



Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen
Hammersteinstraße 20
47807 Krefeld

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail Kontakt@kr-ibo.de

Von der IHK Mittlerer Niederrhein Krefeld - Mönchengladbach - Neuss **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** und durch die Fachhochschule Kaiserslautern **öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger** (Zertifikats-Nr.: ZW 2003-07-17) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Datum: 05.03.2026

Az.: G 1201-2025

Gericht: 420 K 29/24

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
eines **Erbbaurechts**

Bebauung: **Reihenendhaus und Garage** auf einem Garagenhof

Adresse: **47802 Krefeld, Arnsweg 6**



Erbbaurecht an Grundstück: Gemarkung Traar Flur 49 Flurstücke 500 und 507, groß (insgesamt) 403 m²

Erbbaugrundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Traar, Blatt 1216

Der **unbelastete Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes** wurde zum Stichtag 20.02.2026 ermittelt mit:

275.000,-- EURO

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden !

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen nicht beigelegt sind.
Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.
Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Krefeld einsehen.



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenfassung der wesentlichen Daten	3
2. Grunddaten	4
2.1 Auftraggeber	4
2.2 Grund der Bewertung	4
2.3 Auftragsinhalt	4
2.4 Bewertungsobjekt	5
2.5 Erbbauberechtigte / Eigentümer	5
2.6 Ortsbesichtigung	5
2.7 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag	5
2.8 Kataster	6
2.9 Grundbuch	6
3. Grundstücksbeschreibung	7
3.1 Umgebung	7
3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	7
3.3 Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge, Grundwasser	8
3.4 Erschließungszustand	9
3.5 Rechte und Belastungen	9
3.6 Planungs- und Entwicklungszustand	10
4. Gebäudebeschreibung	11
4.1 Gebäudedaten	11
4.2 Grundrissgestaltung	12
4.3 Ausführung und Ausstattung	13
4.4 Dach	14
4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen	14
4.6 Außenanlagen	14
4.7 Zustand	14
4.8 Zubehör	15
4.9 Allgemeinbeurteilung	15
5. Wertrelevante Erbbaurechtsbedingungen	16
6. Verkehrswertermittlung	17
6.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2 Bodenwertermittlung	18
6.3 Sachwertermittlung	21
6.4 Verkehrswert (Marktwert)	33
7. Literaturverzeichnis	35
8. Verzeichnis der Anlagen	36

Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Einsichten in öffentliche Register
(vgl. auch Literaturverzeichnis)

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 04.07.2024
- Bauakteneinsicht vom 09.12.2025
- Liegenschaftskarte vom 18.12.2025
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 23.02.2026
- Baulasten (Auskunft) vom 09.12.2025
- Erschließungsbeiträge (Auskünfte) vom 11.12.2025 / 06.01.2026
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 12.12.2025
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 11.12.2025
- Starkregengefahrenkarte (Einsicht) vom 23.02.2026
- Grundwasserkarte (Einsicht) vom 23.02.2026
- Einsicht in die Denkmalliste vom 23.02.2026
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Wichtig: Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden !

Beschreibungen und Bewertungen werden nur anhand der Aktenlage und der Außenbesichtigung vorgenommen.

Objekt	Erbbaurecht / Bebauung: Reihenendhaus und Garage Das Bewertungsobjekt wird von einem der beiden Erbbauberechtigten und dessen Kindern bewohnt.
Ortstermin	20.02.2026
Wertermittlungstichtag	20.02.2026
Baujahr (rd.)	1974
Wohnfläche (rd.)	119 m ²
Grundstücksgröße	385 m ² / Hausgrundstück 18 m ² / Garagenparzelle
Bodennutzungswert (rd.)	98.350,-- €
Restnutzungsdauern	38 Jahre / Wohnhaus 8 Jahre / Garage
Sachwert des Erbbaurechts ohne Erbbauzinsbelastung (rd.)	292.100,-- €

Verkehrswert (Marktwert) 275.000,-- €

**des erbbauzinsfreien
Erbbaurechts**



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben.

2.2 Grund der Bewertung

Aufhebung der Gemeinschaft des Erbbaurechts.

2.3 Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Dabei ist – wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren – der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

Darüber hinaus sind die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 1, 3, 5 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG zu bewerten und die Bewertung nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten mitzuteilen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Mitteilung, falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss
- Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt worden sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Ob die Versteigerungsobjekte einer Wohnungsbindung unterliegen
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Mitteilung, falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen.
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Angabe, ob die Objektsanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

Falls der Eigentümer beziehungsweise die Eigentümer der Bitte zur Ermöglichung einer Orts-/ Innenbesichtigung oder Kontaktaufnahme mehrfach nicht reagiert bzw. reagieren, ist das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen.



2.4 Bewertungsobjekt

Mit Bewilligung aus dem Jahr 1973 wurde das Erbbaurecht an dem Grundstück „Arns-
weg 6“ bestellt.

Gemäß der von der Stadt Krefeld zur Verfügung gestellten digitalen Bauakte des Bewer-
tungsobjektes wurde das Reihenendhaus im Rahmen einer Baumaßnahme mit insge-
samt sieben Einfamilienhäusern und sieben Fertiggaragen mit Baugenehmigung Nr.
1112/1973 vom 15.08.1973 und Befreiungsbescheid zum Überschreiten von Baulinien
errichtet.

Der Rohbauabnahmeschein wurde am 30.05.1974 und der Schlußabnahmeschein am
19.12.1974 ausgestellt. Beide Bescheinigungen waren ohne Mängel.

Im Jahr 1997 wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Gartenzauns (Stahlmattenzaun)
entlang der Straße und im rückwärtigen Grundstücksbereich gestellt, später aber wieder
zurückgezogen.

Dem Reihenendhaus ist eine Garage auf einem separaten Garagenhof zugeordnet.

Die Immobilie wird von einem der beiden Erbbauberechtigten und dessen Kinder be-
wohnt.

2.5 Erbbauberechtigte / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.6 Ortsbesichtigung

Der ursprünglich für den 10. Februar 2026 vorgesehene Besichtigungstermin wurde auf
Wunsch des Rechtsanwaltes des Antraggegners - der Antragsgegner bewohnt das Be-
wertungsobjekt - auf den 27. Januar 2026 verlegt. Eine weitere Verlegung erfolgte wie-
derum auf Wunsch des Rechtsanwaltes des Antraggegners auf den 20. Februar 2026.
Ca. 3 Stunden vor diesem Termin wurde schriftlich vom Rechtsanwalt des Antraggeg-
ners mitgeteilt, dass das Betreten des Grundbesitzes und die Besichtigung des Be-
schlagnahmeobjektes nicht gestattet wird.

