



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: 13.01.2025

Az.: G 1017-2024

Gericht: 420 K 034/24

GUTACHTEN

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

für das mit einem **Reihenendhaus** bebaute Grundstück in

47800 Krefeld, Schönwasserstraße 131



Grundstück: Gemarkung Bockum Flur 12 Flurstück 290, 291, groß 1.516 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Bockum, Blatt 610

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 07.01.2025 ermittelt mit:

410.000,-- 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	4
2.5	Eigentümer	4
2.6	Ortsbesichtigung	5
2.7	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	5
2.8	Kataster	5
2.9	Grundbuch	5
3.	Grundstücksbeschreibung	6
3.1	Umgebung	6
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	6
3.3	Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge	7
3.4	Erschließungszustand	8
3.5	Rechte und Belastungen	8
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand	9
4.	Gebäudebeschreibung	10
4.1	Gebäudedaten	10
4.2	Grundrissgestaltung	12
4.3	Ausführung und Ausstattung	12
4.4	Dach	15
4.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen	15
4.6	Außenanlagen	15
4.7	Zustand	15
4.8	Zubehör	16
4.9	Allgemeinbeurteilung	17
5.	Verkehrswertermittlung	17
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
5.2	Bodenwertermittlung	18
5.3	Sachwertermittlung	20
5.4	Plausibilisierung	29
5.5	Verkehrswert (Marktwert)	29
6.	Literaturverzeichnis	31
7.	Verzeichnis der Anlagen	32

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 09.08.2024
- Liegenschaftskarte vom 25.10.2024
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 08.01.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 22.10.2024
- Erschließungsbeiträge (Auskünfte) vom 24.10.2024 / 25.10.2024
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 22.10.2024
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 06.12.2024
- Starkregengefahrenkarte (Einsicht) vom 08.01.2025
- Einsicht in die Denkmalliste vom 08.01.2025
- Vorgutachten vom 16.10.2017
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Wichtig: Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden !

Beschreibungen und Bewertungen werden nur anhand der Aktenlage, der Außenbesichtigung und Erkenntnissen aus einem Vorgutachten aus dem Jahr 2017 vorgenommen.

Objekt	Einfamilienhaus / Reihenendhaus
Ortstermin	07.01.2025
Wertermittlungsstichtag	07.01.2025
Baujahr (rd.)	vor 1935
Wohnfläche (rd.)	165 m ²
Grundstücksgröße	1.516 m ²
Bodenwert (rd.)	272.600,-- €
Restnutzungsdauer	18 Jahre
Sachwert (rd.)	435.400,-- €

Verkehrswert (Marktwert) 410.000,-- €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 17.10.2024).

2.2 Grund der Bewertung

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

2.3 Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes getrennt für jedes einzelne Grundstück. Mitteilung bei welchen Grundstücken es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

In die Wertschätzung ist auch separat das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§§ 97, 98 BGB) einzubeziehen.

Darüber hinaus wird gebeten, alle zur Gutachtenerstellung erforderlichen objekt- und personenbezogenen Daten (z.B. hinsichtlich Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträgen, Altlasten, Wohnungsbindung und Hausgeldern) einzuholen bzw. Akteneinsicht zu nehmen. Dem Gutachten sind in der Anlage die entsprechenden Bescheinigungen der Behörden beizufügen. Im Rahmen der Begutachtung ist auszuführen, ob aufgrund dieser Auskünfte der Wert des Grundbesitzes beeinträchtigt wird.

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters (Vor- und Zuname) und des Verwalters der Wohnanlage nach dem WEG.

Der Zutritt zu dem Grundstück kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.

2.4 Bewertungsobjekt

Im digitalen Bauaktenarchiv der Stadt Krefeld sind für das Bewertungsobjekt keinerlei Unterlagen über die Errichtung des Wohnhauses vorhanden. Dieser Sachverhalt ist für Immobilien, die vor dem Krieg errichtet worden sind, nicht ungewöhnlich.

Gemäß dem beim Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften der Stadt Krefeld geführten Gebäudebuch wurde die Immobilie erstmalig im Jahr 1935 erfasst. Das Baujahr ist somit vor 1935. Der Block der drei Häuser (Reihe) wurde im Jahr 1956 eingemessen.

