



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

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail Kontakt@kr-ibo.de

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

Datum: 06.11.2024

Az.: G 0216-2024

Gericht: 420 K 40/23

GUTACHTEN

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

für das mit einem

Einfamilienhaus und **einer Großgarage** bebaute Grundstück

in **47804 Krefeld, Am Gobbershof 18, 18 a**



Grundstück: Gemarkung Benrad, Flur 3, Flurstück 1416, groß 952 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Benrad, Blatt 2024

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 22.05.2024 ermittelt mit:

225.000,-- EURO

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



| | Seite |
|---|--------------|
| 1. Zusammenfassung der wesentlichen Daten..... | 4 |
| 2. Grunddaten..... | 4 |
| 2.1 Auftraggeber | 4 |
| 2.2 Grund der Bewertung | 4 |
| 2.3 Auftragsinhalt | 4 |
| 2.4 Bewertungsobjekt | 5 |
| 2.5 Eigentümer | 6 |
| 2.6 Ortsbesichtigung | 6 |
| 2.7 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag | 6 |
| 2.8 Kataster | 6 |
| 2.9 Grundbuch | 7 |
| 3. Grundstücksbeschreibung..... | 8 |
| 3.1 Umgebung | 8 |
| 3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes | 8 |
| 3.3 Gestalt, Form und Untergrund | 8 |
| 3.4 Erschließungszustand | 10 |
| 3.5 Rechte und Belastungen | 11 |
| 3.6 Planungs- und Entwicklungszustand | 12 |
| 4. Gebäudebeschreibung..... | 12 |
| 4.1 Gebäudedaten | 13 |
| 4.2 Grundrissgestaltung | 14 |
| 4.3 Ausführung und Ausstattung | 14 |
| 4.4 Dach | 16 |
| 4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen | 16 |
| 4.6 Außenanlagen | 16 |
| 4.7 Zustand | 16 |
| 4.8 Zubehör | 17 |
| 4.9 Allgemeinbeurteilung | 17 |



| | | |
|-----------|---------------------------------------|-----------|
| 5. | Verkehrswertermittlung | 18 |
| 5.1 | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 18 |
| 5.2 | Bodenwertermittlung | 19 |
| 5.3 | Sachwertermittlung | 22 |
| 5.4 | Verkehrswert (Marktwert) | 31 |
| 6. | Literaturverzeichnis | 33 |
| 7. | Verzeichnis der Anlagen | 34 |

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 08.09.2023
- Grundakteneinsicht vom 06.06.2024
- Bauakteneinsicht vom 22.02.2024
- Liegenschaftskarte vom 26.02.2024
- Altlasten (Auskunft) vom 22.03.2024
- Altlastengutachten (Dr. Strotmann) vom 26.08.2024
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 22.05.2024
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 22.05.2024
- Baulasten (Auskunft) vom 22.02.2024
- Anliegerbescheinigungen vom 26.02.2024 / 04.03.2024
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 22.02.2024
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

| | |
|-------------------------|------------------------------------|
| Objekt | Einfamilienwohnhaus mit Großgarage |
| Ortstermin | 22.05.2024 |
| Wertermittlungsstichtag | 22.05.2024 |
| Baujahr (rd.) | 1880 |
| Grundstücksgröße | 952 m ² |
| Bodenwert (rd.) | 200.000,-- € |
| Restnutzungsdauer | 17 Jahre |
| Sachwert (rd.) | 249.900,-- € |

Verkehrswert (Marktwert) 225.000,-- €

2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 16.02.2024).

2.2 Grund der Bewertung

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.3 Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes.

Es ist - wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren - der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

Darüber hinaus wird gebeten, die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nr. zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG zu bewerten.

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 baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtliche wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Ob die Versteigerungsobjekte einer Wohnungsbindung unterliegen
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Mitteilung, falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objektes 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 Vorgänge über die ursprüngliche Errichtung vorhanden. Dieser Sachverhalt ist für Immobilien, die vor dem Krieg errichtet worden sind, nicht ungewöhnlich.

Gemäß Gebäudebuch bei der Stadt Krefeld ist die Immobilie - Wohnhaus und zwei rückwärtige Anbauten - erstmalig im Jahr 1881/82 erfasst worden. Das ursprüngliche Baujahr dürfte kurz davor gewesen sein. Der rückwärtige, querstehende Gebäudeteil wurde 1977 erfasst.

Die Bauakte beginnt im Jahr 1977 mit einer Baugenehmigung vom 06.12.1977 zum Umbau des bestehenden Einfamilienhauses. Zu diesem Zeitpunkt war das Grundstück bis auf das Wohnhaus und drei rückwärtige Anbauten an der westlichen Grundstücksgrenze unbebaut. Die Rohbauabnahme erfolgte am 09.01.1978 und die Schlußabnahme am 02.07.1979.

Im Rahmen des Umbaus des Wohnhauses wurden die beiden Giebelseiten und die Straßenseiten mit Wärmedämmung versehen und anschließend neu verkleidet. Durch diese Maßnahme wurde teilweise eine durch eine Grunddienstbarkeit (Geh- und beschränktes Fahrrecht) gesicherte Straßenfläche überbaut. Gemäß Bauakte wurde der Sachverhalt von der Stadt Krefeld als in öffentlich-rechtlicher Hinsicht nicht von Bedeutung eingestuft.

