



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 **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: 17.12.2024

Az.: G 1010-2024

Gericht: 420 K 31/24

GUTACHTEN

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

für den **535/3.891 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der **Wohnung im Erdgeschoss Anbau** nebst **Kellerraum** im Kellergeschoss des Vorderhauses, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2**,

in **47805 Krefeld, Spinnereistraße 71**



Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 70, Flurstück 156, groß 211 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 15940

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 18.11.2024 ermittelt mit:

63.000,-- EURO

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. Zusammenstellung der wesentlichen Daten.....	4
2. Grunddaten.....	5
2.1 Auftraggeber	5
2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt	5
2.3 Bewertungsobjekt	6
2.4 Eigentümer	6
2.5 Mieter	6
2.6 WEG - Verwalter	6
2.7 Ortsbesichtigung	6
2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag	7
2.9 Kataster	7
2.10 Grundbuch	7
3. Grundstücksbeschreibung.....	8
3.1 Umgebung	8
3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	8
3.3 Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge	9
3.4 Erschließungszustand	10
3.5 Rechte und Belastungen	10
3.6 Planungs- und Entwicklungszustand	11
4. Gebäudebestand.....	12
4.1 Gebäudebeschreibung	12
4.2 Gebäudedaten	12
4.3 Ausführung und Ausstattung	13
4.4 Dach	13
4.5 Besondere Bauteile	13
4.6 Außenanlagen	13
4.7 Zustand	14
5. Wohnungsbeschreibung.....	14
5.1 Grundrissgestaltung	14
5.2 Innenansichten	15
5.3 Haustechnik	15
5.4 Sonstiges	16
5.5 Zubehör	16



5.6	Allgemeinbeurteilung	16
6.	Mietverhältnis.....	17
7.	Flächenangaben.....	17
7.1	Wohnfläche	17
7.2	Parkplatzflächen	17
8.	Verkehrswertermittlung.....	17
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
8.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	19
8.2.1	Bodenrichtwert	19
8.2.2	Bodenwert	20
8.2.3	Belastungen	21
8.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	21
8.3.1	Rohertrag	22
8.3.2	Reinertrag	22
8.3.3	Liegenschaftszins	23
8.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	24
8.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
8.3.6	Ertragswert	26
8.4	Plausibilitätsprüfungen	27
8.5	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	28
9.	Literaturverzeichnis.....	30
10.	Verzeichnis der Anlagen.....	31

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 01.10.2024
- Teilungserklärung vom 27.06.1984 mit Änderungen
- Bauakteneinsicht vom 21.10.2024
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.01.1984
- Liegenschaftskarte vom 16.10.2024
- Altlasten (Auskunft) vom 27.11.2024
- Starkregengefahrenkarte (Einsicht) vom 13.11.2024
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 13.11.2024
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 13.11.2024
- Baulasten (Auskunft) vom 16.10.2024
- Anliegerbescheinigungen vom 21.10.2024 / 24.10.2024
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 15.10.2024
- Verwalter (Auskunft) 03.12.2024
- WEG-Protokolle vom 21.08.2024 / 13.12.2023 / 02.03.2023 / 14.04.2022
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Immobilie mit insgesamt 7 Wohnungen verteilt auf das Vorderhaus und einen Flügelanbau, wovon die Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss des Anbaus gemäß Aufteilungsplan Gegenstand der Wertermittlung ist. Dem Wohnungseigentum ist ein Sondernutzungsrecht an einer Hoffläche vor der Wohnung zugeordnet Die zu bewertende Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.
Ortstermin	18.11.2024
Wertermittlungsstichtag	18.11.2024
Baujahr	vor 1907
Wohnfläche (rd.)	53,5 m ²
Grundstücksgröße	211 m ² (3.891 / 3.891)
Bodenwert (rd.)	12.200,-- € (Anteil i. H. v. 535 / 3.891)
Mietansatz	7,00 € / m ²
Rohertrag (marktüblich, rd.)	4.500,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	1.250,-- €
Liegenschaftszinssatz	2,9 %
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Ertragswert (rd.)	63.100,-- €
Verkehrswert (Marktwert)	63.000,-- €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 10.10.2024).

2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

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 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG zu bewerten und die Bewertung nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten mitzuteilen.

Berücksichtigung gegebenenfalls zugeordneter Sondernutzungsrechte (Art, Umfang und Lage).

Einsicht in Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Beschlusssammlung.