Die Immobilie steht überwiegend leer. Ein kleiner Teilbereich soll gemäß Auskunft des Miteigentümers vermietet sein, um die laufenden Kosten zu erwirtschaften.

Über den Mieter und Details zum Mietvertrag wurden, auch auf Nachfrage, keine Angaben gemacht.

2.5 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.



2.6 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 17.10.2025 ordnungsgemäß über den Ortstermin am 07.01.2025 informiert.

Eine Woche vor dem Termin hat der Miteigentümer per E-Mail informiert, dass zwar eine Außenbesichtigung des Objektes von der Straßenseite möglich sein wird, jedoch der Zugang zum Objekt und das Betreten des Grundstücks untersagt wird.

Weiterhin sollen Fotos aus einem Vorgutachten aus dem Jahr 2017 von der Innenbesichtigung nicht benutzt werden.

Zum Ortstermin erschienen beide Miteigentümer. Es wurde keine relevante, zusätzliche Information zur Immobilie gegeben.

Die Besichtigung erfolgte, auf Wunsch des Miteigentümers, nur vom öffentlichen Straßenraum aus.

Die Besichtigung fand ansonsten ohne besondere Vorkommnisse statt.

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 07.01.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (07.01.2025).

2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
14	Bockum	12	290	Hof- u. Gebäudefläche, Schönwasserstraße 131	837 m ²
15	Bockum	12	291	Gebäude- und Freifläche, Schönwasserstraße 131	679 m ²

2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Bockum Blatt 610

(unbeglaubigter Auszug vom 09.08.2024)

Bestandsverzeichnis:

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

**Erste Abteilung (Eigentümer):**

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 7 / betroffene Flurstücke 290 und 291:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 34/24). Eingetragen am 07.08.2024.

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 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 östlich des Zentrums von Krefeld im Stadtteil Bockum. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:	Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.
Verkehrsanbindung:	Straßenbahnhaltestelle auf der Uerdinger Straße, Hauptbahnhof ca. 2,5 km. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Krefeld (BAB 57, ca. 2 km entfernt).
Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend 2-geschossige Wohnbebauung; Satteldächer, Walmdächer
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage



Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine störenden Immissionen wahrnehmbar.
Im Rahmen der Erstellung des Vorgutachtens, hatte die Miteigentümerin informiert, dass von klimatisierten Baulichkeiten eines Telekommunikationsunternehmens in der Nachbarschaft „Brummgeräusche“ ausgehen sollen, die zumindest nachts und im rückwärtigen Grundstücksbereich wahrnehmbar sein sollen.

3.3 Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge

Straßenfront: ca. 12 m

mittlere Tiefe: ca. 98 m

Grundstücksgröße: 1.516 m²

Grundstückszuschnitt: Im vorderen Grundstücksbereich annähernd rechteckig, dann knickt das Grundstück leicht ab und verbreitert sich. (vgl. Anlage 2)

Grenzverhältnisse: Das Reihenendhaus ist einseitig angebaut.

Topographische Grundstückslage: Der rückwärtige Grundstücksbereich liegt geringfügig tiefer als der Bereich an der Straße, ansonsten ist das Grundstück in sich relativ eben.

Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme

Altlasten: Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 06.12.2024 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 08.01.2025 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
Straßenausbau:	Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, voll ausgebaut, beidseitige Gehwege, Straßenbegleitgrün, Parkstreifen, Parkbuchten; insgesamt ist die Verkehrsfläche relativ schmal.
Verkehrsdichte:	Normale Verkehrsdichte; aufgrund der relativ schmalen Straße und den parkenden Kraftfahrzeugen müssen sich begegnende Fahrzeugführer gegenseitig über die Vorbeifahrt abstimmen.
Höhenlage zur Straße:	Eben
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	<p>Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Stadt- und Verkehrsplanung - vom 25.10.2024 liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße.</p> <p>Der Erschließungsbeitrag kommt gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage zur Erhebung.</p> <p>Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 24.10.2024 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser nicht mehr zur Erhebung kommt (vgl. <u>Anlage 6</u>).</p> <p>Das Bewertungsobjekt ist somit als kanalanschlussbeitragsfrei und ansonsten erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB einzustufen.</p>

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 22.10.2024 sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage 7).