Ein weiterer Vorgang in der Bauakte bezieht sich auf den Neubau einer Doppelgarage in einer Größe von ca. 9 * 10 m². Die entsprechende Zustimmung der Stadt Krefeld wurde im Jahr 1980 erteilt.



Weitere Vorgänge sind in der von der Stadt Krefeld zur Verfügung gestellten elektronische Bauakte nicht enthalten.

In der Örtlichkeit werden rückwärtige Bauteile und die Bauteile an der westlichen Grundstücksgrenze wohnbaulich genutzt. Eine entsprechende Genehmigung ist nicht in der Bauakte enthalten und konnte auch nicht von dem beim Ortstermin anwesenden Miteigentümer vorgelegt werden.

Die Immobilie wird zum Wertermittlungsstichtag noch von dem Miteigentümer und seiner Ehefrau bewohnt. Er beabsichtigt jedoch - nach seiner Auskunft - in den nächsten vier bis fünf Wochen auszuziehen.

2.5 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.6 Ortsbesichtigung

Es konnte die komplette Immobilie am 22.05.2024 von dem Sachverständigen unter Anwesenheit von dem in der Immobilie wohnenden Miteigentümer, seiner Ehefrau und dem Zwangsverwalter besichtigt werden.

Der Miteigentümer hat überwiegend, bis auf einige Ausnahmen, die Anfertigung von Innenfotos der Immobilie untersagt.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

2.7 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag 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 22.05.2024 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (22.05.2024).

2.8 Kataster (vgl. [Anlage 2](#))

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe |
|-----------|------|-----------|---|--------------------|
| Benrad | 3 | 1416 | Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche. Am Gobbershof 18, 18 a | 952 m ² |



2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Benrad Blatt 2024

(unbeglaubigter Auszug vom 08.09.2023)

Bestandsverzeichnis:

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

Weiterhin sind im Bestandsverzeichnis folgende Herrschvermerke eingetragen:

Grunddienstbarkeit – Geh- und beschränktes Fahrrecht – an dem Grundstück Gemarkung Benrad Flur 3 Nr. 1109 (zu Miteigentumsanteilen eingetragen in den Blättern 0915, 0942, 0988, 0940, 0941 und 0968)

Grunddienstbarkeit – Leitungsrecht sowie Geh- und Fahrrecht – an den Grundstücken Flur 3 Flurstück 86*und viele Weitere, siehe Anlage 3*)

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 5 / betroffenes Flurstück 1416:

Grunddienstbarkeit – Geh- und beschränktes Fahrrecht. Das Bestehen des Rechts ist bei den herrschenden Grundstücken vermerkt. Ingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20./24. Juni 1974 für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Benrad Flur 3 Nr. 1110 (Blatt 0915), Nr. 1111 (Blatt 0942), Nr. 1112 (Blatt 0988), Nr. 1113 (Blatt 0940), Nr. 1114 (Blatt 0941), Nr. 1115 (Blatt 0968) und Nr. 1109 (Blätter 0915, 0942, 0988, 0940, 0941, 0968) am 15. Juli 1974.

Lfd. Nummer der Eintragung 9 / betroffenes Flurstück 1416:

Grunddienstbarkeit – Leitungsrecht sowie Geh- und Fahrrecht -. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 22. Oktober 2001 -Urkunde Nr. 1927/01- und vom 18. Januar 2002 -Urkunde Nr. 133/02 des Notars Breuer, Krefeld- für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 3 Flurstücke 86 ...*und viele Weitere*, - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB – eingetragen am 07. Mai 2002.

Lfd. Nummer der Eintragung 11 / betroffenes Flurstück 1416:

Verfügungsbeschränkung der Erben und anderer Verfügungsberechtigte, gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der Insolvenzordnung. Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam, 49 IN ../22). Ingetragen am 21.07.2022.

Lfd. Nummer der Eintragung 12 / betroffenes Flurstück 1416:

Über den Nachlass der am 13.02.2022 verstorbenen, geboren am, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Kleve, 49 IN ../22). Ingetragen am 29.11.2022.

Hinweis:

In dem vorgelegten Grundbuchauszug ist noch nicht der Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk eingetragen. Zum Zwangsverwalter ist Herr Olaf Stiller, Heyenbaumstraße 139, 47802 Krefeld bestellt.

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 westlichen Peripherie von Krefeld im Stadtteil Benrad-Nord. Das Zentrum von Krefeld ist ca. 2,5 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. |
| Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen: | Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar. |
| Öffentliche Verkehrsmittel: | In der Nähe sind Bus- und Straßenbahnhaltestellen auf der St. Töniser Straße |
| Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | An der Straße „Am Gobbershof“ stehen überwiegend ältere Einfamilienhäuser. Nordöstlich ist ein Auslieferungslager eines Möbelhandels, östlich ein Umspannwerk und südlich eine Automobillogistik mit einer großen Parkfläche für PKWs. |
| Wohnlage: | Einfache Wohnlage |
| Immissionen: | Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine störenden Immissionen wahrnehmbar. |

