



Amtsgericht Krefeld
Nordwall 131
47798 Krefeld

Datum: 30.04.2024
Az.: RA-201223

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Krefeld, Blatt 16264 eingetragenen **6.411/31.293 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im EG nebst Kellerraum**, im Aufteilungsplan, mit **Nr. 1** bezeichnet,

in 47805 Krefeld, Kölner Str. 125

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Krefeld</i>	<i>16264</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Krefeld</i>	<i>71</i>	<i>258</i>
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren Az.: 423 K 2/22 <i>Amtsgericht Krefeld</i>	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungstichtag 20.03.2024 geschätzt mit rd.

55.000,- €

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 32 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	10
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	10
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
4.2.2	Nutzungseinheiten	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
4.3	Nebengebäude.....	12
4.4	Außenanlagen.....	12
4.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im EG	12
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	13
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	13
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4.8	Zubehör.....	14

5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	14
5.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	15
5.2	Bodenwertermittlung	15
5.3	Ertragswertermittlung.....	16
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
5.3.2	Ertragswertberechnung	17
5.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	17
5.4	Vergleichswertermittlung	19
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	19
5.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	19
5.5	Verkehrswert.....	20
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	21
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	22
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	22
7	Verzeichnis der Anlagen.....	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Kölner Str. 125, 47805 Krefeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Krefeld, Blatt 16264, lfd. Nr. 1
Bestandsverzeichnis:	Das Miteigentum ist durch die zu den anderen ME-Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es ist eine Gebrauchsregelung gem. § 15 WEG vereinbart.
Katasterangaben:	Gemarkung Krefeld, Flur 71, Flurstück 258, groß ca. 224 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungstichtag:	20.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	20.03.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 20.03.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige, seine Mitarbeiterin, die Zwangsverwalterin und der Mieter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 04.01.2024 • Auszug aus dem Stadtplan • Auszug aus der Straßenkarte • Bauakteneinsicht (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Bodenrichtwerte • Mietspiegel der Stadt Krefeld • Grundstücksmarktbericht Stadt Krefeld • Auskunft B-Plan vom 05.01.2024 • Auskunft F-Plan vom 19.01.2024 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.01.2024 • Auskunft Altlastenkataster vom 23.01.2024 • Auskunft über Wohnungsbindungen vom 08.01.2024 • Erschließungsbeiträge vom 09.01.2024 und 29.01.2024 • Teilungserklärung vom 29.03.1984, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Änderungsurkunde zu einer Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom 11.04.2014, Aufteilungspläne • Auskunft der Hausverwaltung vom 12.03.2024

- Erhebungen im Ortstermin
- Allgemeine Marktanalysen
- Inbesitznahmebericht der Zwangsverwalterin

Von der Auftraggeberin wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 15.02.2023

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Krefeld ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- b) eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- c) ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind,
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- f) ob Wohnungsbindung besteht,
- g) ob und evtl. wie lange die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach WoBindG / WFNG NRW unterliegen,
- h) Beginn der Mietverträge,
- i) ob Anhaltspunkte für Altlasten bestehen,
- j) ob Denkmalschutz besteht,
- k) ob Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen bestehen,
- l) ob ggfs. Grunddienstbarkeiten eingetragen sind,
- m) einfacher Lage- und Gebäudeplan,
- n) Lichtbilder,
- o) ob die Objektangaben mit den Grundbuchangaben übereinstimmen

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden soweit möglich, eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Schriftliche Auskünfte werden dem Gericht zur Akte gereicht. Personenbezogene Daten (über z.B. Verfahrensbeteiligte, Mieter) werden aus Datenschutzgründen lediglich in der Anlage wiedergegeben und nicht in der Internetversion des Gutachtens veröffentlicht. Innenaufnahmen des Versteigerungsobjektes werden zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten bzw. eines Vertreters vorliegt. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung. Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i. V. m. § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flur **71** Flurstücksnummer **258**