Daher muss die **Bewertung nach dem äußeren Eindruck**, den behördlichen Unterla-
gen und den von den Beteiligten gegebenen Informationen erfolgen.

Zum Außenbesichtigungstermin erschienen die Antragstellerin, deren Rechtsanwältin,
ein Vertreter der Grundstückseigentümerin und der Sachverständige.

Kurz nach Beginn der Außenbesichtigung kam der Antragsgegner hinzu. Es wurden dem
Sachverständigen Informationen über durchgeführte Maßnahmen an der Immobilie und
Zustände gegeben. Weiterhin hat der Antragsgegner sämtlichen Beteiligten im An-
schluss an den Termin Fotos per E-Mail vom Sicherungskasten und der Heizungsanlage
der Immobilie zur Verfügung gestellt.

Die Außenbesichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

2.7 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt
zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zu-
grunde zu legen.



Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 20.02.2026 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (20.02.2026).

2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
Traar	49	500 und 507	385 und 18 m ²

2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Krefeld Erbbaugrundbuch von Traar Blatt 1216

(unbeglaubigter Auszug vom 04.07.2024)

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Erbbaurecht, eingetragen auf den im Grundbuch von Traar Blatt 2249 unter Nr. 94, 95 des Bestandsverzeichnisses, aufgeführten Grundstücken				
	Traar	49	500	Hof- und Gebäudefläche, Arnsweg 6	385 m ²
	Traar	49	507	Hof- und Gebäudefläche, Arnsweg	18 m ²

in Abteilung II Nr. 11 für die Zeit vom 1. Juli 1973 bis zum 30. Juni 2048. Die Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung und zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, einer Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung ...

Als Eigentümer der belasteten Grundstücke ist in Blatt 2249... eingetragen.

Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 20. August 1973 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 7. Januar 1974.

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

**Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):**

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

Erbbauzins von 120,90 Deutsche Mark jährlich vom 1. September 1984 zahlbar jeweils am 1. Oktober eines jeden Jahres für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Traar Blatt 2249 unter Nr. 94, 95 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücke. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 20. August 1973 eingetragen am 7. Januar 1974.

Lfd. Nummer der Eintragung 3:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten

Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 20. August 1973 eingetragen am 7. Januar 1974.

Lfd. Nummer der Eintragung 5:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhungen des Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Traar Flur 49 Flurstücke 500 und 507. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. August 1984 – mit Rang vor dem Recht Abteilung II Nr. 3 – am 6. November 1984.

Hinweis:

In dem aktuellen Grundbuch müsste der Vermerk für die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen sein.

Dritte Abteilung:

Die dritte Abteilung – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden – ist nicht bewertungsrelevant.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Umgebung

Krefeld liegt in Nordrhein-Westfalen am linken Niederrhein und hat ca. 235.000 Einwohner. Die Entfernung nach Duisburg beträgt ca. 15 km, nach Düsseldorf ca. 20 km. Anschlüsse an die Bundesautobahnen 44 und 57 sind vorhanden.

Krefeld ist als Oberzentrum wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt am Niederrhein. Krefeld ist zentrale Einkaufsstadt für ein weites, vorwiegend agrarwirtschaftlich strukturiertes Umland am linken Niederrhein. Industrie- und Gewerbebetriebe haben sich am Stadtrand angesiedelt. Einkaufszentren und Verbrauchermärkte sind in ausreichendem Umfang vorhanden.

Das Stadtzentrum ist als Fußgängerzone ausgebaut. Das Freizeitangebot ist weit gefächert, u. a. stehen Museen, Theater, Sportanlagen, Zoo und Parks zur Verfügung.

3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes (vgl. Anlage 1)

Lage:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nordöstlich des Zentrums von Krefeld im Stadtteil Traar.

Das Zentrum von Krefeld ist ca. 6 km entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut im Stadtteil erreichbar.



Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:	Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.
Öffentliche Verkehrsmittel:	In der Nähe sind Bushaltestellen auf der Moerser Landstraße
Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Überwiegend Wohnbebauung; nordwestlich vom Bewertungsobjekt ist eine städtische Kindertagesstätte
Wohnlage:	Gute Wohnlage
Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine störenden Immissionen wahrnehmbar.

3.3 Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge, Grundwasser

Straßenfront am Erschließungsweg:	ca. 12,8 m / Hausgrundstück
mittlere Tiefe:	ca. 30,0 m / Hausgrundstück
Grundstücksgröße:	385 m ² / Hausgrundstück
Grundstückszuschnitt:	Bis auf die leicht schräg verlaufende rückwärtige Grundstücksgrenze fast rechteckig (vgl. <u>Anlage 2</u>)
Grenzverhältnisse:	Das Einfamilienhaus ist einseitig angebaut (Reihenendhaus).
Topographische Grundstückslage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 11.12.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst (vgl. <u>Anlage 4</u>).
Niederschläge:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Starkregengefahrenkarte der Stadt Krefeld vom 23.02.2026 liegt das Wohnhaus in einem Bereich, der bei einer Simulation eines intensiven Starkregen wahrscheinlich nicht überschwemmt werden könnte. Vor der Garage sind nach der Starkregenkarte Überschwemmungen möglich. Wegen der Details wird auf die <u>Anlage 5</u> zu diesem Gutachten Bezug genommen.



Grundwasser:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Grundwasserkarte der Stadt Krefeld vom 23.02.2026 liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, bei dem sich das Grundwasser ca. 1 - 2 Meter unter dem Gelände befindet. Wegen der Details wird auf die <u>Anlage 6</u> zu diesem Gutachten Bezug genommen.
Anmerkung:	<i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.</i>

3.4 Erschließungszustand

Straßenart:	Der Arnsweg ist eine innerörtliche Erschließungsstraße. Tempo 30-Zone
Straßenausbau:	Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitige Fußgängerwege, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum für Personenkraftfahrzeuge
Verkehrsdichte:	Gering, überwiegend nur Anliegerverkehr
Höhenlage zur Straße:	Eben
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung - vom 11.12.2025 liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße. Für die Erschließungsanlage kommt ein Beitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld nicht mehr zur Erhebung. Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 06.01.2026 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Schmutzwasser ebenfalls bereits abgegolten ist (vgl. <u>Anlage 7</u>). Das Bewertungsobjekt ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB einzustufen.