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

| | |
|-----------------------|--|
| Straßenfront: | ca. 24 m |
| mittlere Tiefe: | ca. 39 m |
| Grundstücksgröße: | 952 m ² |
| Grundstückszuschnitt: | Bis auf die schräg verlaufende, rückwärtige Grundstücksgrenze fast rechteckig. |



| | |
|--|---|
| Grenzverhältnisse: | <p>Teilbereiche der Immobilie sind auf einer Grenze errichtet (vgl. Anlage 2).</p> <p>Das Wohnhaus hat zur westlichen Grundstücksgrenze einen geringen Abstand und durch die nachträgliche Verklinkerung (vgl. Ausführungen im Kapitel 2.4) wurde teilweise eine durch eine Grunddienstbarkeit (Geh- und beschränktes Fahrrecht) gesicherte Straßenfläche überbaut.</p> |
| Topographische Grundstückslage: | Relativ eben |
| Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich): | Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme |
| Altlasten: | <p>Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 22.03.2024 ist das Bewertungsobjekt als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst.</p> <p>Gemäß dem vorgenannten Schreiben „handelt es sich bei dem Grundstück um eine schädliche Bodenveränderung gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG, geführt unter der Bezeichnung KF-2960. Im Jahr 2017 wurde festgestellt, dass auf dem o.g. Grundstück Arbeiten an Fahrzeugen vorgenommen wurden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei solchen Arbeiten eine Verunreinigung des Untergrundes stattgefunden hat. Eine Aussage über die Altlastensituation lässt sich erst durch eine gutachterliche Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung gewinnen.</p> <p>Im Hinblick auf eine eventuell geplante Nutzungsänderung oder Neubebauung ist vor Erteilung der Baugenehmigung der gutachterliche Nachweis vorzulegen, dass von dem Grundstück keine Gefährdung oder Beeinträchtigung durch umweltgefährdende Stoffe ausgeht“ (vgl. <u>Anlage 4</u>).</p> <p>Dieser Sachverhalt wurde dem Gericht mitgeteilt und daraufhin die Dr. Strotmann Umweltberatungs GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens über die Beurteilung des Grundstücks hinsichtlich Altlasten beauftragt.</p> <p>Das erstellte Gutachten vom 26.08.2024 liegt dem Gericht vor und kann dort eingesehen werden.</p> <p>Auszugsweise wird nachfolgend ein Teil der Bewertung sinngemäß wiedergegeben.</p> <p><i>...es liegt aus bodenschutzfachlicher Sicht kein unmittelbarer Handlungsbedarf vor. Aus fachgutachterlicher Sicht kann für das zu bewertende Grundstück der Verdacht auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen durch die dokumentierte historische</i></p> |



Recherche konkretisiert werden.

Es handelt sich um eine altlastverdächtige Fläche. Von der dokumentierten Vornutzung geht ein geringes bis mittleres Risiko hinsichtlich Altlasten aus. Aufgefüllte Materialien sind auf der Fläche insbesondere in Verbindung mit der Errichtung technischer Bauwerke (z.B. Gebäude, befestigte Flächen) zu erwarten. Ohne die Ausführung von Geländearbeiten und chemische Untersuchungen von Probenmaterial muss das Flurstück weiter im Altlastenverdachtsflächenkataster geführt werden.

Aus fachgutachtlicher Sicht besteht bei der aktuellen Nutzung kein relevantes Risiko eine Inanspruchnahme zur Sanierung oder Sicherung seitens der zuständigen Fachbehörden.

Sollte das Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt werden oder einer anderen Nutzung zugeführt werden, die mit der Erfordernis eines Bauantrages bei der Stadt Krefeld verbunden ist, können aus der zukünftigen Grundstücksentwicklung sogenannte Investitions- und Nutzbarkeitsrisiken auftreten.

Deswegen ist für das Bewertungsobjekt der allgemeine merkantile Minderwert zu berücksichtigen. Bei einem potenziellen Käufer kann eine subjektive Abneigung gegenüber dem Grundstück und die Besorgnis vor bislang unerkannten Gefahren bestehen, welche den Kaufpreis negativ beeinflussen.

Es wird ein Minderwert von rund 5 bis 10 % empfohlen.

Wegen der detaillierten Ausführungen wird auf das Altlastengutachten Bezug genommen.

Der Altlastengutachter hatte keine Möglichkeit Bodenproben zu entnehmen.

3.4 Erschließungszustand

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Privatstraße; Erschließung ist über Grunddienstbarkeit gesichert; Sackgasse |
| Straßenausbau: | Relativ schmale Fahrbahn, die mit einer Schwarzdecke befestigt ist; beidseitige, schmale Bürgersteige, keine Straßenbeleuchtung |
| Verkehrsdichte: | Gering, nur Anliegerverkehr |
| Höhenlage zur Straße: | Eben |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel |



Abgaben und Erschließungsbeiträge:

Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Stadt- und Verkehrsplanung - vom 26.02.2024 liegt das Bewertungsobjekt an einer Privatstraße.

Ein Erschließungsbeitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld kommt nicht zur Erhebung.

Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 04.03.2024 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Schmutzwasser nicht mehr zur Erhebung kommt (vgl. Anlage 5).

Das Bewertungsobjekt ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB einzustufen.

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:

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

Anmerkung:

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.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Bauaufsicht - vom 22.02.2024 sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage 6).

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 22.06.2024 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.



