



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

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail Kontakt@kr-ibo.de

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

Datum: 07.12.2023

Az.: G 1004-2023

Gericht: 420 K 10/23

GUTACHTEN

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

für den **107/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der **Wohnung** mit Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2**,

in **47805 Krefeld, Oberdießemer Straße 69**



Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 73, Flurstück 257, groß 176 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 21388

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 14.11.2023 ermittelt mit:

40.000,-- EURO

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden !

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



	Seite
1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten.....	4
2. Grunddaten.....	5
2.1 Auftraggeber	5
2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt	5
2.3 Bewertungsobjekt	6
2.4 Eigentümer	6
2.5 Mieter	6
2.6 WEG - Verwalter	6
2.7 Ortsbesichtigung	6
2.8 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	6
2.9 Kataster	7
2.10 Grundbuch	7
3. Grundstücksbeschreibung.....	8
3.1 Umgebung	8
3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	8
3.3 Gestalt, Form und Untergrund	9
3.4 Erschließungszustand	9
3.5 Rechte und Belastungen	10
3.6 Planungs- und Entwicklungszustand	10
4. Gebäudebestand.....	11
4.1 Gebäudebeschreibung	11
4.2 Gebäudedaten	11
4.3 Ausführung und Ausstattung	12
4.4 Dach	13
4.5 Besondere Bauteile	13
4.6 Außenanlagen	13
4.7 Zustand	13
5. Wohnungsbeschreibung.....	14
5.1 Grundrissgestaltung	14
5.2 Innenansichten	14
5.3 Haustechnik	14
5.4 Sonstiges	15
5.5 Zubehör	15



5.6	Allgemeinbeurteilung	15
6.	Mietverhältnis.....	16
7.	Flächenangaben.....	16
7.1	Wohnfläche	16
7.2	Parkplatzflächen	16
8.	Verkehrswertermittlung.....	17
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
8.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	19
8.2.1	Bodenrichtwert	19
8.2.2	Bodenwert	19
8.2.3	Belastungen	20
8.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	21
8.3.1	Rohertrag	21
8.3.2	Reinertrag	22
8.3.3	Liegenschaftszins	22
8.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
8.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
8.3.6	Ertragswert	26
8.4	Plausibilitätsprüfungen	26
8.5	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	28
9.	Literaturverzeichnis.....	30
10.	Verzeichnis der Anlagen.....	31

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 07.03.2023
- Teilungserklärung vom 06.10.1993, Ergänzung vom 16.11.1993, Änderung vom 07.02.1994
- Bauakteneinsicht vom 10.10.2023
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.09.1993 / Nachtrag vom 07.02.1994
- Liegenschaftskarte vom 10.10.2023
- Altlasten (Auskunft) vom 17.10.2023
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 17.11.2023
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 17.11.2023
- Baulasten (Auskunft) vom 09.10.2023
- Anliegerbescheinigungen vom 11.10.2023 / 17.10.2023
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 16.10.2023
- Verwalter (Auskunft) 07.11.2023
- WEG-Protokolle vom 04.04.2023 / 13.04.2022 / 17.11.2021
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Wichtig: Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden !

Beschreibungen und Bewertungen werden nur anhand der Aktenlage und der Außenbesichtigung vorgenommen.

Objekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Immobilie mit insgesamt 7 Wohnungen, wovon die Wohnung Nr. 2 gemäß Aufteilungsplan im Erdgeschoss des Anbaus Gegenstand der Wertermittlung ist. Die zu bewertende Wohnung wird zum Wertermittlungsstichtag vermutlich vom Eigentümer selbst genutzt.
Ortstermin	14.11.2023
Wertermittlungsstichtag	14.11.2023
Baujahr (vermutlich)	ursprünglich vor 1890
Fläche (rd.)	31,3 m ² Wohnfläche
Grundstücksgröße	176 m ² (1.000 / 1.000)
Bodenwert (rd.)	9.300,-- € (Anteil i. H. v. 107 / 1.000)
Mietansatz	8,25 € / m ²
Rohertrag (marktüblich, rd.)	3.100,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	900,-- €
Liegenschaftszinssatz	2,5 %
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Ertragswert (rd.)	45.500,-- €
Verkehrswert (Marktwert)	40.000,-- €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 04.10.2023).

