



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: 08.07.2024

Az.: G 0419-2024

Gericht: 420 K 56/23

GUTACHTEN

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

für das mit einem überwiegend **sanierungsbedürftigen**
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück

in **47799 Krefeld, Seidenstraße 55**



Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 39, Flurstück 120, groß 636 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 28806

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 28.06.2024 ermittelt mit:

220.000,-- EURO

Es konnten nicht sämtliche Räumlichkeiten besichtigt 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.



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



5.6	Allgemeinbeurteilung	17
6.	Mietverhältnisse	17
7.	Verkehrswertermittlung	17
7.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
7.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	19
7.2.1	Bodenrichtwert	19
7.2.2	Bodenwert	19
7.2.3	Belastungen	20
7.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	21
7.3.1	Rohertrag	21
7.3.2	Reinertrag	21
7.3.3	Liegenschaftszins	22
7.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
7.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
7.3.6	Ertragswert	28
7.4	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	28
8.	Literaturverzeichnis	31
9.	Verzeichnis der Anlagen	32

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 05.01.2024
- Bauakteneinsicht vom 30.04.2024
- Liegenschaftskarte vom 25.04.2024
- Altlasten (Auskunft) vom 06.05.2024
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 10.06.2024
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 28.06.2024
- Baulasten (Auskunft) vom 23.04.2024
- Anliegerbescheinigungen vom 25.04.2024 / 02.07.2024
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 23.04.2024
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	<p>Mehrfamilienhaus (Haupthaus mit Flügelanbauten) mit insgesamt vier Wohneinheiten, von denen am Wertermittlungsstichtag nur eine Wohnung vermietet ist.</p> <p>Es besteht ein nicht unerheblicher Sanierungsbedarf.</p> <p>Beim Ortstermin konnten nicht sämtliche Räumlichkeiten besichtigt werden.</p>
Ortstermin	28.06.2024
Wertermittlungsstichtag	28.06.2024
Baujahr (ursprünglich, ca.)	1860
Fläche (rd.)	406 m ² Wohnfläche
Grundstücksgröße	636 m ²
Bodenwert (rd.)	214.600,-- €
Mietansätze	7,-- €/m ² und 9,-- €/m ²
Rohertrag (marktüblich, rd.)	38.200,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	7.800,-- € / rd. 20 %
Liegenschaftszinssatz	4,0 %
Restnutzungsdauer	39 Jahre
Ertragswert (rd.)	222.000,-- €
Verkehrswert (Marktwert)	220.000,-- €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 19.04.2024).

2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

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

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

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

2.3 Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus, bestehend aus einem zweigeschossigen Haupthaus, einem zweigeschossigen und einem eingeschossigen Flügelanbau bebaut.



Im Erdgeschoss des Haupthauses war ursprünglich eine Gaststätte für ca. 80 Gäste und in dem Bereich des eingeschossigen Flügelanbaus eine Kegelbahn mit zugehörigem Vorraum.

Gemäß Unterlagen des Vermessungsamtes der Stadt Krefeld ist die Immobilie erstmals 1860 erfasst worden. Die Erfassung bezieht sich auf das Haupthaus. Veränderungen und Anbauten wurden bis ca. 1910 registriert.

Aus der vom Bauaktenarchiv der Stadt Krefeld zur Verfügung gestellten elektronischen Bauakte geht hervor, dass die Immobilie im Krieg teilweise zerstört war.

Die Konzession für die Gaststätte bestand bis ca. 2015. Dann wurde ein Bauantrag zur Nutzungsänderung von Gaststätte zu einer Wohnung gestellt und mit Baugenehmigung vom 14.04.2015 gestattet. Mit Nachtrag vom August 2017 wurde die ursprüngliche Gaststätte in zwei Wohnungen unterteilt. In der Fertigstellungsbescheinigung vom 23.10.2017 zu dieser Maßnahme sind keine Mängel aufgeführt.

2.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

2.5 Mieter

Die Wohnung im Oberschoss des zweigeschossigen Flügelanbaus soll seit ca. 5 Jahren vermietet sein. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Die übrigen Wohneinheiten stehen seit September 2023 leer.