Wohnungsbindung: Mit Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen - vom 22.02.2024 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht im Bestand geführt wird und somit von keiner sozialen Bindung auszugehen ist (vgl. Anlage 7).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan: Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 22.05.2024 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes gemischte Baufläche (MI) dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 22.05.2024 liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 290_v1. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes u.a.: „Mischgebiet (MI), eingeschossige Bebauung (I), Grundflächenzahl (GRZ) 0,25, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4“ fest.

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

Anmerkung: *Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, der verbindlichen Bauleitplanung und den Vorschriften des Brandschutzes wurde nur augenscheinlich überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird, bis auf die aufgeführten Einschränkungen, 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 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, Angaben der beim Ortstermin Anwesenden oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeitlichen Ausführung.



4.1 Gebäudedaten

| | |
|---------------------------|---|
| Gebäudeart: | Einfamilienwohnhaus (nach Genehmigungslage) Zweifamilienwohnhaus (nach Nutzung) <ul style="list-style-type: none">- freistehend- teilweise unterkellert- Dachgeschoss des ursprünglichen Wohnhauses wohnbaulich ausgebaut- 1-geschossig |
| Baujahr: | Ca. 1880 |
| Modernisierungsmaßnahmen: | Gemäß plausibler Angabe des beim Ortstermin anwesenden Miteigentümers wurde vor ca. 10 Jahren die Ölheizung erneuert. Ansonsten wurden überwiegend Renovierungsarbeiten ausgeführt und keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen. |
| Energieausweis: | Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. |
| Wohnfläche: | In der Bauakte ist keine Wohnflächenberechnung enthalten. Gemäß den vom Eigentümer übergebenen Grundrisspläne beträgt die Wohnfläche im Erdgeschoss des Haupthauses mit dem Wintergarten ca. 110 m ² und im Dachgeschoss ca. 64 m ² . Zusätzlich ist im Erdgeschoss eine ca. 25 m ² große Bürofläche. Im seitlichen Anbau beträgt die Fläche ca. 60 m ² . Wegen der Genehmigungslage wird auf die Ausführungen im Kapitel 2.4 verwiesen. |
| Garage: | Auf dem Grundstück ist im Jahr 1980 eine ca. 9 * 10 m ² große Garage errichtet worden. Die Wände sind massiv. Die Decke ist eine Holzbalkendecke. Die Zufahrt kann über drei elektrisch angetriebene Metallschwingtore erfolgen. Im rückwärtigen Bereich ist seitlich eine zweiflüglige Tür vorhanden, die in den rückwärtigen Wohnbereich führt. Rückwärtig sind Fenster zum Gartenbereich vorhanden. In der Garage sind Anschlüsse für Strom und Wasser vorhanden. |



4.2 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 8)

Raumaufteilung / Haupthaus:

KG: Waschküche; Heizungsraum; Öltankraum

EG: Diele

Friseurbereich

Wohnzimmer

Küche

Bürobereich

Wintergarten

DG: Diele

Schlafzimmer

Ankleidezimmer

Bad

Raumaufteilung / seitlicher Anbau:

KG: Nicht unterkellert

EG: Diele

Bad

Wohnzimmer

Küchenbereich

Schlafzimmer

Die Grundriss- und Ausbausituation entspricht überwiegend nicht den genehmigten Bauunterlagen. Inwieweit Brand- und Schallschutzanforderungen bei dem Aus- / Umbau eingehalten wurden ist im Rahmen dieses Gutachten nicht feststellbar.

Gemäß Bauakte ist nur die wohnbauliche Nutzung des ursprünglichen Hauses genehmigt. Bei einer Umbaumaßnahme wurde das Haus von der Stadt Krefeld als Einfamilienwohnhaus klassifiziert.

Wann der rückwärtige und seitliche Bereich zu Wohnzwecken umgebaut worden ist, ist nicht bekannt.

Die zweite, seitliche Wohneinheit wäre in sich abgeschlossen. Sie befindet sich gegenwärtig im Rohbauzustand.

Die Grundrissituationen sind insgesamt individuell, jedoch nicht unzweckmäßig.

Die Belichtung und Besonnung ist durch mehrere Lichtkuppeln gut.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Die nachfolgenden Beschreibungen bezüglich des Innenausbaus beziehen sich überwiegend auf das ursprüngliche Wohnhaus. Die nachträglich seitlich gelegenen Baukörper, die vermutlich ohne Baugenehmigung zur zweiten Wohneinheit ausgebaut worden sind, befinden sich gegenwärtig, nach dem Auszug eines Mieters, quasi im Rohbauzustand.

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Keine Angabe möglich

Kellerwände: Mauerwerk (Gewölbekeller)