2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Berücksichtigung gegebenenfalls zugeordneter Sondernutzungsrechte (Art, Umfang und Lage).

Einsicht in Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Beschlussammlung.

Das Gutachten sollte – soweit möglich – auch über die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeld Auskunft geben und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Mitteilung, falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss
- Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt worden sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtliche wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Ob die Versteigerungsobjekte einer Wohnungsbindung unterliegen
- 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
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Angabe, ob die Objektsanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

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

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



2.3 Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Unterlagen über die ursprüngliche Errichtung sind nicht in der Bauakte enthalten. Dieser Sachverhalt ist für Immobilien, die vor dem zweiten Weltkrieg errichtet worden sind, nicht ungewöhnlich.

Gemäß Unterlagen beim Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Krefeld ist das Gebäude ungefähr 1886/1889 erstmalig erfasst worden. Dieses Jahr dürfte ungefähr dem Baujahr entsprechen.

In der Bauakte sind u.a. Unterlagen aus dem Jahr 1977 über einen Umbau, die Modernisierung des Wohnhauses und im Jahr 1993 Ausbau des Dachgeschosses enthalten.

Die Immobilie wurde im Jahr 1993 gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt (Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 16.09.1993 und Nachtrag vom 07.02.1994 / Teilungserklärung, Ergänzung und Änderung vom 06.10.1993, 07.12.1993, 07.02.1994). Die zu bewertende Wohnung wird gemäß „Klingelschild“ von dem Eigentümer bewohnt.

2.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.5 Mieter

Keiner

2.6 WEG-Verwalter

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.7 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 04.10.2023 und 23.10.2023 ordnungsgemäß über den Ortstermin am 14.11.2023 informiert.

Zum Termin erschien niemand.

Beim Ortstermin wurde – auch nach mehrfachem Klingeln – die Tür nicht geöffnet. Nach einer Wartezeit von 15 Minuten wurde der Ortstermin abgebrochen.

Der Eigentümer wurde am selben Tag nochmals angeschrieben und gebeten sich unverzüglich mit dem Sachverständigen in Verbindung zu setzen. Bis zur Fertigstellung des Gutachtens ist der Eigentümer jedoch nicht dieser Aufforderung nachgekommen. Eine Innenbesichtigung ist somit nicht ermöglicht worden.

Auftragsgemäß muss somit die **Bewertung ausschließlich nach dem äußeren Eindruck** und den behördlichen Unterlagen erfolgen.

2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

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

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



Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 14.11.2023 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (14.11.2023).

2.9 Kataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Krefeld	73	257	Gebäude- und Freifläche, Oberdießemer Straße 69	176 m ²

(vgl. Anlage 2)

2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Krefeld Blatt 21388

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

(unbeglaubigter Auszug vom 07.03.2023)

107/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Krefeld, Flur 73, Flurstück 257, Gebäude- und Freifläche Oberdießemer Straße 69, groß 176 m², verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 21387, 21389 bis 21393.

Es ist eine Gebrauchsregelung gemäß § 15 WEG vereinbart.

Zur gewerblichen und beruflichen Nutzung bedarf es der Zustimmung des Verwalters.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 06. Oktober 1993 sowie die Ergänzung vom 16. November 1993 Bezug genommen.

Eingetragen unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 9191 A bei Anlegung dieses Blattes am 07. Dezember 1993.

Die Teilungserklärung ist geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 07. Februar 1994 (UR. Nr. 415/94 Dr. Schmidt-Carré) eingetragen am 12. April 1994.

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Im Auszug vom 07.03.2023 ist keine Eintragung vorhanden. Aktuell müsste 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 als Oberzentrum ist wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt am Niederrhein. Krefeld ist zentrale Einkaufsstadt für ein weites, vorwiegend agrarwirtschaftlich strukturiertes Umland am linken Niederrhein. Industrie- und Gewerbebetriebe haben sich am Stadtrand angesiedelt. Einkaufszentren und Verbrauchermärkte sind in ausreichendem Umfang vorhanden.

