



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

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail [Kontakt@kr-ibo.de](mailto:Kontakt@kr-ibo.de)

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

Datum: 04.02.2025

Az.: G 1105-2024

Gericht: 420 K 28/24

## GUTACHTEN

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

für das mit einem **Einfamilienwohnhaus** und Nebengebäuden bebaute Grundstück  
und ein unbebautes Grundstück in

**47800 Krefeld, Hüttenallee 243**



Grundstück: Gemarkung Bockum Flur 3 Flurstücke 75, 76, groß 3.537 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Bockum, Blatt 1731

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 14.01.2025 ermittelt mit:

**535.000,-- 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 beigelegt sind.  
Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.  
Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Krefeld einsehen.

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

|           |                                               |           |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Zusammenfassung der wesentlichen Daten</b> | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Grunddaten</b>                             | <b>4</b>  |
| 2.1       | Auftraggeber                                  | 4         |
| 2.2       | Grund der Bewertung                           | 4         |
| 2.3       | Auftragsinhalt                                | 4         |
| 2.4       | Bewertungsobjekt                              | 4         |
| 2.5       | Eigentümer                                    | 4         |
| 2.6       | Ortsbesichtigung                              | 5         |
| 2.7       | Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag   | 5         |
| 2.8       | Kataster                                      | 5         |
| 2.9       | Grundbuch                                     | 5         |
| <b>3.</b> | <b>Grundstücksbeschreibung</b>                | <b>6</b>  |
| 3.1       | Umgebung                                      | 6         |
| 3.2       | Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes  | 6         |
| 3.3       | Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge      | 7         |
| 3.4       | Erschließungszustand                          | 8         |
| 3.5       | Rechte und Belastungen                        | 9         |
| 3.6       | Planungs- und Entwicklungszustand             | 10        |
| <b>4.</b> | <b>Gebäudebeschreibung</b>                    | <b>10</b> |
| 4.1       | Gebäudedaten                                  | 11        |
| 4.2       | Grundrissgestaltung                           | 11        |
| 4.3       | Ausführung und Ausstattung                    | 12        |
| 4.4       | Dach                                          | 13        |
| 4.5       | Besondere Bauteile / Einrichtungen            | 13        |
| 4.6       | Außenanlagen                                  | 13        |
| 4.7       | Zustand                                       | 13        |
| 4.8       | Zubehör                                       | 14        |
| 4.9       | Allgemeinbeurteilung                          | 14        |
| <b>5.</b> | <b>Verkehrswertermittlung</b>                 | <b>15</b> |
| 5.1       | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens         | 15        |
| 5.2       | Bodenwertermittlung                           | 16        |
| 5.3       | Sachwertermittlung                            | 18        |
| 5.4       | Plausibilisierung                             | 26        |
| 5.5       | Verkehrswert (Marktwert)                      | 26        |
| <b>6.</b> | <b>Literaturverzeichnis</b>                   | <b>28</b> |
| <b>7.</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen</b>                | <b>29</b> |

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 01.07.2024
- Bauakteneinsicht vom 13.11.2024
- Liegenschaftskarte vom 08.11.2024
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 17.01.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 13.11.2024 / 20.01.2025
- Erschließungsbeiträge (Auskünfte) vom 19.11.2024 / 21.11.2024
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 11.11.2024
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 11.12.2024
- Starkregengefährdenkarte (Einsicht) vom 17.01.2025
- Einsicht in die Denkmalliste vom 13.01.2025
- Vorgutachten aus dem Jahr 2012
- 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.

|                        |                                                                                                                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt</b>          | <b>Freistehendes Einfamilienhaus</b><br>mit Nebengebäuden (vermutlich Oldtimerunterstand, Schwimmbad, Sauna, Geräteschuppen) und ein unbebautes Grundstück |
| Ortstermin             | 14.01.2025                                                                                                                                                 |
| Wertermittlungstichtag | 14.01.2025                                                                                                                                                 |
| Baujahr (rd.)          | ursprünglich 1955 Wiederaufbau, 1968 Umbau, 2000 Erweiterung                                                                                               |
| Wohnfläche (rd.)       | 137 m <sup>2</sup>                                                                                                                                         |
| Grundstücksgröße       | 3.537 m <sup>2</sup>                                                                                                                                       |
| Bodenwert (rd.)        | 288.800,-- €                                                                                                                                               |
| Restnutzungsdauern     | 30 Jahre / Wohnhaus<br>5 Jahre / Nebengebäude                                                                                                              |
| Sachwert (rd.)         | 595.900,-- €                                                                                                                                               |

**Verkehrswert (Marktwert) 535.000,-- €**



## **2. Grunddaten**

### **2.1 Auftraggeber**

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 05.11.2024).