in **Krefeld, Kölner Str. 125**
Wertermittlungstichtag: **20.03.2024**

Bodenwert								
	Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]		
	Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	409,82	224,00	91.800,00		
Bodenwertanteil des 6.411/31.293 MEA						18.800,00		
Objektdaten								
	Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung		BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus		430,00	57,17	1900	80	18
Wesentliche Daten								
	Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]		Sachwertfaktor	
	Wohnungseigentum	4.116,24		1.222,27 € (29,69 %)	2,30		----	
Relative Werte								
relativer Verkehrswert:				962,04 €/m² WF/NF				
Verkehrswert/Rohertrag:				13,36				
Verkehrswert/Reinertrag:				19,01				
Ergebnisse								
Ertragswert:				55.000,00 €				
Sachwert:				----				
Vergleichswert:				55.000,00 €				
Verkehrswert (Marktwert):				55.000,00 €				
Wertermittlungsstichtag				20.03.2024				
Bemerkungen								
Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.								

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Krefeld (ca. 235.806 Einwohner); Stadtteil Dießem/Lehmheide (ca. 17.408 Einwohner) (Stand: 2022)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Das Stadtzentrum Krefeld liegt etwa sieben Kilometer vom Rheinufer entfernt. Die Stadt Krefeld grenzt im Norden an die Städte Neukirchen-Vluyn und Moers im Kreis Wesel, im Osten und Nordosten an die kreisfreie Stadt Duisburg, im Süden an die Städte Meerbusch im Rhein-Kreis Neuss und Willich im Kreis Viersen sowie im Westen an die Städte Tönisvorst und Kempen im Kreis Viersen. Südöstlich von Krefeld liegt die Landeshauptstadt Düsseldorf, deren Zentrum etwa 19 km von der Krefelder Innenstadt entfernt ist. Die nächstgelegenen ICE-Bahnhöfe sind in Duisburg und Düsseldorf. Durch das Stadtgebiet Krefelds führt in nordsüdlicher Richtung die Bundesautobahn A 57 (Köln – Nimwegen), die sich südlich von Krefeld am Autobahnkreuz Meerbusch mit der A 44 (Aachen -Kassel) und nördlich am Autobahnkreuz Moers mit der A 40 Venlo Dortmund kreuzt. Des Weiteren führen durch Krefeld die Bundesstraßen B 9 und B 57, die an der Anschlussstelle Krefeld-Zentrum in die A 57 übergeht. (Quelle: https://de.wikipedia.org/)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Der Dießem (Diessheim) ist einer der ursprünglichen Stadtteile der Stadt Krefeld, wie auch Inrath und Lindental. Dießem befindet sich östlich des Krefelder Stadtzentrums. Der Stadtteil grenzt im Süden an Fischeln, im Osten an Krefeld-Oppum, im Norden an Krefeld-Cracau und im Westen an das Stadtzentrum (Quelle: https://de.wikipedia.org/) Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar. Unmittelbar vor dem Haus verkehrt die Straßenbahn.
Topografie:	eben
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als einfache Wohnlage eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca. 10 m; mittlere Tiefe: ca. 22 m;
Grundstücksgröße: insgesamt 224,00 m²;
Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt, im Bereich der Straßenbahnschienen überwiegend gepflastert; Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Überbau von Gebäudeteil "Kölner Str. 123"

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster erfasst (**s. Anlage**).

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen, insbesondere bezgl. Bergsenkungsgefahr, wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein auszugsweiser unbeglaubigter Wohnungsgrundbuchauszug (ohne Abt. III) vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Krefeld Blatt 16264 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 19.04.2022 (lfd. Nr. 7) folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit – Verzicht auf Überbaurente

lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit – Nutzungsrecht

Erläuterung:
Dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 257 wird gestattet einen im rückwärtigen Hofraum befindlichen Anbau als Mülltonnenstellplatz zu nutzen und die Mülltonnen dorthin zu transportieren und aufzustellen.

lfd. Nr. 8: Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Eigentümers

Es wird davon ausgegangen, dass diese Rechte im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Demnach ist das zu bewertende Grundstück ist mit keiner Baulast belastet (**s. Anlage**).