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches sind mehrere Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).
------------	---



Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind. Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Bauaufsicht - vom 09.12.2025 sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. <u>Anlage 8</u>).
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Denkmalschutz:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste der Stadt Krefeld vom 23.02.2026 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Wohnungsbindung:	Mit E-Mail der Stadt Krefeld - Fachbereich Wohnen - Abteilung Wohnbauförderung, Wohnberechtigung und Wohnraumvermittlung - vom 12.12.2025 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt keiner öffentlichen Bindung unterliegt (vgl. <u>Anlage 9</u>).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportal „geoportal“ vom 23.02.2026 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dar.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportal „geoportal“ vom 23.02.2026 liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des seit dem 23.04.1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 233 III 2TG 1.Ae. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes u.a.: „Reines Wohngebiet (WR), zweigeschossige Bebauung (II), Grundflächenzahl (GRZ) 0,25, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5, offene Bebauung (o) und Baufenster“ fest.



Das Bewertungsobjekt liegt, wie die gesamte Häuserzeile, außerhalb des Baufensters. Dieser Umstand ist durch die erteilte Befreiung geheilt.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Baureifes Land (gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Anmerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, der verbindlichen Bauleitplanung und den Vorschriften des Brandschutzes wurde nur augenscheinlich überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 13).

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur so weit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Es werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Nicht wertrelevant sind Abweichungen in einzelnen Bereichen.

Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben aus der Bauakte, Angaben der Erbbauberechtigten (vgl. Ausführungen im Abschnitt 2.6) oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Möglichkeit zur Objektinnenbesichtigung bestand und keine verbindlichen Aussagen u.a. über den Zustand des Gebäudeinneren, der Grundrissituation und der Gartenfläche gemacht werden können. Für die Wertermittlung müssen daher plausible Annahmen getroffen oder keine Angaben gemacht werden.

4.1 Gebäudedaten

Gebäudeart: Einfamilienwohnhaus / Reihenendhaus
- 1 Wohneinheit
- einseitig angebaut
- unterkellert
- Kellergeschoss soll tlw. wohnbaulich ausgebaut sein
- Spitzboden soll wohnbaulich ausgebaut sein
- 2-geschossig

Baujahr: ca. 1974



Modernisierungsmaßnahmen:	Gemäß Angaben der Erbbauberechtigten sollen folgende, relevanten Maßnahmen an der Immobilie im Jahr 2009 ausgeführt worden sein: • neue Fensteranlagen (Wohnzimmerfenster soll älter sein) • Badsanierungen mit Erneuerung der Leitungen Im Zeitraum 2018/2019 soll die Dacheindeckung erneuert worden sein, wobei eine Isolierung früher erfolgt sein soll. Es wird unterstellt, dass die Auskünfte stimmen.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Wohnfläche:	In der Bauakte ist die Wohnfläche für die Flächen im Erd- und Obergeschoss mit rd. 119 m ² angegeben (vgl. <u>Anlage 10</u>).
Garage / Stellplatz:	Dem Wohnhaus ist eine Garage auf einem separaten Grundstück / Garagenhof zugeordnet. Die Garage ist ca. 95 m vom Wohnhaus entfernt (vgl. <u>Anlage 2</u>). Die Garage ist eine Fertiggarage mit Flachdach und Metallschwinger. Zusätzlich besteht die Möglichkeit auf dem „Hausgrundstück“ zwei PKWs vor dem Wohngebäude abzustellen.

4.2 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 11)

Raumaufteilung:	KG: 4 Räume (Heizung, Waschen und Trocknen u.a.), der Keller soll tlw. wohnbaulich ausgebaut sein EG: Windfang und Diele Gäste-WC Esszimmer Abstellraum Küche Wohnzimmer Terrasse OG: Flur Bad Schlafzimmer Kinderzimmer (2)
-----------------	---

Die Grundrissituation soll gemäß den Erbbauberechtigten tlw. nicht den genehmigten Bauunterlagen entsprechen. So soll im Erdgeschoss der Eingang im Bereich des im Grundrissplan eingetragenen WCs sein und das WC an der Stelle des Eingangs (Windfangs). Im Obergeschoss sollen die ursprünglich getrennt angeordneten Räumlichkeiten für WC und Bad zusammengelegt worden sein.

Inwieweit Brand- und Schallschutzanforderungen bei dem Aus- / Umbau eingehalten wurden ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht feststellbar.



Weitere Angaben sind aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht möglich.
Der Grundriss stellt sich gemäß den Grundrissplänen als zweckmäßig dar.
Die Belichtung und Besonnung sollten gut sein.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Kiesbeton
Kellerwände:	Schwerbetonsteinwände
Umfassungswände:	Bimshohlblocksteine bzw. Kalksandstein
Außenverkleidung:	Verblendung mit weißem Anstrich
Innenwände:	Überwiegend Kalksandstein
Innenwandbeläge:	Keine Aussage möglich
Geschossdecken:	Stahlbeton über dem Keller- und über den Wohnge- schossen
Treppenaufgang:	Kellertreppe aus Stahlbeton mit Kunststeinbelag; Geschosstreppen aus Holz mit Treppengeländer aus Holz und Stahl, gemischt.
Fußbodenbeläge:	Die Erbbauberechtigten haben folgende Angaben gemacht: EG: Holzdielen, kein schwimmender Estrich OG: Laminat Bäder: Feinsteinzeug
Deckenflächen:	Keine Aussage möglich
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 2009; das Wohnzimmerfenster soll älter sein
Türen:	Eingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt Innen: Keine Aussage möglich
Elektroinstallation:	Soll baujahrstypisch sein
Sanitärinstallation:	Bis auf die Auskunft der Erbbauberechtigten, dass die Bäder im Jahr 2009 saniert worden sein sollen, ist keine Aussage möglich
Küchenausstattung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:	Zentralheizung mit Gas aus dem Jahr 1993



Warmwasserversorgung: Vermutlich dezentral

Anmerkung: *Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.*

4.4 Dach

Dachform: Satteldach, ca. 30 ° Dachneigung

Dacheindeckung: Dunkle Dacheindeckung aus dem Zeitraum 2018/2019, wobei die Isolierung älter sein soll

Dachrinnen und Fallrohre: Zink

4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen

Kellerausgangstreppe
Eingangsüberdachung
Terrassenüberdachung

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Kabel- und Telefonanschluss;
Zuwegung und Stellplatz vor dem Haus mit Betonsteinen befestigt;
Einfriedung mit Drahtgitterzaun;
Unterstand hinter der Zaunanlage neben dem Wohnhaus;
vermutlich Anpflanzungen und Rasenfläche;
keine weiteren Angaben möglich

4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsstau: (von außen erkennbar): Keine Angaben möglich

Wirtschaftliche Wertminderung: Vermutlich keine wirtschaftliche Wertminderung, die nicht baujahrstypisch ist.