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 08.01.2025 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 22.10.2024 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht öffentlich gefördert ist (vgl. Anlage 8).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportaal „geoportal“ vom 08.01.2025 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportaal „geoportal“ vom 08.01.2025 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):

Im vorderen Grundstücksbereich: baureifes Land (gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV), im rückwärtigen Bereich: hausnaher Garten

Anmerkung:

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

4. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 9).

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 der Eigentümer im Rahmen der Erstellung des Vorgutachtens oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeitypischen Ausführung.

Gemäß den von der Eigentümerin im Rahmen der Erstellung des Vorgutachtens übergebenen Grundrissplänen ist das Wohnhaus ursprünglich als Zweifamilienhaus ausgelegt gewesen. Dabei waren jedoch beide Wohneinheiten nicht in sich abgeschlossen und für heutige Verhältnisse beide Wohnungen relativ klein. Daher wird im Folgenden von einer jetzt üblichen Nutzung als Einfamilienwohnhaus ausgegangen.

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

4.1 Gebäudedaten

Gebäudeart:

Einfamilienwohnhaus / Reihenendhaus
- 1 Wohneinheit
- einseitig angebaut
- unterkellert
- Dachgeschoss ausgebaut
- 2 ½-geschossig

Baujahr:

vor 1935

Modernisierungsmaßnahmen:

Im Rahmen der Erstellung des Vorgutachtens wurde festgestellt, dass an der Immobilie zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden sind:



Bevor die jetzigen Eigentümer die Immobilie erworben haben:

ca. 1996 / Badsanierung im OG

ca. 2002 / Heizungsanlage

Nach Erwerb von den jetzigen Eigentümern durchgeführte Maßnahmen:

in 2007:

- Dach isoliert und neu eingedeckt
- Dachgauben neu eingedeckt
- Fugen erneuert
- Balkone neu, Balkontreppe und Geländer
- Eingangstor neu
- Erneuerung Außentüren, Garagentor
- Neue Fenster mit Innen- und Außenfensterbänken
- Erneuerung der Wasserleitungen
- Erneuerung Elektroleitungen und Sicherungskasten
- Neuer Heizkörper im Wohnzimmer mit Isolierung der Heizkörpernische
- Sanierung oberes Duschbad und Gäste-WC
- Einbau Wäscheschacht
- Erneuerung der Kücheninstallation
- Aufarbeitung Haustür
- Renovierungsarbeiten: neue Tapeten, Anstrich Treppe, Türrahmen, Wohnzimmerparkett abgeschliffen und geölt

nach 2007:

- Eingangsüberdachung
- Rückwärtige Terrassenüberdachung (2016)

Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Wohnfläche:

Im Rahmen der Erstellung des Vorgutachtens wurden von der Miteigentümerin Grundrissplänen zur Verfügung gestellt, die jedoch schon damals nicht dem Gutachten beigefügt werden durften.

In den Plänen sind in den einzelnen Räumlichkeiten Wohnflächenangaben eingetragen.

Demnach ergibt sich die Wohnfläche zu rd. 165 m².

Dabei wurde ein wohnbaulich ausgebauter Raum im Kellergeschoss unberücksichtigt gelassen, im Treppenhaus nur die ungefähre Fläche ohne die Treppenfläche und die Flächen für die überdachte Terrasse und den Balkon mit dem Faktor 0,5 angesetzt.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Größenordnung nur durch einige Kontrollmessungen auf Plausibilität geprüft wurde; es erfolgte keine komplette Neuaufmessung der Immobilie.

Für diese Verkehrswertermittlung ist die Wohnfläche nicht entscheidend relevant, da beim Sachwert-



verfahren, die sich aus den Außenmaßen ergebenden Flächengrößen von Bedeutung sind.

Nachfolgend wird von einer gesamten Wohnfläche von rd. 165 m² ausgegangen.

Garage / Stellplatz:

Im Keller des Wohnhauses ist eine kleine Garage integriert, die jedoch aufgrund ihrer geringen Größe kaum von neuzeitigen Kraftfahrzeugen, bis auf Kleinstwagen, genutzt werden kann.

Vor dem Haus, auf dem Bewertungsgrundstück, besteht die Möglichkeiten mindestens zwei Fahrzeuge abzustellen.