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

3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich südöstlich des Zentrums von Krefeld im Stadtteil Dießem/Lehmheide (vgl. Anlage 1). Das Zentrum von Krefeld ist ca. 2,0 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.
Verkehrsanbindung:	Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Krefeld-Zentrum (BAB 57, ca. 4 km entfernt). Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, Bahnhof ca. 1 km.
Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	Die Gegend ist von gewerblicher Bebauung und Wohnbebauung geprägt. In der Nachbarschaft befinden sich u.a.: ein Krankenhaus, eine Arztpraxis, eine Kindertagesstätte, eine Rehasstätte.
Immissionen:	Die Oberdießemer Straße hat ein starkes Verkehrsaufkommen. Zudem ist sie relativ schmal, sodass es häufiger bei Begegnungen von Kraftfahrzeugen zu Staus kommt. Es treten nicht unerhebliche Immissionen auf.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine einfache Wohnlage in Krefeld mit guter Verkehrsanbindung. Aufgrund der Lage des Bewertungsobjektes im rückwärtigen Anbau und der Blockbebauung, dürften im Bewertungsobjekt keine relevanten, störenden Immissionen wahrnehmbar sein.



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

Straßenfront:	ca. 8,5 m
mittlere Tiefe:	ca. 20,0 m
Grundstücksgröße:	176 m ²
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Mehrseitige Grenzbebauung
Topographische Lage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augen- scheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 17.10.2023 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastenverdachts- fläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst (vgl. <u>Anlage 4</u>).
Anmerkung:	<i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenom- men. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungs- probleme unterstellt.</i>

3.4 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Oberdießemer Straße ist eine innerörtliche, öf- fentliche Erschließungsstraße. Das Bewertungsob- jekt grenzt direkt an die Straße an.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn mit Schwarzdecke befes- tigt, beidseitige Gehwege, Straßenbeleuchtung, Parkstreifen.
Verkehrsdichte:	Hoch
Höhenlage zur Straße:	Normal
Anschlüsse an Versorgungslei- tungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbei- träge:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Stadt- und Verkehrsplanung - vom 17.10.2023 kommen für das Bewertungsobjekt nach BauGB keine Erschlie- ßungsbeiträge mehr zur Erhebung.



Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 11.10.2023 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser ebenfalls nicht mehr zur Erhebung kommt (vgl. Anlage 5).

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches sind keine Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind. Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Bauaufsicht - vom 09.10.2023 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. <u>Anlage 6</u>).
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Denkmalschutz:	Gemäß Einsicht in die Denkmalschutzliste der Stadt Krefeld (Stand: 01/2022) vom 17.11.2023 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Wohnungsbindung:	Mit Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen - vom 16.10.2023 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht im Bestand geführt wird und somit keine soziale Bindung besteht (vgl. <u>Anlage 7</u>).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportal „geoportal“ vom 17.11.2023 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes „gemischte Baufläche“ (MI) dar.
---	--



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 17.11.2023 liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des seit dem 13.10.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 345 „Oberdießemer Straße von Ritterstraße bis Maria Hilf (vgl. Anlage 8).

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes u.a. WA (allgemeines Wohngebiet), III geschossige, geschlossene Bebauung, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,1 und Baufenster fest.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

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

Anmerkung:

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

4. Gebäudebestand

4.1 Gebäudebeschreibung

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Möglichkeit zur Objektinnenbesichtigung bestand und keine verbindlichen Aussagen über den Zustand der Wohnung, des Kellers und des gemeinschaftlichen Eigentums gemacht werden können. Teilweise werden für die Wertermittlung plausible Annahmen getroffen oder keine Angaben gemacht.