2.6 Zwangsverwalter

Keiner

2.7 Ortsbesichtigung

Nach einem vorgeschlagenen Ortstermin, zu dem die Beteiligten nicht erschienen sind und auf Wunsch der Eigentümer mehrfacher Verlegung neu vereinbarter Termine konnte die Immobilie von dem Sachverständigen am 28.06.2024 überwiegend in Augenschein genommen werden.

Besichtigt wurden die Kellerräume; die Wohneinheiten im Erdgeschoss und die straßenseitige Wohneinheit im Haupthaus.

Nicht besichtigt werden konnte der vermietete Bereich im Obergeschoss des zweigeschossigen Flügelanbaus und Teilbereiche der zugewachsenen Freifläche.

Der Eigentümer hat die Anfertigung von Innenaufnahmen, von der Rückseite der Immobilie und von Garten untersagt.

2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

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

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



Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 28.06.2024 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (28.06.2024).

2.9 Kataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Krefeld	39	120	Gebäude- und Freifläche, Seidenstraße 55	636 m ²

(vgl. Anlage 2)

2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

(unbeglaubigter Auszug vom 05.01.2024)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Krefeld Blatt 28806

Bestandsverzeichnis: siehe Katasterangaben

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Keine Eintragung

Hinweis:

In einem aktuelle Grundbuchauszug müsste die Zwangsversteigerung vermerkt sein.

Dritte Abteilung:

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Umgebung

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

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

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



3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in Krefeld, östlich des Zentrums im Stadtteil Cracau (vgl. <u>Anlage 1</u>). Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
Verkehrsanbindung:	Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe, Bahnhof ca. 800 Meter. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Krefeld (BAB 57, ca. 4 km entfernt).
Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	Die Gegend ist überwiegend von Wohnbebauung – tlw. auch gewerblicher Nutzung - geprägt.
Immissionen:	Normale Immissionsbelastung in einer zentralen, dicht bebauten Lage.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine einfache, zentrale Wohnlage in Krefeld mit guter Verkehrsanbindung.

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

Straßenfront:	ca. 11,5 m
mittlere Tiefe:	ca. 56,0 m
Grundstücksgröße:	636 m ²
Grundstückszuschnitt:	Bis auf die rückwärtige Grundstücksgrenze: fast rechteckig
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Mehrseitige Grenzbebauung des Haupthauses; jeweils einseitige Grenzbebauungen der Flügelanbauten
Topographische Lage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 06.05.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst (vgl. <u>Anlage 4</u>).
Anmerkung:	<i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.</i>



3.4 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Seidenstraße ist eine öffentliche, innerörtliche Erschließungsstraße. Das Bewertungsobjekt grenzt direkt an die Straße an. Tempo 30-Zone
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitige Gehwege, Straßenbeleuchtung, eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.
Verkehrsdichte:	Für eine zentrale Lage relativ gering.
Höhenlage zur Straße:	Normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Stadt- und Verkehrsplanung - vom 25.04.2024 kommen für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge mehr zur Erhebung. Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 02.07.2024 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser bereits abgegolten ist (vgl. <u>Anlage 5</u>).

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches sind keine Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind. Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Bauaufsicht - vom 23.04.2024 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. <u>Anlage 6</u>).



Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.
In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Denkmalschutz:

Gemäß Einsicht in die Denkmalschutzliste (aktueller Stand) der Stadt Krefeld vom 28.06.2024 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Mit Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen - vom 23.04.2024 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 (FNP):

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportal „geoportal“ vom 10.06.2024 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Mischgebiet (MI) dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportal „geoportal“ vom 10.06.2024 liegt das Bewertungsobjekt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder Fluchtlinienplanes.
Das Baurecht ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Dies bedeutet, dass sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Erschließung muss gesichert sein.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Anmerkung:

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



4. Gebäudebestand

4.1 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 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 aus der Bauakte, Angaben der Eigentümer oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass nicht sämtliche Räumlichkeiten beim Besichtigungstermin zugänglich waren.