4.2 Grundrissgestaltung

Raumaufteilung:	KG: 4 Räume (Kellerräume, Waschküche, Musikraum)
	1 Luftschutzraum
	1 integrierte Garage
EG (Hochparterre):	1 Gäste-WC
	1 Treppenhaus
	1 Wohn- / Essbereich
	1 Küchenbereich
	1 Terrasse
OG:	1 Flur / Treppenhaus
	3 Wohnräume
	1 Badezimmer
	1 Balkon
DG:	1 Flur / Treppenhaus
	1 Abstellraum
	2 Wohnräume
	1 Badezimmer
SB:	1 Abstellfläche

Der Grundriss ist, falls er nicht seit der Erstellung des Vorgutachtens verändert worden ist, individuell und zweckmäßig. Die Belichtung und Besonnung ist gut.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich auf die Besichtigung für das Vorgutachten vom 27.09.2017 !

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Keine Angaben möglich
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Verblendung rot-braunen Klinker, helle Verfugung



Sockel:	Wie die Außenwände
Innenwände:	Vermutlich überwiegend Mauerwerk
Innenwandbeläge:	<u>KG:</u> Überwiegend Putz mit Anstrich <u>EG:</u> Überwiegend Raufaser mit Anstrich <u>OG:</u> Überwiegend Raufaser mit Anstrich <u>DG:</u> Überwiegend Raufaser mit Anstrich <u>WC im EG:</u> Ca. 1,60 m hohe Wandfliesen, darüber Raufaser mit Anstrich <u>Bad im OG:</u> Raumhohe Wandfliesen <u>Bad im DG:</u> Ca. 2,00 m hohe Wandfliesen, darüber Raufaser mit Anstrich
Geschossdecken:	Massive Decke über dem Kellergeschoss, ansonsten Holzbalkendecken
Treppenaufgang:	Sechsstufige Eingangstreppe zum Hauseingang; Holzstiege zum Kellergeschoss mit Filzbelag, Holzgeländer und Holzhandlauf; Holzstiege vom Erdgeschoss zum Obergeschoss, Teppichbelag, geschwungene Holzbrüstung mit Holzhandlauf; Stiege vom Obergeschoss zum Dachgeschoss wie Stiege vom Erdgeschoss zum Obergeschoss; keine Auszugsleiter zum Spitzboden
Fußbodenbeläge:	<u>KG:</u> Überwiegend ohne Belag, im Musikraum: kleinformatige, zweifarbige Bodenfliesen <u>EG:</u> Solnhofener Platten (Eingangsbereich, Gäste-WC), Fischgrätparkett und Teppich (Wohnbereich) <u>OG:</u> Teppichboden, weiß gestrichene Holzdielen, PVC, Fliesen (Bad) <u>DG:</u> Teppichboden, Fliesen (Bad), Holzdielen (Abstellraum)



Anmerkung:	<i>Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass sich unter den gegenwärtigen Bodenbelägen weitere Beläge befinden, die ggf. wie auch Kleber schadstoffbelastet sein können. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</i>
Deckenflächen:	Überwiegend Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Bis auf die Fenster im Bad / OG, diese sind von 1996, wurden sämtliche Fenster und Natursteinfensterbänke im Jahr 2007 erneuert: Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, tlw. mit mechanischer Gebäudesicherung (Metallgitter), überwiegend manuelle Kunststoffrollläden; tlw. Dachflächenfenster im Dachgeschoss
Türen:	Eingang: Ursprüngliche, aufgearbeitete, blau gestrichene Holzeingangstür; zweiflügliges Holztor zur Garage Innen: Glatte Türen mit profilierten Holzzargen
Elektroinstallation:	Erneuerte, zeitgemäße Elektroinstallation, Satellitenanlage, Rauchmelder
Sanitärinstallation:	<u>EG / Gäste-WC:</u> Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken, ca. 1,60 m hohe, weiße Wandfliesen, Boden: Solnhofener Platten, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, gute Qualität <u>OG / Bad:</u> Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken, Badewanne mit Glasabtrennung zum Duschen, raumhohe weiß / grau melierte Wandfliesen, weiß / grau melierte Bodenfliesen, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, ältere, aber gute Qualität <u>DG / Bad:</u> Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken, ca. 2 m hohe, weiße Wandfliesen, kleinformatige, zweifarbige Bodenfliesen, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, gute Qualität
Küchenausstattung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:	Zentralheizung mit Öl; geschweißter Stahltank im Keller mit 3.700 Liter-Volumen, überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostatventilen, Heizkörper auch im Keller / Musikraum, Handtuchheizkörper im Bad, Treppenhaus unbeheizt, Gäste-WC im EG beheizt durch ein aufgehendes, aufgeweitetes Heizrohr.