| | |
|-----------------------|---|
| Umfassungswände: | Mauerwerk |
| Außenverkleidung: | Im Erdgeschossbereich: Verklinkerung mit weißem Anstrich; im Dachgeschossbereich: Verkleidung mit Kunstschiefer |
| Sockel: | Wie die Außenwände |
| Innenwände: | Tlw. massive Wände; tlw. Leichtbauwände |
| Innenwandbeläge: | <u>KG:</u> ohne <u>Ansonsten:</u> Überwiegend Feinputz, Raufaser mit Anstrich, Objektspiegel in der Küche, Bad raumhoch gefliest |
| Geschossdecken: | Holzbalkendecke |
| Treppenaufgang: | Massive Treppe vom Erdgeschoss in die Teilunterkellerung; Fliesenbelag; Holzhandlauf; offene Holzterasse mit Holzgeländer und Handlauf zum Dachgeschoss; Auszugstreppe zum Spitzboden |
| Fußbodenbeläge: | Fliesen; Bruchsteinfliesen; Teppich; Laminat |
| Deckenflächen: | Viele Decken abgehängt und mit integrierten Strahlern |
| Fenster: | Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, tlw. von 2008 |
| Türen: | Eingang: Holzeingangstür Innen: Glatte, weiße Türen mit Holzzargen |
| Elektroinstallation: | Älterer Standard |
| Sanitärinstallation: | Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Waschtisch, Badewanne, raumhohe weiße Wandfliesen, dunkle Bodenfliesen, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, durchschnittliche Qualität |
| Küchenausstattung: | Nicht in Wertermittlung enthalten |
| Heizung: | Zentralheizung mit Öl; drei Kunststofftanks im Keller; Flächenheizkörper mit Thermostatventilen |
| Warmwasserversorgung: | Dezentral mittels Durchlauferhitzer |
| 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: | Haupthaus: Satteldach; ansonsten Flachdächer |
| Dacheindeckung: | Dunkle Tonziegeleindeckung; Unterspannfolie; keine Isolierung |
| Dachrinnen und Fallrohre: | Kupfer |

4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen

Kaminofen im rückwärtigen Gebäudebereich

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Kabel- und Telefonanschluss;
Pflasterung des Bereichs vor der Garage und der Zuwegung;
Terrasse;
Anpflanzungen

4.7 Zustand

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

Die Immobilie ist bereits sehr alt und durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen sind in den letzten Jahrzehnten nicht durchgeführt worden.

Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden nicht im erforderlichen Umfang ausgeführt.

Somit liegen zahlreiche Missstände vor. Exemplarisch sind nachfolgende Mängel aufgezeigt:

- Mauerriss in der westlichen Giebelwand
- Dach ist nicht isoliert
- Heizung soll gemäß Auskunft des beim Ortstermin anwesenden Miteigentümers ohne eine erforderliche Wartung nicht mehr funktionieren
- Öltanks sollen defekt sein (Entlüftungsproblem beim Betanken)
- Boden unter den Öltanks ist nicht öldicht versiegelt
- Wasser soll oft rostig sein (Wasserleitungen sollen noch verzinkte Eisenrohre sein)
- Badewanne im Haupthaus nicht montiert (nach Wasserschaden)
- Eine Steckdose hat gebrannt
- Garten zugewachsen
- Zweite Wohneinheit im Rohbauzustand
- Und Einiges mehr



Wirtschaftliche Wertminderung: Keine

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

Beim Ortstermin wurde kein Zubehör vorgefunden, dem ein wirtschaftlicher Wert zuzumessen wäre.

4.9 Allgemeinbeurteilung

Die Immobilie befindet sich in einer einfachen Wohnlage an der westlichen Peripherie von Krefeld im Stadtteil Benrad-Nord in einem Mischgebiet. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind gut erreichbar.

Gemäß Gebäudebuch bei der Stadt Krefeld ist die Immobilie - Wohnhaus und zwei rückwärtige Anbauten - erstmalig im Jahr 1881/82 erfasst worden. Das ursprüngliche Baujahr dürfte kurz davor gewesen sein. Der rückwärtige, querstehende Gebäudeteil wurde 1977 erfasst.



In der Örtlichkeit werden rückwärtige Bauteile und die Bauteile an der westlichen Grundstücksgrenze wohnbaulich genutzt. Eine entsprechende Genehmigung ist nicht in der Bauakte enthalten und konnte auch nicht von dem beim Ortstermin anwesenden Miteigentümer vorgelegt werden.

Gemäß Bauakte ist jedoch nur die wohnbauliche Nutzung des ursprünglichen Hauses genehmigt. Bei einer Umbaumaßnahme wurde das Haus von der Stadt Krefeld als Einfamilienwohnhaus klassifiziert.

Wann der rückwärtige und seitliche Bereich zu Wohnzwecken umgebaut worden sind, ist nicht bekannt.

Ein Teil, der zu Wohnzwecken genutzt wird, ist in der Liegenschaftskarte mit einer kurz gestrichelten und punktierten Linie eingetragen. Dies bedeutet, dass die Eintragung nicht durch eine Einmessung sondern durch Auswertungen von Luftbildern erfolgt ist. Es ist anzunehmen, dass eine ursprüngliche Überdachung, so wie sie sich auch jetzt noch hinter der Garage befindet, nachträglich ohne Einholung einer Genehmigung geschlossen und wohnbaulich ausgebaut worden ist.

Die zweite, seitliche Wohneinheit wäre in sich abgeschlossen. Sie befindet sich gegenwärtig im Rohbauzustand. Diese Gebäudeteile waren vermutlich früher Nebengebäude. Der bauliche Zustand ist insgesamt nicht gut. Wegen der Missstände wird auf die Ausführungen im Kapitel 4.7 Bezug genommen.

Der Garten ist in Richtung Norden orientiert.

In unmittelbarer Nähe befindet sich u.a. ein Umspannwerk.

Die Verkaufsmöglichkeit wird aufgrund der Lage, dem Zustand der Immobilie, der Erschließungssituation (Grunddienstbarkeit), der Altlastenverdachtssituation und der ungewissen Genehmigungslage als unterdurchschnittlich eingestuft.

