



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: 17.02.2025

Az.: G 1211-2024

Gericht: 420 K 32/24

GUTACHTEN

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

für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück in

47839 Krefeld, Krefelder Straße 101



Grundstück: Gemarkung Hüls Flur 44 Flurstück 1843, groß 205 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Hüls, Blatt 7159

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 04.02.2025 ermittelt mit:

200.000,-- 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	Eigentümer	5
2.6	Ortsbesichtigung	5
2.7	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	5
2.8	Kataster	6
2.9	Grundbuch	6
3.	Grundstücksbeschreibung	6
3.1	Umgebung	6
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	7
3.3	Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge	7
3.4	Erschließungszustand	8
3.5	Rechte und Belastungen	9
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand	10
4.	Gebäudebeschreibung	10
4.1	Gebäudedaten	11
4.2	Grundrissgestaltung	11
4.3	Ausführung und Ausstattung	12
4.4	Dach	13
4.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen	13
4.6	Außenanlagen	13
4.7	Zustand	13
4.8	Zubehör	14
4.9	Allgemeinbeurteilung	14
5.	Verkehrswertermittlung	14
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	14
5.2	Bodenwertermittlung	16
5.3	Sachwertermittlung	18
5.4	Plausibilisierung	25
5.5	Verkehrswert (Marktwert)	25
6.	Literaturverzeichnis	27
7.	Verzeichnis der Anlagen	28

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 17.09.2024
- Bauakteneinsicht vom 08.01.2025
- Liegenschaftskarte vom 02.01.2025
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 03.02.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 18.12.2024
- Erschließungsbeiträge (Auskünfte) vom 18.12.2024 / 16.01.2025
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 18.12.2024
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 15.01.2025
- Starkregengefährdenkarte (Einsicht) vom 04.02.2025
- Einsicht in die Denkmalliste vom 03.02.2025
- 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	Reihenmittelhaus Wohn- und Geschäftshaus
Ortstermin	04.02.2025
Wertermittlungstichtag	04.02.2025
Baujahr (rd.)	vor 1879
Wohnfläche (rd.)	140 m ²
Grundstücksgröße	205 m ²
Bodenwert (rd.)	81.800,-- €
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Sachwert (rd.)	229.000,-- €

Verkehrswert (Marktwert) 200.000,-- €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 11.12.2025).

2.2 Grund der Bewertung

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.3 Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

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

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 Bewertungsobjektes 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

Im Bauaktenarchiv der Stadt Krefeld 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 Unterlagen des Fachbereichs Vermessung, Kataster und Liegenschaften wurde die Immobilie erstmalig im Jahr 1879 eingemessen. Die Errichtung dürfte kurz vorher gewesen sein.

Die vom Bauaktenarchiv der Stadt Krefeld zur Verfügung gestellte digitale Bauakte beginnt mit einem Vorgang aus dem Jahr 1928 zur Errichtung eines Schaufensters.

Weiterhin sind in der Akte ein Grundrissplan des Erdgeschosses, ein Schnitt und Unterlagen über eine Reklameeinrichtung vorhanden.

Unterlagen über den Grundriss des Obergeschosses, eine Wohnflächenberechnung und ähnliches existieren bei der Stadt Krefeld nicht.

Die Immobilie wird gemäß Klingelschild von dem Eigentümer und einer zweiten Person bewohnt.

2.5 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.6 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 12.12.2024 ordnungsgemäß über den Ortstermin am 04.02.2025 informiert. Beim Ortstermin wurde – auch nach mehrfachem Klingeln – die Tür nicht geöffnet. Nach einer Wartezeit von 15 Minuten wurde der Ortstermin abgebrochen.

Der Eigentümer wurde am selben Tag nochmals angeschrieben und gebeten sich unverzüglich mit dem Sachverständigen in Verbindung zu setzen. Bis zur Fertigstellung des Gutachtens ist der Eigentümer jedoch nicht dieser Aufforderung nachgekommen. Eine Innenbesichtigung ist somit nicht ermöglicht worden.

Auftragsgemäß muss daher die **Bewertung ausschließlich nach dem äußeren Eindruck** und den behördlichen Unterlagen erfolgen.

2.7 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 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 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 04.02.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (04.02.2025).



2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Hüls	44	1843	Gebäude- und Freifläche, Krefelder Straße 101	205 m ²

2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Hüls Blatt 7159

(unbeglaubigter Auszug vom 17.09.2024)

Bestandsverzeichnis:

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 32/24).

Eingetragen am 17.09.2024.