Das Gutachten sollte – soweit möglich – auch über die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeld Auskunft geben und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind.

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 wörtliche wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Ob die Versteigerungsobjekte einer Wohnungsbindung unterliegen und eventuell wie lange
- Ermittlung des Beginns der Mietverträge und im Gutachten benennen, sofern die Objekte vermietet sind
- 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.

2.3 Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bestehen aus einem Vorderhaus und einem Flügelanbau gebaut. Das Mehrfamilienhaus hat insgesamt sieben Wohnungen. In der digitalen Bauakte sind für das Bewertungsobjekt keinerlei Unterlagen über die ursprüngliche Errichtung vorhanden. Dieser Sachverhalt ist für Immobilien, die vor dem Krieg errichtet worden sind, nicht ungewöhnlich.

Gemäß Gebäudebuch von Krefeld Nr. 8979 beim Katasteramt wurde die Immobilie im Jahr 1907 erstmals erfasst.

Aus der Bauakte geht hervor, dass das Wohnhaus im Jahr 1984 umfangreich umgebaut und das Dachgeschoss ausgebaut worden ist.

Die Immobilie wurde im Jahr 1984 gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.

2.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.5 Mieter

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.6 WEG-Verwalter

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.7 Ortsbesichtigung

Den Beteiligten wurde mit Schreiben vom 11. Oktober 2024 der 11. November 2024 als Besichtigungstermin vorgeschlagen.

An diesem Termin öffnete ein, wie er sich selbst bezeichnete, Kollege des Mieters die Wohnungstür. Der Mieter soll zu diesem Zeitpunkt nicht vor Ort gewesen sein. Da der Anwesende, nach seiner Auskunft, nicht über den Termin informiert worden war, hat er den Zugang nicht ermöglicht. Der Besichtigungstermin wurde abgebrochen und der Mieter noch am selben Tag angeschrieben, mit der Bitte sich kurzfristig zur Abstimmung eines Besichtigungstermins zu melden.

Daraufhin hat sich der Mieter sehr zeitnahe gemeldet und es wurde telefonisch ein Besichtigungstermin für den 18.11.2024 abgestimmt.

An diesem Tag konnte die komplette Wohnung von dem Sachverständigen unter Anwesenheit des Mieters - besichtigt werden.

Vom Gemeinschaftseigentum wurde das Treppenhaus im Erdgeschoss und Teilbereiche des Kellergeschosses in Augenschein genommen.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.



2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungstichtag sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

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

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (18.11.2024).

2.9 Kataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Krefeld	70	156	Gebäude- und Freifläche, Spinnereistraße 71	211 m ²

(vgl. Anlage 2)

2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Krefeld Blatt 15940

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

(unbeglaubigter Auszug vom 01.10.2024)

535/3.891 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Krefeld, Flur 70, Flurstück 156, Gebäude- und Freifläche, Spinnereistraße 71, groß 211 m², verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß Anbau nebst Keller-raum im Kellergeschoß des Vorderhauses, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 15939 und 15941 bis 15945.

Es sind Gebrauchsregelungen gemäß §§ 10 II, 15 WEG vereinbart.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 27. Juni 1984 Bezug genommen.

Eingetragen unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 2833 bei Anlegung dieses Blattes am 17. August 1984.

Die Teilungserklärung vom 27. Juni 1984 ist geändert. Es sind weitere Gebrauchsregelungen getroffen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 23. Oktober 1986 eingetragen am 4. November 1986.

Die Teilungserklärung ist weiter geändert. Es sind weitere Gebrauchsregelungen getroffen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 23. Dezember 1986 eingetragen am 10. März 1987.

Die Teilungserklärung ist weiter geändert. Der bisher zum Wohnungseigentum Nr. 1 gehörende Werkstattraum im Keller gehört nunmehr zum Sondereigentum der Wohnung Nr. 2. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 1. März 1989 eingetragen am 14. März 1989.



Die Teilungserklärung ist hinsichtlich des Sondereigentums an dem Kellerraum Nr. 6 sowie der Sondernutzungsrechte an Teilen des Kellerflures sowie des Hausanschlusses geändert.

Eingetragen am 05. Januar 1998.

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

Grunddienstbarkeit betreffend Benutzung der Grenzmauer zugunsten des in Blatt 4739 eingetragenen Grundstückes Flur 70 Parzelle 155. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 27. Mai eingetragen am 26. Juni 1905 in Band 149 Blatt 7119 und über Blatt 2833 auf die für die Miteigentumsanteile angelegten, im Bestandsverzeichnis genannten Grundbuchblätter übertragen am 17. August 1984.