Anmerkung: *Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Rohrlochfraß sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien (Gebäudeschadstoffe) etc. wurden nicht durchgeführt.*
Eine Bauteilöffnung / -freilegung wurde nicht vorgenommen, somit können Baumängel und Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie



offensichtlich erkennbar waren oder mitgeteilt worden sind.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) können bei einem Eigentümerwechsel je nach Alter der Anlagen nicht unerhebliche Kosten z.B. für die Wärmedämmung des Gebäudes und auszutauschenden Heizkessel anfallen. Entsprechende, eventuelle Kosten werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

Eine Inaugenscheinnahme der Immobilie mit entsprechenden Sachkundigen kann ggf. zweckmäßig sein.

4.8 Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten:

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen

Es wird unterstellt, dass kein Zubehör vorhanden ist.

4.9 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich ca. 6 km nordöstlich vom Krefelder Zentrum entfernt im Stadtteil Traar. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil vorhanden.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1974 errichtet. Über den baulichen Zustand kann, bis auf ein verbeultes Garagentor, aufgrund keiner ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Gemäß Auskunft der Erbbauberechtigten soll der Keller teilweise und der Spitzboden komplett wohnbaulich ausgebaut sein. Entsprechende Genehmigungen sind nicht in der Bauakte enthalten und liegen auch nicht den Erbbauberechtigten vor.

Der Garten ist in Richtung Südsüdost orientiert und mit einem Drahtgitterzaun eingefriedet. Gemäß Bauakte war für dieses Vorhaben im Jahr 1997 ein Bauantrag gestellt worden, der jedoch vom Antragsteller zurückgezogen worden ist, da die Stadt Krefeld mitgeteilt hatte, dass eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann.

Dem Wohnhaus ist eine Garage auf einem separaten Grundstück / Garagenhof zugeordnet. Die Garage ist ca. 95 m vom Wohnhaus entfernt und gut anfahrbar.

Die Verkaufsmöglichkeit wird als durchschnittlich eingestuft.



5. Wertrelevante Erbbaurechtsbedingungen

Das Erbbaurecht ist mit Vertrag vom 20. August 1973 für die Zeit vom 1. Juli 1973 bis zum 30. Juni 2048 bestellt worden.

U.a. sind folgende Regelungen relevant:

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den baulich nicht genutzten Teil des mit dem Erbbaurecht zu belastenden Grundstückes.

Der Erbbauzins beträgt 0,15 DM je qm und Jahr, also jährlich 61,35 DM. Der Erbbauzins ist vom 1. Juli 1973 an bis zum Ablauf des Erbbaurechts jeweils in einem Betrag am 1. Oktober eines jeden Jahres ...zu zahlen.

Bis zum 31. Dezember 1983 bleibt der Erbbauzins unverändert.

Erhöht oder vermindert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgestellte Lebenshaltungskostenindex für 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalte mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltungsvorstandes (1962=100) gegenüber dem Stand vom 1.7.1973 um 10 Punkte oder mehr, so verändert sich der Erbbauzinssatz im gleichen Verhältnis, und zwar errechnet sich der Prozentsatz aus dem Verhältnis der Punktveränderung zu der jeweils vorher zugrunde gelegten Indexzahl.

Treten weitere Änderungen des Lebenshaltungskostenindex um mehr als 10 Punkte ein, so wird der Erbbauzins jeweils in dem entsprechenden Verhältnis geändert.

Eine Neufestsetzung kann jedoch jeweils nur erfolgen, wenn seit dem Eintritt der Wirkung der letzten Neufestsetzung mindestens 10 volle Kalenderjahre vergangen sind.

Die Bestellung des Erbbaurechts ...erfolgt ausdrücklich zur Errichtung eines Kaufeigenheimes und zwar möglichst für eine kinderreiche Familie.

Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Grundstück und die Bauwerke in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand zu erhalten.

Die ...ist berechtigt, von der Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechtes auf sich oder einen von ihr zu bestimmenden Dritten zu verlangen (Heimfall), wenn

Macht die... von dem Heimfallrecht Gebrauch, so hat sie der Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu zahlen.

Nach Zeitablauf gehen die auf dem Erbbaugrundstück errichteten Gebäude und Anlagen gegen gesetzliche Entschädigung in das Eigentum der... über.

Die Erbbauberechtigte räumt der... ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle gemäß §§ 1094 ff. BGB ein.

Die zu dem Erbbaugrundstücken führenden Zuwegungen... bleiben im Eigentum der...

Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, diese Flächen als Zuwegung auszubauen und die Unterhaltung sowie Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

Die Erbbaurechtsgeberin hat dem Sachverständigen die Höhe des gegenwärtigen Erbbauzinses mitgeteilt. Der vereinbarte Erbbauzins soll 160,01 EUR jährlich betragen.



6. Verkehrswertermittlung

eines **Erbbaurechts**

Bebauung: **Reihenendhaus und Garage** auf einem Garagenhof

Adresse: **47802 Krefeld, Arnsweg 6**

Erbbaurecht an Grundstück: Gemarkung Traar Flur 49 Flurstücke 500 und 507, groß (insgesamt) 403 m²

Erbbaugrundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Traar, Blatt 1216

zu dem Wertermittlungstichtag: 20.02.2026

6.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 (1)) sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Stehen zur Werteinschätzung ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung, so wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen. Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) zu bestimmen, weil die Nutzung des Bewertungsobjektes üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt ist.

Das **Sachwertverfahren** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Gemäß § 35 (1) ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks im Sachwertverfahren aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen üblicherweise ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im



Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 (3) 1. Satz ImmoWertV).

Bei sämtlichen Wertermittlungen sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beizumisst, sachgemäß zu berücksichtigen.

Besonderheiten bei der Bewertung von Erbbaurechten in der Zwangsversteigerung

Der Erbbauzins ist eine Reallast, die beim Betreiben der Zwangsversteigerung aus einer im Rang vorgehenden Forderung untergeht. Daher dürfen solche Erbbauzinsreallasten demzufolge zunächst auch nicht in der „Verkehrswertermittlung“ für die Zwangsversteigerung berücksichtigt werden.

