

**Immobilien Bewertung Ohlsen**

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

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail Kontakt@kr-ibo.de

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

Datum: 26.05.2025

Az.: G 0321-2025

Gericht: 420 K 60/24

# GUTACHTEN

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

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

**47839 Krefeld, Am Beckshof 20**



Grundstück: Gemarkung Hüls Flur 43 Flurstück 287, groß 122 m<sup>2</sup>  
 Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Hüls, Blatt 777

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 20.05.2025 ermittelt mit:

**150.000,-- EURO**

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten und 11 Anlagen mit 15 Seiten.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



## Inhaltsverzeichnis

## Seite

|     |                                                       |    |
|-----|-------------------------------------------------------|----|
| 1.  | <b>Zusammenfassung der wesentlichen Daten</b>         | 3  |
| 2.  | <b>Grunddaten</b>                                     | 3  |
| 2.1 | Auftraggeber                                          | 3  |
| 2.2 | Grund der Bewertung                                   | 3  |
| 2.3 | Auftragsinhalt                                        | 3  |
| 2.4 | Bewertungsobjekt                                      | 4  |
| 2.5 | Eigentümer                                            | 5  |
| 2.6 | Ortsbesichtigung                                      | 5  |
| 2.7 | Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag            | 5  |
| 2.8 | Kataster                                              | 5  |
| 2.9 | Grundbuch                                             | 5  |
| 3.  | <b>Grundstücksbeschreibung</b>                        | 6  |
| 3.1 | Umgebung                                              | 6  |
| 3.2 | Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes          | 6  |
| 3.3 | Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge, Grundwasser | 7  |
| 3.4 | Erschließungszustand                                  | 8  |
| 3.5 | Rechte und Belastungen                                | 8  |
| 3.6 | Planungs- und Entwicklungszustand                     | 9  |
| 4.  | <b>Gebäudebeschreibung</b>                            | 10 |
| 4.1 | Gebäudedaten                                          | 10 |
| 4.2 | Grundrissgestaltung                                   | 11 |
| 4.3 | Ausführung und Ausstattung                            | 11 |
| 4.4 | Dach                                                  | 13 |
| 4.5 | Besondere Bauteile / Einrichtungen                    | 13 |
| 4.6 | Außenanlagen                                          | 13 |
| 4.7 | Zustand                                               | 14 |
| 4.8 | Zubehör                                               | 15 |
| 4.9 | Allgemeinbeurteilung                                  | 15 |
| 5.  | <b>Verkehrswertermittlung</b>                         | 16 |
| 5.1 | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens                 | 16 |
| 5.2 | Bodenwertermittlung                                   | 17 |
| 5.3 | Sachwertermittlung                                    | 19 |
| 5.4 | Plausibilisierung                                     | 28 |
| 5.5 | Verkehrswert (Marktwert)                              | 28 |
| 6.  | <b>Literaturverzeichnis</b>                           | 30 |
| 7.  | <b>Verzeichnis der Anlagen</b>                        | 31 |

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 11.09.2024
- Bauakteneinsicht vom 09.06.2025
- Liegenschaftskarte vom 02.04.2025
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 20.05.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 27.03.2025
- Erschließungsbeiträge (Auskünfte) vom 31.03.2025 / 21.05.2025
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 27.03.2025
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 31.03.2025
- Starkregengefahrenkarte (Einsicht) vom 20.05.2025
- Grundwasserkarte (Einsicht) vom 20.05.2025
- Einsicht in die Denkmalliste vom 20.05.2025
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



## 1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Objekt                  | Einfamilienhaus / Reihemittelhaus |
| Ortstermin              | 20.05.2025                        |
| Wertermittlungsstichtag | 20.05.2025                        |
| Baujahr                 | vor 1826                          |
| Wohnfläche (rd.)        | 72 m <sup>2</sup>                 |
| Grundstücksgröße        | 122 m <sup>2</sup>                |
| Bodenwert (rd.)         | 51.200,-- €                       |
| Restnutzungsdauer       | 39 Jahre                          |
| Sachwert (rd.)          | 150.900,-- €                      |

**Verkehrswert (Marktwert) 150.000,-- €**

## 2. Grunddaten

### 2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 20.03.2025).

### 2.2 Grund der Bewertung

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

### 2.3 Auftragsinhalt

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

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der



Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Mitteilung, falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss

- Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt worden sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Ob die Versteigerungsobjekte einer Wohnungsbindung unterliegen
- Ermittlung des Beginns der Mietverträge und im Gutachten benennen, sofern die Objekte vermietet sind
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Mitteilung, falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen.
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Angabe, ob die Objektsanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

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

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

## 2.4 Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist mit einem kleinen, alten Reihenmittelhaus mit rückwärtigem Anbau auf einem kleinen Grundstück bebaut. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich zwei Nebengebäude.