Lfd. Nummer der Eintragung 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 31/24).

Eingetragen am 01.08.2024.

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 als Oberzentrum ist 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

Lage:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet von Krefeld im Stadtteil Dießem/Lehmheide (vgl. Anlage 1). Das Zentrum von Krefeld ist ca. 1,5 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Die nächstgelegenen Autobahnauffahrten sind die Anschlussstellen Krefeld - Oppum (BAB 57, ca. 5,0 km entfernt) und Krefeld - Forstwald (BAB 44, ca.



4,5 km entfernt). Bus- und Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe (Gladbacher Straße), Bahnhof ca. 1,5 km.

Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:

Die Gegend ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Ansonsten befinden sich in der Nähe noch ein Spielplatz, ein Lebensmitteldiscounter, ein Studentenwohnheim und ein Umspannwerk.

Immissionen:

Beim Ortstermin waren keine über ein übliches Maß hinausgehende Immissionen wahrnehmbar.

Lagebeurteilung:

Es handelt sich um eine einfache Wohnlage in Krefeld mit guter Verkehrsanbindung.

3.3 Gestalt, Form und Untergrund (vgl. Anlage 2)

Straßenfront:

ca. 8,5 m

mittlere Tiefe:

ca. 24,5 m

Grundstücksgröße:

211 m²

Grundstückszuschnitt:

Rechteckig

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Mehrseitige Grenzbebauung, Vorderhaus als Straßenrandbebauung

Topographische Lage:

Eben

Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme

Altlasten:

Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 27.11.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst (vgl. Anlage 4).

Niederschläge:

Gemäß Einsicht in die aktuelle Starkregengefahrenkarte der Stadt Krefeld vom 13.11.2024 liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Bereich, der bei einer Simulation eines intensiven Starkregen in Teilbereichen überschwemmt werden könnte. Wegen der Details wird auf die Anlage 5 zu diesem Gutachten Bezug genommen.

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.



3.4 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Spinnereistraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße. Das Bewertungsobjekt grenzt direkt an die Straße an. Tempo 30 Zone
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn mit Schwarzdecke, beidseitige Gehwege, Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün, Parkbuchten, Parkstreifen.
Verkehrsdichte:	Normal
Höhenlage zur Straße:	Normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Stadt- und Verkehrsplanung - vom 21.10.2024 kommt für das Bewertungsobjekt ein Erschließungsbeitrag 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 24.10.2024 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser ebenfalls nicht mehr zur Erhebung kommt (vgl. <u>Anlage 6</u>).

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches sind Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</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 16.10.2024 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. <u>Anlage 7</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 13.11.2024 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Mit E-Mail der Stadt Krefeld - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen, Abteilung Wohnen-Wohn-geld, Wohnraumbewirtschaftung und -sicherung - vom 15.10.2024 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht öffentlich gefördert ist (vgl. Anlage 8).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportal „geoportal“ vom 13.11.2024 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportal „geoportal“ vom 13.11.2024 liegt das Bewertungsobjekt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder Fluchtlinienplanes.

Das Baurecht ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Dies bedeutet, dass sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Erschließung muss gesichert sein.

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 wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.



4. Gebäudebestand

4.1 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 11).

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 des Mieters oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:	Wohngebäude / Mehrfamilienhaus - 3 ½ - geschossig - 7 Wohnungen - Dachgeschoss ausgebaut - Vorderhaus und rückwärtiger Flügelanbau - unterkellert
Baujahr:	vor 1907 ¹
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	Gemäß Unterlagen aus der Bauakte wurde die Immobilie im Jahr 1984 umfangreich umgebaut und das Dachgeschoss ausgebaut. Dabei sollen in allen sieben Wohnungen u.a. folgende Maßnahmen durchgeführt sein: ▪ Einbau Gasetagenheizungen ▪ Erneuerung Bäder ▪ Herunterziehen der Decken in allen Wohnräumen ▪ Einbau Kunststoffrahmenfenster ▪ Erneuerung aller elektrischen Leitungen ▪ Neue Wände für Badezimmer und Küchen Gemäß den von der WEG-Verwaltung zu Verfügung gestellten Unterlagen und nach Augenschein wurden notwendige Instandhaltungsmaßnahmen in den letzten Jahren immer weitestgehend durchgeführt.
Energieausweis:	Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung liegt kein gültiger Energieausweises vor. Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.08.2024 geht hervor, dass ist die Beauftragung eines neuen Energieausweises beschlossen worden ist.