### **2.2 Grund der Bewertung**

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

### **2.3 Auftragsinhalt**

Ermittlung des Verkehrswertes getrennt für jedes einzelne Grundstück. Sollte es sich hierbei um eine wirtschaftliche Einheit handeln und kann der Wert nicht getrennt festgestellt werden, so sollen hierzu Ausführungen gemacht werden. Auch in diesem Fall ist anzugeben, wie zumindest annäherungsweise der Wert auf die einzelnen Grundstücke aufgeteilt werden könnte.

In die Wertschätzung ist auch separat das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§§ 97, 98 BGB) einzubeziehen.

Darüber hinaus wird gebeten, alle zur Gutachtenerstellung erforderlichen objekt- und personenbezogenen Daten (z.B. hinsichtlich Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträgen, Altlasten, Wohnungsbindung und Hausgeldern) einzuholen bzw. Akteneinsicht zu nehmen. Dem Gutachten sind in der Anlage die entsprechenden Bescheinigungen der Behörden beizufügen. Im Rahmen der Begutachtung ist auszuführen, ob aufgrund dieser Auskünfte der Wert des Grundbesitzes beeinträchtigt wird.

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters (Vor- und Zuname).

Der Zutritt zu dem Grundstück kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.

### **2.4 Bewertungsobjekt**

Vom Bauaktenarchiv der Stadt Krefeld ist die digitale Bauakte für das Bewertungsobjekt zur Verfügung gestellt worden.

Gemäß den enthaltenen Unterlagen ist das Wohnhaus nach dem Krieg - ca. 1955 - wieder aufgebaut, im Jahr 1968 umgebaut und im Jahr 2000 erweitert worden.

Weiterhin wurden im Jahr 1997 eine genehmigte Leichtbaukonstruktion für Pkw Oldtimer, ein Schwimmbad, eine Sauna, ein Geräteschuppen und ein Wintergarten gemäß Fertigstellungsbescheinigung der Stadt Krefeld errichtet.

Für den weitestgehend unbebauten Grundstücksteil (Flurstück 76) wurde im Jahr 2003 eine Bauvoranfrage zum Neubau von drei Einfamilienwohnhäusern gestellt. Da die Baugenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden konnte, wurde sie von dem Antragsteller zurückgezogen.

Weitere für die Bewertung relevanten Unterlagen sind nicht in der zur Verfügung gestellten digitalen Bauakte enthalten.

### **2.5 Eigentümer**

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*



## 2.6 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 05.11.2024 ordnungsgemäß über den Ortstermin am 14.01.2025 informiert. Beim Ortstermin wurde – auch nach mehrfachem Klingeln – die Zugangstür zum Grundstück nicht geöffnet. Nach einer Wartezeit von 15 Minuten, die zur Außenbesichtigung genutzt worden ist, 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.

Auch die Außenbesichtigung war nur sehr eingeschränkt möglich, da das Grundstück mit Zaunanlagen und hohen Bepflanzungen an den Grundstücksgrenzen von sämtlichen, zugänglichen Seiten so gut wie nicht einsehbar ist.

Auftragsgemäß muss daher die **Bewertung ausschließlich nach dem äußeren Eindruck** und den behördlichen Unterlagen erfolgen. Weiterhin hat die Gläubigerin zwei Vorgutachten aus dem Jahr 2012 zur Verfügung gestellt.

## 2.7 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

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

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

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 14.01.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (14.01.2025).

## 2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

| Lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                  | Größe    |
|----------|-----------|------|-----------|------------------------------------------|----------|
| 1        | Bockum    | 3    | 75        | Gebäude- und Freifläche, Hüttenallee 243 | 1.791 m² |
| 2        | Bockum    | 3    | 76        | Erholungsfläche, Hüttenallee             | 1.746 m² |

## 2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

**Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Bockum Blatt 1731**

(unbeglaubigter Auszug vom 01.07.2024)

### **Bestandsverzeichnis:**

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

**Erste Abteilung (Eigentümer):**

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

**Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):**

Keine Eintragungen

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

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

#### **3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes** (vgl. Anlage 1)

Lage:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nordöstlich des Zentrums von Krefeld am Rand des Stadtwaldes im Stadtteil Bockum.

Nördlich grenzt der Kommunalbetrieb Krefeld, Betriebshof des Grünflächenamtes, südlich der Großhüttenhof, der historisch überwiegend landwirtschaftlich genutzt wurde, und östlich eine Kleingartenanlage an.

Etwas weiter entfernt ist nördlich ein Krefelder Hockey und Tennisclub.