4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus <ul style="list-style-type: none">- Haupthaus mit zwei Flügelanbauten- 2 - geschossig (Haupthaus)- 2 - geschossig (ein Flügelanbau)- 1- geschossig (ein Flügelanbau)- Haupthaus und ein Flügelanbau: unterkellert
Baujahr:	Ursprünglich ca. 1860
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	Mit Modernisierungsmaßnahmen ist nur rudimentär begonnen worden. Instandhaltungsmaßnahmen wurden, wenn überhaupt, nur in einem sehr geringen Umfang ausgeführt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung / Fassade:	Verputzt und gestrichen, Fensterlaibungen und Eingangstür braun abgesetzt; Sockelbereich mit Steinputz
Innenwände:	Tlw. Mauerwerk; tlw. Leichtbauwände



Geschossdecken:	Über Kellergeschoss: massive Decke, ansonsten vermutlich Holzbalkendecken
Treppenhaus:	Treppe zum Obergeschoss mit textilem Belag
Fenster:	Tlw. ältere Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; tlw. (Rückseite) sehr alte Holzrahmenfenster mit einfacher Isolierverglasung
Eingangstür:	Hauseingang: Holztür mit kleinen Lichtausschnitt und Briefdurchwurf; Zu den Wohnungen: Holzeingangstüren

4.4 Dach

Dach:	Haupthaus: Flachdach Flügel: Flachdächer
Dacheindeckung:	Haupthaus: vermutlich bituminöse Abdichtung Flügel: Bitumenabdichtungen

4.5 Besondere Bauteile

Keine

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Telefonanschluss

4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel; Unterhaltungsstau (von außen erkennbar):	<p>Gemäß den besichtigten Bereichen der Immobilie ist diese überwiegend in einem schlechten, sanierungsbedürftigen Zustand.</p> <p>Die Wohneinheiten im Erdgeschoss sind eigentlich zurzeit im unbenutzbaren Zustand.</p> <p>Nachfolgend sind die wesentlichsten Mängel aufgezeigt:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Heizung ist über 30 Jahre alt▪ Kellerwände feucht mit partiellen Abplatzungen (tlw. sind Kellerwände bauphysikalisch ungünstig mit Paneelen verkleidet)▪ An mindestens einer Stelle im Kellergeschoss, welches tlw. mit einer Taschenlampe beleuchtet werden musste, ist schwarzer Schimmel▪ Bereich der ehemaligen Kegelbahn ist im Rohbauzustand▪ Viele Feuchtigkeitsstellen im Erdgeschoss des zweigeschossigen Flügelanbau▪ Alte Fensteranlagen
---	--



- Abdichtung der Dächer zumindest überprüfungsbedürftig
- Freifläche komplett zugewachsen
- In sämtlichen Räumlichkeiten sind „Hinterlassenschaften“ der letzten Bewohner
- Und Vieles mehr

Wirtschaftliche Wertminderung:

- Viele gefangene Räume

Anmerkung:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Rohrlochfraß sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien (Gebäudeschadstoffe) etc. wurden nicht durchgeführt.

Eine Bauteilöffnung / -freilegung wurde nicht vorgenommen, somit können Baumängel und Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie offensichtlich erkennbar waren oder mitgeteilt worden sind.

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

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

5. Beschreibung der Mieteinheiten

Es konnten - wie bereits beschrieben - nur die nicht vermieteten Wohnungseinheiten besichtigt werden. Gemäß Auskunft des Eigentümers, war dieser lange nicht in der vermieteten Wohnungseinheit. Die Mieterin soll nur selten in der Wohnung sein.

5.1 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 8)

Die Grundrissituation entspricht im Erdgeschossbereich weitestgehend den Grundrissplänen in der Bauakte. Ein zusätzlicher rückwärtiger Raum an den zweigeschossigen Flügel ist vermutlich ohne entsprechende Genehmigung angebaut worden.

Das Obergeschoss des Haupthauses ist geringfügig anders aufgeteilt als in den Plänen dargestellt. Gleiches soll für die nicht in Augenschein genommene Wohnung gelten.

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

Abgeschlossenheit: Die vier Wohnungen sind in sich abgeschlossen.

Wohnflächen: In der Bauakte bei der Stadt Krefeld ist für die Flächen im Erdgeschoss insgesamt eine Wohnfläche von ca. 297 m² angegeben.