¹ Vgl. Ausführungen im Kapitel 2.3



4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Fassade mit Stuckelementen, gelber Anstrich, Fensterlaibungen grau abgesetzt
Sockel:	Glatt verputzt und grau gestrichen
Innenwände:	Teilweise Mauerwerk, teilweise Leichtbauwände
Geschossdecken:	Massive Geschossdecke über dem Kellergeschoss, ansonsten Holzbalkendecken
Treppenhaus:	Gradlinige Holztreppe über die Etagen, Stufen mit Teppichbelag, Holzgeländer und Holzhandlauf; Wände im unteren Bereich mit Fliesen belegt, darüber Raufasertapete mit Anstrich
Fußböden:	Keller: überwiegend ohne Belag Hausflur: Fliesen im EG
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Eingangstüren:	Hauseingang: Alutürrahmentür mit großflächigen Lichtausschnitten mit Gitterglas und Oberlicht; Briefkasten-, Klingel-, Sprechanlage Zu den Wohnungen: Holzeingangstüren

4.4 Dach

Dach:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dunkle Betondachsteine
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech; Fallrohr mit Anstrich

4.5 Besondere Bauteile

Keine besonderen Bauteile

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Kabel- und Telefonanschluss;
Hofbereich gepflastert



4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsstau: (von außen erkennbar):

Die Immobilie ist für ihr Alter in einem gepflegten Zustand. Es ist erkennbar, dass Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im erforderlichen Umfang ausgeführt werden.

Folgende Missstände waren beim Ortstermin erkennbar:

- Abplatzungen im Eingangsbereich an Fliesen
- Abplatzung im Kellergeschoss vor der Treppe
- Feuchtigkeitsstellen im Kellergeschoss

Wirtschaftliche Wertminderung:

Keine wirtschaftlichen Wertminderungen, die nicht baujahrstypisch wären.

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.

5. Wohnungsbeschreibung

5.1 Grundrissgestaltung

Die Grundrissituation entspricht tlw. nicht den genehmigten Bauunterlagen und der Teilungserklärung. Inwieweit Brand- und Schallschutzanforderungen bei dem Aus- / Umbau eingehalten wurden ist im Rahmen dieses Gutachten nicht feststellbar.

Gegenüber den behördlichen Plänen ist die Wand zwischen dem ehemaligen Schlafzimmer und dem Wohnzimmer zur Vergrößerung des Wohnzimmers entfernt worden.

Der im Grundrissplan mit Kinderzimmer bezeichnete Raum dient jetzt als Schlafzimmer.

Raumaufteilung:

Flur, Bad, Küche (mit großer Durchreiche zum Wohnzimmer), Wohnzimmer, Schlafzimmer, Sondernutzungsfläche (vgl. Anlage 9)

Abgeschlossenheit:

Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.



Wohnfläche:	rd. 53,5 qm (gemäß Aufteilungsplan)
Zweckmäßigkeit:	Der Grundriss ist trotz des gefangene Schlafzimmers - ist nur durch das Wohnzimmer erreichbar - zweckmäßig.

5.2 Innenansichten

Innenwände:	
Wohnbereich:	Raufasertapete, gestrichen
Bad:	Fliesen, ca. 2 m hoch, darüber Putz mit Anstrich
Fußböden:	Laminat (Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer), braune Spaltfliesen (Bad, Küche)
Anmerkung:	<i>Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass sich unter den gegenwärtigen Bodenbelägen weitere Bodenbeläge befinden, die ggf. schadstoffbelastet sind. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</i>
Deckenflächen:	Raufaser mit Anstrich
Türen:	Glatte, braune Holztüren mit braunen Holzzargen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung von März 1987
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen
Bauschäden, Baumängel: Instandhaltungsstau:	- Ausgangstür (Fensterelement) Scharnier defekt - Wohnzimmerfenster mit Riss im Glas - Laminat im Schlafzimmer mit Fehlstellen - Silikonfugen im Bad sind erneuerungsbedürftig
Unterhaltungszustand:	Gut bis befriedigend