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan (mit Wirksamkeit vom 22.10.2015) als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dem Sachverständigen liegen eine Baugenehmigung vom 03.02.1984 (Az.: B/840106/1) hinsichtlich des Ausbaus des Dachgeschosses und Grundrissänderungen der anderen Geschosse, ein Rohbauabnahmeschein vom 28.05.1985 (Az.: B/840106/1) hinsichtlich des Ausbaus des Dachgeschosses und Grundrissänderungen der anderen Geschosse, wonach die Rohbauabnahme am 18.09.1984 stattgefunden hat, ein Schlussabnahmeschein vom 28.05.1985 (Az.: B/840106/1) hinsichtlich des Ausbaus des Dachgeschosses und Grundrissänderungen der anderen Geschosse, eine Baugenehmigung vom 05.10.2000 (Az.: 63-02250/00) hinsichtlich des Anbaus eines Balkons, eine Fertigstellungsbescheinigung vom 17.02.2003 (Az.: 61-02250/00) hinsichtlich des Anbaus eines Balkons, vor. Das Vorhaben konnte nicht auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung geprüft werden, da entsprechende Unterlagen bei der Verwaltung nicht vorhanden sind bzw. nicht eingesehen werden konnten. Wichtige Dokumente, wie z.B. Genehmigungsunterlagen sowie Rohbau- und Gebrauchsabnahmebescheinigungen sind somit nicht vorhanden. Aus diesem Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Gemäß schriftlicher Mitteilung liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag gem. BauGB kommt nicht mehr zur Erhebung. Der Kanalanschlussbeitrag kommt für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das zu bewertende Objekt nicht mehr zur Erhebung. **Der Sachverständige verweist auf die Anlagen zu diesem Gutachten.**

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit eine Mehrfamilienhaus, lt. Teilungserklärung bestehend aus 4 Wohnungseigentumseinheiten. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, im ATP mit Nr. 1 bezeichnet und ist vermietet. Lt. Mitteilung der Zwangsverwalterin ist die Wohnung seit dem 10.09.2018 vermietet und die monatl. Kaltmiete beträgt gem. Mietvertrag 280,00 € zzgl. 112,68 € Nebenkosten zzgl. 79,00 € Heizkosten. Ein Mietvertrag lag dem Sachverständigen nicht vor. Weitere Mietkonditionen sind ihm nicht bekannt.

Gem. schriftlicher Mitteilung ist das zu bewertende Objekt nicht öffentlich gefördert und es besteht keine Wohnungsbindung. **(s. Anlage).**

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus; dreigeschossig; unterkellert; Mittelhaus, ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr: um ca. 1900 (gemäß sachverständiger Schätzung)

Modernisierung:	Die Hausverwaltung hat keine Angaben zu Modernisierungsmaßnahmen gemacht. Keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen erkennbar. Gem. Bauakte 1984: Ausbau des Dachgeschosses und Grundrissänderungen der anderen Geschosse und 2003: Anbau eines Balkons
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Straßenseite verputzt und gestrichen, Sockel verputzt und gestrichen; Stockwerkgesims, Stuckelemente; Gartenseite verputzt und teilw. gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten

Gem. Teilungserklärung:

Kellergeschoss: Flur, Keller 1 (ca. 6,94 m²), Keller 2 (ca. 6,24 m²), Keller 3 (ca. 7,26 m²), Keller 4 (ca. 9,32 m²), Trockenraum (ca. 27,41 m²)

Erdgeschoss: Wohnungseinheit Nr. 1

1. Obergeschoss: Wohnungseinheit Nr. 2

2. Obergeschoss: Wohnungseinheit Nr. 3

Dachgeschoss: Wohnungseinheit Nr. 4

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Ziegelmauerwerk
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Keller- und Geschosstreppe: Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt; Oberlicht;
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdachstuhl; Dachform: Satteldach

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz, Hebeanlage
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung

Heizung:	Gem. Mitteilung der Hausverwaltung: Fernwärme
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Elektrische Durchlauferhitzer

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, überdachter Balkon, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	Gegensprechanlage
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren an den aufstehenden Gebäuden, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt. Keine über das normale Maß hinausgehenden Feuchtigkeitsmerkmale (kein Hausschwamm) im besichtigten Teil erkennbar. Der Bauzustand und die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich bei der örtlichen Aufnahme erkennbar waren. Zu beachten ist, dass das Bewertungsobjekt zum Ortstermin eingerichtet war und nur die zu bewertende Einheit im Objekt besichtigt wurde. Dementsprechend waren Möbel und andere Gegenstände in dem Objekt vorhanden, die teilweise die Sicht auf wesentliche Gebäudeteile erschwert oder vollständig verhindert haben bzw. konnten Gebäudeteile nicht besichtigt werden. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potenziellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien. Im Rahmen des Ortstermins waren keine wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/-schäden) erkennbar oder bekannt.

wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
----------------------------------	-------

4.3 Nebengebäude

Im rückwärtigen Teil des zu bewertenden Grundstücks befindet sich zum Flurstück 257 ein Anbau des Grundstücks "Kölner Str. 123". Ferner befindet sich im hinteren Bereich des Grundstücks ein Anbau mit Flachdach welcher als Mülltonnenstellplatz und Fahrradabstellraum genutzt wird.

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Mauer)

4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im EG

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt 57,17 m² .

Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist gem. den vorliegenden Unterlagen wie folgt aufgeteilt:</u> Diele (rd. 4,32 m ²) Wohnzimmer (rd. 29,11 m ²) Schlafzimmer (rd. 13,90 m ²) Küche (rd. 5,22 m ²) Bad (rd. 3,82 m ²) Abstellraum (rd. 0,8 m ²), befindet sich außerhalb der Wohnung und ist über den Flur zu erreichen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Teppichboden (Schlafzimmer), Fliesen (Bad, Küche, Wohnzimmer, Flur)
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten, gestrichen; Fliesen, raumhoch (Bad)
Deckenbekleidungen:	Deckenpaneele (z. B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad)
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (4/1983); Fensterbänke innen aus Kunststein; Rollläden
Türen:	Eingangstür: Holztür; Zimmertüren: Türen, aus Holz; Holzzargen
sanitäre Installation:	Bad: 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine
besondere Bauteile:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	keine

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Für das zu bewertende Miteigentum sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Hausgeldsituation:	Instandhaltungsrücklagen sind nicht bekannt, da keine aussagekräftigen Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden. Gem. überlassener Unterlagen: Der Rückstand der Hausgeldkosten inkl. Instandhaltungsrücklagen der gesamten WEG beträgt per 31.12.2021 59.040,00 €. Davon besteht anteilig ein Rückstand per 31.12.2021 für die zu

bewertende Wohneinheit in Höhe von 14.000,49 €. Die monatlichen Hausgeldabschläge belaufen sich lt. Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 auf 340,00 €.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Im Keller löst sich an mehreren Stellen der Putz von der Wand, ebenso an der Hausrückwand im unteren Bereich des EG und an der Hauswand zum Nachbargrundstück, an der auch Feuchtigkeit sichtbar sind.

4.8 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 u. 94 BGB sind. § 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, zu dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache 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 wird. Als Zubehör können z.B. auf dem Grundstück gelagerte Baumaterialien, Geschäfts- oder Büroeinrichtungen sowie Produktionsmaschinen gelten. Es befindet sich kein bewegliches Zubehör in der zu bewertenden Wohneinheit.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden. Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der

objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

5.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Aufgrund der vorliegenden Datenbasis (geeigneter Mietspiegel und Liegenschaftszinssatz) wird der Verkehrswert in diesem Gutachten aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall ebenfalls möglich, da für den Bereich des Bewertungsobjekts ein zonaler Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung steht. Auf eine Sachwertermittlung wird verzichtet, da diese Substanzwertermittlung - bei dem Erwerb von Wohnungs- und Teileigentum - kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht und keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

5.2 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (für die Lage) **410,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,6

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	rd. 1,5
Grundstücksfläche (f)	=	224 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der anteilige Bodenwert entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 6.411/31.293) des zu bewertenden Wohnungseigentums pauschal nach den Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses ermittelt.