4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:

Wohngebäude / Mehrfamilienhaus

- 3 ½ - geschossig
- 7 Wohnungen
- Dachgeschoss ausgebaut
- unterkellert (Vorderhaus und Anbau)



Baujahr:	ursprünglich vor 1890 ¹
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	<p>Gemäß Bauakte wurde die Immobilie im Jahr 1977 umgebaut und modernisiert. Im Jahr 1993 ist das Dachgeschoss des Wohnhausanbaus ausgebaut worden.</p> <p>Aus den von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen geht hervor, dass in den letzten Jahren u.a. die Klingel-, die Sprech- und die Briefkastenanlage erneuert worden sind. Eine Waschküche ist eingerichtet worden. Gemäß Protokollen der Eigentümerversammlungen soll die Zentralheizung erneuert werden. Die Fenster sollen vorerst nicht erneuert werden.</p> <p>Über weitere ggf. ausgeführte Maßnahmen kann aufgrund der fehlenden Möglichkeit zur Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.</p>
Energieausweis:	<p>Von der WEG-Verwaltung wurde eine Kopie eines Energieausweises vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt.</p> <p>Der Endenergieverbrauchskennwert beträgt 131 kWh/(m²*a). In diesem Wert ist der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten.</p> <p>Der Kennwert liegt im „durchschnittlichen Bereich“ des Wohngebäudebestandes.</p>

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Straßenseitig: strukturierter Putz mit unterschiedlichen Grautönen gestrichen; rückseitig: keine Aussage möglich
Sockel:	Glatt verputzt und dunkelgrau gestrichen
Innenwände:	Tlw. Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecken
Treppenhaus:	Keine Aussage möglich
Fußböden:	Keine Aussage möglich

¹ Vgl. Ausführungen im Kapitel 2.3



Fenster:	Straßenseitig: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; rückseitig: keine Aussage möglich
Eingangstür:	Hauseingang: Kunststoffrahmentür mit großflächigen Gitterglasausschnitten und Oberlicht; Zu den Wohnungen: keine Aussage möglich

4.4 Dach

Dach:	Vorderhaus: Satteldach
Dacheindeckung:	Keine Aussage möglich
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech; Fallrohr gestrichen

4.5 Besondere Bauteile

Straßenseitig: kleine Dachgaube

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Telefon- Kabelanschluss;
ansonsten keine Aussage möglich

4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsstau: (von außen erkennbar):	Der Zustand der Immobilie ist gemäß äußerem Eindruck leicht unterdurchschnittlich. Die Fassade hat im unter Bereich Schäden; die Hauseingangstür weist Einbruchspuren auf und der Anstrich um die neu installierte Klingelanlage fehlt. Weitere Missstände sind ggf. im Inneren der Immobilie vorhanden.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine wirtschaftliche Wertminderung, die nicht baujahrstypisch wäre.
Anmerkung:	<i>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.</i>



5. Wohnungsbeschreibung

5.1 Grundrissgestaltung

Ob die Grundrissituation den genehmigten Bauunterlagen entspricht, kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Raumaufteilung:	Flur mit Abstellraum, Wohn-/ Schlafzimmer, Küche, Bad (vgl. <u>Anlage 9</u>)
Abgeschlossenheit:	Wohnung ist abgeschlossen
Wohnfläche:	rd. 31,3 qm (vgl. <u>Anlage 10</u>)
Zweckmäßigkeit:	Der Grundriss erscheint, unter Berücksichtigung der insgesamt geringen Größe der Wohnung, nicht unzweckmäßig.

5.2 Innenansichten

Innenwände:	Keine Aussage möglich
Fußböden:	Keine Aussage möglich
Anmerkung:	<i>Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass Bodenbeläge schadstoffbelastet sind. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</i>
Deckenflächen:	Keine Aussage möglich
Türen:	Keine Aussage möglich
Fenster:	Vermutlich Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Besondere Einrichtungen:	Keine Aussage möglich
Bauschäden und Baumängel:	Keine Aussage möglich
Instandhaltungsstau:	Keine Aussage möglich
Unterhaltungszustand:	Keine Aussage möglich