5.3 Haustechnik

Heizung:	Gasetagenheizung (2023 erneuert) Flachheizkörper mit Thermostatregelung Heizungsanlage ist gemäß Auskunft des Mieters ein Einrohrsystem
Warmwasserversorgung:	Über die Gasetagenheizung
Elektroinstallation:	Älterer Ausstattungsstandard, normaler Zustand, Klingel, Sprechanlage, Türöffner, Telefon- und Kabelanschluss



Sanitäre Installation:	Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Badewanne mit Duschvorhang, Waschbecken, weißes Sanitär, einfache Qualität
Kücheneinrichtung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Anmerkung:	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

5.4 Sonstiges

Rollläden:	Keine
Sondernutzungsfläche:	Teilfläche des Hofes (vor der Wohnung)
Belichtung und Besonnung:	Gut

5.5 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

Bei der Ortsbesichtigung wurde kein Zubehör vorgefunden, dem ein wirtschaftlicher Wert zuzumessen wäre.

5.6 Allgemeinbeurteilung

Die Immobilie befindet sich in einer einfachen Gegend von Krefeld.

Das Mehrfamilienwohnhaus ist für das Alter in einem gepflegten Zustand. Es ist erkennbar, dass Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im erforderlichen Umfang ausgeführt werden. Dennoch sind einige kleinere Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes erforderlich (vgl. Ausführungen im Kapitel 4.7).

Die zu bewertende Wohnung ist in einem ordentlichen Zustand. Aufgrund der rückwärtigen Lage ist es sehr ruhig.

Gemäß Teilungserklärung ist dem Wohnungseigentum ein Sondernutzungsrecht an einem Teilbereich des Gartens (vgl. Anlage 10) zugeordnet worden.



Die WEG-Verwaltung hat mitgeteilt, dass zum 23.08.2024 eine Erhaltungsrücklage in Höhe von rd. 23.700,-- € gebildet worden sein soll.

Das zu zahlende Hausgeld für das Bewertungsobjekt beträgt gegenwärtig monatlich 177,17 € (ohne Heizkosten) und die monatliche Rücklage 45,83 €.

6. Mietverhältnis

Der gegenwärtige Mieter hat die Wohnung im Mai 2016 angemietet. Mit dem jetzigen Eigentümer soll nur ein mündlicher Mietvertrag geschlossen worden sein. Demnach sollen die Nettokaltmiete 350,--€/Monat und die Nebenkosten 150,--€/Monat betragen.

7. Flächenangaben

7.1 Wohnfläche

Der Grundrissplan ist aus der Aufteilungsgenehmigung entnommen (vgl. Anlage 9).

Lage

Erdgeschoss, Anbau

Wohnfläche

53,5 m²

7.2 Parkplatzflächen

Auf dem Bewertungsgrundstück bestehen keine Parkmöglichkeiten; diese ist jedoch eingeschränkt im öffentlichen Straßenraum gegeben.

8. Verkehrswertermittlung

für den **535/3.891 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der **Wohnung im Erdgeschoss Anbau** nebst **Kellerraum** im Kellergeschoss des Vorderhauses, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2**,

in **47805 Krefeld, Spinnereistraße 71**

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 70, Flurstück 156, groß 211 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 15940

zum Wertermittlungsstichtag: 18.11.2024

Die dem Wohnungseigentum zugeordneten Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum entsprechen ungefähr der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

8.1 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.

Geeignete direkte Vergleichspreise liegen nicht vor. Zwar hat der Gutachterausschuss der Stadt Krefeld auch den Wohnungsteilmarkt untersucht und Kaufpreisanalysen durchgeführt, jedoch muss bei Vergleichspreisen (Vergleichsobjekten) eine hinreichend genaue Übereinstimmung in sämtlichen wertrelevanten Sachverhalten (u.a. Lage, Größe, Baujahr, Ausstattung, Wohnungsanzahl) gegeben sein. Als Vergleichsobjekte eignen sich daher hauptsächlich Eigentumswohnungen aus einem Haus oder Verkäufe von Reihenhäusern aus „einer Reihenhauserie“.