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	410,00 €/m²
Fläche (m²)	× 224,00 m²
beitragsfreier Bodenwert gesamt	= 91.840,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 6.411/31.293
anteiliger Bodenwert	= 18.807,07 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2024 rd. **18.800,00 €**.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des

(Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung EG	57,17		6,00	343,02	4.116,24
Summe			57,17	-		343,02	4.116,24

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		4.116,24 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.222,27 €
jährlicher Reinertrag	=	2.893,97 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
2,30 % von 18.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	432,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.461,57 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	×	14,604
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	35.948,77 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	18.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	54.748,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	54.748,77 €
	rd.	55.000,00 €

5.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Krefeld und Erfahrungswerten des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	788,95
Mietausfallwagnis	2,00	----	82,32
Summe			1.222,27 (ca. 30 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell der AGVGA-NRW mit 80 Jahren für das Gebäude angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß sachverständiger Schätzung) 1900 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

5.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Für den Bereich des Bewertungsobjekts steht ein zonaler Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert)		=	2.109,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	20.03.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,90	
Geschosslage		EG	× 0,99	
Ausstattung	mittel	einfach	× 0,90	
Wohnfläche [m²]		57,17	× 1,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	vermietet	× 0,94	
Anzahl Wohnungen		4	× 1,03	
Dießem/Lehmheide			× 1,07	
Modernisierung			× 0,66	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 959,77 €/m²	
Wohnfläche			× 57,17 m²	
Vergleichswert			= 54.870,05 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 20.03.2024 mit rd. **55.000,00 €** ermittelt.

5.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **55.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **55.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 6.411/31.293 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im EG** nebst **Kellerraum**, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet,

in 47805 Krefeld, Kölner Str. 125

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Krefeld	16264	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Krefeld	71	258

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2024 geschätzt mit rd.

55.000 €

in Worten: fünfundfünfzigtausend Euro

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 30.04.2024

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 277: 2021-08

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- [5] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12.Auflage 2016
- [6] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011
- [7] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2015
- [8] Klaus-Niels Knees: Immobilienzwangsvollstreckung, 4. Auflage 2003
- [9] Stöber ZVG, Zwangsversteigerungsgesetz, Beck'sche Kurzkommentare, 21.Auflage 2016
- [10] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014
- [11] Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8.Auflage 2015

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2021) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Fotos

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Anlagen 5 bis 12 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 6: Auszug aus dem Altlastenkataster

Anlage 7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 8: Anliegerbescheinigung

Anlage 9: Auskunft Wohnungsbindungen

Anlage 10: Auszug aus dem Bebauungsplan

Anlage 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 12: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 2