Darin enthalten ist jedoch eine Schleuse, die nach Aufteilung in zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss eine Verkehrsfläche ist und nicht zur Wohnfläche gehört. Weiterhin ist in der genannten Fläche vollständig ein überdachter Bereich enthalten, der aber aufgrund seiner objektspezifischen Eigenschaften ebenfalls nicht zur Wohnfläche zählt.

Somit ergibt sich für die Wohneinheit 1 (ehemalige Gaststätte mit Kegelbahn) eine Wohnfläche von rd. 218 m², für die Wohneinheit 2 (Erdgeschoss des zweigeschossigen Flügelanbaus, ohne den zusätzlich, vermutlich ohne Genehmigung, angebauten Raum) rd. 54 m², für die Wohneinheit 3 (Obergeschoss des zweigeschossigen Flügelanbaus, die nicht besichtigt werden konnte) dieselbe Fläche wie für die Wohneinheit 2, somit rd. 54 m² und für die Wohneinheit 4 (Obergeschoss des Haupthauses, überschlägig anhand des Grundrissplanes) rd. 80 m² Wohnfläche.

Insgesamt sollte die Mietfläche somit ca. 406 m² getragen.

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

Weiterhin sei darauf hingewiesen, dass die überschlägig ermittelte Mietfläche mit einer nicht unerheblichen Ungenauigkeit behaftet sein kann.

5.2 Innenansichten

Wohnung 1 im Erdgeschoss des Haupthauses und eingeschossigen Flügelanbau

Die ca. 218 m² große Wohnung steht seit September 2023 leer. Sie wurde vorher gemäß Angabe des Eigentümers ca. 4,5 Jahre eigengenutzt.

Die Grundrissituation ist aufgrund der Vornutzung als Gaststätte mit Kegelbahn sehr individuell; viele Räume sind gefangen, d.h. nicht von einer zentralen Diele aus erreichbar, sondern durch andere Wohnräume.

Der ehemalige Gastraum hat Bodenfliesen, die Decke ist geputzt mit integrierter Beleuchtung, die ehemalige Theke steht noch, die älteren Fensteranlagen haben Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung. Der Zustand dieses Raumes ist so weit in Ordnung.

Das Bad ist innenliegend mit Belichtung durch drei Dachhauben. Der Boden ist dunkel, die Wände ca. 2,1 m hoch, hell gefliest. An sanitärer Ausstattung ist ein Design-Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, ein Waschtisch, eine Eckbadewanne und eine begehbare Dusche vorhanden. Im Bereich der Dusche ist Schimmel im Deckenbereich. Im Bad ist ein Handtuchheizkörper montiert. Das komplette Bad ist aufgrund seiner vernachlässigten Pflege erneuerungsbedürftig.

Der rückwärtig anschließende Raum hat einen Laminatboden, glatt geputzte Wände und einen Flächenheizkörper.



Die übrigen, rückwärtigen Räumlichkeiten sind im Rohbauzustand. Der Zustand der Decken ist überprüfungsbedürftig.

Sämtliche Räumlichkeiten dieser Wohneinheit sind mit „Hinterlassenschaften“ der letzten Bewohner zugestellt.

Wohnung 2 im Erdgeschoss des zweigeschossigen Flügelanbau

Die ca. 54 m² große Wohnung steht seit September 2023 leer. Sie wurde vorher gemäß Angabe des Eigentümers auch ca. 4,5 Jahre eigengenutzt.

Die Grundrissituation ist ungünstig; alle Räume sind gefangen, d.h. nicht von einer zentralen Diele aus erreichbar, sondern durch andere Wohnräume.

Der erste Raum hat einen Laminatboden, die Wände sind geputzt und gestrichen, die Fenster haben Kunststoffrahmen und Isolierverglasung.

Das Bad hat einen Bruchsteinfliesenboden, ein Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, ein Waschbecken und eine Dusche ohne Abtrennung. Das Bad ist komplett sanierungsbedürftig.

Der rückwärtig anschließende Raum hat einen Laminatboden, glatt geputzte Wände und einen Rippenheizkörper.

Sämtliche Räumlichkeiten dieser Wohneinheit sind mit „Hinterlassenschaften“ der letzten Bewohner zugestellt.