Der Gutachterausschuss hat jedoch sogenannte Vergleichsfaktoren ermittelt. Dabei werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugsgröße (bei Eigentumswohnungen meist €/m² Wohnfläche) bezogen. Die Wertermittlung kann dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt werden. Beim Vergleichsfaktorenverfahren werden die Vergleichsfaktoren durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums angepasst.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte ermittelt. Dies sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist u.a. für die Wertermittlung von Wohnungseigentum geeignet. Der Wert des gesamten (untrennbaren) Wohnungseigentums (Miteigentumsanteil und Sondereigentum) wird am besten durch die Miete widergespiegelt. Ein großer Teil der Eigentumswohnungen werden als Anlageobjekte gehalten und sind vermietet. Außerdem haben Eigentumswohnungen in vielen Eigenschaften den Charakter einer Mietwohnung. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden häufig bei Eigennutzern auf der Basis einer "ersparten Miete" getroffen.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, dem Bodenwert, der Restnutzungsdauer und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes mittelt.



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 beimisst, sachgemäß zu berücksichtigen.

Für die Wertermittlung von Wohnungseigentum ist das Sachwertverfahren nur begrenzt geeignet. Es ist meist nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.

Fazit:

Aus den Ausführungen ergibt sich, dass das Wohnungseigentum am sinnvollsten mit dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Die Vergleichsfaktoren und Immobilienrichtwerte bieten sich im vorliegenden Fall, wie erläutert, zur Kontrolle der Größenordnung - als sogenannte Plausibilitätskontrolle - des Ertragswerts an.

8.2 Bodenwertermittlung

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

8.2.1 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. 432

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024: 420,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47805
Gemarkung	= Krefeld
Ortsteil	= Dießem/Lehmheide
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Gemischte Baufläche
Geschoßflächenzahl	= 1,5

8.2.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47805
Gemarkung	= Krefeld
Ortsteil	= Dießem/Lehmheide
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Gemischte Baufläche
Geschoßflächenzahl	= 2,0 ²
Bewertungsstichtag	= 18.11.2024

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

In den örtlichen Fachinformationen ist ausgeführt, dass der Gutachterausschuss keine eindeutigen Abhängigkeiten der Bodenrichtwerte vom Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl) belegen konnte. Daher wird die höhere Ausnutzung des Bewertungsobjektes als nicht wertrelevant eingestuft.

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2024) bis zum Wertermittlungsstichtag (18.11.2024) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$211 \text{ m}^2 * 420,-- \text{ €/m}^2 = 88.620,-- \text{ €}$$

² Überschlägig ermittelt



8.2.3 Belastungen

Baulasten

Für das Bewertungsobjekt ist keine Baulast 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 zwei Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).

Lfd. Nummer der Eintragung 1:
„Grunddienstbarkeit betreffend Grenzmauer“

Die entsprechende Eintragungsbewilligung aus dem Jahr 1905 ist in den Grundakten nicht mehr auffindbar. Aufgrund der Beschreibung im Grundbuch wird davon ausgegangen, dass die Eintragung die Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes nicht einschränkt und ihr daher keine Wertrelevanz zuzumessen ist.

Lfd. Nummer der Eintragung 4:
„Zwangsversteigerung“

Der Eintragung wird im Rahmen dieser Wertermittlung ebenfalls keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 88.620,-- €

Für den Miteigentumsanteil ergibt sich:

$535 / 3.891 * 88.620,--€ = 12.184,97 € =$ rd. 12.200,-- €

8.3 Ertragswertermittlung

Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener, besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.



8.3.1 Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen erzielbaren Erträge; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind (§ 31 (2) 1. Satz ImmoWertV).

Der zugrundeliegende Mietwert entspricht heute der sogenannten Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne umlagefähige Bewirtschaftungskosten.

Quellen hierfür können sein: Mietspiegel, Mietdatenbank, Vergleichsmieten, Mieten-sammlung u.a.

Rohertrag des Bewertungsobjekts

Für das Bewertungsobjekt wird in Anlehnung an den Mietspiegel für die Stadt Krefeld und den objektspezifischen Eigenschaften, wie z.B. der Sondernutzungsfläche, eine ortsübliche Netto-Kaltmiete in Höhe von

7,00 €/m²

als angemessen eingestuft.

Vergleich der tatsächlichen Miete mit der ortsüblichen Miete:

<u>Nr.:</u>	<u>Lage:</u>	<u>Nachhaltig erzielbare Miete:</u>	<u>Tatsächliche Miete</u>
WE 2	EG, Anbau	7,00 €/m ²	350,-- €/p.m. = 6,54 €/m ²

Da die tatsächliche Miete kurzfristig auf die ortsübliche Miete angepasst werden könnte, wird die nachhaltig erzielbare Miete für die weiteren Berechnungen angehalten.

8.3.2 Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 (1) ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 32 (1) ImmoWertV).

Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die Modellansätze der ImmoWertV, aktualisiert und ergänzt durch das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW. Es erfolgt eine jährliche Wertanpassung nach ImmoWertV, Anlage 3 Nummer III.

Die Modellwerte sind für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 anzuwenden.

Bei der Bewertung müssen aufgrund der Systemkonformität diese Ansätze verwendet werden, die keine tatsächlichen oder durchschnittlichen Werte, sondern Modellgrößen



sind:

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:

1. Verwaltungskosten

420 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
----------	------------------------------

2. Instandhaltungskosten

13,80 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
------------	---

3. Mietausfallwagnis

2 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----	--

Bei den Betriebskosten wird davon ausgegangen, dass sie auf die Mieter umgelegt werden.

Die Bewirtschaftungskosten betragen mit den Modellansätzen der ImmoWertV

rd. 1.250,-- €/p.a.

und liegen damit bei rd. 27,8 % des Rohertrags.

8.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 (1 und 2) ImmoWertV).

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Gutachterausschuss der Stadt Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2024 für vermietetes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,9 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,4 % veröffentlicht.

Gemäß § 33 ImmoWertV ist der zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes der vom Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.



Es sind keine Sachverhalte erkennbar, die eine Modifikation des Liegenschaftszinssatzes erforderlich machen würden.

Der Sachverständige hält aufgrund des baulichen Zustands der Immobilie, der Lage und der Marktsituation einen Ansatz von

2,9 %

für angemessen.

8.3.4 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 Mehrfamilienwohnhaus wurde vor dem Jahr 1907 errichtet und im Jahr 1984 umfangreich umgebaut.

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre.

Zum Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften und dem beim Ortstermin gewonnenen Eindruck eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von

25 Jahre

unterstellt.

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungszustand, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen).

Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungszustand, Bauschäden etc. befindet.

Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungszustand 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.

- Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete

Die im Ertragswertverfahren in Ansatz gebrachten Bewertungsdaten sind bei üblicherweise fremdgenutzten Grundstücken bezogen auf am Wertermittlungstichtag zu ortsüblichen Mieten vermietete bzw. vermietbare Grundstücke.

Ein von dieser üblichen Vermietungssituation abweichender Zustand stellt ein besonderes objektspezifisches Merkmal dar und wird in der Ertragswertermittlung i.d.R. zusätzlich berücksichtigt.

Dies insbesondere auch deshalb, da aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen bestehende Minder- bzw. Mehrmieten als rechtliche Gegebenheiten gegen jedermann (also auch Nachfolgeeigentümer) wirken.

Zu den Mietbesonderheiten zählen insbesondere Minder- oder Mehrmieten, Leerstand, Wohnungs- und Nutzungsrechte, gesetzliche Mietbindungen (z.B. beim öffentlich geförderten Wohnungsbau) und vermietete Eigennutzungsobjekte.

- Mehr- oder Mindermieten

Die Wertbeeinflussung aufgrund bestehender Minder- bzw. Mehrmieten kann in der Wertermittlung

- als Differenz der Barwerte der tatsächlichen und der ortsüblichen Miete bezogen auf den Wertermittlungstichtag;
- als Summe der auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten zukünftigen Mietdifferenz oder
- bedingt auch als pauschale Schätzung über den Zeitraum der Mietbindung (i.d.R. Laufzeit des Mietvertrags) berücksichtigt werden.

Bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen muss unterschieden werden, ob sie das Sondereigentum oder das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.

Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Bestimmt wird der Instandhaltungszustand

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 Bau-schadensachverständige gefragt) und eine solche Analyse den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfangs 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.

Am gemeinschaftlichen Eigentum stehen - gemäß den von der WEG-Verwaltung vorgelegten Unterlagen - keine relevanten Maßnahmen, die nicht durch die gebildete Erhaltungsrücklage gedeckt wären, an.

Die erforderlichen Maßnahmen am Sondereigentum (vgl. Kapitel 5.2) sind im Rahmen üblicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu erledigen und werden daher nicht gesondert angesetzt.