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 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 an der nordwestlichen Peripherie von Krefeld im Stadtteil Hüls. Das Zentrum von Hüls ist ca. 500 Meter, das Zentrum von Krefeld ist ca. 5 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut im Stadtteil erreichbar.
Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:	Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Bus- und Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe auf der Krefelder Straße
Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend 2-geschossige Wohnbebauung; Reihenhäuser mit Satteldach; meist sind vormals im Erdgeschoss integrierte, gewerbliche Nutzungen (Ladenlokale) aufgegeben und stehen entweder leer oder werden wohnbaulich genutzt.
Wohnlage:	Einfache Wohnlage
Immissionen:	Von der stark befahrenen Krefelder Straße, an die das Bewertungsobjekt direkt angrenzt, gehen vom PKW- und LKW-Verkehr nicht unerhebliche Emissionen aus. Weiterhin fahren auf der Krefelder Straße Busse und Straßenbahnen.

3.3 Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge

Straßenfront:	ca. 10 m
mittlere Tiefe:	ca. 20 m
Grundstücksgröße:	205 m ²
Grundstückszuschnitt:	Bis auf ein „Abknicken“ im rückwärtigen Grundstücksbereich, fast rechteckig (vgl. <u>Anlage 2</u>)
Grenzverhältnisse:	Die Immobilie ist beidseitig angebaut (Reihenmittelhaus).
Topographische Grundstückslage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme



- Altlasten:** Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 15.01.2025 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 05.02.2025 liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der bei einer Simulation eines intensiven Starkregens 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:** Innerörtliche, öffentliche Erschließungsstraße; Tempo 30 Zone; Einbahnstraße
- Straßenausbau:** Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitige Bürgersteige, Straßenbeleuchtung, einseitige Parkstreifen
- Verkehrsdichte:** Hoch
- Höhenlage zur Straße:** Eben
- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:** Vermutlich: Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
- Abgaben und Erschließungsbeiträge:** Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Stadt- und Verkehrsplanung - vom 18.12.2024 liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße.
Ein Erschließungsbeitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld kommt nicht mehr zur Erhebung.

Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 16.01.2025 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser nicht mehr zur Erhebung kommt (vgl. Anlage 6).
Das Bewertungsobjekt ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB einzustufen.



3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches ist eine Eintragung 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 - Bauaufsicht - vom 18.12.2024 sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten 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 03.02.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Wohnungsbindung:	Mit E-Mail der Stadt Krefeld - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen, Abteilung Wohnen-, Wohngeld, Wohnraumbewirtschaftung und -sicherung - vom 18.12.2024 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht öffentlich gefördert ist (vgl. <u>Anlage 8</u>).



3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gemäß Einsicht in die „Homepage“ der Stadt Krefeld vom 03.02.2025 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes „gemischte Baufläche (MI)“ dar.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 03.02.2025 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:	<i>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.</i>

4. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 10).

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 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:	Reihenmittelhaus - vormals Wohn- und Geschäftshaus - Nutzung jetzt vermutlich als Einfamilienwohnhaus - zweiseitig angebaut - unterkellert - Dachgeschoss vermutlich nicht ausgebaut - 2-geschossig
Baujahr:	vor 1879
Modernisierungsmaßnahmen:	Gemäß äußerem Eindruck wurden an der Immobilie, zumindest in den letzten Jahrzehnten keinerlei, relevante Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, welche die Restnutzungsdauer verlängert hätten.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Wohnfläche:	In der Bauakte ist keine Wohnfläche angegeben. Gemäß dem Grundrissplan des Erdgeschosses, der Annahme, dass das Ladenlokal mittlerweile wohnbaulich genutzt wird und üblichen Ansätzen für das Obergeschoss wird die Wohnfläche auf rd. 140 m ² geschätzt. Dabei wird unterstellt, dass das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist. Nachfolgend wird von einer Wohnfläche von rd. 140 m ² ausgegangen. Die tatsächliche Wohnfläche kann jedoch nicht erheblich von diesem Wert abweichen. Für die Wertermittlung wird die Wohnfläche nicht benutzt.
Stellplatz / Garage:	Die Immobilie verfügt über keinen Stellplatz und keine Garage. Parken im öffentlichen Straßenraum ist nur eingeschränkt möglich.

4.2 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 9)

Raumaufteilung:	KG: Keine Aussage möglich EG: Vermutlich 4 Räume OG: Keine Aussage möglich DG: Keine Aussage möglich
-----------------	---

Ob die Grundrissituation den genehmigten Bauunterlagen entspricht, kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.