Das Zentrum von Krefeld ist ca. 4 km entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Soziale Einrichtungen  
und Erholungsanlagen:

Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.





|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verkehrsanbindung: | Die nächstgelegene Bundesautobahn 57 ist nach ca. 2,5 Kilometer über den Europaring erreichbar. Bus- und Straßenbahnhaltstellen sind jeweils ca. 1 km entfernt (u.a. auf der Busch- und Heyenbaumstraße).                                                                                             |
| Wohnlage:          | Die Stadtwaldlage mit u.a. der Hüttenallee ist eine der besten Wohnlagen in Krefeld. Das Bewertungsobjekt liegt jedoch am Rand des Stadtwaldes zwischen dem Großhüttenhof und dem Betriebshof des Grünflächenamtes im Außenbereich.<br>Die Wohnlage wird daher als eine mittlere Wohnlage eingestuft. |
| Immissionen:       | Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren zwar keine störenden Immissionen wahrnehmbar, vermutlich gehen jedoch vom Fuhrpark des Grünflächenamtes zumindest temporär Emissionen aus.                                                                                                                   |

### 3.3 Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenfronten:                        | Hinweis: Das Flurstück 76 ist ein Eckgrundstück<br>Flurstück 75: ca. 61,0 m<br>Flurstück 76: ca. 86 m                                                                                                                                                   |
| mittlere Tiefen:                       | Flurstück 75: ca. 29,5 m<br>Flurstück 76: ca. 29 m                                                                                                                                                                                                      |
| Grundstücksgrößen:                     | Flurstück 75: 1.791 m<br>Flurstück 76: 1.746 m                                                                                                                                                                                                          |
| Grundstückszuschnitte:                 | Bis auf eine Eckabrundung beim Flurstück 76 jeweils rechteckig (vgl. <u>Anlage 2</u> )                                                                                                                                                                  |
| Grenzverhältnisse:                     | Das Wohnhaus ist freistehend errichtet worden.<br>Gemäß dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster sind auf dem Flurstück 75 Baulichkeiten im nördlichen Grundstücksbereich geringfügig über die Grundstücksgrenze gebaut worden (vgl. <u>Anlage 2</u> ). |
| Topographische Grundstückslage:        | Vermutlich eben                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich): | Vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme                                                                                                                                                       |
| Altlasten:                             | Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 11.12.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastenverdachts-                                                                                                    |



fläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst (vgl. Anlage 4).

Niederschläge:

Gemäß Einsicht in die aktuelle Starkregengefahrenkarte der Stadt Krefeld vom 17.01.2025 liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der bei einer Simulation eines intensiven Starkregens in Teilbereichen überschwemmt werden könnte. Wegen der Details wird auf die Anlage 5 zu diesem Gutachten Bezug genommen.

Anmerkung:

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

### 3.4 Erschließungszustand

Straßenart:

Das Bewertungsobjekt liegt, obwohl es die postalische Bezeichnung „Hüttenallee 243“ hat, an der Straße „Vreed“, die keine öffentliche Straße ist. Die Durchfahrt der Zuwegung „Vreed“ ist für Kraftfahrzeuge und Pkws gesperrt und nur für Anlieger frei. Es wird dort kein Winterdienst durchgeführt.

Straßenausbau:

Unbefestigte Fläche mit Schlaglöchern

Verkehrsdichte:

Sehr gering, nur Anliegerverkehr

Höhenlage zur Straße:

Eben

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Vermutlich: Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel

Abgaben und Erschließungsbeiträge:

Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Stadt- und Verkehrsplanung - vom 19.11.2024 liegt das Bewertungsobjekt an keiner öffentlichen Straße.

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

Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 21.11.2024 wird bescheinigt, dass der Kanalananschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser nicht mehr zur Erhebung kommt (vgl. Anlage 6).





### 3.5 Rechte und Belastungen

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch:                                             | In Abteilung II des aktuellen Grundbuches müsste eine Eintragung vorhanden sein (vgl. Kapitel 2.9).                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Anmerkung:                                             | <i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>                                                                          |
| Nicht eingetragene Lasten und Rechte:                  | <p>In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind.</p> <p>Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</p> |
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis:                  | <p>Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Bauaufsicht - vom 13.11.2024 sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p> <p>Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Bauaufsicht - vom 20.01.2025 ist auf der Zuwegung „Vreed“ keine begünstigende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. <u>Anlage 7</u>).</p>              |
| Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: | <p>Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.</p> <p>In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.</p>                                                                                                                                                                                           |
| Denkmalschutz:                                         | Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste der Stadt Krefeld vom 13.01.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.                                                                                                                                                                                                                             |
| Wohnungsbindung:                                       | Mit Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen, Abteilung Wohnen-Wohngeld, Wohnraumbewirtschaftung und -sicherung - vom 11.11.2024 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht öffentlich gefördert ist (vgl. <u>Anlage 8</u> ).                                                                                                  |