Im Bauaktenarchiv der Stadt Krefeld sind für das Bewertungsobjekt keinerlei Unterlagen über die ursprüngliche Errichtung vorhanden. Dieser Sachverhalt ist für Immobilien, die sehr alt sind, nicht ungewöhnlich.

Gemäß Unterlagen beim Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften der Stadt Krefeld ist das Wohnhaus im Jahr 1826, zum Zeitpunkt des Anfangs des Katasters bereits vorhanden gewesen. Somit ist die Immobilie mindestens 200 Jahre alt. Gemäß Auskunft einer der Anwesenden soll es sogar 400 Jahre alt sein.

Die Bauakte bei der Stadt Krefeld beginnt im Jahr 1987 mit der „Verblendung der Hausfront“. Mit Baugenehmigung vom 16.07.1987 wurde diese Maßnahme genehmigt, jedoch erst später mit erneuerter Baugenehmigung vom 08.10.1990 ausgeführt. Am 02.05.1991 wurde die Fertigstellungsbesichtigung beantragt. Weitere Unterlagen sind in der von der Stadt Krefeld zur Verfügung gestellten digitalen Bauakte nicht enthalten.

Die Immobilie steht seit ca. 2,5 Jahre leer.



## 2.5 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

## 2.6 Ortsbesichtigung

Es konnte die komplette Immobilie am 20.05.2025 von dem Sachverständigen unter Anwesenheit einer Bevollmächtigten der Antragsgegner, dem Antragssteller und seinem bevollmächtigten Rechtsanwalt besichtigt werden.

Der Antragsteller und sein Rechtsanwalt haben nach einer kurzen Besichtigung die Immobilie verlassen. Anschließend wurde das Wohnhaus von dem Sachverständigen aufgemessen und wertrelevante Informationen notiert.

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 20.05.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (20.05.2025).

## 2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                 | Größe              |
|-----------|------|-----------|-----------------------------------------|--------------------|
| Hüls      | 43   | 287       | Gebäude- und Freifläche, Am Beckshof 20 | 122 m <sup>2</sup> |

## 2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Hüls Blatt 777

(unbeglaubigter Auszug vom 11.09.2024)

### Bestandsverzeichnis:

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

### Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.



### Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

In dem vom Gericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug ist keine Eintragung vorhanden. Im aktuellen Grundbuch sollte ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen 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 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 im nord-westlichen Stadtgebiet von Krefeld im Stadtteil Hüls. Das Zentrum von Hüls (Hülser Markt) ist ca. 300 Meter, das Zentrum von Krefeld ca. 6,0 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. |
| Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:                           | Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.                                                                                                                                                                                          |
| Verkehrsanbindung:                                                    | Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Kerken (BAB 40, ca. 4,5 km entfernt). Bus- und Straßenbahnhaltstelle in unmittelbarer Nähe, Krefelder Bahnhof ca. 8 km.                                                                                  |
| Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | Die Gegend ist sowohl von Wohnbebauung als auch von gewerblicher Nutzung geprägt. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich u.a. eine Kraftfahrzeug-Werkstatt, eine Bank, eine Arztpraxis und ein Seniorenheim.                                               |
| Wohnlage:                                                             | Normale Wohnlage                                                                                                                                                                                                                                                     |



**Immissionen:** Die nur ca. 20 Meter entfernte Tönisberger Straße ist relativ stark befahren.  
Beim Ortstermin ist aber keine, für eine zentrale Lage, überdurchschnittliche Beeinträchtigung aufgefallen.

### 3.3 Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge, Grundwasser

**Straßenfront:** ca. 5,8 m

**mittlere Tiefe:** ca. 24,4 m

**Grundstücksgröße:** 122 m<sup>2</sup>

**Grundstückszuschnitt:** Das Grundstück läuft nach hinten konisch zu (vgl. Anlage 2)

**Grenzverhältnisse:** Das Einfamilienhaus ist beidseitig angebaut (Reihenmittelhaus).

**Topographische Grundstückslage:** Eben

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

**Altlasten:** Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 31.03.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst (vgl. Anlage 4).