4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Keine Aussage möglich
Kellerwände:	Vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Klinker mit gelb-grünlichen Anstrich
Sockel:	Glatt geputzt und grau gestrichen
Innenwände:	Vermutlich tlw. massiv und tlw. Leichtbauwände
Innenwandbeläge:	Keine Aussage möglich
Geschossdecken:	Vermutlich über dem Kellergeschoss: Gewölbedecke, ansonsten: Holzbalkendecken
Treppenaufgang:	Keine Aussage möglich
Fußbodenbeläge:	Keine Aussage möglich
Anmerkung:	<i>Es ggf. ist nicht auszuschließen, dass Bodenbeläge schadstoffbelastet sind.</i>
Deckenflächen:	Keine Aussage möglich
Fenster:	Im Erdgeschoss Holzrahmenfenster mit Rollläden; im Obergeschoss Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Eingang: Alte Holztür mit Lichtausschnitten und Oberlicht Innen: Keine Aussage möglich
Elektroinstallation:	Keine Aussage möglich
Sanitärinstallation:	Keine Aussage möglich
Küchenausstattung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:	Keine Aussage möglich
Warmwasserversorgung:	Keine Aussage möglich
Anmerkung:	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>



4.4 Dach

Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dunkle Tonziegeleindeckung
Dachrinnen und Fallrohre:	Zink

4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen

Von der Straße aus sind keine besonderen Bauteile und Einrichtungen sichtbar.

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
ansonsten sind von der Straße aus keine Außenanlagen sichtbar.
Gemäß Luftbildern und der Liegenschaftskarte befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Unterstand oder Ähnliches.

4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsstau: (von außen erkennbar): Die Immobilie macht von außen einen vernachlässigten Eindruck. U.a. ist die Eingangstür sehr alt, die Holzrahmenfenster sind sehr alt, an der Fassade, den Eingangsstufen und dem Dachüberstand sind zahlreiche Abplatzungen, die Dacheindeckung ist alt.

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine Aussage möglich

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, dem ein wirtschaftlicher Wert zuzumessen wäre.

4.9 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der nordwestlichen Peripherie von Krefeld im Stadtteil Hüls in einer immissionsbelasteten Lage. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind kurzfristig erreichbar.

Das Wohnhaus wurde vor dem Jahr 1879 errichtet.

Über den baulichen Zustand können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung bis auf die im Kapitel 4.7 aufgeführten Erkenntnisse keine Aussagen gemacht werden.

Der kleine Garten ist in Richtung Nordwesten orientiert.

Die Verkaufsmöglichkeit wird als unterdurchschnittlich eingestuft. In der Nachbarschaft stehen mehrere Immobilien zum Verkauf.

5. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **Reihenmittelhaus** bebaute Grundstück

in **47839 Krefeld, Krefelder Straße 101**.

Grundstück: Gemarkung Hüls Flur 44 Flurstück 1843, groß 205 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Hüls, Blatt 7159

zu dem Wertermittlungstichtag: 04.02.2025

5.1 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. Hierbei wird unterstellt, dass die Nutzung des Ladenlokals aufgegeben worden 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 Werteeinfluss beimisst, sachgemäß zu berücksichtigen.



5.2 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. 36

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

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47839
Gemarkung	= Hüls
Ortsteil	= Hüls
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= gemischte Baufläche
Geschossflächenzahl	= 0,9

Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47839
Gemarkung	= Hüls
Ortsteil	= Hüls
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= gemischte Baufläche
Geschossflächenzahl (rd.)	= 0,94
Bewertungsstichtag	= 04.02.2025



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

Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist geringfügig intensiver ausgenutzt als das Bodenrichtwertgrundstück. Da der Gutachterausschuss jedoch keine eindeutige Abhängigkeit der Bodenrichtwerte vom Maß der baulichen Nutzung belegen konnte, wird diesem Sachverhalt keine wertrelevante Bedeutung zugemessen.

Orientierung und Immissionen

Das Bewertungsgrundstück ist nicht optimal ausgerichtet und es liegt am Rande der Bodenrichtwertzone. Die Immissionsbelastung ist nicht für die gesamte Richtwertzone typisch und somit nicht bereits im Bodenrichtwert eingepreist.

Eine Bodenwertminderung in Höhe von 5 % wird für sachgerecht eingestuft.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2024) bis zum Wertermittlungsstichtag (04.02.2025) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$205 \text{ m}^2 * 420,-- \text{ €/m}^2 * 0,95 = 81.795,00 \text{ €}$$

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 ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Lfd. Nummer der Eintragung 3:

„Zwangsversteigerung“

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

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 81.795,00 € = **rd. 81.800,-- €**



5.3 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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 Werteinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss 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 behebbar 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 Gebäude wurde vor dem Jahr 1879 errichtet.

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

Es sind augenscheinlich in den letzten Jahrzehnten keinerlei Maßnahmen an der Immobilie ausgeführt worden, welche die Restnutzungsdauer signifikant verlängert hätten.

Es wird eine Restnutzungsdauer von

15 Jahren

unterstellt.

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

Bestimmt wird der Instandhaltungssstau.

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 Bauschadensachverständige 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.