### 3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Darstellung im Flächennutzungsplan:      | Gemäß Einsicht in das Auskunftportal „geoportal“ vom 17.01.2025 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Fläche für die Landwirtschaft (L) dar.<br>Weiterhin liegt das Bewertungsobjekt in einem Landschaftsschutzgebiet.                                                                                                                                       |
| Festsetzungen im Bebauungsplan:          | Gemäß Einsicht in das Auskunftportal „geoportal“ vom 17.01.2025 liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.                                                                                                                                                                                                                               |
| Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): | Gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um Flächen der Landwirtschaft.<br>Gemäß den ImmoWertV-Anwendungshinweise ist jedoch der Entwicklungszustand „baureifes Land“ in der Regel auch bei bebauten Grundstücken im Außenbereich zugrunde zu legen (faktisches Bauland).                                                                                                                   |
| Anmerkung:                               | <i>Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, der verbindlichen Bauleitplanung und den Vorschriften des Brandschutzes wurde nur augenscheinlich überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.</i> |

### 4. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 12).

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

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

Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben aus der Bauakte, Angaben aus den Vorgutachten oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Möglichkeit zur Objektinnenbesichtigung bestand und keine verbindlichen Aussagen u.a. über den Zustand des Gebäudeinneren, der Grundrissituation und der Gartenfläche gemacht werden können. Für die Wertermittlung müssen daher plausible Annahmen getroffen oder keine Angaben gemacht werden. Teilweise werden Angaben aus dem Vorgutachten verwendet.**



## 4.1 Gebäudedaten

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:               | Einfamilienwohnhaus<br>- 1 Wohneinheit<br>- freistehend<br>- unterkellert<br>- Dachgeschoss ausgebaut<br>- 1 ½-geschossig                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Baujahr:                  | ursprünglich 1955 Wiederaufbau, 1968 Umbau, 2000 Erweiterung;<br>1997 Leichtbaukonstruktion für Pkw Oldtimer, Schwimmbad, Sauna, Geräteschuppen und Wintergarten                                                                                                                                                                                                              |
| Modernisierungsmaßnahmen: | Es wird die Annahme getroffen, dass in den letzten Jahren keine relevanten Modernisierungsmaßnahmen an der Immobilie durchgeführt worden sind, die die Restnutzungsdauer relevant verlängert hätten.                                                                                                                                                                          |
| Energieausweis:           | Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wohnfläche:               | In der Bauakte ist die Wohnfläche mit rd. 137 m² angegeben (vgl. <u>Anlage 9</u> ).                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Stellplätze / Garage:     | Auf dem Grundstück ist, obwohl es im Außenbereich liegt, mit Baugenehmigung aus dem Jahr 1997 die Errichtung einer Leichtbaukonstruktion gemäß Bauakte aus Holz und Glas mit Flachdach aus transparenten Doppelstegplatten für Pkw Oldtimer gestattet worden.<br>Die Nutzflächen für die Oldtimer-Ausstellung soll ca. 122,8 m² und für die Pkw-Stellplätze 36,4 m² betragen. |

## 4.2 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 10)

|                 |                                                                                                                       |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raumaufteilung: | KG: 5 Räume (tlw. wohnbaulich ausgebaut)<br>EG: 3 Räume<br>1 Wintergarten<br>DG: Unbekannte Anzahl von Räumlichkeiten |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Die in der Bauakte enthaltenen Grundrisspläne enthalten vermutlich nicht weitere Unterteilungen. So sind u.a. auch nicht die Lagen und Größe sicherlich vorhandener sanitärer Räumlichkeiten bekannt.

Weiterhin ist nicht bekannt, ob die tatsächliche Grundrissituation der Genehmigungslage entspricht.



### 4.3 Ausführung und Ausstattung

- gemäß Bauakte und Vorgutachten -

|                      |                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:    | Massivbau                                                                                                                                                                                              |
| Fundamente:          | Beton                                                                                                                                                                                                  |
| Kellerwände:         | Beton / Mauerwerk                                                                                                                                                                                      |
| Umfassungswände:     | Mauerwerk, Glas, Holz, Stahl                                                                                                                                                                           |
| Außenverkleidung:    | Putz, Glas                                                                                                                                                                                             |
| Innenwände:          | Keine Aussage möglich                                                                                                                                                                                  |
| Innenwandbeläge:     | Keine Aussage möglich                                                                                                                                                                                  |
| Geschossdecken:      | Holzkonstruktion                                                                                                                                                                                       |
| Treppenaufgang:      | Wendeltreppe vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss; Stahl-/Holztreppe zum Dachgeschoss                                                                                                                    |
| Fußbodenbeläge:      | Überwiegend Fliesen und Parkett                                                                                                                                                                        |
| Anmerkung:           | <i>Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass Bodenbeläge und/oder deren Kleber schadstoffbelastet sind. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</i> |
| Deckenflächen:       | Keine Aussage möglich                                                                                                                                                                                  |
| Fenster:             | Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden                                                                                                                               |
| Türen:               | Holz                                                                                                                                                                                                   |
| Elektroinstallation: | Bis auf Klingel mit Videoübertragung an der Eingangstür, keine Aussage möglich                                                                                                                         |
| Sanitärinstallation: | Keine Aussage möglich                                                                                                                                                                                  |
| Küchenausstattung:   | Nicht in Wertermittlung enthalten                                                                                                                                                                      |
| Heizung:             | Zentralheizung mit Strom <sup>1</sup> ; tlw. Nachtspeicherheizung; tlw. elektrische Fußbodenheizung                                                                                                    |