**Niederschläge:** Gemäß Einsicht in die aktuelle Starkregengefahrenkarte der Stadt Krefeld vom 20.05.2025 liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der bei einer Simulation eines intensiven Starkregen in Teilbereichen überschwemmt werden könnte. Wegen der Details wird auf die Anlage 5 zu diesem Gutachten Bezug genommen.

**Grundwasser:** Gemäß Einsicht in die aktuelle Grundwasserkarte der Stadt Krefeld vom 20.05.2025 liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, bei dem sich das Grundwasser mehr als 5 Meter unter dem Gelände befindet. Wegen der Details wird auf die Anlage 6 zu diesem Gutachten Bezug genommen.

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



### 3.4 Erschließungszustand

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                 | Die Straße „Am Beckshof“ ist eine Spielstraße.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Straßenausbau:                                              | Gepflasterte Fahrbahn, einseitiger Fußweg ist farblich abgesetzt, jedoch niveaugleich mit der Fahrbahn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Verkehrsdichte:                                             | Für eine Spielstraße ist der Verkehr relativ hoch.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Höhenlage zur Straße:                                       | Eben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Abgaben und Erschließungsbeiträge:                          | <p>Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Stadt- und Verkehrsplanung - vom 31.03.2025 liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße.</p> <p>Ein Erschließungsbeitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld kommt nicht mehr zur Erhebung.</p> <p>Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 21.05.2025 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser ebenfalls bereits abgegolten ist (vgl. <u>Anlage 7</u>).</p> <p>Das Bewertungsobjekt ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB einzustufen.</p> |

### 3.5 Rechte und Belastungen

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch:                            | In Abteilung II des Grundbuches sind keine Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Anmerkung:                            | <i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>                                                                          |
| Nicht eingetragene Lasten und Rechte: | <p>In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind.</p> <p>Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</p> |



Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Bauaufsicht - vom 27.03.2025 sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage 8).

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 20.05.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Mit Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Wohnen - vom 27.05.2025 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht im Bestand geführt wird und somit von keiner sozialen Bindung auszugehen ist (vgl. Anlage 9).

### 3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportaal „geoportal“ vom 20.05.2025 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportaal „geoportal“ vom 20.05.2025 liegt das Bewertungsobjekt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder Fluchtlinienplanes.

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

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

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

Anmerkung:

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



## 4. Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur so weit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Es werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Nicht wertrelevant sind Abweichungen in einzelnen Bereichen.

Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben aus der Bauakte, Angaben der beim Ortstermin Anwesenden oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

### 4.1 Gebäudedaten

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:               | <p>Einfamilienwohnhaus / Reihenmittelhaus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 Wohneinheit</li> <li>- zweiseitig angebaut</li> <li>- teilweise unterkellert</li> <li>- 2-geschossig</li> <li>- 1-geschossiger, rückwärtiger Anbau</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Baujahr:                  | vor 1826                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Modernisierungsmaßnahmen: | <p>Gemäß plausiblen Angaben der beim Ortstermin Anwesenden wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen an der Immobilie durchgeführt:</p> <p>vor 2018: neue Dacheindeckung<br/> ca. 2018: Dach innen isoliert<br/> ca. 2019/2020: neue Fensteranlagen<br/> ca. 2019/2020: neue Leitungssysteme<br/> ca. 2019/2020: neue Heizungsanlage<br/> ca. 2019/2020: Beginn Badsanierung</p>                                                                                                                                                                                                               |
| Energieausweis:           | Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wohnfläche:               | <p>In der Bauakte ist keine Wohnflächenangabe enthalten. Daher wurde das Bewertungsobjekt im Ortstermin mit einer für den Verwendungszweck ausreichenden Genauigkeit aufgemessen.</p> <p>Demnach ergibt sich die ungefähre Wohnfläche, ohne einen Ansatz für den überdachten Terrassenbereich und ohne die Flächen im Spitzboden zu rd. 72 m<sup>2</sup>.</p> <p>Es sei jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Wohnfläche von der Angabe abweichen kann. Die ungefähre Wohnfläche ist nur nachrichtlich angegeben und wird für die Wertermittlung nicht verwendet.</p> |



Stellplatz / Garage:

Zum Bewertungsobjekt gehört kein Stellplatz und keine Garage.

Stellplätze sind im öffentlichen Straßenraum aufgrund der zentralen Lage nur sehr eingeschränkt vorhanden.