Warmwasserversorgung: Zentral über die Heizungsanlage

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

4.4 Dach

Dachform: Walmdach, mit verschieferten Dachgauben

Dacheindeckung: Dunkle Tonziegeleindeckung, Isolierung zwischen den Sparren, Deltafolie

Dachrinnen und Fallrohre: Zink

4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen

Eingangsstufen;
Eingangsüberdachung;
Terrasse mit Überdachung (Stahl-, Glaskonstruktion);
Treppenanlage von der Terrasse in den Garten;
Balkon;
Dachgauben

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom- und Telefonanschluss;
kleine Einfriedungsmauern und Hecken;
Tor zum Garten;
Zuwegung mit Kiesschüttung befestigt;
im hintersten Grundstücksbereich Überreste eines massiven Gartenhauses (ohne Wertansatz);
Anpflanzungen;
Bäume;
Rasenfläche

4.7 Zustand

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

Die Immobilie war im Jahr 2017 in einem sehr gepflegten Zustand. Ca. 10 Jahre vor dieser Besichtigung wurden umfangreiche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Anschließend wurden augenscheinlich sämtliche, erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt. Trotzdem waren im Jahr 2017 noch folgende Missstände vorhanden:

- Unterm Eingangsbereich im KG: partielle Feuchtigkeitsstellen
- Ölgeruch im Heizungskeller



- Geschweißter Öltank vermutlich ohne Folienauskleidung
 - Treppenhaus ohne Beheizung
 - Balkonbrüstung mit feinen Rissen (Beiputzbedarf; Ursache sollte durch Abdeckung beseitigt sein); Brüstung ggf. zu niedrig
- Ansonsten Kleinigkeiten.

Wie sich der Zustand zwischenzeitlich verändert hat, kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine Wertminderung, die nicht baujahrstypisch wäre

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

Die Immobilie befindet sich in einer mittleren Wohnlage östlich des Zentrums von Krefeld im Stadtteil Bockum. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind kurzfristig erreichbar.

Das Wohnhaus wurde vor 1935 errichtet.

Eine Innenbesichtigung und das Betreten des Grundstücks ist untersagt worden.

Teilweise basieren die Ausführungen in diesem Gutachten auf Erkenntnissen, die im Rahmen einer Objektbesichtigung für die Erstellung eines Gutachtens im Jahr 2017 durchgeführt werden konnte, gewonnen wurden.

Vor ca. 17 Jahren wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Der bauliche Zustand war im Jahr 2017 bis auf die im Kapitel 4.7 aufgeführten Mängel ansonsten in Ordnung und sehr gepflegt.

Der sehr große Garten ist in Richtung Ostnordost orientiert.

Ungünstig ist, dass die im Kellergeschoss integrierte Garage aufgrund der geringen Größe nur von einem Kleinstwagen befahren werden kann. Vor dem Haus besteht jedoch die Möglichkeiten mindestens zwei Kraftfahrzeuge abzustellen.

Die Verkaufsmöglichkeit wird als gut eingestuft.

5. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **Reihenendhaus** bebaute Grundstück

in **47800 Krefeld, Schönwasserstraße 131.**

Gemarkung Bockum Flur 12 Flurstück 290, 291, groß 1.516 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Bockum, Blatt 610

zu dem Wertermittlungsstichtag: 07.01.2025

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

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

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

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen üblicherweise ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren 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. 191

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024: 460,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47800
Gemarkung	= Bockum
Ortsteil	= Bockum
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	= Ein- und Zweifamilienhäuser
Tiefe	= 40 m

Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47800
Gemarkung	= Bockum
Ortsteil	= Bockum
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= pflichtig
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Tatsächliche Nutzung	= Einfamilienhaus
Tiefe (mittlere)	= ca. 98 m
Bewertungsstichtag	= 07.01.2025

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

Grundstückstiefe

Das Grundstück hat eine größere Tiefe als das Bodenrichtwertgrundstück. Gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Krefeld werden hausnahe unbebaute Grundstücke, die baurechtlich nicht notwendig und nicht selbständig bebaubar sind oder für die keine Bauerwartung besteht, je nach Lage und Einzelfall zwischen ca. 5 bis 30 % des jeweiligen Bodenricht- bzw. Vorderlandwertes (im Mittel bei rd. 17%) gehandelt. Aufgrund der Lage und Größe wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Ansatz von 10 % für sachgerecht eingestuft.

Der Grundstücksteil bis zu einer Tiefe von 40 m ist ca. 490 m² groß.



Erschließungsbeitragspflicht

Die Erschließungsbeitragspflicht wird im Kapitel „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ bewertet.

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2024) bis zum Wertermittlungsstichtag (07.01.2025) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

490 m ² * 460,-- €/m ² =	225.400,00 €	(Hausgrundstück)
(1.516 m ² - 490 m ²) * 460,-- €/m ² * 0,1 =	<u>47.196,00 €</u>	(hausnaher Garten)
gesamt	272.596,00 €	

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 7 / betroffene Flurstücke 290 und 291:
„Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft“

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

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 272.596,00 € = rd. 272.600,--€

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 Markt Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.



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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage

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

Herstellungskosten

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

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

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

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

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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

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

Alterswertminderungsfaktor

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

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

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



Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen 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 Grundmarkt 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 behebbarer 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 beispielweise 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 1935 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 die durchgeführten Maßnahmen zu berücksichtigen, die die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer verlängert haben (vgl. Ausführungen im Kapitel 4.1).

Gemäß „Punkteraster“ zur Abschätzung einer verlängerten Restnutzungsdauer¹ wird der Modernisierungsgrad ermittelt. Für die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen werden folgende Punkte vergeben:

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

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

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

Modernisierungsgrad:	
0 bis 1 Punkt	= nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	= kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	= überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	= umfassend modernisiert

Die Summe von 3 Punkten ist dem „überwiegenden Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. Für Objekte mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem

¹ gemäß Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA)



Gebäudealter von über 80 Jahren, ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer nach dem Modell

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
68	16	16	19	21	24	27	29	32	34	36	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57
69	15	15	18	21	24	26	29	31	34	36	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
70	15	15	18	21	23	26	29	31	34	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
71	14	14	17	20	23	26	28	31	33	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
72	14	14	17	20	23	25	28	31	33	36	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
73	14	14	17	20	23	25	28	30	33	35	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
74	13	13	16	19	22	25	28	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
75	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
76	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	51	54	56	56	56
77	13	13	16	19	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	47	49	51	54	56	56	56
78	12	12	15	18	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
79	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
80	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46	49	51	54	56	56	56

von rd. 18 Jahren.

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

18 Jahren

unterstellt.

Das so genannte fiktive Baujahr² ist demnach: 1963

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 (Instandhaltungsstaus, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen). Die Wertermittlung wird zunächst für den

² 2025 + 18 - 80 = 1963



(fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungszustaus, Bauschäden etc. befindet.

Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungszustaus 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 Instandhaltungszustau.

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“ Bewertungsumfanges wesentlich übersteigen würden.

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

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

Es wurde beschrieben, dass bei der Besichtigung im Jahr 2017 Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes sichtbar waren. Unter Berücksichtigung der Einzelpositionen wurden dafür damals 6.500,- € in der Wertermittlung angesetzt.

Wegen der nun fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit kann die Höhe erforderlicher Maßnahmen nicht kalkuliert werden. Sie wird im Kapitel 5.6 gemeinsam mit einem Sicherheitsabschlag wegen der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeiten bewertungstechnisch berücksichtigt.

Erschließungsbeitragspflicht

Das Bewertungsobjekt liegt an einer öffentlichen Straße, die nicht endgültig hergestellt ist. Der Erschließungsbeitrag kommt gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage zur Erhebung.