---

<sup>1</sup> nach Angaben in der Bauakte aus dem Jahr 1998 und gemäß den Vorgutachten



Anmerkung:

*Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.*

#### **4.4 Dach**

Dachform: Nach Luftbild: Walmdach

Dacheindeckung: Ried

Dachrinnen: Keine

#### **4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen**

Wintergarten  
Kachelofen  
Sauna  
Schwimmbad mit Gegenstromanlage

#### **4.6 Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen;  
vermutlich Kanal-, Wasser-, Strom-, Kabel- und Telefonanschluss;  
Einfriedung des Grundstücks;  
Metalleingangstor mit Holzpaletten rückseitig verkleidet;  
Gartenhaus auf dem Flurstück 76;  
zahlreiche Anpflanzungen, vermutlich überwiegend Bambus;  
große Bäume;  
Rasenfläche

#### **4.7 Zustand**

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

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und der fehlenden Sichtbarkeit der Baulichkeiten von der Straße „Vreed“ aus, ist bis darauf, dass viele Holzzaunelemente schief, krumm und alt sind, keine Aussage möglich.

Im Jahr 2012 soll der Unterhaltungszustand normal und bis auf Risse im Wärmedämmverbundsystem im Bereich des Kellergeschosses kein Instandhaltungsstau sichtbar gewesen sein.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Vermutlich keine wirtschaftliche Wertminderung, die nicht baujahrstypisch wäre.



Anmerkung:

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

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

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

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

## 4.8 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten:

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

Es wird die Annahme getroffen, dass kein wertrelevantes Zubehör vorhanden ist.

## 4.9 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nordöstlich des Zentrums von Krefeld am Rand des Stadtwaldes im Stadtteil Bockum. Die Stadtwaldlage mit u.a. der Hüttenallee ist ein der besten Wohnlagen in Krefeld. Das Bewertungsobjekt liegt jedoch am Rand des Stadtwaldes zwischen dem Großhüttenhof und dem Betriebshof des Grünflächenamtes, von dem vermutlich zumindest temporäre Emissionen ausgehen, im Außenbereich. Die Wohnlage wird daher als eine mittlere Wohnlage eingestuft.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind gut erreichbar.

Das Wohnhaus ist nach dem Krieg - ca. 1955 - wieder aufgebaut, im Jahr 1968 umgebaut und im Jahr 2000 erweitert worden. Im Jahr 1997 wurde eine genehmigte Leichtbaukonstruktion für Pkw Oldtimer, ein Schwimmbad, eine Sauna, ein Geräteschuppen und ein Wintergarten errichtet.





Über den baulichen Zustand können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung bis auf die im Kapitel 4.7 aufgeführten Erkenntnisse keine Aussagen gemacht werden.

Auf dem ansonsten unbebauten Flurstück 76 soll ein massives Gartenhaus stehen. Für diesen Grundstücksteil wurde im Jahr 2003 eine Bauvoranfrage zum Neubau von drei Einfamilienwohnhäusern gestellt. Da die Baugenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden konnte, wurde sie von dem Antragsteller zurückgezogen.

Das gesamte Grundstück ist nicht einsehbar.

Da das Grundstück im Außenbereich liegt, in dem Wohnbebauung nur in ganz speziellen Fällen genehmigungsfähig ist, sind Änderungen der Bebauung nur in enger Abstimmung und mit Genehmigung der zuständigen Fachämter der Stadt Krefeld möglich.

Die Verkaufsmöglichkeit der Immobilie wird aufgrund der Lage und der objektspezifischen Eigenschaften als geringfügig unterdurchschnittlich eingestuft.

## 5. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **Einfamilienwohnhaus** und Nebengebäuden bebaute Grundstück und ein unbebautes Grundstück in

in **47800 Krefeld, Hüttenallee 243**.

Grundstück: Gemarkung Bockum Flur 3 Flurstück 75, 76, groß 3.537 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Bockum, Blatt 1731

zu dem Wertermittlungsstichtag: 14.01.2025

### 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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

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

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



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

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

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

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

## 5.2 Bodenwertermittlung

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

### **Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

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

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

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

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich.



Der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich beträgt zum Stichtag 01.01.2024: 200,-- €/m<sup>2</sup>

Das Bewertungsgrundstück ist insgesamt 3.537 m<sup>2</sup> groß.

Es sind Anpassungen aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften erforderlich.