5.3 Haustechnik

Heizung:	Gemäß Energieausweis: Gasheizung
Warmwasserversorgung:	Gemäß Energieausweis: dezentral, elektrisch



Elektroinstallation:	Bis auf Klingel, Sprechanlage, Türöffner keine Aussage möglich
Sanitäre Installation:	Keine Aussage möglich
Kücheneinrichtung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Anmerkung:	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

5.4 Sonstiges

Rollläden:	Keine Aussage möglich
Balkon / Terrasse:	Keiner / keine
Belichtung und Besonnung:	Vermutlich normal

5.5 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten:

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

Es wird unterstellt, dass kein Zubehör vorhanden ist, dem ein wirtschaftlicher Wert zuzumessen wäre.

5.6 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich südöstlich des Zentrums von Krefeld im Stadtteil Dießem/Lehmheide in einer einfachen Lage.

Die Immobilie macht von außen einen leicht unterdurchschnittlichen Eindruck. Augenscheinlich und gemäß den von der WEG-Verwaltung übergebenen Unterlagen wurden notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt, jedoch stehen weitere Maßnahmen an. Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen sind vermutlich nicht erfolgt.

Das Wohnungseigentum befindet sich im Erdgeschoss des rückwärtigen Anbaus.



Über den Zustand der Wohnung und des Kellers kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine verbindliche Aussage getroffen werden.

Gemäß Teilungserklärung ist dem Wohnungseigentum kein Sondernutzungsrecht zugeordnet worden.

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ist zum Stichtag 31.10.2023 eine Erhaltungsrücklage von ca. 23.600,-- € gebildet worden.

Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung soll mit dem Anteil für die Rücklage 313,- € / Monat inklusive Heizkosten betragen.

Die Vermarktungsfähigkeit wird als normal eingestuft.

6. Mietverhältnis

Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt. Die zu bewertende Wohnung wird vermutlich von dem Eigentümer genutzt.

7. Flächenangaben

7.1 Wohnfläche

Der Grundrissplan ist aus der Aufteilungsgenehmigung entnommen (vgl. Anlage 9).

<u>Lage</u>	<u>Wohnfläche</u> ²
EG, Anbau	31,3 m ²

7.2 Parkplatzflächen

Auf dem Bewertungsgrundstück besteht keine Parkmöglichkeit. Im öffentlichen Straßenraum sind Parkmöglichkeiten auch nur sehr eingeschränkt gegeben.

² Vgl. Anmerkungen im Kapitel 5.1



8. Verkehrswertermittlung

für den **107/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der **Wohnung** mit Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2**,

in **47805 Krefeld, Oberdießemer Straße 69**

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 73, Flurstück 257, groß 176 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 21388

zum Wertermittlungsstichtag: 14.11.2023

Die dem Wohnungseigentum zugeordneten Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum entsprechen ungefähr der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

8.1 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.

Geeignete direkte Vergleichspreise liegen nicht vor. Zwar hat der Gutachterausschuss der Stadt Krefeld auch den Wohnungsteilmarkt untersucht und Kaufpreisanalysen durchgeführt, jedoch muss bei Vergleichspreisen (Vergleichsobjekten) eine hinreichend genaue Übereinstimmung in sämtlichen wertrelevanten Sachverhalten (u.a. Lage, Größe, Baujahr, Ausstattung, Wohnungsanzahl) gegeben sein. Als Vergleichsobjekte eignen sich daher hauptsächlich Eigentumswohnungen aus einem Haus oder Verkäufe von Reihenhäusern aus „einer Reihenhauserie“.

Der Gutachterausschuss hat jedoch sogenannte Vergleichsfaktoren ermittelt. Dabei



werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugsgröße (bei Eigentumswohnungen meist €/m² Wohnfläche) bezogen. Die Wertermittlung kann dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt werden. Beim Vergleichsfaktorenverfahren werden die Vergleichsfaktoren durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums angepasst.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte ermittelt. Dies sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist u.a. für die Wertermittlung von Wohnungseigentum geeignet. Der Wert des gesamten (untrennbaren) Wohnungseigentums (Miteigentumsanteil und Sondereigentum) wird am besten durch die Miete widergespiegelt. Ein großer Teil der Eigentumswohnungen werden als Anlageobjekte gehalten und sind vermietet. Außerdem haben Eigentumswohnungen in vielen Eigenschaften den Charakter einer Mietwohnung. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden häufig bei Eigennutzern auf der Basis einer "ersparten Miete" getroffen.