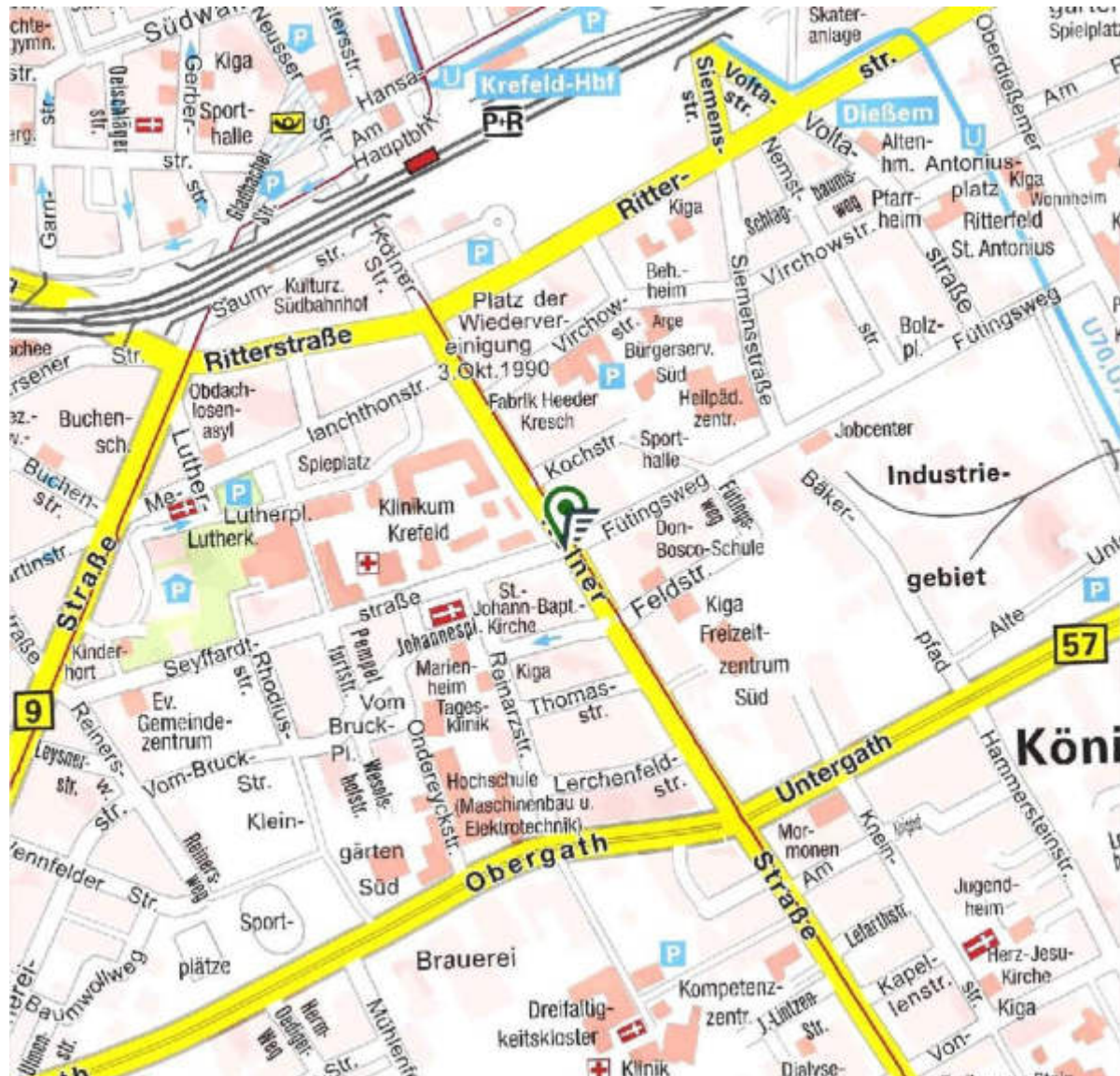


Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2024

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquellen:

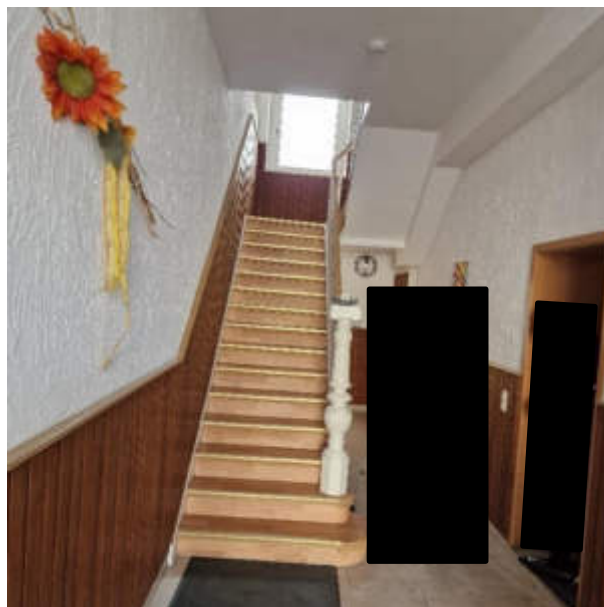
Stadtplan MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2024