Für die Zwangsversteigerung ist der Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts zu ermitteln. Ergänzend sind die Wertminderung des Erbbaurechts durch den Erbbauzins sowie der Barwert der Erbbauzinsen zu ermitteln. Der erste Wert (Wertminderung) wird benötigt, wenn die Erbbauzinsreallast in der Zwangsversteigerung bestehen bleibt. Der zweite Wert (Barwert der Erbbauzinsen) wird benötigt, wenn die Reallast untergeht und ein über das geringste Gebot hinausgehender Bieterbetrag an den Erbbaurechtsgeber zu verteilen ist.

Würde im Zwangsversteigerungsgutachten gegen den Grundsatz „immer den erbbauzinsfreien Wert des Erbbaurechts ermitteln“ verstoßen, so würde ein ggf. nachrangiger Erbbauzins fälschlicherweise zweimal berücksichtigt. Zum einen den Verkehrswert mindernd und zum anderen (als anzumeldende Forderung) im Barwert der Erbbauzinsen. Der ermittelte Verkehrswert wäre zu niedrig angesetzt.

6.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage der veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Krefeld durchgeführt.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 (1 und tlw.2) ImmoWertV).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 26 (2) ImmoWertV).

Abweichungen in wertbeeinflussenden Merkmalen können sein: Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit usw.

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.



Der Richtwert kann bei der Wertermittlung nur dann ohne Anpassungen herangezogen werden, wenn das zu bewertende Grundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend mit dem Richtwert übereinstimmt.

Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs (§ 14 (4) ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 13

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 600,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Gemarkung	= Traar
Ortsteil	= Traar
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	= Ein- und Zweifamilienhäuser
Tiefe	= 40 m ²

Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Gemarkung	= Traar
Ortsteil	= Traar
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Tatsächliche Nutzung	= Einfamilienhaus
Tiefe	= Ø 30 m ²
Bewertungsstichtag	= 20.02.2026

Aus der Gegenüberstellung: „Richtwert-, Bewertungsgrundstück“ ist erkennbar, dass die meisten wertbeeinflussenden Merkmale, bis auf die nachfolgenden Eigenschaften, übereinstimmen.

Grundstückstiefe

Das Grundstück hat eine geringere Tiefe als das Bodenrichtwertgrundstück.

In den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte beim individuellen Wohnungsbau ist ausgeführt, dass bei geringen Grundstückstiefen, also < 40 m, keine maßgeblichen Wertunterschiede festgestellt werden konnten.

Ein Bedarf für einen sachverständig vorzunehmenden Zu- oder Abschlag ist nicht gegeben.

Somit hat die geringe Tiefe des Bewertungsobjektes gegenüber dem Richtwertgrundstück keine Wertrelevanz.

Qualität

Garagenhofflächen auf einem separaten Grundstück werden gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses zu rd. 1/3 des Baulandpreises gehandelt.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2025) bis zum Wertermittlungsstichtag (20.02.2026) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$385 \text{ m}^2 * 600,-- \text{ €/m}^2 = 231.000,00 \text{ €}$ (Hausgrundstück)

$18 \text{ m}^2 * 600,-- \text{ €/m}^2 * 1/3 = 3.600,00 \text{ €}$ (Garagenparzelle)

Belastungen**Baulasten**

Für das Bewertungsobjekt sind keine Baulasten eingetragen (vgl. Kapitel 3.5).

Hinweis:

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nicht untergeht und auch für den neuen Eigentümer gilt.

Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Lfd. Nummer der Eintragung 1:
„Erbbauzins“

Lfd. Nummer der Eintragung 3:
„Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle“

Lfd. Nummer der Eintragung 5:
„Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhungen des Erbbauzinses“

Auftragsgemäß sind dieses eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 1, 3, 5 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG zu bewerten und die Bewertung dem Gericht nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten mitzuteilen.

Somit ergeben sich die unbelasteten Bodenwerte zu:

Hausgrundstück:	231.000,--€
Garagengrundstück:	<u>3.600,--€</u>
Summe:	234.600,-- €



Marktgerechter Bodennutzungswert des Erbbaurechts

Für die Bewertung des Erbbaurechts ist es erforderlich auch den marktgerechten Bodennutzungswert für die Restlaufzeit zu ermitteln:

unbelasteter Bodenwert	234.600,00 €	
Angemessener Jahreszins (2,5 %)	5.865,00 €	
Ertragsvervielfältiger (2,5 %, Restlaufzeit 22 Jahre)	16,77	
Bodennutzungswert (ohne Wertfaktor)		= 98.356,05 €

6.3 Sachwertermittlung

Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifischen angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren (§ 36 (1) ImmoWertV).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag und Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen



nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 (2 und 3) ImmoWertV).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert für die jeweilige Gebäudeart üblichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst sind.

Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 37 ImmoWertV).

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstück Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängel und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.



Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassenen Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Wohnhaus wurde ca. im Jahr 1974 errichtet.

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern beträgt 80 Jahre und die Gesamtnutzungsdauer von Garagen 60 Jahre.

Es sind die relevanten Maßnahmen, welche die Erbbauberechtigten beim Außenbesichtigungstermin angegeben haben, die die übliche Nutzungsdauer verlängert haben zu berücksichtigen.



Im Jahr 2009:

- neue Fensteranlagen (Wohnzimmerfenster soll älter sein)
- Badsanierungen mit Erneuerung der Leitungen

Im Zeitraum 2018/2019:

Dacheindeckung (Isolierung soll früher erfolgt sein)

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu-rück	bis ca. 10 Jahre zu-rück	bis ca. 15 Jahre zu-rück	bis ca. 20 Jahre zu-rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Bei der Wahl der Dacheindeckung wird aufgrund der früher durchgeführten Isolierung die nächste Altersstufe gewählt; bei den Leitungssystem wird ein Punkt angesetzt, da sie nur partiell durchgeführt worden sein soll; für die Modernisierungsmaßnahmen des Innenausbaus erscheint nach den Angaben der Erbbauberechtigten ein Ansatz von einem Punkt gerechtfertigt.

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad nach der folgenden Tabelle einzuordnen.