In der Nachbarschaft stehen gemäß Auskunft des beim Ortstermin anwesenden Miteigentümers mindestens drei Immobilien bereits seit längerer Zeit zum Verkauf.

5. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **Einfamilienhaus** und einer **Großgarage** bebaute Grundstück

in **47804 Krefeld, Am Gobbershof 18, 18 a**.

Grundstück: Gemarkung Benrad Flur 3 Flurstück 1416, groß 952 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Benrad, Blatt 2024

zu dem Wertermittlungstichtag: 22.05.2024

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.

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. 393

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024: 280,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

| | |
|--|-------------------------------|
| Gemeinde | = Krefeld |
| Postleitzahl | = 47804 |
| Gemarkung | = Benrad |
| Ortsteil | = Benrad-Nord |
| Entwicklungszustand | = baureifes Land |
| erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand | = frei |
| Nutzungsart | = gemischte Baufläche |
| Ergänzende Nutzung | = Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Tiefe | = 40 m |

Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

| | |
|--|-------------------------|
| Gemeinde | = Krefeld |
| Postleitzahl | = 47804 |
| Gemarkung | = Benrad |
| Ortsteil | = Benrad-Nord |
| Entwicklungszustand | = baureifes Land |
| erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand | = frei |
| Nutzungsart | = gemischte Baufläche |
| Ergänzende Nutzung | = Einfamilienhaus |
| Tiefe | = ca. 35,5 m bis 41,0 m |
| Bewertungsstichtag | = 22.05.2024 |

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

Lage

Es wurde beschrieben, dass sich das Bewertungsgrundstück in einer einfachen Lage mit einem relativ unattraktiven Umfeld befindet. Dieser Sachverhalt ist durch Bildung der Bodenrichtwertzone und dem entsprechenden Bodenrichtwert berücksichtigt.



Grundstückstiefe / Grundstücksgröße

Das Grundstück hat in einem kleinen Teilbereich eine größere Tiefe als das Bodenrichtwertgrundstück. Weiterhin ist es größer als die durchschnittlichen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone.

Für eine Fläche von rd. 635 m² wird der volle Bodenwert angesetzt. Die Fläche, die darüber hinausgeht, wird in Anlehnung von üblichen Wertansätzen für hausnahe Gartenflächen mit einem Faktor von 0,25 berücksichtigt.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2024) bis zum Wertermittlungsstichtag (22.05.2024) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$635 \text{ m}^2 * 280,-- \text{ €/m}^2 = 177.800,00 \text{ €}$$

$$(952 \text{ m}^2 - 635 \text{ m}^2) * 280,-- \text{ €/m}^2 * 0,25 = 22.190,00 \text{ €}$$

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 sind Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Lfd. Nummer der Eintragung 5 / betroffenes Flurstück 1416:

„Grunddienstbarkeit – Geh- und beschränktes Fahrrecht“

Lfd. Nummer der Eintragung 9 / betroffenes Flurstück 1416:

„Grunddienstbarkeit – Leitungsrecht sowie Geh- und Fahrrecht“

Lfd. Nummer der Eintragung 11 / betroffenes Flurstück 1416:

„Verfügungsbeschränkung der Erben und anderer Verfügungsberechtigte“

Lfd. Nummer der Eintragung 12 / betroffenes Flurstück 1416:

„Insolvenzverfahren“

Die den Eintragungen lfd. Nrn. 5 und 9 zugrundeliegenden Eintragungsbewilligungen wurden eingesehen. Die Eintragungen korrespondieren mit den im Bestandsverzeichnis eingetragenen Herrschvermerken. Mittels dieser Grunddienstbarkeiten wird die Erschließung und Ver- und Entsorgung der Grundstücke sowie die Kostentragung geregelt. Sie beziehen sich auf den Grundstücksteilbereich, der als Straße genutzt wird.



Die Regelungen sind für die Erschließung der Grundstücke und Nutzung als Baulandfläche erforderlich. Da sich die Vorteile und Nachteile gegenseitig aufwiegen, werden ihnen im Rahmen dieser Wertermittlungen keine Wertrelevanzen zugemessen.

Die Eintragungen lfd. Nrn. 11 und 12 werden ebenso wie den noch im vorgelegten Grundbuchauszug nicht eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk wertneutral eingestuft.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu:

177.800,00 € + 22.190,00 € = 199.990,--€ = **rd. 200.000,-- €**

5.3 Sachwertermittlung

Vorbemerkung

Wie bereits ausgeführt werden in der Örtlichkeit rückwärtige Bauteile und die Bauteile an der westlichen Grundstücksgrenze wohnbaulich genutzt. Eine entsprechende Genehmigung ist nicht in der Bauakte enthalten und konnte auch nicht von dem beim Ortstermin anwesenden Miteigentümer vorgelegt werden.

Gemäß Bauakte ist jedoch nur die wohnbauliche Nutzung des ursprünglichen Hauses genehmigt. Bei einer Umbaumaßnahme wurde das Haus von der Stadt Krefeld als Einfamilienwohnhaus klassifiziert.

Eine verbindliche Aussage der Genehmigungsbehörde, ob eine nachträgliche Legalisierung der wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen (also auch der Bürobereich) möglich wäre, ist nur zu erhalten, wenn eine förmliche Bauvoranfrage gestellt werden würde. Dies ist jedoch nicht Aufgabe des Sachverständigen. Andererseits kann ohne Würdigung der rechtlichen Gegebenheiten keine sachgemäße Wertermittlung erfolgen. Daher müssen im Rahmen der Gutachtenerstellung plausibel erscheinende Annahmen getroffen werden.