Der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Schmutzwasser für die vorhandene Bebauung wurde bereits abgegolten.

Unter Verwendung von üblichen Annahmen, wie Höhe des zu zahlenden Betrages und Zeitpunkt der Zahlungspflicht wird in die Bewertung ein diskontierter Betrag in Höhe von 9.500,-€ eingestellt.

Starkregengefahr

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Krefeld liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der bei einer Simulation eines intensiven Starkregens 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: 1,12

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

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

Es ist kein Grund erkennbar, warum es sachgerecht wäre, den Sachwertfaktor zu modifizieren.



Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus, der Lage und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften wird der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor auf

1,12

geschätzt.

Normalherstellungskosten 2010

Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010.

Brutto-Grundfläche (BGF)

rd. 352 m² / Reihenendhaus

Hinweis:

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

Baujahr des Gebäudes:

vor 1935

Der Gebäudetyp 2.11 „Doppel- und Reihenendhäuser“ 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 2.11

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

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

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

Entsprechend den spezifischen Gebäudemerkmalen werden die Normalherstellungskosten geschätzt auf rd. 820,--€/m² BGF



Ermittlung des Sachwertes (nach NHK 2010 und ImmoWertV)

<u>Gebäude</u>	<u>Reihenendhaus</u>
Berechnungsbasis	
Brutto-Grundfläche	352 m ²
Angepasste Normalherstellungskosten (inkl. BNK) Basisjahr 2010	* 820,00 €/m ²
Von den NHK nicht erfasste Bauteile - entsprechend Vorgutachten	+ 18.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Basis 2010)	307.140,00 €
Regionalfaktor	* 1,0
Baupreisindex (aktuell):	* 1,840
Durchschnittliche Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 07.01.2025	565.137,60 €
Alterswertminderung	
- Jahre Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
- Jahre Restnutzungsdauer	18 Jahre
- Alterswertminderungsfaktor	* 0,225
Zeitwert	127.155,96 €
Wert der Außenanlagen (pauschal 2,0 %)	+ 2.543,12 €
Sonstige Anlagen	+ 0,00 €
Bodenwert / Bauland	+ 225.400,00 €
Vorläufiger Sachwert	355.099,08 €
Sachwertfaktor	* 1,12
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	397.710,97 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
• Erforderliche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes	./.
• Erschließungskosten	- 9.500,00
Bodenwert / Hausgartenfläche	+ 47.196,00 €
Sachwert³	435.406,97 €

³ 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 Reihenendhaus mit einem Median-Baujahr 1972, einer Median-Wohnfläche von 120 m² und einer Median-Grundstücksfläche von 344 m² wurde ein EUR/m² Wohnflächen Kaufpreis zwischen 2.291,-- € und 3.543,-- €/m² ermittelt.

In diesem Wert ist kein Ansatz für eine Garage enthalten.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ohne Berücksichtigung des hausnahen Gartens ein Wert von 397.710,97 € / 165 m² = rd. 2.410,-- €.

Dieser Wert liegt in der aufgezeigten Spanne des Grundstücksmarktberichtes.

Die Plausibilisierungsprüfung stützt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften das Ergebnis des Sachwertverfahrens.

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. 435.400,-- €.

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 und auf rd. **6 %** geschätzt (435.406,97 € * 0,94 = rd. 410.000,-- €).



Der
Verkehrswert (Marktwert)

für das mit einem **Reihenendhaus** bebaute Grundstück

in **47800 Krefeld, Schönwasserstraße 131**.

Gemarkung Bockum Flur 12 Flurstück 290, 291, groß 1.516 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Bockum, Blatt 610

wird zum Wertermittlungstichtag **07.01.2025** mit

410.000,-- EURO

in Worten: vierhundertzehntausend EURO
geschätzt.

Die beiden Flurstücke sind eine wirtschaftliche Einheit.

Auftragsgemäß wird dennoch für das Zwangsversteigerungsverfahren fiktiv der Verkehrswert differenziert: 205.000,-- EURO für das Flurstück 290 und 205.000,-- EURO für das Flurstück 291.

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 13.01.2025

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

[14] Gewerblicher Mietspiegel, Stadt Krefeld

Bearbeitungsstand: 2023, Herausgeber: Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein

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: Fotos	1 Seite