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 4



Haustüre



Treppenaufgang Flur

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 4



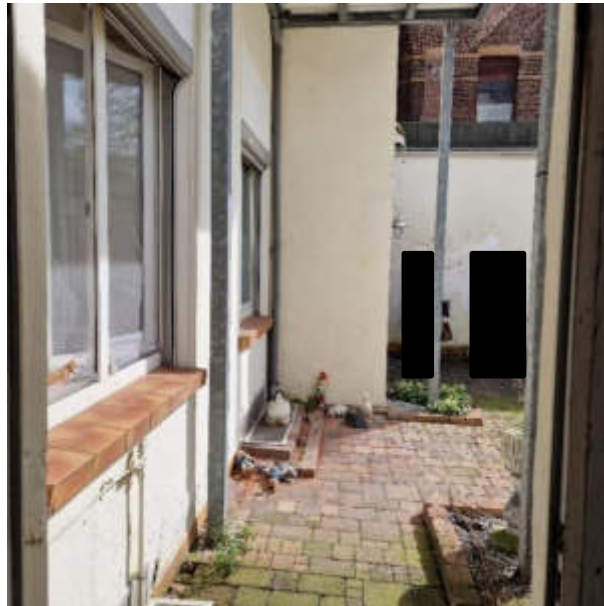
Kellertreppe



Rückansicht Wohnung Nr. 1

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 4



Hofansicht, teilweise



Ausgang zum Hof

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 4