Modernisierungsgrad:

0 bis 1 Punkt

2 bis 5 Punkte

6 bis 10 Punkte

11 bis 17 Punkte

18 bis 20 Punkte

= nicht modernisiert

= kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

= mittlerer Modernisierungsgrad

= überwiegend modernisiert

= umfassend modernisiert

Die Summe von 7 Punkten ist dem „mittleren Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

Für Objekte mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 52 Jahren, ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer nach dem Modell



GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude- alter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
45	35	35	36	36	37	38	40	42	43	45	46	48	50	52	53	55	57	59	61	61	61
46	34	34	35	35	36	38	39	41	43	44	46	48	49	51	53	55	57	59	60	60	60
47	33	33	34	34	35	37	39	40	42	44	46	47	49	51	53	55	56	58	60	60	60
48	32	32	33	34	34	36	38	40	42	43	45	47	49	50	52	54	56	58	60	60	60
49	31	31	32	33	34	36	37	39	41	43	45	47	48	50	52	54	56	58	60	60	60
50	30	30	31	32	33	35	37	39	41	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	60	60
51	29	29	30	31	32	34	36	38	40	42	44	46	48	49	51	53	55	57	59	59	59
52	28	28	29	30	32	34	36	38	40	42	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
53	27	27	28	30	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
54	26	26	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
55	25	25	27	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	55	57	59	59	59
56	24	24	26	28	29	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	58	58
57	23	23	25	27	29	31	33	35	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	58	58
58	22	22	24	26	28	31	33	35	37	39	41	43	45	47	50	52	54	56	58	58	58
59	22	22	24	26	28	30	32	35	37	39	41	43	45	47	49	52	54	56	58	58	58
60	21	21	23	25	27	30	32	34	37	39	41	43	45	47	49	51	54	56	58	58	58
61	20	20	22	25	27	29	31	34	36	38	40	43	45	47	49	51	53	56	58	58	58
62	19	19	22	24	26	29	31	33	36	38	40	42	44	47	49	51	53	55	58	58	58
63	19	19	21	23	26	28	31	33	36	38	40	42	44	46	49	51	53	55	58	58	58
64	18	18	21	23	26	28	30	33	35	37	40	42	44	46	48	51	53	55	57	57	57
65	17	17	20	23	25	28	30	32	35	37	39	41	44	46	48	50	53	55	57	57	57
66	17	17	19	22	25	27	30	32	35	37	39	41	43	46	48	50	53	55	57	57	57
67	16	16	19	22	24	27	29	32	34	37	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57

von rd. 38 Jahren.

Unter Berücksichtigung der nach Angabe durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unter Anwendung des Punkterasters eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von

38 Jahren / Wohnhaus

unterstellt.

Für die Garage wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von

8 Jahren / Garage

angenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung) können, weil sie den Kaufpreis jeweils in individueller Höhe beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor; ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden.



Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden berücksichtigt durch:

- sachgemäß geschätzte Zu- oder Abschläge zum vorläufigen Verfahrenswert (Beispiele: Überhohe Räume oder unwirtschaftliche Grundrisse durch einen Abschlag, der auf der Grundlage des Barwerts der Mindermiete geschätzt wird).

Die am häufigsten vorkommenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wie folgt berücksichtigt:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungsschaden, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen). Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungsschaden, Bauschäden etc. befindet.

Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsschaden etc. werden dann zunächst in der Höhe ermittelt, wie sie tatsächlich zur Beseitigung der Schäden etc. erforderlich sind. Bei der Wertermittlung werden die Schadensbeseitigungskosten jedoch nur in der Höhe berücksichtigt, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadensfreies Grundstück erwerben würde.

Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Einfriedung des Grundstücks

Der Garten ist mit einem Drahtgitterzaun eingefriedet.

Gemäß Bauakte war für dieses Vorhaben im Jahr 1997 ein Bauantrag gestellt worden, der jedoch vom Antragsteller zurückgezogen worden ist, da die Stadt Krefeld mitgeteilt hatte, dass eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann.

Wann der Zaun errichtet worden ist, ist nicht bekannt.

Eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan, die dies ggf. untersagt ist in den zugänglichen Veröffentlichungen nicht erhalten.

Der Sachverhalt wird als wertneutral eingestuft, da nach aktueller Bauordnung NRW grundsätzlich eine gewöhnliche Einfriedung/Zäune bis ca. 2 m Höhe keine gesonderte Baugenehmigung benötigt.

Bestimmt wird der Instandhaltungsschaden.

Es sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bewertungssachverständige nicht der spezialisierte Fachmann für die Schätzung der erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes ist (hier sind Bauschadenssachverständige gefragt) und eine solche Analyse den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfanges wesentlich übersteigen würden.

Der Bewertungssachverständige kann jedoch die Wertbeeinflussung durch vorhandene Zustandsbesonderheiten auf der Grundlage des Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwandes und dessen Auswirkungen auf den Grundstückswert überschlägig schätzen. Ggf. wird jedoch empfohlen, vertiefende Bauuntersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen erstellen zu lassen.

Die anzusetzenden Kosten sind im Zusammenhang mit den Instandhaltungskosten, die Teil der Bewirtschaftungskosten sind, zu bemessen. Soweit die Instandhaltungskosten nicht ausreichen, um das Gebäude während der Restnutzungsdauer in Betrieb und Instand zu halten, sind hierfür gesonderte Ansätze vorzunehmen.

Teilweise sind eventuell vorhandene Mängelstände in der Alterswertminderung bei der Wertermittlung enthalten. Wegen der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit kann die Höhe darüberhinausgehender, erforderlicher Maßnahmen nicht kalkuliert werden. Sie wird im Kapitel 6.4 gemeinsam mit einem Sicherheitsabschlag wegen der fehlenden



Innenbesichtigungsmöglichkeiten bewertungstechnisch berücksichtigt.

Dachgeschossausbau

Das Dachgeschoss soll wohnbaulich ausgebaut worden sein. Eine Genehmigung liegt nicht vor.

Eine verbindliche Aussage der Genehmigungsbehörde, ob der Ausbau genehmigungsfähig wäre, ist nur zu erhalten, wenn eine förmliche Bauvoranfrage gestellt werden würde.

Dies ist jedoch nicht Aufgabe des Sachverständigen. Andererseits kann ohne Würdigung der rechtlichen Gegebenheiten keine sachgemäße Wertermittlung erfolgen. Daher müssen im Rahmen der Gutachtenerstellung plausibel erscheinende Annahmen getroffen werden.

Der durchschnittlich handelnde, wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer wird dem Ausbau dennoch auch für den Fall, dass eine Nachgenehmigung nicht erteilt wird, einen Wert zumessen, der jedoch nicht die Höhe für einen genehmigten Ausbau hat.

Daher wird bei der Wahl der Normalherstellungskosten der Dachgeschossausbau mit der Hälfte des normalen Kostenansatzes berücksichtigt.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ergeben, dass die Annahme unzutreffend ist, wäre das Gutachten bezüglich dieses Sachverhaltes zu modifizieren.