Wohnung 3 im Obergeschoss des zweigeschossigen Flügelanbau

Die vermutlich ebenfalls ca. 54 m² große Wohnung soll gemäß Auskunft des Eigentümers seit ca. 2019 vermietet sein.

Die Wohnung konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Die Grundrissituation ist vermutlich ebenfalls ungünstig; alle Räume sind gefangen, d.h. nicht von einer zentralen Diele aus erreichbar, sondern durch andere Wohnräume.

Der Zustand ist ungewiss.

Wohnung 4 im Obergeschoss des Haupthauses

Die ca. 80 m² große Wohnung steht seit September 2023 leer. Sie wurde vorher gemäß Angabe des Eigentümers zeitweise als Ferienwohnung vermietet.

Die Grundrissituation ist zweckmäßig.

Die Räumlichkeiten haben überwiegend Laminatböden, Akustikdecken, Flächenheizkörper, straßenseitig Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, rückseitig Holzrahmenfenster mit einfacher Isolierverglasung, glatte Holztüren mit Holzzargen, tlw. mit Glasausschnitten, im Wohnzimmer ist eine Attrappe eines gemauerten Kamins, rückwärtig ist ein kleiner Balkon mit Holzgeländer.

Das Badezimmer hat raumhohe Wandfliesen, eine Stand-WC mit Druckspülung, Waschbecken und eine beige Badewanne mit Duschvorhang.

Die Wohneinheit ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Sämtliche Räumlichkeiten dieser Wohneinheit sind ebenfalls mit „Hinterlassenschaften“ zugestellt.



5.3 Haustechnik

Heizung:	Zentrale Gasheizung
Warmwasserversorgung:	Tlw. zentral über Heizung, tlw. dezentral über Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	Zumindest überprüfungsbedürftig
Kücheneinrichtung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Anmerkung:	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

5.4 Sonstiges

Rollläden:	Keine
Balkon:	Rückwärtig an Wohnung im Obergeschoss des Haupthauses
Belichtung und Besonnung:	Befriedigend

5.5 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten:

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

Bei der Ortsbesichtigung wurden kein Zubehör und keine Betriebsmittel vorgefunden, denen ein wirtschaftlicher Wert zugemessen wird.



5.6 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in Krefeld, östlich des Zentrums im Stadtteil Cracau. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind kurzfristig, fußläufig erreichbar.

Das Gebäude befindet sich in keinem guten Zustand. Es ist erkennbar, dass in den letzten Jahrzehnten, bis auf rudimentär begonnene Arbeiten, keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen und regelmäßige, notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Es sind kurzfristig Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen erforderlich (vgl. Kapitel 4.7).

Bei dem Zustand der Immobilie und dem erforderlichen Sanierungsbedarf wird jeder wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer die Variante „Sanierung“ untersuchen. Dabei wird der durchschnittlich denkende, wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer (Eigentümer) nicht bereit sein, alle notwendigen Maßnahmen in der (Kosten)Intensität ausführen zu lassen, wie bei Immobilien mit einem höheren Mietniveau und einer besseren Nachbarschaft.

Die ebenfalls mögliche Variante „Abriss und Neubau“ ist relativ unwahrscheinlich, da selbst eine neuwertige Bebauung - mit einem höheren Maß der baulichen Nutzung, die Nachbargebäude sind jeweils 3½-geschossig - aufgrund der Nachbarschaft keine wesentlich höheren Mieten generieren könnte.

6. Mietverhältnisse

Dem Sachverständigen wurden kein Mietvertrag vorgelegt. Die Wohnung im Obergeschoss des zweiflügligen Anbaus soll nach Auskunft des Eigentümers seit 2019 für eine Warmmiete von 399,-€/Monat vermietet sein.

7. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **überwiegend sanierungsbedürftigen Mehrfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in

47799 Krefeld, Seidenstraße 55

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 39, Flurstück 120, groß 636 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 28806

zum Wertermittlungstichtag: 28.06.2024

7.1 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 mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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

Vereinzelt wird zusätzlich eine Sachwertermittlung durchgeführt; wobei das Ergebnis unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen wird.

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).

Im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet, da nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke geeignete Markt Anpassungsfaktoren zur Verfügung stehen und weil der durchschnittlich handelnde Marktteilnehmer wenig am Sachwert interessiert ist (vgl. Ausführungen zum Ertragswert).