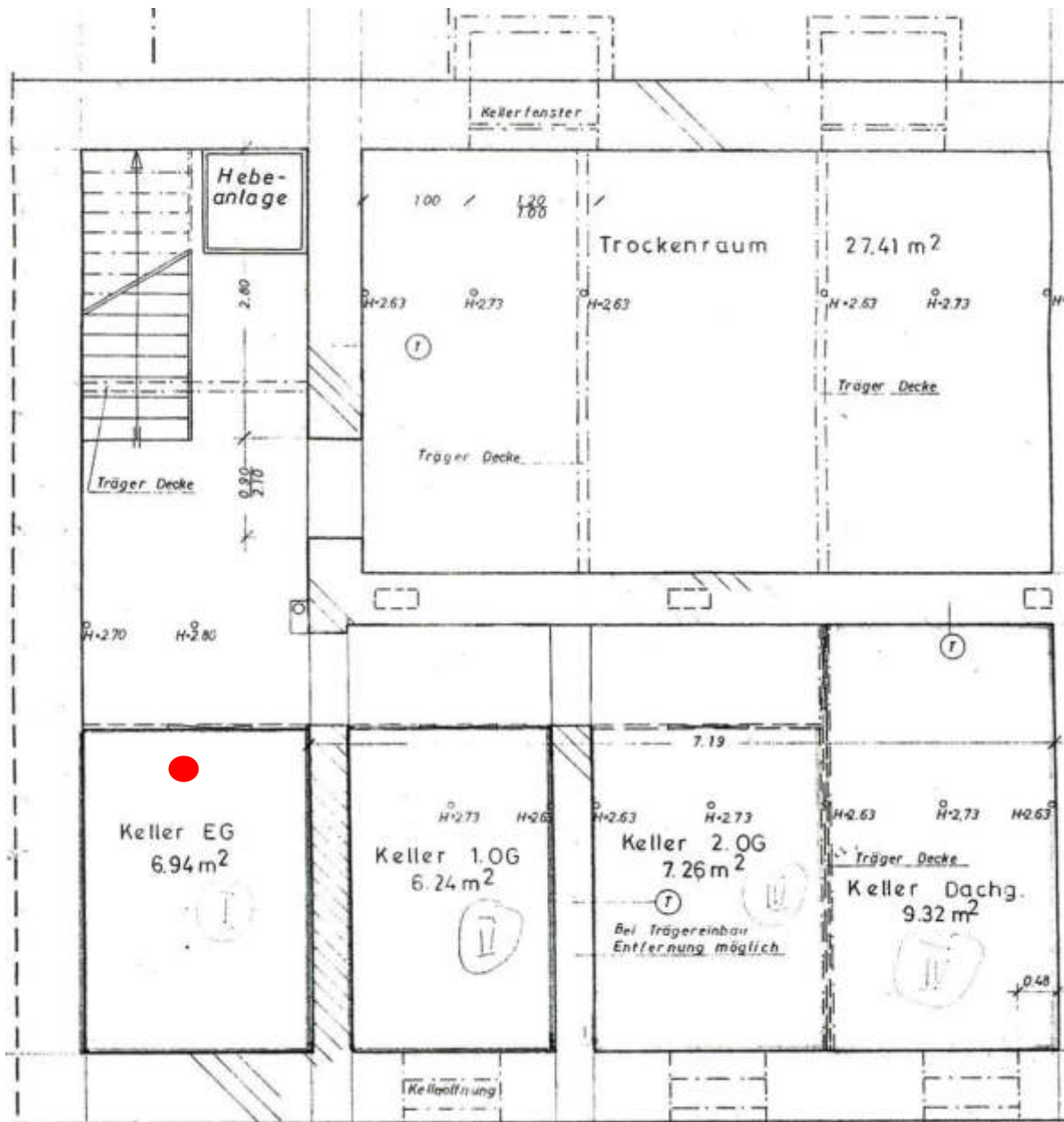
Anbau im hinteren Grundstücksteil



Rückansicht

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

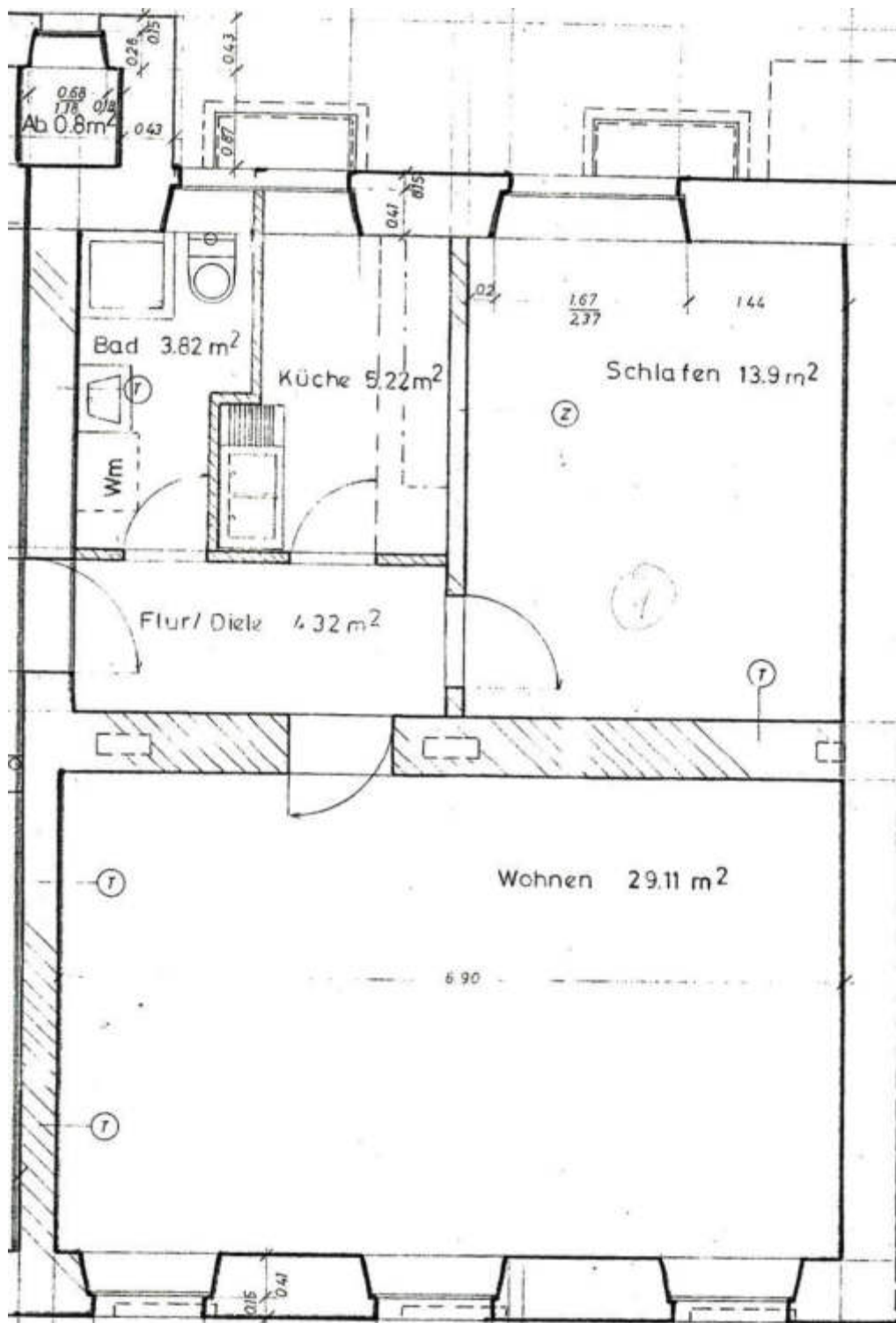
Seite 1 von 3



Grundriss Kellergeschoss

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 3



Grundriss Wohnung Nr. 1

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 3