## 4.2 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 10)

Raumaufteilung:

KG: 1 Raum

EG: Flur

Offener Küchenbereich

Essbereich

Bad im rückwärtigen Anbau

Terrasse

OG: Wohnzimmer

Schlafzimmer

Ankleidezimmer

DG: Abstellfläche (offen)

Abstellraum (geschlossen)

Die Grundrissituation ist sehr kleingliedrig und individuell, aber für die geringe Größe der Immobilie nicht unzuweckmäßig. Der Grundriss ist nicht für eine Familie geeignet und entspricht nicht den Anforderungen des durchschnittlichen Marktteilnehmers an modernes Wohnen.

Sämtliche Räume haben nur geringe lichte Höhen. Diese liegen ungefähr zwischen 1,98 Meter und 2,04 Meter. Die lichte Höhe des Bades im Anbau ist höher. Die lichte Höhe der Hauseingangstür beträgt ca. 1,77 Meter.

Sämtliche Um- und Ausbauten sind nicht der Baubehörde angezeigt worden und in vielen Gewerken in Eigenleistung erbracht worden. Inwieweit Brand- und Schallschutzanforderungen bei dem Aus- / Umbau eingehalten wurden ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht feststellbar.

Die Belichtung und Besonnung ist, bis auf den Essbereich, gut.

## 4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Keine Aussage möglich

Kellerwände:

Ziegelsteine

Umfassungswände:

Mauerwerk; tlw. offenes Fachwerk

Außenverkleidung:

Verblender, rot-braun

Sockel:

Wie die Außenwände

Innenwände:

Überwiegend Fachwerkwände



|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innenwandbeläge: | <u>KG:</u><br>Ohne Belag<br><br><u>EG:</u><br>Diele: tlw. geputzt und weiß gestrichen, tlw. ohne Belag; Esszimmer mit Küche: geputzt und weiß gestrichen<br><br><u>OG:</u><br>Geputzt und weiß gestrichen<br><br><u>DG:</u><br>Putz mit Anstrich<br><br><u>Bad:</u><br>Tlw. raumhoch gefliest; tlw. ohne Belag |
| Geschossdecken:  | Massiv über Teilunterkellerung, ansonsten Holzbalkendecken; über dem Wohnzimmer ist die Decke bis zur Dachspitze geöffnet                                                                                                                                                                                      |
| Treppenaufgang:  | Massive, steile Treppe zur Teilunterkellerung; steile Holzterasse zum Obergeschoss; Holzleiter zum offenen Bereich des Dachgeschosses                                                                                                                                                                          |
| Fußbodenbeläge:  | <u>KG:</u><br>Ziegelsteine<br><br><u>EG:</u><br>Diele: Bodenfliesen, Kunststein; Essbereich: Holzboden; Küchenbereich: großformatige Bodenfliesen<br><br><u>OG:</u><br>Holzböden<br><br><u>DG:</u><br>Holzböden<br><br><u>Bad:</u><br>Kleinmosaikfliesen                                                       |
| Deckenflächen:   | Meist sichtbare Holzbalken, Deckenflächen an vielen Stellen mit integrierter Beleuchtung; tlw. besteht Fertigstellungsbedarf                                                                                                                                                                                   |
| Fenster:         | Graue Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung; im Bereich der offenen Decke über dem Wohnzimmer: Dachflächenfenster mit elektrischen Steuerungen; Fensterlaibungen und Türleibung mit Natursteinen verkleidet                                                                                                  |
| Türen:           | Eingang: Hauseingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitten und integriertem Briefschlitz;<br>Holztür zum Garten<br>Innen: Keine Innentüren; offene Bauweise                                                                                                                                                     |



|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elektroinstallation:  | Neuzeitliche Ausstattung und Standard; viele Absicherungen; ausreichende Anzahl an Steckdosen; Satellitenanlage                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Sanitärinstallation:  | Ein Bad / WC befindet sich im rückwärtigen Anbau im Erdgeschoss; im Obergeschoss ist keine sanitäre Einrichtung vorhanden.<br>Hänge-WC mit Wasserspülung unter Putz, Waschbecken, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, weiteres Vorwandelement an der Wand ohne Anschlüsse; Decke tlw. offen (Fertigstellungsbedarf); Wände tlw. ohne Belag (Fertigstellungsbedarf) |
| Küchenausstattung:    | Nicht in Wertermittlung enthalten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Heizung:              | Zentralheizung mit Gas; 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; rückwärtiger Anbau: Pultdach                      |
| Dacheindeckung:           | Haupthaus: glasierte, dunkle Dachziegel;<br>Anbau: bituminöse Abdichtung |
| Dachrinnen und Fallrohre: | Zink                                                                     |