Es wurde beschrieben, dass die Immobilie von außen einen vernachlässigten Eindruck macht. Teilweise sind die Missstände in der Alterswertminderung bei der Wertermittlung enthalten. Wegen der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit kann die Höhe darüberhinausgehender, erforderlicher Maßnahmen nicht kalkuliert werden. Sie wird im Kapitel 5.6 gemeinsam mit einem Sicherheitsabschlag wegen der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeiten bewertungstechnisch berücksichtigt.

Starkregengefahr

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Krefeld liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der bei einer Simulation eines intensiven Starkregen in Teilbereichen überschwemmt werden könnte (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 600 T€ gegeben.

Der entsprechende veröffentlichte Sachwertfaktor beträgt: 1,45

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.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor basiert auf Auswertungen von überwiegend mittleren Lagen.

Unter Berücksichtigung der einfachen Lage und der Immissionsbelastung des Bewertungsobjektes wird der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor auf

1,4

geschätzt.

**Normalherstellungskosten 2010**

Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010.

Brutto-Grundfläche (BGF)

rd. 384 m² / Reihenmittelhaus

Hinweis:

Die Brutto-Grundflächen-Berechnung wurde mit einem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeitsgrad anhand des online Tools tim-online durchgeführt. Teilweise können sich aus wertermittlungstechnischen Gründen Abweichungen von der DIN-Norm ergeben.

Baujahr des Gebäudes:

vor 1879

Der Gebäudetyp 3.12 „Reihenmittelhaus“ (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) kommt dem Bewertungsobjekt am nächsten.

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

Gebäudetyp 3.12

- Reihenmittel: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss -

Standardstufe	Kostenkennwert
1	505,--€/m ²
2	560,--€/m ²
3	640,--€/m ²
4	775,--€/m ²
5	965,--€/m ²

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 Gebäudemerkmale werden die Normalherstellungskosten geschätzt auf rd. 600,--€/m² BGF

**Ermittlung des Sachwertes** (nach NHK 2010 und ImmoWertV)

<u>Gebäude</u>	<u>Reihenmittelhaus</u>
Berechnungsbasis	
Brutto-Grundfläche	384 m ²
Angepasste Normalherstellungskosten (inkl. BNK) Basisjahr 2010	* 600,00 €/m ²
Von den NHK nicht erfasste Bauteile	./.
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Basis 2010)	230.400,00 €
Regionalfaktor	* 1,0
Baupreisindex (aktuell):	* 1,847
Durchschnittliche Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag 04.02.2025	425.548,80 €
Alterswertminderung	
- Jahre Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
- Jahre Restnutzungsdauer	15 Jahre
- Alterswertminderungsfaktor	* 0,1875
Zeitwert	79.790,40 €
Wert der Außenanlagen (pauschal 2,5 %)	+ 1.994,76 €
Sonstige Anlagen	+ 0,00 €
Bodenwert	+ 81.795,00 €
Vorläufiger Sachwert	163.580,16 €
Sachwertfaktor	* 1,4
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	229.012,22 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
• Erforderliche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes	./.
Sachwert ¹	229.000,-- €

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



5.4 Plausibilisierung

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

Für ein Reihenmittelhaus mit einem Median-Baujahr 1971, einer Median-Wohnfläche von 120 m² und einer Median-Grundstücksfläche von 244 m² wurden EUR/m² Wohnflächen Kaufpreise zwischen 826,-- €/m² und 4.540,-- €/m² ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Wert von 229.012,22 € / 140 m² = rd. 1.635,-- €/m².

Dieser Wert liegt im unteren Bereich der aufgezeigten Spanne und ist aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, wie z.B. deutlich höheres Alter als die Vergleichsobjekte und kleinere Grundstücksfläche plausibel.

5.5 Verkehrswert (Marktwert)

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.

Der marktangepasste Sachwert des Grundstücks beträgt

rd. 229.000,-- €.

Das Ergebnis wurde plausibilisiert.

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 marktangepassten Sachwert wird unter Beachtung des absoluten Betrages auf rd. **12,5 %** geschätzt (229.012,22 € * 0,875 = rd. 200.000,-- €).



Der
Verkehrswert (Marktwert)

für das mit einem **Reihenmittelhaus** bebaute Grundstück

in **47839 Krefeld, Krefelder Straße 101**

Grundstück: Gemarkung Hüls Flur 44 Flurstück 1843, groß 205 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Hüls, Blatt 7159

wird zum Wertermittlungsstichtag **04.02.2025** mit

200.000,-- EURO

in Worten: zweihunderttausend 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 17.02.2025

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.



6. 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] 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

u.a.

7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskataster	1 Seite
Anlage 3: Auszug / Grundbuch	1 Seite
Anlage 4: Altlastenauskunft	1 Seite
Anlage 5: Auszug / Starkregengefahrenkarte	1 Seite
Anlage 6: Anliegerbescheinigungen	2 Seiten
Anlage 7: Auszug / Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anlage 8: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 9: Grundriss	1 Seite
Anlage 10: Fotos	1 Seite