#### Grundstücksgröße

Wohnbaulich genutzte Grundstücke im Außenbereich sind üblicherweise ungefähr 1.000 m<sup>2</sup> groß. Das Bewertungsgrundstück ist größer. Gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Krefeld werden hausnahe unbebaute Grundstücke, die baurechtlich nicht notwendig und nicht selbständig bebaubar sind oder für die keine Bauerwartung besteht, je nach Lage und Einzelfall zwischen ca. 25,-- €/m<sup>2</sup> und 130,-- €/m<sup>2</sup> gehandelt. Aufgrund der Lage und Größe wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Ansatz von 35,-- €/m<sup>2</sup> für sachgerecht eingestuft.

#### Eckgrundstück

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück. Eckgrundstücke haben Vor- und Nachteile. Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung die Annahme getroffen, dass sich die Vor- und Nachteile wertmäßig gegeneinander aufheben.

#### Immissionen

Das Bewertungsgrundstück ist vermutlich temporären Immissionen ausgesetzt. Dieser Umstand ist in den Ansätzen der Bodenwerte berücksichtigt.

#### Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2024) bis zum Wertermittlungstichtag (14.01.2025) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

1.000 m<sup>2</sup> \* 200,-- €/m<sup>2</sup> = 200.000,00 € (Hausgrundstück)

2.537 m<sup>2</sup> \* 35,-- €/m<sup>2</sup> = 88.795,00 € (hausnaher Garten)

## **Belastungen**

### Baulasten

Für das Bewertungsobjekt sind keine Baulasten eingetragen (vgl. Kapitel 3.5).

#### Hinweis:

*Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nicht untergeht und auch für den neuen Eigentümer gilt.*



### Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs sind keine Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Einen noch einzutragenden Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu:

$$200.000,00 \text{ €} + 88.795,00 \text{ €} = 288.795,00 \text{ €} = \text{rd. } 288.800,-- \text{ €}$$

## **5.3 Sachwertermittlung**

### Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

### Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage

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

### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag und Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.



Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 (2 und 3) ImmoWertV).

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

Der vorläufige Sachwert für die jeweilige Gebäudeart üblichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst sind.

Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 37 ImmoWertV).

#### **Alterswertminderungsfaktor**

Die Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

#### **Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

#### **Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Gebäude wurde im Jahr 1955 wieder aufgebaut, im Jahr 1968 umgebaut und im Jahr 2000 erweitert. Über den Umfang der jeweiligen Arbeiten und Maßnahmen liegen keine Informationen vor. Weiterhin ist unbekannt, ob ggf. in den letzten Jahren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, die ggf. die Restnutzungsdauer der Immobilie verlängert haben könnten.

Im Jahr 1997 sollen die Leichtbauten (Oldtimergarage, Schwimmbad und Carport) errichtet worden sein.

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern beträgt 80 Jahre und die Gesamtnutzungsdauer von Gebäude, die ungefähr den Leichtbauten entsprechen, 30 Jahre.

Folgende Restnutzungsdauer werden für die Wertermittlung unterstellt:

**30 Jahre / Wohnhaus**  
**5 Jahre / Leichtbauten**



**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden berücksichtigt durch:

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

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

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

**Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“****Bestimmt wird der Instandhaltungsschaden.**

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

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

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

Es wurde beschrieben, dass die Außenbesichtigung nur sehr eingeschränkt möglich war, da das Grundstück mit Zaunanlagen und hohen Bepflanzungen an den Grundstücksgrenzen von sämtlichen, zugänglichen Seiten so gut wie nicht einsehbar ist.





Es wird bei der Bewertung unterstellt, dass ggf. vorhandene Missetände teilweise in der Alterswertminderung enthalten sind. Wegen der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit kann die Höhe darüberhinausgehender, erforderlicher Maßnahmen nicht kalkuliert werden. Sie wird im Kapitel 5.5 gemeinsam mit einem Sicherheitsabschlag wegen der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeiten bewertungstechnisch berücksichtigt.

#### Überbau

Gemäß dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster sind auf dem Flurstück 75 Baulichkeiten im nördlichen Grundstücksbereich geringfügig über die Grundstücksgrenze gebaut worden. Dabei handelt sich um die Leichtbauten (Schwimmbad, Sauna, Schuppen), die ca. 1997 errichtet worden sind und nur noch eine kurze Restnutzungsdauer haben. Eine eventuelle Entschädigungsleistung wäre somit nur noch von kurzer Dauer. Es erscheint daher sachgerecht, diesen Sachverhalt im Rahmen der Wertermittlung als wertneutral einzustufen,

#### Erschließung

Das Bewertungsobjekt liegt an einer keiner öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld kommt, wie für Außenbereichsgrundstücke typisch, nicht zur Erhebung.