#### 4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen

Edelstahl-Außenkamin (nicht mehr angeschlossen)

#### 4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;  
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Kabel- und Telefonanschluss;  
mit Doppelstegplatten auf Holzbalken überdachter Terrassenbereich neben dem rückwärtigen Anbau;  
Anpflanzungen (z.B. Feigenbaum);  
gemauerte, seitliche Grenzmauern;  
zwei kleine Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich



## 4.7 Zustand

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

Das Bewertungsobjekt hat in vielen Teilbereichen Fertigstellungsbedarf. Exemplarisch sind folgende Maßnahmen aufgeführt:

- In der Diele sind die Wandflächen tlw. ohne Putz; zwischen dem vorderen Bereich und dem hinteren Bereich der Diele ist ein kleiner Absatz.
- Elektrokabel in der Diele sind zu verlegen
- In der vorderen, linken Ecke der Diele ist eine Feuchtigkeitsstelle
- Die Geschosstreppe zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss muss aufgearbeitet oder erneuert werden
- In der hinteren, linken Ecke des Essbereichs ist ein Mauerriss
- Im Bad ist die Decke „offen“ und Stromanschlüsse sind nicht endgültig verlegt; Wände sind tlw. ohne Belag; ein Vorwandelement ist nicht angeschlossen
- Die Kellerwände sind sehr feucht
- Ein montierter Edelstahl-Außenkamin hat keine Funktion mehr und könnte demontiert werden
- Rückwärtige Fenster sind nicht fertig eingeputzt
- Der Garten ist verwildert und zugewachsen
- Die rückwärtigen Nebengebäude sind feucht und nicht nutzbar

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

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet von Krefeld im Stadtteil Hüls. Das Zentrum von Hüls (Hülser Markt) ist ca. 300 Meter. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind kurzfristig erreichbar.

Das Wohnhaus ist mehr als 200 Jahre, ggf. sogar 400 Jahre alt.

Im Zeitraum von 2018 bis 2019 wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die jedoch teilweise nicht abgeschlossen sind. Wegen der Mängel und dem Fertigstellungsbedarf wird auf die Aufzählung im Kapitel 4.7 Bezug genommen.

Die Grundrissituation ist sehr kleingliedrig und individuell, aber für die geringe Größe der Immobilie nicht unzweckmäßig. Der Grundriss ist nicht für eine Familie geeignet und entspricht nicht den Anforderungen des durchschnittlichen Marktteilnehmers an modernes Wohnen.

Sämtliche Räume haben nur geringe lichte Höhen. Diese liegen ungefähr zwischen 1,98 Meter und 2,04 Meter. Die lichte Höhe des Bades im Anbau ist höher. Die lichte Höhe der Hauseingangstür beträgt ca. 1,77 Meter.

Die Immobilie ist nicht für große Menschen geeignet.

Es ist nur ein Sanitärraum im Erdgeschoss vorhanden. Im Obergeschoss, wo sich das Schlafzimmer befindet, sind keine sanitären Einrichtungen.

Sämtliche Um- und Ausbauten sind nicht der Baubehörde angezeigt worden und in vielen Gewerken in Eigenleistung erbracht worden.

Baujahrs bedingt ist es möglich, dass das Reihenhauses keine eigenen Gebäudeabschlusswände hat.

Das Verlassen der Immobilie ist nicht ungefährlich, da man quasi direkt auf der Straße steht.

Der kleine, schmale Garten ist in Richtung Norden orientiert.

Ungünstig ist, dass kein rückwärtiger, gemeinschaftlicher Schiebeweg vorhanden ist. Somit müssen z.B. sämtliche Gartenabfälle durch das Haus entsorgt werden.



Weiterhin ist es ungünstig, dass dem Wohnhaus kein Stellplatz oder eine Garage zugeordnet ist. Die Parkmöglichkeiten im Zentrum von Hüls im öffentlichen Straßenraum sind sehr eingeschränkt.

Die Immobilie ist seit ca. 2,5 Jahre unbewohnt.

Die Verkaufsmöglichkeit wird aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften als unterdurchschnittlich eingestuft. Durchschnittliche Marktteilnehmer werden sich weniger für die Immobilie interessieren als Individualisten.