Wohnbaulicher Ausbau im Kellergeschoss

Das Kellergeschoss soll tlw. wohnbaulich ausgebaut worden sein. Eine Genehmigung liegt nicht vor.

Dem Ausbau wird keine Wertrelevanz zugemessen, da eine nachträgliche Genehmigung als nicht wahrscheinlich eingestuft wird und der durchschnittlich handelnde, wirtschaftliche denkende Marktteilnehmer dem Ausbau, dessen Qualität aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung auch unbekannt ist, keinen Wert zumessen wird.

Die rechtliche Würdigung zum „Spitzbodenausbau“ gilt analog.

Starkregengefahr

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Krefeld könnte der Vorplatz der Garagen bei intensiven Starkregen überschwemmt werden könnte (vgl. Kapitel 3.3).

Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt, dass dieser Sachverhalt bei dem Garagengrundstück ohne Wertrelevanz ist.

Grundwasser

Gemäß der Grundwasserkarte der Stadt Krefeld liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich mit relativ hochstehendem Grundwasser (vgl. Kapitel 3.3).

Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt, dass dieser Sachverhalt gebietstypisch ist und somit von den zur Wertermittlung vom Gutachterausschuss abgeleiteten Daten Berücksichtigung gefunden hat.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Dies sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen und Gartenanlagen.

Die Werte werden entsprechend den lokalen Erfahrungssätzen des Gutachterausschusses angesetzt.

**Marktanpassung**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Sachwertfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach Objektarten, Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen vom Gutachterausschuss der Stadt Krefeld veröffentlichte Sachwertfaktoren vor, die gemäß den im Grundstücksmarktbericht aufgeführten Grundlagen (z.B. Immobilienwertermittlungsverordnung) ermittelt worden sind.

Die Abhängigkeit „Kaufpreis zu Sachwert“ wurde vom Gutachterausschuss statistisch aufbereitet.

Bei fachgerechter Anwendung ist eine unterstützende Beurteilung der Bewertung eines Ein- bzw. Zweifamilienobjektes zwischen einem Sachwertbereich von 100 T€ und 800 T€ gegeben.

Der entsprechende veröffentlichte Sachwertfaktor beträgt: 1,0

Im Grundstücksmarktbericht wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Krefeld sind und je nach Besonderheit und Lage des Objektes Abweichungen möglich sind.

Gemäß § 39 ImmoWertV ist der zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der vom Gutachterausschuss ermittelte Durchschnittswert auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Es sind keine Gründe erkennbar, warum der Sachwertfaktor modifiziert werden sollte.

Daher wird Sachwertfaktor mit

1,0

angesetzt.

Normalherstellungskosten 2010

Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010.

Brutto-Grundfläche (BGF)

rd. 316 m² / Reihenendhaus

rd. 18 m² / Garage

Hinweis:

Die Brutto-Grundflächen-Berechnung wurde mit einem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeitsgrad anhand vorliegender Bauzeichnungen durchgeführt (vgl. Anlage 12). Teilweise können sich aus wertermittlungstechnischen Gründen Abweichungen von der DIN-Norm ergeben.



Fiktives Baujahr des Wohngebäudes: $2026 + 38 - 80 = 1984$

Wie im Abschnitt „Ermittlung: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ausgeführt, wird der wohnbauliche Ausbau des Dachgeschosses zur Hälfte bei der Wertermittlung angesetzt. Daher werden folgende Gebäudetypen jeweils mit halbem Ansatz verwendet:

Für den Ansatz ausgebautes Dachgeschoss kommt der Gebäudetyp 2.11 „Reihenendhaus“ (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) dem Bewertungsobjekt am nächsten.

Für den Ansatz nicht ausgebautes Dachgeschoss kommt der Gebäudetyp 2.12 „Reihenendhaus“ (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) dem Bewertungsobjekt am nächsten.

Die in der Anlage 4 der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten für Ein- und Zweifamilienhäuser betragen je nach Ausstattungsstandard für den:

Gebäudetyp 2.11

Doppel- u. Reihenendhäuser: Keller, Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe	Kostenkennwert
1	615,--€/m ²
2	685,--€/m ²
3	785,--€/m ²
4	945,--€/m ²
5	1.180,--€/m ²

Gebäudetyp 2.12

Doppel- u. Reihenendhäuser: Keller, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe	Kostenkennwert
1	535,--€/m ²
2	595,--€/m ²
3	685,--€/m ²
4	825,--€/m ²
5	1.035,--€/m ²

Die in der Anlage 4 der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten für Einzel- und Mehrfachgaragen betragen je nach Standard und Bauweise zwischen:

245,--€/m² und 780,--€/m²

Die Kostenkennwerte enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, der im Rahmen der Wertermittlung mit dem zum Wertermittlungstichtag veröffentlichten Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes angepasst wird.



Entsprechend den spezifischen Gebäudemerkmalen werden die Normalherstellungskosten geschätzt auf rd. 685,--€/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Objekt : KR, Arnsweg 6
 Baujahr: 1974
 Modernisierungsgrad: 7 Punkte
 sonstige Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 38 Jahre
 lineare Alterswertminderung: 53,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.11 / 2.12	575	640	735	885	1108	
Gebäudestandardkennzahl						2,73

Außenwände	1 x 23% x 640	147 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 735	110 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 735	81 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 735	81 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 735	81 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 735 + 0,5 x 5% x 885	41 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 735	66 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 640	58 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 735	44 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Zwischensumme)		709 €/m² BGF

Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5, Sachwertmodell NRW -		
		709 €/m² BGF
Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	3,4 % von 709 €/m ²	-24 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		685 €/m² BGF

Die Normalherstellungskosten der Garage werden aufgrund der Bauweise mit: 485,--€/m² BGF angesetzt.



Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist der unbelastete Wert des Erbbaurechts, welches mit einem Reihenendhaus und eine Garage bebaut ist zu bewerten.

Das Erbbaurecht läuft noch 22 Jahre.

Bei der Wertermittlung wird in einem ersten Schritt „fiktiv Volleigentum“ unterstellt, also so bewertet, als ob der Grund und Boden auch Gegenstand der Wertermittlung wäre. Da jedoch der Grund und Boden nur über die Laufzeit des Erbbaurechts genutzt werden kann, ist für diesen Zeitraum der marktgerechte Bodennutzungswert anzusetzen.

Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses mit 38 Jahren ist länger als die restliche Laufzeit des Erbbaurechts.