Die Sicherung der Erschließung des Bewertungsobjektes ist gegenwärtig relativ undurchsichtig und nicht in einer ansonsten üblichen Art und Weise geregelt. So sind auf der Erschließungsparzelle 108 weder begünstigende Baulasten (vgl. Anlage 7), noch begünstigende Dienstbarkeiten (vgl. Anlage 11) eingetragen. Die Recherche zu dem Erschließungsthema hat zusammenfassend ergeben, dass die Erschließungsparzelle 108 vor über 100 Jahren auf eine „Interessengemeinschaft“ übertragen worden ist, um Wegerechte, Erschließungen etc. zu regeln. Mittlerweile steht diese Parzelle überwiegend im städtischen Eigentum und eine städtische Satzung ist erlassen worden, damit zukünftig vermutlich eine Widmung erfolgen und entsprechende Regelung zur Erschließung getroffen werden können.

Im Rahmen der Wertermittlung wird der Umstand als wertneutral eingestuft.

#### Starkregengefahr

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

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

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

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

Die Werte werden entsprechend pauschal, entsprechend den objektspezifischen Eigenschaften, angesetzt.

**Marktanpassung**

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

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

Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen vom Gutachterausschuss der Stadt Krefeld veröffentlichte Sachwertfaktoren vor, die gemäß den im Grundstücksmarktbericht aufgeführten Grundlagen (z.B. Immobilienwertermittlungsverordnung) ermittelt worden sind.

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

Bei fachgerechter Anwendung ist eine unterstützende Beurteilung der Bewertung eines Ein- bzw. Zweifamilienobjektes zwischen einem Sachwertbereich von 100 T€ und 600 T€ gegeben.

Der entsprechende veröffentlichte Sachwertfaktor beträgt im Median 1,02.

Im Grundstücksmarktbericht wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Krefeld sind und je nach Besonderheit und Lage des Objektes Abweichungen möglich sind.

Gemäß § 39 ImmoWertV ist der zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der vom Gutachterausschuss ermittelte Durchschnittswert auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Da die Auswertung der Sachwertfaktoren überwiegend aus Kauffällen aus mittleren Lagen erfolgte und diese Lage der Lage des Bewertungsobjektes entspricht, gibt es keine Gründe den veröffentlichten Sachwertfaktor zu modifizieren.

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

1,02

geschätzt.

**Normalherstellungskosten 2010**

Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010.

Brutto-Grundfläche (BGF) rd. 366,5 m<sup>2</sup> / Wohnhaus <sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Ohne den Wintergarten

Hinweis:

Die Brutto-Grundflächen-Berechnung wurde mit einem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeitsgrad u.a. mit dem online Tool Tim-online durchgeführt. Teilweise können sich aus wertermittlungstechnischen Gründen Abweichungen von der DIN-Norm ergeben.

Eine BGF-Ermittlung für die Nebengebäude ist nicht erforderlich.

Baujahr des Gebäudes:

ursprünglich 1955

Der Gebäudetyp 1.01 „Freistehendes Einfamilienwohnhaus“ (Keller, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss) kommt dem Bewertungsobjekt am nächsten.

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

Gebäudetyp 1.01

- freistehend: Keller, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss -

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

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

Entsprechend den beiden Vorgutachten, für deren Erstellung die Sachverständige und der Sachverständige das Objekt besichtigen konnten, werden die Normalherstellungskosten mit 1.000,--€/m<sup>2</sup> BGF angesetzt.

**Ermittlung des Sachwertes** (nach NHK 2010 und ImmoWertV)**Gebäude****Freistehendes Wohnhaus****Berechnungsbasis**Brutto-Grundfläche 366,5 m<sup>2</sup>**Angepasste Normalherstellungskosten**(inkl. BNK) Basisjahr 2010 \* 1.000,00 €/m<sup>2</sup>**Von den NHK nicht erfasste Bauteile**

- Wintergarten, Kachelofen + 12.000,00 €

**Durchschnittliche Herstellungskosten**

der baulichen Anlagen (Basis 2010) 378.500,00 €

**Regionalfaktor**

\* 1,0

**Baupreisindex** (aktuell):

\* 1,847

**Durchschnittliche Herstellungskosten**

am Wertermittlungsstichtag 14.01.2025 699.089,50 €

**Alterswertminderung**

- Jahre Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Jahre Restnutzungsdauer 30 Jahre
- Alterswertminderungsfaktor \* 0,375

**Zeitwert**

262.158,56 €

**Wert der Außenanlagen** (pauschal 4 %)

+ 10.486,34 €

**Sonstige Anlagen**

+ 0,00 €

**Bodenwert / Bauland**

+ 200.000,00 €

**Vorläufiger Sachwert**

472.644,90 €

**Sachwertfaktor**

\* 1,02

**Vorläufiger marktangepasster Sachwert**

482.097,80 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

- Zeitwert / Nebengebäude + 25.000,00 €

**Bodenwert / Hausgartenfläche**

+ 88.795,00 €

**Sachwert<sup>3</sup>****595.892,80 €**<sup>3</sup> fiktiv, ohne Missstände, die nicht bereits in der Alterswertminderung erfasst sind



## 5.4 Plausibilisierung

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

Für ein freistehendes Wohnhaus mit einem Median-Baujahr 1968, einer Median-Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup> und einer Median-Grundstücksfläche von 713 m<sup>2</sup> wurde ein EUR/m<sup>2</sup> Wohnflächen Kaufpreis von 3.506,-- € mit einer Standardabweichung von +/- 1.089,-- €/m<sup>2</sup> ermittelt.