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

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

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

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

Für die Wertermittlung von Wohnungseigentum ist das Sachwertverfahren nur begrenzt geeignet. Es ist meist nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.

Fazit:

Aus den Ausführungen ergibt sich, dass das Wohnungseigentum am sinnvollsten mit dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Die Vergleichsfaktoren und Immobilienrichtwerte bieten sich im vorliegenden Fall, wie erläutert, zur Kontrolle der Größenordnung - als sogenannte Plausibilitätskontrolle - des Ertragswerts an.



8.2 Bodenwertermittlung

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

8.2.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

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

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

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

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 338

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2023: 370,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47805
Gemarkung	= Krefeld
Ortsteil	= Dießem/Lehmheide
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschoßflächenzahl	= 0,9

8.2.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47805
Gemarkung	= Krefeld
Ortsteil	= Dießem/Lehmheide
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei



Nutzungsart = Allgemeines Wohngebiet
Geschoßflächenzahl = ca. 1,8
Bewertungsstichtag = 14.11.2023

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

Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist intensiver ausgenutzt als das Bodenrichtwertgrundstück. Dieser Umstand wird durch einen Umrechnungskoeffizient in Höhe von 1,33 berücksichtigt.

Immissionen

Die Immissionsbelastung ist für die Richtwertzone typisch und somit bereits im Bodenrichtwert eingepreist. Außerdem ist das Bewertungsobjekt von der Straße weg orientiert im rückwärtigen Anbau, der vom Vorderhaus „abgeschirmt“ wird.

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2023) bis zum Wertermittlungsstichtag (14.11.2023) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$176 \text{ m}^2 * 370,-- \text{ €/m}^2 * 1,33 = 86.609,60 \text{ €}$$

8.2.3 Belastungen

Baulasten

Für das Bewertungsobjekt ist keine Baulast 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 aktuellen Grundbuchs müsste eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).

„Zwangsversteigerung“

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

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 86.609,60 €

Zu-/ und Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte sind nicht anzubringen. Für den Miteigentumsanteil ergibt sich:

$$107 / 1.000 * 86.609,60 \text{ €} = 9.267,23 \text{ €} =$$

rd. **9.300,-- €**



8.3 Ertragswertermittlung

Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert.

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

8.3.1 Rohertrag

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

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

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

Rohertrag des Bewertungsobjekts

Die ortsübliche Miete für das Bewertungsobjekt beträgt nach dem Mietspiegel für die Stadt Krefeld, Stand: 01.08.2023 (aktueller Stand):

- Wohnlage C ³
 - Baujahrsklasse 1977 - 1985
 - mit Heizung und Bad/Dusche
- = 7,20 € bis 7,80 €
- Zuschlag für Kleinwohnung: + 10 bis 15 %

Ausgehend - auf Grund der objektspezifischen Eigenschaften - vom mittleren Wert der aufgezeigten Mietspanne und einem Kleinwohnungszuschlag in Höhe von + 10 %, ergibt sich die nachhaltige und ortsüblich erzielbare Netto-Kalt-Miete zu: $7,50 \text{ €/m}^2 \cdot 1,1 =$

8,25 €/m²

³ Wohnlage C ist definiert als: Wohnungen in überwiegender Wohngebieten oder Mischgebieten mit ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen. Diese Klassifizierung trifft weitestgehend für das Bewertungsobjekt zu.



8.3.2 Reinertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Die Modellwerte sind für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 anzuwenden.