Es wird unterstellt, dass der durchschnittlich handelnde, wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer unter Abwägung des Risikos eines möglich behördlich geforderten Rückbaus (Kosten) und der Chance, dass eine solche behördliche Verfügung gar nicht oder erst in vielen Jahren kommt (Wert), die ohne Genehmigung genutzten wohnbaulichen Bereiche als wertneutral einstufen.

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

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

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

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

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des



Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie 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 Haupthaus wurde ca. im Jahr 1880 errichtet. Im Jahr 1977 wurde das Einfamilienhaus umgebaut. Gemäß Angabe des beim Ortstermin anwesenden Miteigentümers wurde vor ca. 10 Jahren die Ölheizung erneuert. Ansonsten wurden überwiegend Renovierungsarbeiten ausgeführt und keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen.

Die Großgarage wurde ca. im Jahr 1980 erbaut.

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

Unter der Annahme, dass der Umbau des Wohnhauses im Jahr 1977 einer günstigen Kernsanierung entsprach, wird das fiktive Baujahr aufgrund dieser Maßnahme auf rd. 1953 geschätzt.

Es ist die Maßnahme zu berücksichtigen, die die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer verlängert hat.

Gemäß „Punkteraster“ zur Abschätzung einer verlängerten Restnutzungsdauer¹ wird zunächst der Modernisierungsgrad ermittelt. Für die Modernisierungsmaßnahme werden unter Berücksichtigung wie lange die Maßnahme zurückliegt folgende Punkte vergeben:

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

| Modernisierungselemente | maximale Punkte | vergebene Punkte |
|---|-----------------|------------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 0 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 2 |
| Wärmedämmung der Außenfassade | 4 | 0 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 0 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 0 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0 |
| | 20 | 2 |

¹ gemäß Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA)



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

Modernisierungsgrad:

- 0 bis 1 Punkt
- 2 bis 5 Punkte
- 6 bis 10 Punkte
- 11 bis 17 Punkte
- 18 bis 20 Punkte

- = nicht modernisiert
- = kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- = mittlerer Modernisierungsgrad
- = überwiegend modernisiert
- = umfassend modernisiert

Die Summe von 2 Punkten ist den „kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

Für Objekte mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 71 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 | 19 | 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. 17 Jahren.

Es wird unter Berücksichtigung des Punkterasters eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von

17 Jahren / Wohnhaus

unterstellt.

Für die Großgarage wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ebenfalls ca.

17 Jahren / Garage

angenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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



berücksichtigt werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden berücksichtigt durch:

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

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungsschaden, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen). Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungsschaden, Bauschäden etc. befindet. Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsschaden etc. werden dann zunächst in der Höhe ermittelt, wie sie tatsächlich zur Beseitigung der Schäden etc. erforderlich sind. Bei der Wertermittlung werden die Schadensbeseitigungskosten jedoch nur in der Höhe berücksichtigt, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadensfreies Grundstück erwerben würde.

Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Bestimmt wird der Instandhaltungsschaden.

Es sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bewertungssachverständige nicht der spezialisierte Fachmann für die Schätzung der erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes ist (hier sind Bau Schadenssachverständige 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 Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes erforderlich sind. Hierfür wird unter Berücksichtigung der geringen Restnutzungsdauer und der Einschätzung, dass eine Kernsanierung in der Lage unwahrscheinlich ist pauschal ein Betrag in Höhe von 35.000,- € in der Wertermittlung angesetzt.

Es sei darauf hingewiesen, dass dieser Ansatz die Reaktion des durchschnittlich handelnden, wirtschaftlichen denkenden Marktteilnehmers auf die Missstände darstellt und nicht identisch mit tatsächlich aufzuwendenden Instandhaltungskosten sein muss.

Altlasteneinschätzung

Das Gutachten des Sachverständigen Dipl. Geol. Dr. R. Strotmann empfiehlt einen merkantilen Minderwert von rd. 5 bis 10 % des Verkehrswertes. Dieser Empfehlung wird gefolgt. Der Abschlag erfolgt im Kapitel 5.4.



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 1,25 mit einer Standardabweichung von +/- 0,15.

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.

Die Auswertung des Gutachterausschusses für den Sachwertfaktor sind überwiegend mit Daten aus mittleren Lagen erfolgt. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um eine einfache Lage. Daher ist der Sachwertfaktor 1,25 zu reduzieren. Der unterste Wert entsprechend der Standardabweichung beträgt 1,1. Zusätzlich erscheint es sachgerecht diesen Wert, um ca. 10 % zu verringern.



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

1,0

geschätzt.

Normalherstellungskosten 2010

Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010.

Brutto-Grundfläche (BGF) rd. 265 m² / Wohnhaus
rd. 90 m² / Großgarage

Hinweis:

Die Brutto-Grundflächen-Berechnung wurde mit einem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeitsgrad anhand vorliegender Bauzeichnungen durchgeführt (vgl. Anlage 9). Teilweise können sich aus wertermittlungstechnischen Gründen Abweichungen von der DIN-Norm ergeben.