Gemäß Erbbaurechtsvertrag gehen nach Zeitablauf die auf dem Erbbaugrundstück errichteten Gebäude und Anlagen gegen gesetzliche Entschädigung in das Eigentum der Grundstückseigentümerin (Erbbaurechtsgeberin) über.

In der Praxis beträgt die Entschädigung häufig mindestens zwei Drittel des Verkehrswertes des Bauwerks zum Zeitpunkt des Ablaufs.

Sachwert (ohne Erbbauzinsbelastung)

<u>Gebäude</u>	<u>Reihenendhaus</u>	<u>Garage</u>
Berechnungsbasis		
Brutto-Grundfläche	316 m²	18 m²
Angepasste Normalherstellungskosten (inkl. BNK) Basisjahr 2010	* 685,00 €/m²	* 485,00 €/m²
Von den NHK nicht erfasste Bauteile		
- Eingangsüberdachung, Kellerausgangstreppe, Terrassenüberdachung	+ 9.000,00 €	./.
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Basis 2010)	225.460,00 €	8.730,00 €
Regionalfaktor	* 1,0	* 1,0
Baupreisindex (aktuell):	* 1,906	* 1,906
Durchschnittliche Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 20.02.2026	429.726,76 €	16.639,38 €
Alterswertminderung		
- Jahre Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	60 Jahre
- Jahre Restnutzungsdauer	38 Jahre	8 Jahre
- Alterswertminderungsfaktor	* 0,475	* 0,1333
Zeitwert	204.120,21 €	2.218,58 €
Wert der Außenanlagen (pauschal 2,0 %)	+ 4.082,40 €	
Sonstige Anlagen	+ 0,00 €	



Bodenwert + 234.600,00 €

Vorläufiger Sachwert (inkl. Garage) 445.021,19 €

Sachwertfaktor * 1,0

Vorläufiger marktangepasster Sachwert 445.021,19 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Erforderliche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes ./.

Sachwert¹ („fiktiv Volleigentum“)
(ohne Erbbaurecht) **445.021,19 €**

Bodenwert - 234.600,00 €

Marktgerechter Bodennutzungswert + 98.356,05 €

Wert der baulichen Anlagen

(ohne Bodenwert) bei Ablauf des Erbbaurechts, also in 22 Jahren:

Garage = 0,00 €

Wohnhaus:

Herstellungswert 429.726,76 €

Restnutzungsdauer 16 Jahre

Alterswertminderungsfaktor 0,2

= 85.945,35 €

Wert der baulichen Anlagen

(abgezinst auf Wertermittlungstichtag mit 2,5 %)

$85.945,35 \text{ €} \cdot 1/1,025^{22} = 49.925,65 \text{ €}$

Nicht zu entschädigender Anteil

$49.925,65 \text{ €} \cdot 1/3 =$ - 16.641,88 €

Sachwert **292.135,36 €**
(ohne Erbbauzinsbelastung)

¹ fiktiv, ohne Missstände, die nicht bereits in der Alterswertminderung erfasst sind



6.4 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB folgendermaßen definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt worden. Bei der Kaufpreisbildung steht der Substanzwert im Vordergrund.

Auftragsgemäß sind die eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 1, 3, 5 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages auch bewertet worden, werden jedoch dem Gericht nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten mitgeteilt.

Der erbbauzinsfreie Sachwert des Grundstücks beträgt

rd. 292.100,-- €.

Der durchschnittlich handelnde, wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer wird an den ermittelten Wert einen Abschlag für das Risiko der fehlenden Innenbesichtigung und den damit verbundenen möglichen „negativen Überraschungen“ anbringen.

Der **Abschlag** auf den Sachwert wird unter Beachtung des absoluten Betrages auf rd. 6 % geschätzt ($292.100,-- \text{ €} \cdot 0,94 = \text{rd. } 275.000,-- \text{ €}$).



Der
Verkehrswert (Marktwert)

eines **Erbbaurechts**

Bebauung: **Reihenendhaus und Garage** auf einem Garagenhof

Adresse: **47802 Krefeld, Arnsweg 6**

Erbbaurecht an Grundstück: Gemarkung Traar Flur 49 Flurstücke 500 und 507, groß (insgesamt) 403 m²

Erbbaugrundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Traar, Blatt 1216

wird zum Wertermittlungstichtag **20.02.2026** mit

275.000,-- EURO

in Worten: zweihundertfünfsiebzigtausend EURO
geschätzt.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Erwerb von einem Objekt, welches nicht in Augenschein genommen werden konnte mit nicht unerheblichen Risiken verbunden sein kann.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Krefeld, den 05.03.2026

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen, Ansätze und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.



7. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Kommentar, Arbeitsmaterialien
Stand: Dezember 2024, Sprengnetter Immobilienbewertung

[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

Kommentar und Handbuch
10. Auflage, Februar 2023, Reguvis Verlag

[3] KRÖLL, HAUSMANN:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
4. Auflage, 2011,
Luchterhand-Verlag

[4] SPEZIALIMMOBILIEN:

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger-Verlag

[5] SCHMITZ / KRINGS / u.a.:

Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,
23. Auflage, 2018, Wingen-Verlag

[6] UNGLAUBE:

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

[7] UNGLAUBE:

Der merkantile Minderwert in der Wertermittlung
2025, Reguvis Fachmedien GmbH

[8] HEIX, GERHARD:

Wohnflächenberechnung, Berechnung, Methoden, Anwendung
5. Auflage, 2019, Wingen Verlag

u.a.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[8] BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

[9] ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der aktuellen Fassung

[10] BauNVO

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

**[11] NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

[12] BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung

u.a.

Regionale Informationsunterlagen**[13] Krefelder Grundstücksmarktbericht 2025**

Stichtag: 01.01.2025

[14] Mietrichtspiegel Stadt Krefeld

August 2025, Herausgeber: u.a. Stadt Krefeld, Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften

u.a.

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskataster	1 Seite
Anlage 3: Auszug / Grundbuch	1 Seite
Anlage 4: Altlastenaukunft	1 Seite
Anlage 5: Auszug / Starkregengefahrenkarte	1 Seite
Anlage 6: Auszug / Grundwasserkarte	1 Seite
Anlage 7: Anliegerbescheinigungen	2 Seiten
Anlage 8: Auszug / Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anlage 9: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 10: Wohnfläche	1 Seite
Anlage 11: Grundrisse	1 Seite
Anlage 12: BGF-Berechnung	1 Seite
Anlage 13: Fotos	1 Seite