8.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Mieteinheit	Mietfläche [m²]	marktübliche Netto-Kalt-Miete	
		€/m²	p.m. p.a.
Wohnung	53,5	7,00	374,50 € 4.494,00 €
jährlicher marktüblicher Rohertrag			4.494,00 €
Bewirtschaftungskosten			- 1.250,00 €
Jährlicher Reinertrag			= 3.244,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (2,9 % von 12.184,97 €)			- 353,36 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage			= 2.890,64 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 2,9 %, 25 J.)			x 17,61
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage			= 50.904,10 €
Bodenwert			+ 12.184,97 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks			= 63.089,07 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
• am gemeinschaftlichen Eigentum			./.
• am Sondereigentum			./.
Ertragswert der Wohnung			<u>rd. 63.100,-- €</u>



8.4 Plausibilitätsprüfungen

Die Plausibilitätsprüfungen sollen die ermittelten Werte stützen.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Krefeld sind u.a. Durchschnittspreise in EUR/m² Wohnfläche aufgeführt.

Die Angaben sind differenziert nach Baujahren und Wohnlagen.

Entsprechend den Kriterien des Bewertungsobjektes beträgt der Median für eine einfache Wohnlage 1.558,-- €/m² mit einer Standardabweichung von +/- 544,-- €/m².

Der ermittelte Ertragswert hat einen €/m² Wert von 1.179,44 €/m².

Dieser Wert liegt in dem im Grundstücksmarktbericht aufgezeigten Wertebereich.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss sogenannte Immobilienrichtwerte aus tatsächlichen Kaufpreisen für Eigentumswohnung mittels multipler Regression abgeleitet.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe da, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren, die den zugehörigen Miteigentumsanteil an Grund und Boden einschließen.

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen, einem sogenannten Normgrundstück. Sie sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben, beziehen sich auf Weiterverkäufe, beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.), beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte, Sondernutzungsrechte usw.) und gelten für schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Der Vergleichswert mit Hilfe des Immobilienrichtwerte ergibt sich für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften zu ca. 1.192,-- €/m².

Dieser Wert entspricht fast deckungsgleich dem Wert des Ertragswertverfahrens.

Zusätzlich wird noch der so genannte Rohertragsfaktor ermittelt. Er ist der Quotient aus dem Kaufpreis und dem jährlichen nachhaltig erzielbaren Rohertrag (Netto-Kalt-Miete). Der Ertragsfaktor ist geeignet, einen genäherten Ertragswert zu berechnen bzw. einen Verkehrswert größenordnungsmäßig auf Plausibilität zu überprüfen.

Zurückgerechnet ergibt sich aus dem ermittelten Ertragswert folgender Rohertragsvervielfältiger: 63.089,07 € / 4.494,00 € = 14,0.

Dieser Mietfaktor liegt unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes im üblichen Spektrum.

Die Plausibilisierungsprüfungen stützt somit das Ergebnis des Ertragswertverfahrens.



8.5 Verkehrswert

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 von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt worden. Bei der Kaufpreisbildung steht der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund.

Zusätzlich wurden zur Unterstützung des Ertragswertes Plausibilitätsprüfungen durchgeführt.

Die Plausibilitätskontrollen stützen das Ergebnis.

Der Sachverständige setzt den gerundeten Ertragswert als Verkehrswert fest.



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für den **535/3.891 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der **Wohnung** im **Erdgeschoss Anbau** nebst **Kellerraum** im Kellergeschoss des Vorderhauses, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2**,

in **47805 Krefeld, Spinnereistraße 71**

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 70, Flurstück 156, groß 211 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 15940
wird zum Wertermittlungstichtag 18.11.2024 mit

63.000,-- €

in Worten: dreiundsechzigtausend EURO

geschätzt.

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 17.12.2024

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.



9. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

Kommentar und Handbuch

10. Auflage, Februar 2023, Reguvis Verlag

[2] SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Kommentar, Arbeitsmaterialien

Stand: August 2024, Sprengnetter Immobilienbewertung

[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] 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 2024

Stichtag: 01.01.2024

[14] Mietrichtspiegel Stadt Krefeld

August 2023, Herausgeber: u.a. Stadt Krefeld, Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften

u.a.

10. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2:	Auszug / Liegenschaftskarte	1 Seite
Anlage 3:	Auszug / Grundbuch	2 Seiten
Anlage 4:	Altlastenverdachtskataster	1 Seite
Anlage 5:	Auszug / Starkregengefahrenkarte	1 Seite
Anlage 6:	Anliegerbescheinigungen	2 Seiten
Anlage 7:	Baulastenauskunft	1 Seite
Anlage 8:	Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 9:	Grundriss / Aufteilung	2 Seiten
Anlage 10:	Sondernutzungsrecht	1 Seite
Anlage 11:	Fotos	3 Seiten