Fiktives Baujahr des Gebäudes: 1953

Dem Wohnhaus kommt der Gebäudetyp 1.01 „Freistehendes Einfamilienwohnhaus“ (Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) am nächsten.

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

Gebäudetyp 1.01

- freistehend: Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss -

| Standardstufe | Kostenkennwert |
|---------------|--------------------------|
| 1 | 655,--€/m ² |
| 2 | 725,--€/m ² |
| 3 | 835,--€/m ² |
| 4 | 1.005,--€/m ² |
| 5 | 1.260,--€/m ² |

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

245,--€/m² und 780,--€/m²

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

Entsprechend den spezifischen Gebäudemerkmale werden die Normalherstellungskosten für das Wohnhaus auf rd. 710,--€/m² BGF und für die Großgarage auf rd. 245,--€/m² BGF geschätzt.



Ermittlung des Sachwertes (nach NHK 2010 und ImmoWertV)

| <u>Gebäude</u> | <u>Wohnhaus</u> | <u>Garage</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Berechnungsbasis | | |
| Brutto-Grundfläche | 265 m ² | 90 m ² |
| Angepasste Normalherstellungskosten (inkl. BNK) Basisjahr 2010 | | |
| | * 710,00 €/m ² | * 245,00 €/m ² |
| Von den NHK nicht erfasste Bauteile | | |
| | ./. | ./. |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Basis 2010) | | |
| | 188.150,00 € | 22.050,00 € |
| Regionalfaktor | | |
| | * 1,0 | * 1,0 |
| Baupreisindex (aktuell): | | |
| | * 1,813 | * 1,813 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 22.05.2024 | | |
| | 341.115,95 € | 39.976,65 € |
| Alterswertminderung | | |
| - Jahre Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre | 60 Jahre |
| - Jahre Restnutzungsdauer | 17 Jahre | 17 Jahre |
| - Alterswertminderungsfaktor | * 0,2125 | * 0,2833 |
| Zeitwert | | |
| | 72.487,14 € | 11.326,72 € |
| Wert der Außenanlagen (pauschal 1,5 %) | | |
| | + 1.087,31 € | |
| Sonstige Anlagen | | |
| | + 0,00 € | |
| Bodenwert / Bauland | | |
| | + 177.800,00 € | |
| Vorläufiger Sachwert (inkl. Garage) | | |
| | 262.701,17 € | |
| Sachwertfaktor | | |
| | * 1,0 | |
| Vorläufiger marktangepasster Sachwert | | |
| | 262.701,17 € | |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | |
| • Erforderliche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes | - 35.000,00 € | |
| Bodenwert / restliche Fläche | | |
| | + 22.190,00 € | |
| Sachwert | | |
| | 249.891,17 € | |



5.4 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. 249.900,-- €.

Der merkantile Minderwert durch den Altlastenverdacht wird, unter Berücksichtigung des absoluten Betrages, auf 10 % geschätzt.

Der Verkehrswert ergibt sich somit zu: $249.900,- \text{ €} * 0,9 = \text{rd. } 225.000,- \text{ €}$



Der
Verkehrswert (Marktwert)

für das mit einem **Einfamilienhaus** und einer **Großgarage** bebaute Grundstück

in **47804 Krefeld, Am Gobbershof 18, 18 a.**

Grundstück: Gemarkung Benrad Flur 3 Flurstück 1416, groß 952 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Benrad, Blatt 2024

wird zum Wertermittlungsstichtag **22.05.2024** mit

225.000,-- EURO

in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend EURO
geschätzt.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Erwerb von einem sehr alten Objekt mit einem Instandhaltungsstau mit nicht unerheblichen Risiken verbunden sein kann. Während der Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen können bis dahin unbekannte zusätzliche Maßnahmen augenscheinlich werden und damit zusätzliche Kosten verbunden sein.

Weiterhin bestehen aufgrund des Altlastenverdachts sogenannte Investitions- und Nutzbarkeitsrisiken, sowie Unwegsamkeiten wegen der Genehmigungslage der Baulichkeiten.

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 06.11.2024

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

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

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



6. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

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

[2] SPRENGNETTER:

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

[3] KRÖLL, HAUSMANN:

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

[4] SPEZIALIMMOBILIEN:

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

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

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

[6] UNGLAUBE:

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

[7] HEIX, GERHARD:

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

u.a.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[8] BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

[9] ImmoWertV

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

[10] BauNVO

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

[11] NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

[12] BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung



u.a.

Regionale Informationsunterlagen

[13] Krefelder Grundstücksmarktbericht 2024

Stichtag: 01.01.2024

[14] Mietrichtspiegel Stadt Krefeld

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

u.a.

7. Verzeichnis der Anlagen

| | |
|--|----------|
| Anlage 1: Auszug / Stadtplan | 1 Seite |
| Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskataster | 1 Seite |
| Anlage 3: Auszug / Grundbuch | 2 Seiten |
| Anlage 4: Altlastenauskunft | 1 Seite |
| Anlage 5: Anliegerbescheinigungen | 2 Seiten |
| Anlage 6: Auszug / Baulastenverzeichnis | 1 Seite |
| Anlage 7: Wohnungsbindung | 1 Seite |
| Anlage 8: Grundrisse | 1 Seite |
| Anlage 9: BGF-Berechnung | 1 Seite |
| Anlage 10: Fotos | 2 Seiten |