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



7.2 Bodenwertermittlung

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

7.2.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

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

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

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

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 311

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024: 450,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47799
Gemarkung	= Krefeld
Ortsteil	= Cracau
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Gemischte Baufläche
Geschoßflächenzahl	= 1,5

7.2.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47799
Gemarkung	= Krefeld
Ortsteil	= Cracau
Entwicklungszustand	= Baureifes Land



erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand = frei
Nutzungsart = Gemischte Baufläche
Geschoßflächenzahl = ca. 0,8
Bewertungsstichtag = 28.06.2024

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

Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist geringer ausgenutzt als das Bodenrichtwertgrundstück. Dieser Umstand wird durch einen Umrechnungskoeffizient in Höhe von 0,75 berücksichtigt.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2024) bis zum Wertermittlungsstichtag (28.06.2024) ist nicht notwendig.

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

Bodenwert: $636 \text{ m}^2 * 450,-- \text{ €/m}^2 * 0,75 = 214.650,00 \text{ €}$

7.2.3 Belastungen

A) Baulasten

Für das Bewertungsobjekt existiert keine Eintragung (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.

B) Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs sind keine Eintragungen vorhanden. (vgl. Kapitel 2.10).

Somit ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 636 m² folgender Bodenwert:

214.650,-- €



7.3 Ertragswertermittlung

Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert.

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

7.3.1 Rohertrag

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

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

Quellen hierfür können sein: Mietspiegel, Mietdatenbank, Vergleichsmieten, Mietensammlung u.a.

Rohertrag des Bewertungsobjekts

Für die Wohnungen werden - unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften und der Voraussetzung, dass Maßnahmen zur Herstellung eines normalen, der Gegend entsprechenden Zustandes durchgeführt worden sind - in Anlehnung an den Mietspiegel für die Stadt Krefeld als **marktübliche erzielbare Netto-Kalt-Miete** Mietzinsen von

7,00 €/m² / Wohnung 1
9,00 €/m² / Wohnungen 2, 3, 4

angenommen.

7.3.2 Reinertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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



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

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

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

Bewirtschaftungskosten

1. Verwaltungskosten

351 Euro	jährlich je Wohnung
----------	---------------------

2. Instandhaltungskosten

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

3. Mietausfallwagnis

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

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

Die Bewirtschaftungskosten betragen mit den Modellansätzen der ImmoWertV

rd. 7.800,-- €/p.a.

und liegen damit bei rd. 20 % des Rohertrags.

7.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Gutachterausschuss der Stadt Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2024 für Mehrfamilienhäuser (inklusive eines gewerblichen Anteiles bis zu 20 %) einen



Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,4 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,5 % veröffentlicht.

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

Der Sachverständige hält u.a. aufgrund des erhöhten wirtschaftlichen Risikos durch die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen (kosten- und zeitmäßig) und den notwendigen Abstimmungen mit der Stadt Krefeld einen höheren Ansatz, der im Ergebnis zu einem geringeren Verkehrswert führt, von

4,0 %

für angemessen.

7.3.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Mehrfamilienwohnhaus wurde ursprünglich vor 1860 errichtet und nach Kriegseinwirkungen wieder aufgebaut.

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

Es sind die die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer verlängernden Maßnahmen zu berücksichtigen, die im folgenden Absatz unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ erfasst werden, um Teile des Bewertungsobjektes in vermietbare Zustände zu versetzen.



Gemäß „Punkteraster“ zur Abschätzung einer verlängerten Restnutzungsdauer¹ wird zunächst der Modernisierungsgrad - nach Durchführung der vorgenannten Maßnahmen - ermittelt. Für die Modernisierungsmaßnahmen werden folgende Punkte vergeben:

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

Modernisierungselemente	maximale Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenfassade	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	11

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 11 Punkten ist dem „überwiegenden Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. Für Objekte mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem 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. 39 Jahren.

¹ gemäß Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA)



Unter Berücksichtigung der noch durchzuführenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unter Anwendung des Punkterasters eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von

39 Jahren

unterstellt.

7.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

- Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete

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

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

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

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

- Mehr- oder Mindermieten

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

- als Differenz der Barwerte der tatsächlichen und der ortsüblichen Miete bezogen auf den Wertermittlungstichtag;



- als Summe der auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten zukünftigen Mietdifferenz oder
- bedingt auch als pauschale Schätzung über den Zeitraum der Mietbindung (i.d.R. Laufzeit des Mietvertrags) berücksichtigt werden.

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

Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Freiräumen

Es wurde beschrieben, dass sich in der Immobilie „Hinterlassenschaften“ der letzten Bewohner befinden. Die Freiräumungskosten werden nach Erfahrungssätzen mit rd. 3.000,-- € angesetzt.

Bestimmt wird der Instandhaltungsstau.

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- und Schadensachverständige 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.

Zur Bestimmung des Reparatur- und Sanierungsaufwandes werden die bei Sprengnetter² veröffentlichten Tabellenwerke benutzt.

Der zu 11 Modernisierungspunkte (vgl. Absatz Restnutzungsdauer) korrespondierende Pauschalsatz für Modernisierungs- und Instandsetzungskosten für Mehrfamilienhäuser beträgt unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards, des Gebäudetyps und der Wohn-/ Nutzfläche rd. 1.050,--€/m² Wohn-/ Nutzfläche.

Die Wohnfläche (WF) beträgt rd. 406 m².

Der Reparatur- und Sanierungsaufwand (stichtagsnahe Investitionen) aufgrund unterlassener Instandhaltung beträgt:

$$406 \text{ m}^2 \text{ WF} * 1.050,-- \text{ €/m}^2 \text{ WF} = 426.300,-- \text{ €}$$

² vgl. [3] Literaturverzeichnis, Arbeitsmaterialien, Band II



Für den üblichen Aufwand für erforderliche Schönheitsreparaturen und kleinere Modernisierungen vor einem Einzug ist kein Wertabzug vorzunehmen, da diese Kosten üblicherweise bereits in den Wertermittlungsdaten mit enthalten sind. Ein zusätzlicher Ansatz würde somit zu einer Doppelberücksichtigung führen. Entsprechend des Ausstattungsstandards betragen die Investitionskosten für diese Schönheitsreparaturen rd. 125,--€/m² WF. Bei einer Wohnfläche von rd. 406 m² betragen die eingesparten anteiligen Kosten für übliche Schönheitsreparaturen somit rd. 50.750,--€. Dieser Betrag ist von den zuvor ermittelten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten abzuziehen.

Der um den üblichen Aufwand für kleinere Maßnahmen reduzierte Reparatur- und Sanierungsaufwand beträgt:

426.300,-- € - 50.750,-- € = rd. 375.000,-- €

Leerstandszeit

Die Immobilie muss teilweise entmietet werden, damit mit den notwendigen Maßnahmen begonnen werden kann. Während dieser Zeit steht die Immobilie auf jeden Fall weiter leer und es werden keine Mieteinnahmen erzielt. Die Zeit der baulichen Maßnahmen kann mit Vermietungsaktivitäten genutzt werden.

Die Leerstandszeit wird aufgrund der erforderlichen Abstimmungen mit der Stadt Krefeld, den gegenwärtig nur zeitversetzt verfügbaren Bauunternehmen auf 1 Jahr geschätzt und als weiterer wertbeeinflussender Umstand in der Wertermittlung berücksichtigt.

Geschätzter Mietausfall für die gesamte Immobilie

bis zur Vermietung:

3.182,-- €/p.M. * 12 Monate = 38.184,-- €

zuzüglich üblicherweise umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

(ca. 10 % der Miete)

38.184,-- €/p.M. * 0,1 * 12 Monate = + 3.182,00 €
42.002,40 €

Barwert der Zeitrente:

Korrekturfaktor (monatliche Zahlung), t = 12

$K = 1/1,035 * (1 + (t+1)/2t * p) = 0,9845$

Barwert: 42.002,40 € * 0,9845 = 41.351,36 € = rd. 41.400,-- €



7.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Mieteinheit	Mietfläche [m ²]	marktübliche €/m ²	marktübliche Netto-Kalt-Miete p.m.	p.a.
Wohnung 1	218	7,00	1.526,00 €	18.312,00 €
Wohnung 2, 3, 4	184	9,00	1.656,00 €	19.872,00 €

jährlicher marktüblicher Rohertrag				38.184,00 €
Bewirtschaftungskosten				- 7.800,00 €
Jährlicher Reinertrag				= 30.384,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (4,0 % von 214.650,-- €)				- 8.586,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				= 21.798,00 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 4,0 %, 39 J.)				x 19,58
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				= 426.804,84 €
Bodenwert				+ 214.650,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 641.454,84 €
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale				
• Freiräumen				- 3.000,00 €
• Sanierungsmaßnahmen				- 375.000,00 €
• Leerstandszeit				<u>- 41.400,00 €</u>
				222.054,84 €
Ertragswert				<u>rd. 222.000,-- €</u>

7.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB folgendermaßen definiert:

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

Es wurde beim Ortstermin nicht die Möglichkeit sämtliche Räumlichkeiten zu besichtigen eingeräumt. Teilweise wurden - wie beschrieben - Angaben, die plausibel erscheinen – unterstellt.



Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Den wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer interessiert primär die Rendite auf sein eingesetztes Kapital. Die Ertragswertermittlung wurde auf Basis der marktüblich erzielbaren Mieten durchgeführt.

Der **Ertragswert** der Immobilie wurde unter Berücksichtigung sämtlicher objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **222.000,-- €** ermittelt.

Dabei wurden der nicht unerhebliche Sanierungsbedarf und eine Leerstandszeit berücksichtigt.

Würde dieser Instandhaltungsstau nicht bestehen, hätte die Immobilie einen Wert von rd. **641.500,-- €**. Die Höhe des Instandhaltungsstaus wurde unter der Annahme geschätzt, dass ein durchschnittlich handelnder, wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer bei einem relativ niedrigen Mietniveau nicht bereit ist, sämtlich notwendige Arbeiten in der erforderlichen Intensität durchführen zu lassen. Er wird nur einen vermietungsfähigen Zustand herstellen und diesen im erforderlichen Umfang über die wirtschaftlich sinnvolle Restnutzungsdauer halten.

Auf die Anwendung des Sachwertverfahrens wurde verzichtet, da der Sachwert des Bewertungsobjektes für den Marktteilnehmer von untergeordnetem Interesse ist. Ausschließlich Renditegesichtspunkte sind für den durchschnittlich handelnden, wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer wertbestimmend. Gemäß WertR soll ein weiteres (zusätzliches) Wertermittlungsverfahren (ggf. zur Unterstützung) angewendet werden, wenn es sachgerecht ist und aussagekräftige Ausgangsdaten vorliegen, die die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Dies ist bei der vorliegenden Bewertung nicht der Fall.

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

Zurückgerechnet ergibt sich aus dem ermittelten Ertragswert - unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - folgender Rohertragsvervielfältiger:

$$(222.054,84 \text{ €} + 375.000,00 \text{ €} + 41.400,00 \text{ €} + 3.000,00 \text{ €}) / 38.184,00 \text{ €} = 16,8$$

Dieser Mietfaktor liegt unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes im üblichen Spektrum. Die Plausibilitätskontrolle stützt das Ergebnis.

Aus den vorgenannten Gründen setzt der Sachverständige den gerundeten, marktangepassten Ertragswert als Verkehrswert fest.



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für das mit einem **überwiegend sanierungsbedürftigen Mehrfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in

47799 Krefeld, Seidenstraße 55

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 39, Flurstück 120, groß 636 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 28806

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2024 mit

220.000,-- €

in Worten: zweihundertzwanzigtausend EURO

geschätzt.

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

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 08.07.2024

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.



8. 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: Februar 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: 01.01.2023

[14] Mietrichtspiegel Stadt Krefeld

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

9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskarte	1 Seite
Anlage 3: Auszug / Grundbuch	1 Seite
Anlage 4: Altlastenverdachtskataster	1 Seite
Anlage 5: Anliegerbescheinigungen	2 Seiten
Anlage 6: Baulastenauskunft	1 Seite
Anlage 7: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 8: Grundrisse / Aufteilung	3 Seiten
Anlage 9: Fotos (nur von der Straße aus)	1 Seite