In diesem Wert ist kein Ansatz für eine Garage enthalten.

Ohne den Zeitwert für die Nebengebäude und ohne den Wert für den hausnahen Garten ist der Sachwert mit 482.097,80 € ermittelt worden.

Mit dem Ansatz aus dem Grundstücksmarktbericht ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Wert von:  $137 \text{ m}^2 \cdot 3.506,--\text{€/m}^2 = 480.322,-- \text{ €}$ .

Der Wert entspricht fast deckungsgleich dem ermittelten Sachwert.

Zwar ist das Grundstück des Bewertungsobjektes größer als das Vergleichsgrundstück, dafür hat es jedoch aufgrund der Lage im Außenbereich einen geringeren Wert.

Die Plausibilisierungsprüfung stützt das Ergebnis des Sachwertverfahrens.

## 5.5 Verkehrswert (Marktwert)

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

Der marktangepasste Sachwert des Grundstücks beträgt

rd. 595.900,-- €.

Das Ergebnis wurde plausibilisiert.

Der durchschnittlich handelnde, wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer wird an den ermittelten Wert einen Abschlag für das Risiko der fehlenden Innenbesichtigung und den damit verbundenen möglichen „negativen Überraschungen“ anbringen.

Der **Abschlag** auf den marktangepassten Sachwert wird unter Beachtung des absoluten Betrages auf rd. **10 %** geschätzt ( $595.892,80 \text{ €} \cdot 0,9 = \text{rd. } 535.000,-- \text{ €}$ ).



Der  
**Verkehrswert (Marktwert)**

für das mit einem **Einfamilienwohnhaus** und Nebengebäuden bebaute Grundstück und ein unbebautes Grundstück in

in **47800 Krefeld, Hüttenallee 243.**

Grundstück: Gemarkung Bockum Flur 3 Flurstück 75, 76, groß 3.537 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Bockum, Blatt 1731

wird zum Wertermittlungstichtag **14.01.2025** mit

**535.000,-- EURO**

in Worten: fünfhundertfünfunddreißigtausend EURO  
geschätzt.

**Die beiden Flurstücke bilden keine zwingende wirtschaftliche Einheit.**

Auftragsgemäß wird für das Zwangsversteigerungsverfahren fiktiv der Verkehrswert differenziert: 61.100,-- EURO für das Flurstück 76 und 473.900,-- EURO für das Flurstück 75.

**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.**

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 04.02.2025

---

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

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



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

## 6. Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

### Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

**[1] SPRENGNETTER:**

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

**[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:**

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

**[3] KRÖLL, HAUSMANN:**

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

**[4] SPEZIALIMMOBILIEN:**

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

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

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

**[6] UNGLAUBE:**

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung  
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

**[7] HEIX, GERHARD:**

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

u.a.

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**[8] BauGB**

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

**[9] ImmoWertV**

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

**[10] BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

**[11] NHK 2010**





Normalherstellungskosten 2010

**[12] BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung

u.a.

Regionale Informationsunterlagen

**[13] Krefelder Grundstücksmarktbericht 2024**

Stichtag: 01.01.2024

**[14] Mietrichtspiegel Stadt Krefeld**

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

**[15] Stadt Krefeld 3D - Digitaler Zwilling**

u.a.

## 7. Verzeichnis der Anlagen

|                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| Anlage 1: Auszug / Stadtplan               | 1 Seite  |
| Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskataster   | 1 Seite  |
| Anlage 3: Auszug / Grundbuch               | 1 Seite  |
| Anlage 4: Altlastenauskunft                | 1 Seite  |
| Anlage 5: Auszug / Starkregengefahrenkarte | 1 Seite  |
| Anlage 6: Anliegerbescheinigungen          | 2 Seiten |
| Anlage 7: Auszug / Baulastenverzeichnis    | 2 Seiten |
| Anlage 8: Wohnungsbindung                  | 1 Seite  |
| Anlage 9: Wohnfläche                       | 1 Seite  |
| Anlage 10: Grundrisse                      | 1 Seite  |
| Anlage 11: Dienstbarkeit / Wegeparzelle    | 1 Seite  |
| Anlage 12: Fotos                           | 1 Seite  |