## 5. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **Reihenmittelhaus** bebaute Grundstück

in **47839 Krefeld, Am Beckshof 20.**

Grundstück: Gemarkung Hüls Flur 43 Flurstück 287, groß 122 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Hüls, Blatt 777

zu dem Wertermittlungstichtag: 20.05.2025

### 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 (1)) sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

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

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



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

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen üblicherweise ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 (3) 1. Satz ImmoWertV).

Bei sämtlichen Wertermittlungen sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst, 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. 46

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 420,-- €/m²



Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

|                                          |                               |
|------------------------------------------|-------------------------------|
| Gemeinde                                 | = Krefeld                     |
| Gemarkung                                | = Hüls                        |
| Ortsteil                                 | = Hüls                        |
| Entwicklungszustand                      | = baureifes Land              |
| erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand | = frei                        |
| Nutzungsart                              | = Wohnbaufläche               |
| Ergänzende Nutzung                       | = Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Tiefe                                    | = 40 m                        |

### **Bodenwert**

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Gemeinde                                 | = Krefeld         |
| Gemarkung                                | = Hüls            |
| Ortsteil                                 | = Hüls            |
| Entwicklungszustand                      | = baureifes Land  |
| erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand | = frei            |
| Nutzungsart                              | = Wohnbaufläche   |
| Ergänzende Nutzung                       | = Einfamilienhaus |
| Tiefe (ca.)                              | = 24,4 m          |
| Bewertungsstichtag                       | = 20.05.2025      |

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

### **Grundstückstiefe**

Das Grundstück hat eine geringere Tiefe als das Bodenrichtwertgrundstück.

In den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte beim individuellen Wohnungsbau ist ausgeführt, dass bei geringen Grundstückstiefen, also < 40 m, keine maßgeblichen Wertunterschiede festgestellt werden konnten.

Ein Bedarf für einen sachverständig vorzunehmenden Zu- oder Abschlag ist nicht gegeben.

Somit hat die geringe Tiefe des Bewertungsobjektes gegenüber dem Richtwertgrundstück keine Wertrelevanz.

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2025) bis zum Wertermittlungsstichtag (20.05.2025) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$122 \text{ m}^2 * 420,-- \text{ €/m}^2 = 51.240,00 \text{ €}$$



## 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 keine Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 51.240,00 € = rd. **51.200,-- €**

## 5.3 Sachwertermittlung

### Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifischen angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

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

### Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage

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

### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am 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 Werteeinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss 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 Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängel und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.



Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

### **Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer**

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

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

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

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

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Gebäude ist mindestens 200 Jahre, gegebenenfalls sogar 400 Jahre alt.

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

Es sind die Maßnahmen zu berücksichtigen, die die übliche Nutzungsdauer verlängert haben.

Gemäß „Punkteraster“ zur Abschätzung einer verlängerten Restnutzungsdauer<sup>1</sup> wird zunächst der Modernisierungsgrad ermittelt. Für die Modernisierungsmaßnahmen werden folgende Punkte vergeben:

<sup>1</sup> gemäß Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA)



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

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

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 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<br>80         | Modernisierungspunkte          |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|-------------------|--------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
|                   | 0                              | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  | 8  | 9  | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| Gebäude-<br>alter | 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.

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

**39 Jahren**

unterstellt.



### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden berücksichtigt durch:

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

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (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 Bauschadenssachverständige 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 Fertigstellung einiger begonnener Maßnahmen und für Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind. Hierfür wird pauschal ein Betrag in Höhe von 50.000,- € 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.

#### Genehmigungslage

Sämtliche Um- und Ausbauten sind nicht der Baubehörde angezeigt worden und in vielen Gewerken in Eigenleistung erbracht worden.

Eine verbindliche Aussage der Genehmigungsbehörde, ob der jetzige Zustand genehmigungsbedürftig oder / und genehmigungsfähig wäre, ist nur zu erhalten, wenn eine förmliche Anfrage an die Stadt Krefeld 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 Gutachtererstellung plausibel erscheinende Annahmen getroffen werden. Nachfolgend wird unterstellt, dass der Bestand ohne nachträgliche Genehmigung genutzt werden darf.

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

#### Starkregengefahr

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Krefeld liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der bei einer Simulation eines intensiven Starkregens in einem Teilbereich überschwemmt werden könnte (vgl. Kapitel 3.3).

Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt, dass dieser Sachverhalt gebietstypisch ist und somit von den zur Wertermittlung vom Gutachterausschuss abgeleiteten Daten Berücksichtigung gefunden hat.

#### Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Dies sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen und Gartenanlagen.

Die Werte werden entsprechend den lokalen Erfahrungssätzen des Gutachterausschusses angesetzt.

#### Marktanpassung

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Sachwertfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach Objektarten, Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen vom Gutachterausschuss der Stadt Krefeld veröffentlichte Sachwertfaktoren vor, die gemäß den im Grundstücksmarktbericht



aufgeführten Grundlagen (z.B. Immobilienwertermittlungsverordnung) ermittelt worden sind.

Die Abhängigkeit „Kaufpreis zu Sachwert“ wurde vom Gutachterausschuss statistisch aufbereitet.

Bei fachgerechter Anwendung ist eine unterstützende Beurteilung der Bewertung eines Ein- bzw. Zweifamilienobjektes zwischen einem Sachwertbereich von 100 T€ und 800 T€ gegeben.

Der entsprechende veröffentlichte Sachwertfaktor beträgt: 1,64 mit einer Standardabweichung von +/- 0,33.

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 Immobilie ist ein Objekt für Individualisten und nicht für den durchschnittlichen Marktteilnehmer. Wegen der zahlreichen Restriktionen wird auf die Ausführungen im Kapitel 4.9 Bezug genommen. Deshalb ist es sachgerecht den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktor deutlich zu reduzieren, was im Ergebnis zu einem niedrigeren Verkehrswert führt.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften wird der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor auf

1,4

geschätzt.

#### **Normalherstellungskosten 2010**

Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010.

Brutto-Grundfläche (BGF)

rd. 131,5 m<sup>2</sup> / Reihenmittelhaus mit Anbau

#### **Hinweis:**

*Die Brutto-Grundflächen-Berechnung wurde mit einem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeitsgrad anhand eines eigenen Aufmaßes und dem online Tool TIM-online durchgeführt. Teilweise können sich aus wertermittlungstechnischen Gründen Abweichungen von der DIN-Norm ergeben.*

Baujahr des Gebäudes:

vor 1826

Das Wohnhaus ist zu ca. 1/3 unterkellert. Für diesen Bereich kommt der Gebäudetyp 3.11 „Reihenmittelhaus“ (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, tlw. ausbautes Dachgeschoss) dem Bewertungsobjekt am nächsten.



Für den nicht unterkellerten Bereich von ca. 2/3 kommt der Gebäudetyp 3.31 „Reihenmittelhaus“ (Erdgeschoss, Obergeschoss, tlw. ausgebautes Dachgeschoss) dem Bewertungsobjekt am nächsten.

Für den nicht unterkellerten, einseitig angebauten, eingeschossigen Anbau (Bereich des Bades) kommt der Gebäudetyp 2.23 „Doppelhaus“ (Erdgeschoss) dem Bewertungsobjekt am nächsten.

Es wird eine Mischkalkulation vorgenommen.

Da den rückwärtigen Nebengebäuden aufgrund ihres Zustandes keine Wertrelevanz zugemessen wird, werden für diese beiden Gebäudeteile keine Normalherstellungskosten in Ansatz gebracht.

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

#### Gebäudetyp 3.11

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

| Standardstufe | Kostenkennwert           |
|---------------|--------------------------|
| 1             | 575,--€/m <sup>2</sup>   |
| 2             | 640,--€/m <sup>2</sup>   |
| 3             | 735,--€/m <sup>2</sup>   |
| 4             | 885,--€/m <sup>2</sup>   |
| 5             | 1.105,--€/m <sup>2</sup> |

#### Gebäudetyp 2.23

- Doppel- u. Reihenendhäuser: kein Keller, Erdgeschoss -

| Standardstufe | Kostenkennwert           |
|---------------|--------------------------|
| 1             | 865,--€/m <sup>2</sup>   |
| 2             | 965,--€/m <sup>2</sup>   |
| 3             | 1.105,--€/m <sup>2</sup> |
| 4             | 1.335,--€/m <sup>2</sup> |
| 5             | 1.670,--€/m <sup>2</sup> |

#### Gebäudetyp 3.31

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

| Standardstufe | Kostenkennwert           |
|---------------|--------------------------|
| 1             | 635,--€/m <sup>2</sup>   |
| 2             | 705,--€/m <sup>2</sup>   |
| 3             | 810,--€/m <sup>2</sup>   |
| 4             | 975,--€/m <sup>2</sup>   |
| 5             | 1.215,--€/m <sup>2</sup> |

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



Entsprechend den spezifischen Gebäudemerkmalen werden die Normalherstellungskosten geschätzt auf rd. 750,--€/m<sup>2</sup> BGF.