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

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:

1. Verwaltungskosten

421 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
----------	------------------------------

2. Instandhaltungskosten

13,50 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
------------	-------------------------------------

3. Mietausfallwagnis

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

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

Die Bewirtschaftungskosten betragen mit den Modellansätzen der ImmoWertV

rd. 900,- € /p.a.

8.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

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



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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Gutachterausschuss der Stadt Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2023 für selbstgenutztes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,9 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,4 % und für vermietetes Wohnungseigentum in Höhe von 2,6 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,7 % veröffentlicht.

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

Aufgrund der gegenüber einer durchschnittlichen Lage schlechteren Lage, der nicht so leichten Vermietbarkeit wie bei normal großen Wohnungen und der Entwicklungen des Immobilienmarktes gegenüber dem Stand bei der Erstellung des Grundstücksmarktberichts wird es sachgerecht angesehen, den im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssatz im Rahmen der Standardabweichung zu erhöhen.

Der Sachverständige hält einen Ansatz von

2,5 %

für angemessen.

8.3.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Mehrfamilienwohnhaus wurde



ursprünglich vor 1890 errichtet. Gemäß Bauakte soll es ca. im Jahr 1977 umgebaut und modernisiert worden sein. Anschließend wurden vermutlich keine signifikanten Maßnahmen durchgeführt, die die Restnutzungsdauer verlängert hätten.

Es wird eine Restnutzungsdauer von

25 Jahre

unterstellt.

8.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

- Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete

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

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

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

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

- Mehr- oder Mindermieten



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

- als Differenz der Barwerte der tatsächlichen und der ortsüblichen Miete bezogen auf den Wertermittlungstichtag;
- als Summe der auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten zukünftigen Mietdifferenz oder
- bedingt auch als pauschale Schätzung über den Zeitraum der Mietbindung (i.d.R. Laufzeit des Mietvertrags) berücksichtigt werden.

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

Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Bestimmt wird der Instandhaltungsstau

Es sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bewertungssachverständige nicht der spezialisierte Fachmann für die Schätzung der erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes ist (hier sind Bau-schadensachverständige gefragt) und eine solche Analyse den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfanges wesentlich übersteigen würden.

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

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

Es wurde beschrieben, dass die Immobilie von außen einen unterdurchschnittlichen Eindruck macht. Wegen der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit kann die Höhe eventuell erforderlicher Maßnahmen nicht kalkuliert werden. Sie wird im Kapitel 8.5 gemeinsam mit einem Sicherheitsabschlag wegen der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeiten bewertungstechnisch berücksichtigt.



8.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Mieteinheit	Mietfläche [m ²]	marktübliche €/m ²	marktübliche Netto-Kalt-Miete p.m.	p.a.
Wohnung	31,3	8,25	258,22 €	3.098,70 €
jährlicher marktüblicher Rohertrag				3.098,70 €
Bewirtschaftungskosten				- 900,00 €
Jährlicher Reinertrag				= 2.198,70 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (2,5 % von 9.267,23 €)				- 231,68 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				= 1.967,02 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 2,5 %, 25 J.)				x 18,42
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				= 36.232,49 €
Bodenwert				+ 9.267,23 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 45.499,72 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
• am gemeinschaftlichen Eigentum				./.
• am Sondereigentum				./.
				<u>rd. 45.500,-- €</u>

8.4 Plausibilitätsprüfungen

Die Plausibilitätsprüfungen sollen die ermittelten Werte stützen.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Krefeld sind u.a. Durchschnittspreise in EUR/m² Wohnfläche aufgeführt.

Die Angaben sind differenziert nach Baujahren und Wohnlagen.

Entsprechend den Kriterien des Bewertungsobjektes beträgt der Median für eine einfache Wohnlage 1.392,-- €/m² mit einer Standardabweichung von +/- 473,-- €/m².

Der ermittelte Ertragswert hat einen €/m² Wert von 1.453,67 €/m².

Dieser Wert liegt in dem im Grundstücksmarktbericht aufgezeigten Wertebereich.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss sogenannte Immobilienrichtwerte aus tatsächlichen Kaufpreisen für Eigentumswohnung mittels multipler Regression abgeleitet.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe da, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.



Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren, die den zugehörigen Miteigentumsanteil an Grund und Boden einschließen.

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen, einem sogenannten Normgrundstück. Sie sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben, beziehen sich auf Weiterverkäufe, beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.), beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte, Sondernutzungsrechte usw.) und gelten für schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Der Vergleichswert mit Hilfe des Immobilienrichtwerte ergibt sich für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften zu ca. 1.490,-- €/m².

Dieser Wert entspricht fast deckungsgleich dem Wert des Ertragswertverfahrens.

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

Zurückgerechnet ergibt sich aus dem ermittelten Ertragswert folgender Rohertragsvervielfältiger: $45.499,72 \text{ €} / 3.098,70 \text{ €} = 14,7$.

Dieser Mietfaktor liegt unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes im üblichen Spektrum.

Die Plausibilisierungsprüfungen stützt somit das Ergebnis des Ertragswertverfahrens.



8.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB folgendermaßen definiert:

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt worden. Bei der Kaufpreisbildung steht der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund.

Zusätzlich wurden zur Unterstützung des Ertragswertes Plausibilitätsprüfungen durchgeführt.

Die Plausibilitätskontrollen stützen das Ergebnis.

Der durchschnittlich handelnde, wirtschaftliche Marktteilnehmer wird wegen des **Risikos der fehlenden Innenbesichtigung** und den damit verbundenen möglichen „negativen Überraschungen“ einen Risikoabschlag an den ermittelten Wert anbringen. Der **Abschlag** wird aufgrund des äußeren Gesamteindrucks der Immobilie und den erhaltenen Informationen auf rd. **12 %** geschätzt ($45.949,75 \text{ €} * 0,88 = \text{rd. } 40.000,-- \text{ €}$).

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Erwerb von einem Objekt, welches nicht in Augenschein genommen werden konnte mit nicht unerheblichen Risiken verbunden sein kann.

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



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für den **107/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der **Wohnung** mit Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2**,

in **47805 Krefeld, Oberdießemer Straße 69**

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 73, Flurstück 257, groß 176 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 21388

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2023 mit

40.000,-- €

in Worten: vierzigtausend EURO

geschätzt.

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 07.12.2023

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.



9. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

Kommentar und Handbuch

10. Auflage, Februar 2023, Reguvis Verlag

[2] SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Kommentar, Arbeitsmaterialien

Stand: November 2023, Sprengnetter Immobilienbewertung

[3] KRÖLL, HAUSMANN:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,

4. Auflage, 2011,

Luchterhand-Verlag

[4] SPEZIALIMMOBILIEN:

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele

3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger-Verlag

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

Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,

23. Auflage, 2018, Wingen-Verlag

[6] UNGLAUBE:

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

2021, Reguvis Fachmedien GmbH

[7] HEIX, GERHARD:

Wohnflächenberechnung, Berechnung, Methoden, Anwendung

5. Auflage, 2019, Wingen Verlag

u.a.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[8] BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

[9] ImmoWertV

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

[10] BauNVO

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

[11] NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

[12] BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung



u.a.

Regionale Informationsunterlagen

[13] Krefelder Grundstücksmarktbericht 2023

Stichtag: 01.01.2023

[14] Krefelder Grundstücksmarktbericht 2023 / Halbjahresbericht

Berichtszeitraum: 01.01.2023 bis 30.06.2023

[15] Mietrichtspiegel Stadt Krefeld

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

u.a.

10. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskarte	1 Seite
Anlage 3: Auszug / Grundbuch	2 Seiten
Anlage 4: Altlastenverdachtskataster	1 Seite
Anlage 5: Anliegerbescheinigungen	2 Seiten
Anlage 6: Baulastenauskunft	1 Seite
Anlage 7: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 8: Auszug / Bebauungsplan	1 Seite
Anlage 9: Grundriss / Aufteilung	2 Seiten
Anlage 10: Wohnflächenberechnung	1 Seite
Anlage 11: Fotos	1 Seite