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

#### Gebäude

#### Reihenmittelhaus

#### **Berechnungsbasis**

Brutto-Grundfläche 131,5 m<sup>2</sup>

#### **Angepasste Normalherstellungskosten**

(inkl. BNK) Basisjahr 2010 \* 750,00 €/m<sup>2</sup>

#### **Von den NHK nicht erfasste Bauteile**

./.

#### **Durchschnittliche Herstellungskosten**

der baulichen Anlagen (Basis 2010) 98.625,00 €

#### **Regionalfaktor**

\* 1,0

#### **Baupreisindex (aktuell):**

\* 1,872

#### **Durchschnittliche Herstellungskosten**

am Wertermittlungstichtag 20.05.2025 184.626,00 €

#### **Alterswertminderung**

- Jahre Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Jahre Restnutzungsdauer 39 Jahre
- Alterswertminderungsfaktor \* 0,488

#### **Zeitwert**

90.005,18 €

#### **Wert der Außenanlagen (pauschal 2,5 %)**

+ 2.250,13 €

#### **Sonstige Anlagen**

+ 0,00 €

#### **Bodenwert**

+ 51.240,00 €

#### **Vorläufiger Sachwert (inkl. Garage)**

143.495,30 €

#### **Sachwertfaktor**

\* 1,4

#### **Vorläufiger marktangepasster Sachwert**

200.893,43 €

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

- Erforderliche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes - 50.000,00 €

#### **Sachwert**

**150.893,43 €**



## 5.4 Plausibilisierung

Eine Plausibilisierung bei einer individuellen Immobilie ist nur eingeschränkt möglich. Daher hat der nachfolgende Versuch nur eine eingeschränkte Aussagekraft.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Krefeld sind u.a. Durchschnittspreise für Weiterverkäufe in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeführt.

Für ein Reihennittelhaus mit einem Median-Baujahr 1972, einer Median-Wohnfläche von 119 m<sup>2</sup> und einer Median-Grundstücksfläche von 257 m<sup>2</sup> wurden EUR/m<sup>2</sup> Wohnflächen Kaufpreis zwischen 651,--EUR/m<sup>2</sup> und 4.798,--EUR/m<sup>2</sup> ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Wert von: (150.893,43 € + 50.000,00 €) / 72 m<sup>2</sup> = rd. 2.790,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Wert liegt in einem plausiblen Bereich der aufgezeigten Spanne.

## 5.5 Verkehrswert (Marktwert)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt worden. Bei der Kaufpreisbildung steht der Substanzwert im Vordergrund.

Der marktangepasste Sachwert des Grundstücks beträgt

rd. 150.900,-- €.

Als Verkehrswert wird der gerundete Sachwert festgesetzt.



Der  
**Verkehrswert (Marktwert)**

für das mit einem **Reihenmittelhaus** bebaute Grundstück

in **47839 Krefeld, Am Beckshof 20**

Grundstück: Gemarkung Hüls Flur 43 Flurstück 287, groß 122 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Hüls, Blatt 777

wird zum Wertermittlungstichtag **20.05.2025** mit

**150.000,-- EURO**

in Worten: einhundertfünfzigtausend EURO  
geschätzt.

**Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Erwerb von einem sehr alten Objekt mit einem Bedarf an Fertigstellungsmaßnahmen mit nicht unerheblichen Risiken verbunden sein kann. Während der Durchführung der erforderlichen Maßnahmen können bis dahin unbekannte 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 26.05.2025

  
Dipl.-Ing. (Assessor) **Klaas Jürgen Ohlsen**



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

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



## 6. Literaturverzeichnis

### Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

#### **[1] SPRENGNETTER:**

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

#### **[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITLEUNG VON GRUNDSTÜCKEN:**

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

#### **[3] KRÖLL, HAUSMANN:**

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

#### **[4] SPEZIALIMMOBILIEN:**

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

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

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

#### **[6] UNGLAUBE:**

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung  
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

#### **[7] HEIX, GERHARD:**

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

u.a.

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **[8] BauGB**

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

#### **[9] ImmoWertV**

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

#### **[10] BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

#### **[11] NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

#### **[12] BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung