



GUTACHTEN

Dr.-Ing. Detlef Giebelen MRICS
Dipl.-Ing. Architekt

Selder 46 | D-47918 Tönisvorst
Fon +49 (0)2151 790271
Fax +49 (0)2151 794399
E-Mail wertermittlung@drgiebelen.de
Web www.drgiebelen.de

über den Verkehrswert (in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch)

DIE INTERNETVERSION DES GUTACHTENS IST TEILWEISE IM
BEREICH DER ANLAGEN UNVOLLSTÄNDIG. DAS VOLLSTÄNDIGE
GUTACHTEN IST BEI DER ZUSTÄNDIGEN GESCHÄFTSSTELLE NACH
VORHERIGER TELEFONISCHER ANMELDUNG EINZUSEHEN.

... Ausfertigung von 4

188-KR-30-04-24
11.11.2024/ Wi.

zu dem

216 / 10.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück

Schwertstraße 67, 65
in 47799 Krefeld

verbunden mit dem

Sondereigentum an der im **Aufteilungsplan** mit der **Nr. 6.19**
+ K 019 bezeichneten **Wohnung im 6. Obergeschoss** links.



Auftraggeber

Amtsgericht Krefeld
Geschäfts-Nr. 420 K 4/24



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Zweck des Gutachtens.....	4
1.2	Hinweis.....	5
1.3	Auftragsinhalt.....	6
1.4	Grundstücksangaben, Anschrift und Bestandsverzeichnis.....	7
1.4.1	Katasterbezeichnungen.....	7
1.4.2	Grundbuchbezeichnung.....	7
1.5	Objektangaben.....	8
1.5.1	Objektangaben zu Wohnung Nr. 6.19 nebst Kellerraum K 019.....	8
1.6	Eigentumsverhältnisse.....	8
1.7	Besonderheiten.....	8
1.7.1	Teilungserklärung.....	8
1.7.2	Ladungen / Ortsbesichtigung.....	9
1.8	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	9
1.8.1	Einsichten und Auskünfte.....	9
1.8.2	Verwendete Arbeitsunterlagen.....	10
2.	Grundstücksbeschreibung	11
2.1	Ort und Einwohnerzahl.....	11
2.2	Kleinräumige Lage.....	11
2.3	Zuschnitt / Beschaffenheit.....	12
2.4	Rechte und Lasten.....	12
2.4.1	Allgemeines.....	12
2.4.2	Grundbuch von Krefeld, Blatt 11163, Abteilung II.....	12
2.4.3	Grundbuch, Abteilung III.....	13
2.4.4	Baulasten.....	13
2.5	Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	13
2.6	Kanalanschlussbeitrag.....	13
2.7	Altlastenauskunft.....	14
2.8	Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau.....	14
2.9	Auskunft über Miet- und Pachtverhältnisse.....	14
2.10	Bauleitplanung.....	16
2.10.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	16
2.10.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan).....	16
2.11	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation.....	16
3.	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	17
3.1	Allgemeines.....	17
3.2	Gebäudeart, Nutzung.....	17
3.3	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung.....	18
3.4	Raumanordnung.....	19
3.5	Gebäudeausstattung.....	20
3.5.1	Rohbau.....	20
3.5.2	Ausbau – Gebäudeteil Schwertstraße 67.....	20
3.6	Wohnungsausstattung.....	20
3.6.1	Haustechnik.....	21
3.6.2	Ausstattung.....	21
3.7	Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen.....	21
3.8	Besondere Betriebseinrichtungen.....	21
3.9	Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden.....	22
3.10	Außenanlagen.....	22
3.11	Zubehör.....	22
4.	Gesamteindruck	23
5.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
6.	Bodenwertermittlung	26
6.1	Allgemeines.....	26
6.2	Bodenwert Flur 40, Flurstück 28.....	28
6.2.1	Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 6.19 im 6. Obergeschoss, links.....	28
7.	Ertragswertverfahren	29
7.1	Allgemeines.....	29
7.2	Gebäudedaten.....	30



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 3 von 38

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

7.2.1	Gebäudedaten Wohnung Nr. 6.19 im 6. Obergeschoss links.....	30
7.3	Ertragswert der Wohnung Nr. 6.19 im 6. Obergeschoss links	31
7.3.1	Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	32
8.	Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens.....	33
8.1	Allgemeines.....	33
8.2	Markteinflüsse	34
8.2.1	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert.....	34
8.2.2	Verkehrswert / Marktwert.....	35
8.2.3	Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse, z.B. Außenbesichtigung.....	36
8.3	Zusammenfassung.....	36
9.	Verkehrswert.....	37
10.	Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis	38

Anlagen

- Anlage 1 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 2 - Auszug aus dem Grundbuch - wird aus Datenschutzgründen nicht beigefügt
- Anlage 3 - Baulastenauskunft
- Anlage 4 - Erschließungsbeitragsauskunft
- Anlage 4a - Kanalanschluss-Auskunft
- Anlage 5 - Altlastenauskunft
- Anlage 6 - Auskunft nach dem Wohnungsbindungsgesetz
- Anlage 7 - Verwalterauskunft
- Anlage 8 - Auszug aus den Teilungsplänen
- Anlage 9 - Fotos

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 4 von 38**des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld**1. Allgemeine Angaben****1.1 Zweck des Gutachtens**

Zweck	Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung	Mit Schreiben vom 24.04.2024
Bewertungsstichtag	02.07.2024
Daten der Ortsbesichtigung	02.07.2024 – 15.00 Uhr bis 15.20 Uhr
Einladung zum Ortstermin	Mit Schreiben vom 15.05.2024 und 04.06.2024 an Auftraggeber : Amtsgericht Krefeld Antragsteller : aus Datenschutzgründen nicht genannt Antragsgegner : aus Datenschutzgründen nicht genannt
Am Ortstermin nahmen teil	der Schuldner-Eigentümer, ein Bekannter des Eigentümers, zugleich Dolmetscher, ein Vertreter der Gläubigerin, Dr. D. Giebelen, Sachverständiger
Es konnten besichtigt werden:	das zu bewertende Wohnungseigentum, Teile der Gemeinflächen.
<u>Es konnten nicht besichtigt werden</u>	Teile der Gemeinflächen.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 5 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

Ausarbeitung des Gutachtens

Die Ausarbeitung des Gutachtens erfolgte durch
Dr. Detlef Giebelen, Dipl.-Ing. Architekt

Mitarbeiter

Frau D. Hammes
Bearbeitung vorhandener Unterlagen

Frau A. Wilden, kfm. Mitarbeiterin
Abwicklung des Schriftverkehrs

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit überprüft, ggf. ergänzt und in das Gutachten eingearbeitet.

1.2 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangs-/ Teilungsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangs-/ Teilungsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangs-/ Teilungsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV, BGBl. I S. 2805, 19. Juli 2021). Wesentliche Teile der Verordnung (insbesondere Teil 2, §§ 12 – 23 ImmoWertV) sind vorrangig für die Gutachterausschüsse zur modeltheoretischen Ableitung der für die Wertermittlung benötigten Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB bestimmt.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 6 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

1.3 Auftragsinhalt**Besondere Bedingungen**

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

Es sind bei den zuständigen Stellen Auskünfte über eventuell vorhandene Baulasten, Erschließungsbeiträge und Altlasten einzuholen. Weiterhin ist festzustellen, ob eine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz besteht. Es ist auszuführen, ob aufgrund dieser Auskünfte der Wert des Grundbesitzes beeinträchtigt wird.

Es ist der Verwalter der Wohnanlage festzustellen.

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

Die das Verfahren betreibende Gläubigerin und der Schuldner-Eigentümer sind durch rechtzeitige Benachrichtigung zum Ortstermin einzuladen.

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



Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

1.4 Grundstücksangaben, Anschrift und Bestandsverzeichnis

1.4.1 Katasterbezeichnungen

über den 216 / 10.000 MEA am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 6.19, K19

Gemarkung	Krefeld
Flur	40
Flurstück	28
Größe des Flurstücks	1.482 m ²
Lage	Schwertstraße 67 Schwertstraße 65
Nutzung	Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen

1.4.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Krefeld
Grundbuch von	Krefeld
Blatt	11163
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Gebäude- und Freifläche Schwertstraße 67, 65
Miteigentumsanteil	216 / 10.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6.19 + K 019 bezeichneten Wohnung im 6. Obergeschoss links.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 11145 bis 11162 und 11164 bis 11232) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

.....

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 8 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

1.5 Objektangaben**1.5.1 Objektangaben zu Wohnung Nr. 6.19 nebst Kellerraum K 019**

Objekt	Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6.19 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum K 019 im 6. Obergeschoss links, bestehend gemäß der vorliegenden Teilungserklärung aus: einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche, einem Badezimmer, einem Flur, einer Diele und einer Dachterrasse. Gemäß der vorliegenden Teilungserklärung vom 10.07.1974 beträgt die Wohnfläche 79,81 m ² . Innerhalb der nachstehenden Bewertung wird die in der Teilungserklärung genannte Wohnfläche zugrunde gelegt.
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1975
Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum	10. Juli 1974
Sondernutzungsrechte	sind nicht vergeben.
Wohnfläche ges. ca.	79,81 m ²

1.6 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch von Krefeld, Blatt 11163, Abteilung I

lfd. Nr. 9 Der/ die Eigentümer wird/ werden aus Datenschutzgründen nicht benannt.

1.7 Besonderheiten**1.7.1 Teilungserklärung**

Gemäß Teilungserklärung vom 10.07.1974 ist das Objekt, in dem sich das hier zu bewertende Wohnungseigentum befindet, in 34 Wohnungseigentume, drei nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten (Praxis, Gaststätte und Studio) sowie 51 Teileigentume (Garagenhalle mit 51 Stellplätzen) aufgeteilt.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 9 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

Anlässlich der Ortsbesichtigung wird vor Ort festgestellt, dass innerhalb des hier zu bewertenden Wohnungseigentums Abweichungen von den vorliegenden Teilungsplänen hinsichtlich Grundriss und Raumaufteilung bestehen.

Zuschnitt und Raumgrößen entsprechen nicht den Teilungsplänen. Auch wird die Dachterrasse entgegen der Teilungserklärung widerrechtlich in vollem Umfang genutzt.

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass durch den Eigentümer des hier zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 6.19 nicht der der Wohnung gemäß Teilungserklärung zugewiesene Kellerraum genutzt wird.

1.7.2 Ladungen / Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 15.05.2024 zu einem Ortstermin am 4. Juni 2024 geladen. Am 31.05.2024 sagte der Schuldner-Eigentümer den Termin aus persönlichen Gründen ab und bat um Verlegung der Ortsbesichtigung um einige Wochen. Es wurde telefonisch ein neuer Termin für den 2. Juli 2024 abgestimmt.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 04.06.2024 entsprechend informiert und für den 2. Juli 2024 um 15.00 Uhr zu einem erneuten Termin geladen.

Der Sachverständige nahm den Termin ladungsgemäß wahr. Der Besichtigungstermin konnte im Beisein des Schuldner-Eigentümers sowie eines Bekannten des Schuldner-Eigentümers, der zugleich als Dolmetscher fungierte, durchgeführt werden. Ebenfalls vor Ort anwesend war ein Vertreter der Gläubigerin.

1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen**1.8.1 Einsichten und Auskünfte**

Grundbucheinsicht	erfolgte durch Beauftragung am 30.04.2024
Einsicht in Bauakte	erfolgte am 14.05.2024
Baulasten-Auskunft	wurde erteilt am 13.05.2024
Erschließungskosten-Auskunft	wurde erteilt am 14.05.2024
Kanalanschluss-Auskunft	wurde erteilt am 15.05.2024
Altlasten-Auskunft	wurde erteilt am 22.05.2024
Auskunft über preisgebundenen Wohnraum	wurde erteilt am 08.05.2024
Auskunft zu Miet- und Pachtverhältnissen	wurde erteilt
Verwalterauskunft	wurde erteilt am 18.09.2024

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 10 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, vom 23.05.2024
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuchauszug, vom 23.05.2024
3. Grundbuchauszug Blatt 11163, unbeglaubigt, vom 01.02.204, letzte Änderung 16.04.2021
4. Auskunft zum Planungsrecht der Stadt Krefeld – online Abruf vom 4.11.24 sowie telefonische Auskunft Planungsamt der Stadt Krefeld
5. Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld
6. Grundstücksmarktbericht für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld
7. Mietspiegel über nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Krefeld
8. Unterlagen aus dem Bauarchiv der Stadt Krefeld, auszugsweise
Objektverfasser: XXX**
9. Teilungserklärung vom 10.07.1974, UR-Nr. 1637/1974, Notar XXX**
10. Kaufvertrag vom 18.12.2020, UR-Nr. 1851 aus 2020, Notar XXX**
11. Protokoll, Fotodokumentation des Ortstermins

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen*

* Hinweis: *Äußerungen und Auskünfte von Amtspersonen können der Rechtsprechung folgend nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann daher keine Gewähr übernommen werden.*

** Hinweis: *Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Namen von Objektverfassers sowie von Notaren mit XXX anonymisiert.*

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 11 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

2. Grundstücksbeschreibung**2.1 Ort und Einwohnerzahl**

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Stadtteils Cracau nahe dem Zentrum von Krefeld.

Krefeld (rd. 234.000 Einwohner) ist eine als Oberzentrum ausgewiesene, kreisfreie Stadt am linken Niederrhein im Regierungsbezirk Düsseldorf des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Die Stadt ist in neun Stadtbezirke aufgeteilt und bietet ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen (Fachhochschule, sämtliche Schulformen), kulturellen Einrichtungen (Stadttheater) sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Gemeinsame Grenzen hat die Stadt Krefeld mit den Kreisen Wesel und Kleve (Norden), dem Kreis Viersen (Westen), dem Rhein-Neuss-Kreis (Süden) und der Stadt Duisburg (Osten). Die Entfernungen zur Landeshauptstadt Düsseldorf sowie nach Duisburg betragen jeweils rd. 30 Kilometer. Nach dem Rückgang der Textilindustrie liegen die Schwerpunkte bei den in Krefeld ansässigen Industrieunternehmen in den Bereichen chemische Industrie, Metallindustrie, Maschinenbau und Fahrzeugbau.

Das Zentrum der Stadt Krefeld ist geprägt und begrenzt durch seine vier Wälle und die davon abzweigenden Hauptstraßen. Das weitläufige Zentrum der Stadt Krefeld wird wiederum abgegrenzt durch eine ringartige Umschließung.

Der **Stadtteil Cracau** ist durch die Uerdinger Straße/ Rheinstraße direkt mit dem Stadtzentrum verbunden. Eine Straßenbahnlinie sowie Buslinien ermöglichen die Verbindung zum über-örtlichen Personen-Nahverkehr.

Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Zentrum von Krefeld beträgt ca. 800 m. Freizeitmöglichkeiten bieten sich in Krefeld selbst sowie u. a. in dem etwa 3 km entfernt gelegenen „Krefelder Stadtwald“.

2.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt an der **Schwertstraße**. Die Schwertstraße ist eine zweispurige, asphaltierte Straße; rechts und links der Schwertstraße befinden sich Bürgersteige sowie Parkmöglichkeiten. Das zu bewertende Gebäude liegt innerhalb eines Mischgebietes, welches durch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Unmittelbar neben dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Tankstelle.

Die Entfernung zum Krefelder Hauptbahnhof beträgt rund 500 m. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind aufgrund der zentralen Lage in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Die Wohn- und Geschäftslage ist insgesamt als noch durchschnittlich zu bezeichnen.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 12 von 38

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 6Z, in 47799 Krefeld

2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit

Das **Flurstück 28, Flur 40**, ist einseitig in geschlossener Bauweise angelegt und unregelmäßig geschnitten, vgl. Liegenschaftskarte (Anlage 1). Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist etwa eben- und höhengleich mit der angrenzenden Straße. Die Gesamtgröße des Bewertungsgrundstücks beträgt 1.482,00 m². Das Grundstück ist an die **Versorgungsleitungen** von Gas, Wasser, Abwasser und Strom angeschlossen.

2.4 Rechte und Lasten

2.4.1 Allgemeines

Beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken, die im Grundbuch eingetragen werden.

Die häufigst vorkommenden Rechte sind:

- Erbbaurecht
- Dienstbarkeiten
 - Grunddienstbarkeit
 - Nießbrauch
 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
 - Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht
- Vorkaufsrecht
- Reallast
- Grundpfandrecht

Baulast:

Eine analoge dingliche Wirkung hat die Baulast. Die Baulast entsteht durch einseitig öffentlich-rechtliche Erklärung gegenüber der Baubehörde. Die Baulast wird nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis eingetragen, das von der Bauaufsichtsbehörde geführt wird.

Da Baulasten öffentlich-rechtliche Erfordernisse sicherstellen, muss die Verpflichtung auch auf Dauer gesichert bleiben. Die einmal begründete Baulast wirkt kraft Gesetzes auch gegenüber dem Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers: Die Baulast hat also „dingliche“ Wirkung.

2.4.2 Grundbuch von Krefeld, Blatt 11163, Abteilung II

Es bestehen keine Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuchs.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 13 von 38

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

2.4.3 Grundbuch, Abteilung III

Eintragungen, die in **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind in der Regel nicht wert-, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreis-reduzierung ausgeglichen bzw. ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

2.4.4 Baulasten

Mit Datum vom 8. Mai 2024 wurde beim Bauordnungsamt angefragt, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Krefeld zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen sind. Die Auskunft der Stadt Krefeld – Fachbereich Bauaufsicht - vom 13.05.2024 ist **positiv**, siehe Anlage 3.

Im Baulastenverzeichnis von Krefeld, Band III, Blatt 220, besteht auf Seite 1 folgende Eintragung vom 19.12.1972: „Sicherung von 13 Kfz-Stellplätzen zugunsten des Grundstückes Dießemer Straße 64 / Seidenstraße 7 (Gemarkung Krefeld, Flur 40, Flurstück 116).

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

2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Mit Datum vom 08.05.2024 wurden bei der Stadt Krefeld der Erschließungsbeitragszustand und der abgabenrechtliche Zustand angefragt.

Gemäß Auskunft der Stadt Krefeld – Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung - vom 14.05.2024 liegt das Bewertungsgrundstück an einer öffentlichen Straße. Ein **Erschließungsbeitrag** gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen kommt **nicht mehr zur Erhebung** (s. auch Anlage 4).

2.6 Kanalanschlussbeitrag

Mit Datum vom 08.05.2024 wurde beim Kommunalbetrieb Krefeld AöR angefragt, ob die Kanalanschlussbeiträge für das Flurstück geleistet wurden.

Gemäß Auskunft vom 15.05.2024 kommt ein **Kanalanschlussbeitrag** für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das Bewertungsgrundstück nicht mehr zur Erhebung. (siehe Anlage 4a).



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 14 von 38

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

2.7 Altlastenauskunft

Mit Datum vom 08.05.2024 wurde beim Umweltamt der Stadt Krefeld angefragt, ob das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster der Stadt Krefeld als Verdachtsfläche geführt wird. Die Auskunft der Stadt Krefeld – Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 22.05.2024 ist **positiv**, siehe Anlage 5.

Das hier zu bewertende Grundstück Gemarkung Krefeld, Flur 40, Flurstück 28, ist im Altlastenkataster der Stadt Krefeld unter der Bezeichnung KF-1829 als Altlastverdachtsfläche erfasst, da es sich hierbei um einen „Altstandort Strumpfwarenfabrik“ gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG handelt.

Konkrete Erkenntnisse über die Untergrundsituation liegen nicht vor. Es wird mitgeteilt, dass eine Aussage über die Altlastensituation sich erst durch eine gutachterliche Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung gewinnen lässt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass aufgrund der Erteilung der Baugenehmigung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses nicht von gesundheitsschädlichen Immissionen auszugehen ist.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach eventuell vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht. Die Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten vorhanden sein, so hätte der ermittelte Verkehrswert insofern keinen Bestand und wäre diesbezüglich zu modifizieren.

2.8 Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Mit Datum vom 08.05.2024 wurde beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Krefeld angefragt, ob das Objekt mit öffentlichen Baudarlehen gefördert ist und noch den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegt.

Die Auskunft der Stadt Krefeld – FB Soziales, Senioren und Wohnen - vom 08.05.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 6.

2.9 Auskunft über Miet- und Pachtverhältnisse

Zum Zeitpunkt des Ortstermins wird das hier zu bewertende Wohnungseigentum durch den Schuldner-Eigentümer selbst genutzt.

Zum WEG – Verwalter ist die Hausverwaltung Volker Heine, Krefeld, bestellt.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 15 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

Laut Verwalterauskunft vom 18.09.2024 sowie gemäß der zugehörigen Anlage beträgt die Rücklage der Eigentümergemeinschaft für das Haus Nr. 67, in dem sich das hier zu bewertende Wohnungseigentum befindet, zum 31.12.2023 insgesamt rd. 128.000 €.

Gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung vom 04.12.2023 ist beabsichtigt, rd. 70.000 € hiervon für den Komplettaustausch der zurzeit defekten Aufzugsanlage im Haus 67 zu verwenden.

Gemäß telefonischer Auskunft vom 05.11.2024 durch den zuständigen Mitarbeiter der Hausverwaltung beträgt das monatlich durch den Schuldner-Eigentümer zu zahlende Hausgeld zum Bewertungsstichtag 326,00 €. Dieser Betrag umfasst 225,00 €/Monat Nebenkostenvorauszahlung (einschl. Heizkosten) und 101,00 €/Monat Zuführung zum Rücklagenkonto.

Der Schuldner-Eigentümer befindet sich auskunftsgemäß mit seinen Zahlungen zum Hausgeld mit einem Betrag in Höhe von 326,00 € in Verzug.

Innerhalb des Verfahrens wird ein marktüblicher Mietzins in Ansatz gebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass der marktüblich angesetzte Mietzins oberhalb des tatsächlich gezahlten Mietzinses liegen und aufgrund der Bestimmung § 558 BGB eine Mieterhöhung nicht durchgeführt werden kann. Ein verständiger Erwerber muss also damit rechnen, über einen gewissen Zeitraum, eine Mindermiete in Kauf nehmen zu müssen.

Liegt der gezahlte Mietzins oberhalb des marktüblichen Mietzinses, bleibt dies unberücksichtigt, da nicht bekannt ist, über welchen Zeitraum die Mehrmiete gezahlt wird.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 16 von 38

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

2.10 Bauleitplanung

2.10.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal der Stadt Krefeld sowie telefonische Auskunft durch einen Mitarbeiter der Stadt Krefeld ist das Bewertungsobjekt in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld als **Mischgebiet** dargestellt ist.

2.10.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal der Stadt Krefeld sowie telefonische Auskunft durch einen Mitarbeiter der Stadt Krefeld besteht zurzeit für das Gebiet, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Somit ist das Gebiet zum Stichtag planungsrechtlich **nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“** zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Definitive Ausprägungen für Art und Maß der zulässigen Bebauung können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden, sondern sind primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage näher zu bestimmen.

Da eine künftige Bebauung bezüglich der Art und des baulichen Maßes nicht bekannt ist, wird einem verständigen Erwerber vor Abgabe eines Gebotes bzw. vor Kauf dringendst empfohlen, die Bebaubarkeit des Grundstücks planungsrechtlich überprüfen zu lassen.

2.11 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation

Eine Bauakteneinsichtnahme wurde online am 30.04.2024 beim Fachbereich Bauaufsticht der Stadt Krefeld beantragt. Mit Datum vom 14.05.2024 wurde ein entsprechender Link zur Verfügung gestellt und die hinterlegten Unterlagen konnten eingesehen werden.

Innerhalb des Gutachtens wird unterstellt, dass sämtliche relevanten Akten zur Einsicht zur Verfügung gestellt wurden.

Innerhalb der Wertermittlung wird der vor Ort vorgefundene und in den Anlagen dargestellte bauliche Zustand bzw. die unterstellte Nutzung als genehmigungsfähig unterstellt.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 17 von 38

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung des zu bewertenden Objektes gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Aufnahmen der Ortsbesichtigung sowie Inhalte aus den Bauakten der Gemeinde und Auskünfte aus dem Ortstermin.

Eine Öffnung von Bauteilen (z. B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion bzw. Materialien hat nicht stattgefunden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht überprüft. Bauschäden und Baumängel können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z. B. Heizung, Elektroanlagen etc.) ist nicht vorgenommen worden. Die Funktionsfähigkeit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Instandsetzungsbedarfs bzw. Reparaturstaus werden im Wertermittlungsverfahren stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne weitere Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Es ist dabei zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. Die Wertminderung kann im Allgemeinen nicht höher als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers sein.

Sollte eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden können, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht als Investitionssumme zu interpretieren, hierzu wäre eine weitaus aufwendigere und differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig. **Untersuchungen über die Gebäudestandsicherheit, Boden-, Grund- und Hochwasserverhältnisse, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie umweltgefährdende Baumaterialien (wie z. B. Asbest etc.) wurden nicht vorgenommen.** Vor diesem Hintergrund wird eine Haftung für nicht erkennbare bzw. verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücks- und Gebäudegegebenheiten ausgeschlossen.

3.2 Gebäudeart, Nutzung

Das Gebäude, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Das hier zu bewertende Wohnungseigentum liegt im 6. Obergeschoss des Hauses Nr. 67. Der Gebäudekomplex ist sechsgeschossig mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss errichtet. Die Wohneinheiten werden über zwei Hauszugänge (65 und 67) sowie zwei Aufzüge erschlossen. Das Gebäude ist voll unterkellert. Insgesamt befinden sich gemäß Teilungserklärung 34 Wohnungseigentume, drei nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten sowie 51 Garagenstellplätze in dem Objekt. Die Garagenstellplätze befinden sich in der Tiefgarage.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 18 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

3.3 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung

Die Bauakte wurde online angefordert und durch den Sachverständigen bzw. einen qualifizierten Mitarbeiter/-in (Architekt/-in) eingesehen. Im Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche relevante Akten des Bewertungsobjektes zur Verfügung gestellt wurden. Es kann hierbei nicht ausgeschlossen werden, dass die Aktenlage unvollständig ist bzw. sich Akten zum Zeitpunkt der Einsichtnahme nicht innerhalb des Bauarchivs selber, sondern beim zuständigen Sachbearbeiter befinden und diese Tatsache nicht dokumentiert ist.

Im Folgenden wird somit ein bauordnungsrechtlich genehmigter Zustand unterstellt. Gleichzeitig wird auch die im Gutachten angegebene Nutzung als genehmigt unterstellt. Etwaige Abweichungen und darauf beruhende Auflagen und damit verbundene Kosten können nicht ausgeschlossen werden. Bei Wohnungs- und Teileigentum wird unterstellt, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit der Baugenehmigung identisch ist.

Gemäß den online zur Verfügung gestellten Unterlagen wurde für das zu bewertende Objekt im Februar 1972 der Antrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses beim Bauamt eingereicht. Die Baugenehmigung hierzu wurde im Oktober 1972 erteilt.

Im Dezember 1972 wurde ein weiterer Bauantrag (Änderung des Keller- und Erdgeschosses, Einbau einer Gaststätte und Errichtung von 50 KFZ-Einstellplätzen) beim Bauamt eingereicht, dieser wurde am 31.08.1973 genehmigt. Eine Rohbauabnahme erfolgte am 31.01.1974, eine Teilschlussabnahme am 27.02.1975 sowie am 24.11.1976.

Weiterhin liegen eine Genehmigung zur Nutzungsänderung von Speicherräumen in zwei Wohneinheiten vom 30.05.1990 einschl. zugehöriger Schlussabnahmebescheinigung vom 20.06.1991 sowie eine Baugenehmigung vom 27. September 2018 zur „Erneuerung des Garagendachs“ vor; die hier zugehörige Fertigstellungsbescheinigung datiert vom 12. Dezember 2019.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde durch die Stadt Krefeld im Dezember 1973 erteilt.

Mit Datum vom 10. Juli 1974 wurde das Gebäude in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 19 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

3.4 Raumanordnung

Nachfolgend sind die Grundzüge der Gebäudeaufteilung (Raumanordnungen) wiedergegeben. Die genannte Aufteilung ist den Hausakten / den vorliegenden Teilungsplänen entnommen, sofern kein Zugang zur Wohnung / Gewerbeeinheit bzw. zum Allgemeingut bestand.

- Kellergeschoss : Im Kellergeschoss befinden sich die den einzelnen Wohnungseigentümern zugeordneten Abstellräume, Allgemeinflächen sowie die zu einem hier nicht zu bewertenden Sondereigentum gehörenden Räume.
- Erdgeschoss : Im Erdgeschoss befinden sich drei Gewerbeeinheiten.
1. Obergeschoss : Im 1. Obergeschoss befinden sich sieben Wohnungseigentümer.
2. Obergeschoss : Im 2. Obergeschoss befinden sich sieben Wohnungseigentümer.
3. Obergeschoss : Im 3. Obergeschoss befinden sich sieben Wohnungseigentümer.
4. Obergeschoss : Im 4. Obergeschoss befinden sich sechs Wohnungseigentümer.
5. Obergeschoss : Im 5. Obergeschoss befinden sich drei Wohnungseigentümer.
6. Obergeschoss : Im 6. Obergeschoss befinden sich zwei Wohnungseigentümer, das hier zu bewertende Wohnungseigentum ist die linke Einheit im 6. OG.
- Staffelgeschoss : Im Staffelgeschoss befinden sich zwei Wohnungseigentümer, die über einen „Laubengang“ zugänglich sind.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 20 von 38

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

3.5 Gebäudeausstattung

Die nachfolgende Baubeschreibung basiert auf Erkenntnissen des Ortstermins sowie Einsichtnahme in die Baubeschreibungen zu den Bauanträgen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine generalisierende Baubeschreibung handelt, die sich auf die Nennung der wichtigsten Merkmale beschränkt und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Bauteil öffnende Maßnahmen wurden nicht durchgeführt, so dass die Beschaffenheit nicht sichtbarer Bauteile – falls aus den Baubeschreibungen bzw. Bauzeichnungen nicht klar ersichtlich – unterstellt wird. Sollte sich eine von den hier getätigten Beschreibungen abweichende Beschaffenheit herausstellen, so sind hieraus keine Ansprüche ableitbar.

3.5.1 Rohbau

Kelleraußenwände	: Mauerwerk / Stahlbeton
Kellerdecke	: Stahlbeton
Außenwände der Geschosse	: Mauerwerk
Geschossdecken	: Stahlbeton
Treppen	: Stahlbetonfertigteiltreppen
Dachkonstruktion	: Flachdach
Fassade	: Brüstungselemente der Balkone: Stahlbeton, ansonsten verputzt

3.5.2 Ausbau – Gebäudeteil Schwertstraße 67

Hauseingangstüre	: Aluminiumhaustüre mit Drahtglaseinsatz
Treppenstufen	: Naturstein
Deckenoberflächenbehandlung	: verputzt und malermäßig endbehandelt
Wandoberflächenbehandlung	: im Erdgeschoss: ca. 2 m hoch gefliest, darüber verputzt und malermäßig endbehandelt; ansonsten: verputzt und malermäßig endbehandelt

3.6 Wohnungsausstattung

Fenster	: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innentüren	: Stahlzargen mit Holztürelementen
Oberbodenbelag	: Fliesen, Laminat
Wandoberflächenbehandlung	: verputzt und malermäßig endbehandelt, im Badezimmer: Fliesen, in der Küche: Fliesenspiegel
Deckenoberflächenbehandlung	: verputzt und malermäßig endbehandelt
Dachterrasse	: Teils ohne Belag

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 21 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

3.6.1 Haustechnik

Heizung	: Gaszentralheizungsanlage
Warmwasserversorgung	: dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer
Kanal	: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Strom	: normale Installation

3.6.2 Ausstattung

Bad	: Wanne, WC, Waschtisch
Hauswirtschaftsraum/ ehemaliges Gäste-WC	: Anschluss für Waschmaschine sowie Anschlüsse für Installationsgegenstände
Küche	: Anschluss für Spüle, Anschluss für Waschmaschine

3.7 Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen

Dies sind Bauteile, die in der Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. des Brutto-Rauminhaltes (BRI) keine Berücksichtigung gefunden haben. Wie z.B. Kellerlichtschächte, Außentreppen, Außenrampen, Eingangsüberdachungen und Balkone, soweit sie nicht überdeckt sind. Sie sind jedoch nur zusätzlich als „Besondere Bauteile“ zu berücksichtigen, wenn sie 1 % des Gebäudewertes überschreiten.

Besonders zu veranschlagende Bauteile, die nicht bereits in den Normal-Herstellungskosten wertmäßig erfasst sind, konnten – soweit eine Besichtigung möglich war – nicht festgestellt werden.

3.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Hierzu gehören bei Wohngebäuden Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprecher, Uhrenanlagen, usw.; bei öffentlichen Bauten sind dies z.B. Einrichtungen für Lehr- und Hörsäle, Einrichtungen für Kassen- und Tresoranlagen; bei gewerblich genutzten Gebäuden: Back-, Koch- und Kühlanlagen, Hebevorrichtungen, Gleis- und Förderanlagen.

Besondere Betriebseinrichtungen konnten – soweit eine Besichtigung möglich war - festgestellt werden:

- Personenaufzugsanlagen (im Haus Nr. 67 zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung – defekt).



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 22 von 38

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

3.9 Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht bereits durch eine reduzierte Restnutzungsdauer bei der Bemessung der Alterswertminderung Berücksichtigung gefunden hat. Gleiches gilt für eine unterlassene Instandhaltung, die einem Bauschaden gleichkommt.

An Baumängeln, Bauschäden sowie Reparaturstau und Restfertigstellungsbedarf konnte – soweit eine Besichtigung möglich war - Folgendes festgestellt werden:

Innerhalb des hier zu bewertenden Wohnungseigentums konnte festgestellt werden, dass

- eine Schimmelbildung im Bereich eines Aufenthaltsraums besteht,
- die Rollläden teilweise defekt sind. Angabe gemäß ist dies durch starken Wind verursacht worden.

Insgesamt befindet sich das hier zu bewertende Wohnungseigentum in einem unterdurchschnittlichen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand.

3.10 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören insbesondere die Entwässerungs- und Versorgungsleitungen vom Hausanschluss ab bis an öffentliche oder nicht-öffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind. Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb des Gebäudes wie Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Brunnen usw., Befestigungen für Höfe, Terrassen und Wege und Einfriedungen. Ebenso Gartenanlagen und Bepflanzungen und nicht mit dem Gebäude verbundene Treppen und Stützmauern.

Das Gebäude ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und mit Gas, Strom und Wasser versorgt.

3.11 Zubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör konnte – soweit eine Besichtigung möglich war - nicht festgestellt werden.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 23 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

4. Gesamteindruck

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgender Eindruck:

Gebäude

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 34 Wohnungseigentumen, drei Teileigentumen sowie 51 Garagenstellplätzen. Die Wohneinheiten befinden sich in den Obergeschossen und werden über zwei Hauszugänge (Schwertstraße 67, 65) und zwei Aufzugsanlagen erschlossen. Das hier zu bewertende Wohnungseigentum liegt im Staffelgeschoss und ist über einen „Laubengang“ zugänglich. Die gewerblich genutzten Teileigentume befinden sich im Erdgeschoss.

Grundriss

Der Grundriss des zu bewertenden Wohnungseigentums ist zeitgemäß.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung ist hinsichtlich der verwendeten Materialien als nur bedingt zeitgemäß zu bewerten.

Unterhaltungszustand

Der Unterhaltungszustand des Mehrfamilienhauses ist insgesamt als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Der Unterhaltungszustand des zu bewertenden Wohnungseigentums ist ebenfalls als unterdurchschnittlich einzuordnen.

Grundstück

Das Grundstück ist zentral gelegen.

Lage

Die Lage ist als noch durchschnittliche innerstädtische Wohnlage einzuordnen.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 24 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Dieser entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich

- **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021)**
- **das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021)**
- **das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021)**

Bei der Auswahl des Verfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere auch die zur Verfügung stehenden Daten, ins Kalkül zu ziehen.

Aufgrund mangelnder Anzahl von Vergleichsobjekten mit einer hinreichenden Übereinstimmung in wesentlichen Wert bestimmenden Merkmalen scheidet das **Vergleichswertverfahren** bei bebauten, gleichartig genutzten Grundstücken im Allgemeinen aus.

Das **Sachwertverfahren** kommt in aller Regel bei Objekten zur Anwendung, die nicht primär zur Erzielung einer Rendite, sondern als Sachanlage – vorwiegend Wohngebäude zum Zweck der Eigennutzung - erworben werden.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung der technischen Merkmale und beinhaltet vorrangig den Substanzwert der baulichen Anlage.

Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Außenanlagen durch Anwendung von Sachwertfaktoren ermittelt.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 25 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

Das **Ertragswertverfahren** stellt die geeignete Bewertungsgrundlage für Grundstücke dar, bei denen die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht. Dabei sind marktübliche erzielbare Erträge der Immobilie in der Wertableitung zu berücksichtigen.

Der Ertragswert ergibt sich im Grundsatz als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert.

Methodisch kann der Ertragswert in drei unterschiedlichen Varianten ermittelt werden.

In der Regel kommt das „allgemeine Ertragswertverfahren“ (sogenanntes „zweigleisiges Ertragswertverfahren“) als Standardverfahren zur Anwendung. Bei langen Restnutzungsdauern kann dem „vereinfachten Ertragswertverfahren“ („eingleisiges Ertragswertverfahren“) der Vorzug gegeben werden. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, kann der „Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge“ ermittelt werden.

Alle Verfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markt- oder Objektbesonderheiten Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergeben sich insofern der „vorläufige Vergleichswert“, der „vorläufige Sachwert“ sowie der „vorläufige Ertragswert“.

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren (hier: **Ertragswertverfahren**) in der Reihenfolge zunächst die „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ (allgemeine Marktanpassung) in die Wertableitung eingeführt und dann die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus dem Ergebnis, dem **Ertragswert**, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert bestimmt.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus.

Von wesentlicher Bedeutung für den Markt von Eigentumswohnungen ist das **Vergleichswertverfahren**, dieses ist - wenn eine entsprechend ausreichende Anzahl von Vergleichswohnungen zur Verfügung steht - primär heranzuziehen.

Im vorliegenden Fall stehen jedoch keine aussagekräftigen Vergleichswohnungen und Vergleichsgewerbeeinheiten mit gleichen wertbestimmenden Merkmalen zur Verfügung, sodass dieses Verfahren nicht angewendet werden kann.

Deshalb wird das **Ertragswertverfahren** hier herangezogen. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass ein verständiger Erwerber das Objekt nicht ausschließlich zur Eigennutzung, sondern auch zu Vermietungszwecken, also aus Ertragsgesichtspunkten betrachtet.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 26 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

6. Bodenwertermittlung**6.1 Allgemeines**

Die Bodenwertermittlung ist gemäß §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021 stets ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück – vorrangig unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021) – durchzuführen. Sind jedoch keine Kaufpreise von Grundstücken, die in ihren Wert bestimmenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen (Vergleichsgrundstücken), vorhanden, kann die Bodenwertermittlung auch auf Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt werden.

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den Wert bestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Dies kann durch prozentuale Zu- oder Abschläge geschehen, aber auch durch Umrechnungskoeffizienten.

Liegen den Preisen von Vergleichsgrundstücken oder Bodenrichtwerten allgemeine Wertverhältnisse zugrunde, die denjenigen des Wertermittlungsstichtages nicht entsprechen, so sind vorhandene Indexreihen heranzuziehen und die Wertverhältnisse mittels derer auf den Wertermittlungsstichtag abzustellen.

In diesem Fall wird die **Bodenwertermittlung** auf der Grundlage von **Bodenrichtwerten** unter Berücksichtigung Wert beeinflussender Abweichungen durchgeführt.

Der Bodenrichtwert wird in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Krefeld zum 01.01.2024, spezifiziert angegeben.

Hiernach ist der Bodenwert entsprechend der Bodenrichtwertkarte und den oben genannten Kriterien

mit rund **450,00 Euro/m²** zu bewerten.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 27 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Grundstücksqualität	:	baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Lage	:	Mischgebiet, durchschnittlich
Ausnutzung	:	GRZ nicht angegeben, GFZ 1,5
Grundstücksgröße	:	nicht angegeben
Grundstückszuschnitt	:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	:	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Vom Richtwertgrundstück, welches mit durchschnittlichen Eigenschaften bestimmt ist, weicht das Bewertungsgrundstück in wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften ab.

Lage	:	Die äußere Lage des Grundstückes weicht nicht von der Definition des Richtwertgrundstücks ab.
Größe	:	Die Größe des Richtwertgrundstücks ist nicht definiert.
Ausnutzung	:	Das Grundstück ist vollständig bebaut. Die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht annähernd dem Richtwertgrundstück. Ein Anpassungserfordernis besteht aus sachverständiger Sicht nicht.
Zuschnitt	:	Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, die Bebaubarkeit ist hierdurch jedoch nicht eingeschränkt.
Erschließungs- beitragssituation	:	Das Grundstück ist tatsächlich als erschlossen und rechtlich als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Eine Abweichung vom Richtwertgrundstück besteht somit nicht.

Der Bodenwert leitet sich somit **unter Berücksichtigung der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung** seit dem Ermittlungsstichtag für den Bodenrichtwert wie folgt ab.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 28 von 38

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67,
in 47799 Krefeld

6.2 Bodenwert Flur 40, Flurstück 28

6.2.1 Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 6.19 im 6. Obergeschoss, links

Grundstücksgröße	1.482,00 m ²	
davon:		
Bauland	1.482,00 m ²	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)		450,00 €/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0%	0,00 €/m ²
angepasster Richtwert (Ausgangswert)		450,00 €/m ²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassung für Lage	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Größe	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Ausnutzung	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Zuschnitt	0%	0,00 €/m ²
Baulandwert (Zwischenwert) somit:		450,00 €/m ²
Wert der Erschließung:	im Richtwert enthalten	
Baulandwert, erschließungsbeitragsfrei somit:		450,00 €/m ²
Wert des Baulands (ebf., gerundet)		450,00 €/m²
Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt		
	1.482,00 m ² zu 450,00 €/m ²	666.900 €
für den Miteigentumsanteil von	216 / 10.000 MEA	14.405,04 €
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, anteilig rund		14.500,00 €

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 29 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

7. Ertragswertverfahren**7.1 Allgemeines**

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert. Zudem sind die Marktgegebenheiten sowie objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen; insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund erzielbarer Erträge wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge aufnehmen, sofern sie in üblicher Höhe vereinbart sind; ansonsten aber marktüblich veranschlagte Erträge.

Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Lage auf dem Markt von gleichartig genutzten Grundstücken sowie der Gegebenheiten des Objektes (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) wird zum Wertermittlungstichtag ein marktüblicher Rohertrag angesetzt.

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wird der um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung geminderte Rohertrag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert.

Der hierzu heranzuziehende Liegenschaftszinssatz wird aufgrund der Merkmale des Bewertungsobjektes (Lage des Grundstücks, Gebäudeart, Miethöhe) mit einem durchschnittlichen Wert angesetzt.

Weitere Einflüsse gehen in die Markt Betrachtungen (insbesondere konjunkturelle und objektspezifische Einflüsse) ein.

Der hier angesetzte Rohertrag gilt für vergleichbare Objekte in mangelfreiem Zustand. Sollte sich das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht in einem mangelfreien Zustand befinden, so wird jedoch unterstellt, dass es in einen mangelfreien Zustand versetzt werden kann, so dass nach der Mangelbeseitigung der angesetzte Ertrag erzielbar ist. Daher sind stets die Aufwendungen für Restfertigstellung, Instandsetzung sowie die Beseitigung der Baumängel und Bauschäden, die notwendig werden, um einen baualtersgerechten Zustand zu erreichen, im Ertragswertverfahren gesondert (als Zeitwert) in Abzug zu bringen.

Eventuelle wesentliche Mietabweichungen sind ggf. kapitalisiert in Ansatz zu bringen.

Die ImmoWertV differenziert bei dem Ertragswertverfahren drei Varianten, die in unterschiedlichem Wertermittlungszusammenhang Verwendung finden, jedoch bei sachgerechter Anwendung zu dem identischen Ertragswert führen.

Nachfolgend kommt aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und der Objektangemessenheit das Standardverfahren (das sogenannte „zweigleisige Verfahren“) zur Anwendung.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 30 von 38**des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67,
in 47799 Krefeld**7.2 Gebäudedaten****7.2.1 Gebäudedaten Wohnung Nr. 6.19 im 6. Obergeschoss links**

Den vorhandenen Angaben entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Baujahr	:	1975
Tatsächliches Alter zum Stichtag	:	49
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	:	80
Geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund		
- der Art des Gebäudes		
- des Zustandes		
- sowie der Ausstattung		
in Jahren rund	:	25
somit		
○ kalkulatorische Veränderung in Jahren	:	-6
○ theoretisches Alter in Jahren	:	55
○ theoretisches Baujahr	:	1969
Wohnfläche (WF) ca.	:	79,81 m ²



Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67,
in 47799 Krefeld

7.3 Ertragswert der Wohnung Nr. 6.19 im 6. Obergeschoss links

Nachhaltig erzielbarer Ertrag (Netto-Kalt)

Wohnung	79,81 m ²	7,00 €/m ²	559 €
monatlicher Rohertrag			<u>559 €</u>
monatlicher Rohertrag gesamt			<u><u>559 €</u></u>

Jahresrohertrag **6.708 €**

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung	79,81 m ²	x	12 €/m ²	957,72
- Verwaltung	1 Einh.	x	330 €/Einh.	330,00
- Mietausfallwagnis	6.708 €	x	2,0%	<u>134,00</u>

somit rund 22 % 1.421,72 -1.422 €

Jahresreinertrag 5.286 €

abzüglich Bodenertragsanteil 3,00% von 14.500 € -435 €

Reinertrag der baulichen Anlage 4.851 €

Bei einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren
bei einem Zinssatz von 3,00 %

beträgt der **Barwertfaktor** 17,413
4.851 € x 17,413 84.470 €

Gebäudeertragswert rund **84.500 €**

zuzüglich **Bodenwert** 14.500 €

zuzüglich Wert des Sondernutzungsrechtes

Jahresrohertrag	./.	Bewirtschaftungskosten	X	Barwertfaktor	
0 €	./.	0,00 €	X	17,413	<u>0 €</u>

Vorläufiger Ertragswert

(noch ohne Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

99.000 €

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 32 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

7.3.1 Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens

Die nachhaltig erzielbare, marktübliche Miete wurde dem Mietpreisspiegel für die Stadt Krefeld, Stand 01.08.2023, entnommen. Hiernach ist das Bewertungsobjekt in die Wohnlagenkategorie A einzuordnen.

Gemäß Tabelle Pkt. 7.2 wird dem Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren zugemessen. Dies entspricht bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren einem theoretischen Baujahr von 1969. Der Mietpreisspiegel weist für die Baujahresklasse 1958 bis 1969 in der Wohnlagenkategorie A eine Mietzinsspanne von 6,80 €/m² bis 7,40 €/m² bei einem Mittelwert von 7,10 €/m² aus.

Unter Berücksichtigung der Lage der Wohnung, der Größe des Wohnkomplexes sowie des Vorhandenseins einer Aufzugsanlage sind Zu- und Abschläge erforderlich.

Unter sachverständiger Anwendung der Mietrichttabelle wird ein Mietzins in Höhe von 7,00 €/m² als nachhaltig erzielbar erachtet.

Dieser Mietzins wird innerhalb des Verfahrens in Ansatz gebracht.

Durch den Gutachterausschuss der Stadt Krefeld werden Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Diese können nur als zusätzliche Orientierung herangezogen werden, da keine vollständige Modellkonformität besteht.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Krefeld wird für selbstgenutztes Wohnungseigentum ein Liegenschaftszinssatz von 2,1 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,1 Punkten angegeben und für vermietetes Wohnungseigentum ein Liegenschaftszinssatz von 2,9 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,4 Punkten.

Der im folgenden angewendete Liegenschaftszins beruht auf eigenen Auswertungen sowie Marktbeobachtungen und berücksichtigt die objektspezifischen Eigenschaften der Immobilie sowie deren Marktgängigkeit.

Aus sachverständiger Sicht wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,00 % in Ansatz gebracht.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 33 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

8. Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens**8.1 Allgemeines**

Der Verkehrswert wird nachfolgend aus dem „vorläufigen Ertragswert“ unter Berücksichtigung von weiteren Einflüssen abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen und sonstigen Anlagen wirken.

Bei diesen Einflüssen handelt es sich um:

1. Markteinflüsse im Sinne von konjunkturellen Einflüssen auf dem Immobilienteilmarkt

Die Einbeziehung dieser Einflüsse erfolgt nur noch insoweit als sie nicht bereits in die obigen Ausführungen eingegangen sind.

Die Marktanpassung hat für die zuvor beschriebenen drei unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren eine unterschiedlich gewichtige Bedeutung.

- Beim **Vergleichswertverfahren** findet die jeweilige Marktsituation bereits mit den auf den Wertermittlungsstichtag „umgerechneten“ Kaufpreisen Eingang in die Verkehrswertermittlung. Die Anpassung an die Marktlage kann beim Vergleichswertverfahren in der Regel entfallen, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke vorliegen.
- Beim **Ertragswertverfahren** können zur Anpassung des abgeleiteten Ertragswertes Zu- oder Abschläge erforderlich werden, insbesondere dann, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wegen zu knappen Angebots bzw. einer überstarken Nachfrage Preise gezahlt werden, die dem nachhaltigen Ertrag nicht entsprechen. Die Einbeziehung der Markteinflüsse erfolgt nur noch insoweit, als sie nicht schon in der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes Berücksichtigung gefunden hat.
- Bei Anwendung des **Sachwertverfahrens** erfolgen in der Regel die höchsten Marktanpassungen (Zu- oder Abschläge). Im Allgemeinen steigt die Zu- oder Abschlagsnotwendigkeit mit der Höhe des Sachwertes. Je höher ein Sachwert, desto höher wird auch der prozentuale Abschlag bzw. je niedriger ein Sachwert, desto höher wird auch der prozentuale Zuschlag sein.

2. Einflüsse aus besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Die oben dargestellten Markteinflüsse beziehen sich nach Lage, Beschaffenheit und Ausstattung auf durchschnittliche Verhältnisse. Daran gemessen sind objektspezifisch abweichende Merkmale zu beachten und hinsichtlich ihres Werteeinflusses gesondert zu berücksichtigen, insbesondere



Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67,
in 47799 Krefeld

- **bauzustandsbedingte Einflüsse**

wie beispielsweise Werteeinflüsse aufgrund von Baumängeln, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau und Restfertigstellungsbedarf, sofern die erkennbare bauliche Situation von einer üblichen baualtersgerechten Situation abweicht.

- **strukturelle Einflüsse**

wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung (Grundriss, Raumhöhe usw.), Architektur und Gestaltung, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand.

- **wirtschaftliche Einflüsse**

wie beispielsweise von üblichen Mieten erhebliche abweichende Erträge, die – soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht – durch marktgerechte Zu- oder Abschläge bzw. durch Barwerte zu berücksichtigen sind.

8.2 Markteinflüsse

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nachfolgend unter Berücksichtigung von Einflüssen des Marktgeschehens und besonderer objektspezifischer Merkmale abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen wirken.

Die Einbeziehung dieser Einflüsse in die Wertableitung erfolgt nur noch insoweit, als sie nicht bereits in den vorausgegangenen Berechnungen Berücksichtigung gefunden haben.

8.2.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Eine **Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen** ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, da diese bereits im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt ist.

Vorläufiger Ertragswert	99.000,00 €
Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen	<u>0,00</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	<u><u>99.000,00 €</u></u>
Der vorläufige marktangepasste Ertragswert beträgt rund	<u><u>99.000,00 €</u></u>



Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67,
in 47799 Krefeld

8.2.2 Verkehrswert / Marktwert

vorläufiger marktangepasster Ertragswert **99.000 €**

baustandsbedingte Einflüsse

Wertminderung wegen baulicher Mängel, Schäden und Restfertigstellungsbedarf (einschließlich Renovierung) **am gemeinschaftlichen Eigentum** als Zeitwert

0,00 € x 216/10.000 MEA 0 €

verbleibt 99.000 €

baustandsbedingte Einflüsse

Wertminderung wegen baulicher Mängel, Schäden und Restfertigstellungsbedarf (einschließlich Renovierung) **am Sondereigentum** als Zeitwert

rund 15,00 % von 99.000 € -14.800 €

verbleibt 84.200 €

strukturelle Einflüsse

wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße Grundrisse, unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand - **am gemeinschaftlichen Eigentum** als Zeitwert

0,00 € x 216/10.000 MEA 0 €

verbleibt 84.200 €

strukturelle Einflüsse

wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße Grundrisse, unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand **am Sondereigentum** als Zeitwert

rund 0,00 % von 99.000 € 0 €

verbleibt 84.200 €

wirtschaftliche Einflüsse

wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, erhebliche - vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr - abweichende Erträge **am Sondereigentum**

rund 0,00 % von 99.000 € 0 €

somit 84.200 €

somit rund **84.000 €**



Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67,
in 47799 Krefeld

8.2.3 Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse, z.B. Außenbesichtigung

Ein verständiger Erwerber, der jeder Wertermittlung zu unterstellen ist, wird berücksichtigen müsse, dass die Instandhaltungsrücklage nach Erneuerung der Aufzugsanlage relativ gering ist, so dass bei weiteren Reparaturen oder Instandsetzungen am Allgemeineigentum nicht ausgeschlossen werden kann, dass Sonderumlagen beschlossen werden.

Daher ist eine Anpassung aufgrund sonstiger Einflüsse anzubringen, aus der sich eine Veränderungsnotwendigkeit von

- 5 %

ergibt.

8.3 Zusammenfassung

Aus der Summe der wertbeeinflussenden Kriterien, die ein verständiger Erwerber in Betracht ziehen würde, verbleibt somit **insgesamt eine**

Anpassung zum vorläufigen markt- und objektspezifisch angepassten Ertragswert von		84.000,00 €	aufgrund der
- sonstigen Einflüsse von	-5%	-4.200,00 €	
somit rund		-4.200,00 €	
insgesamt ergibt sich somit ein Verkehrswert/Marktwert von			
Ertragswert		84.000,00 €	
- Marktanpassung		-4.200,00 €	
somit		79.800,00 €	
Verkehrswert / Marktwert rund		80.000,00 €	

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 37 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert/Marktwert (in Anlehnung an § 194 BauGB) für das Wohnungseigentum, Krefeld, Blatt 11163 – 216 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 6. Obergeschoss links gelegenen Wohnung mit Kellerraum Nr. K 019

Grundstück : Schwertstraße 67, 65
47799 Krefeld

Gemarkung : Krefeld
Flur : 40
Flurstück : 28

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Eigentumswohnungen zum Wertermittlungsstichtag, dem 02.07.2024, festgestellt mit

80.000,00 €

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Tönisvorst, 11.11.2024

DR. DETLEF GIEBELEN

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 38 von 38**

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

10. Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
3. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021
(ImmoWertV, BGBl. I S. 2805).
4. Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)
Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006.
5. Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
(Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012
veröffentlicht am 18. Oktober 2012 im Bundesanzeiger (BAnz AT 18.10.2012 B1).
6. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
(Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014
veröffentlicht am 11.04.2014 im Bundesanzeiger (BAnz AT 11.04.2014 B3).
7. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
(Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003
(BGBl. I, S. 2346), in Kraft getreten 01.01.2004.

KLEIBER, W. / FISCHER, R. / SCHRÖTER, K.:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung
von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
9. Auflage, Köln, 2020.

SPRENGNETTER (Hrsg.)

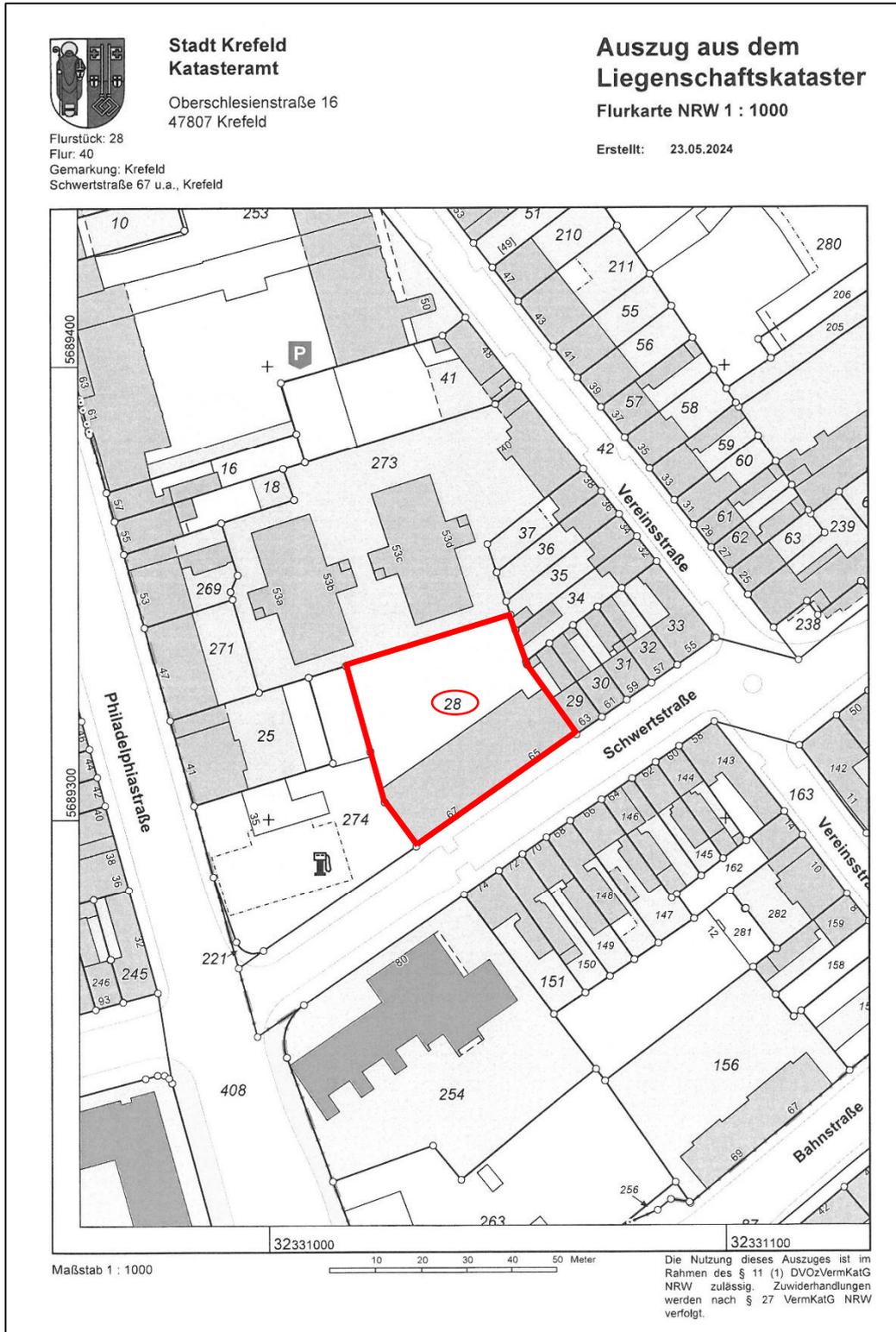
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen.
Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentare.
Band 1 – 16
Sinzig, (Losebl.-Ausg.), Stand: 2024.



Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte





Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67,
in 47799 Krefeld

**Anlage 2 – Auszug aus dem Grundbuch
Bestandsverzeichnis, Abteilung I und Abteilung II**

- Wird aus Datenschutzgründen nicht beigefügt. -

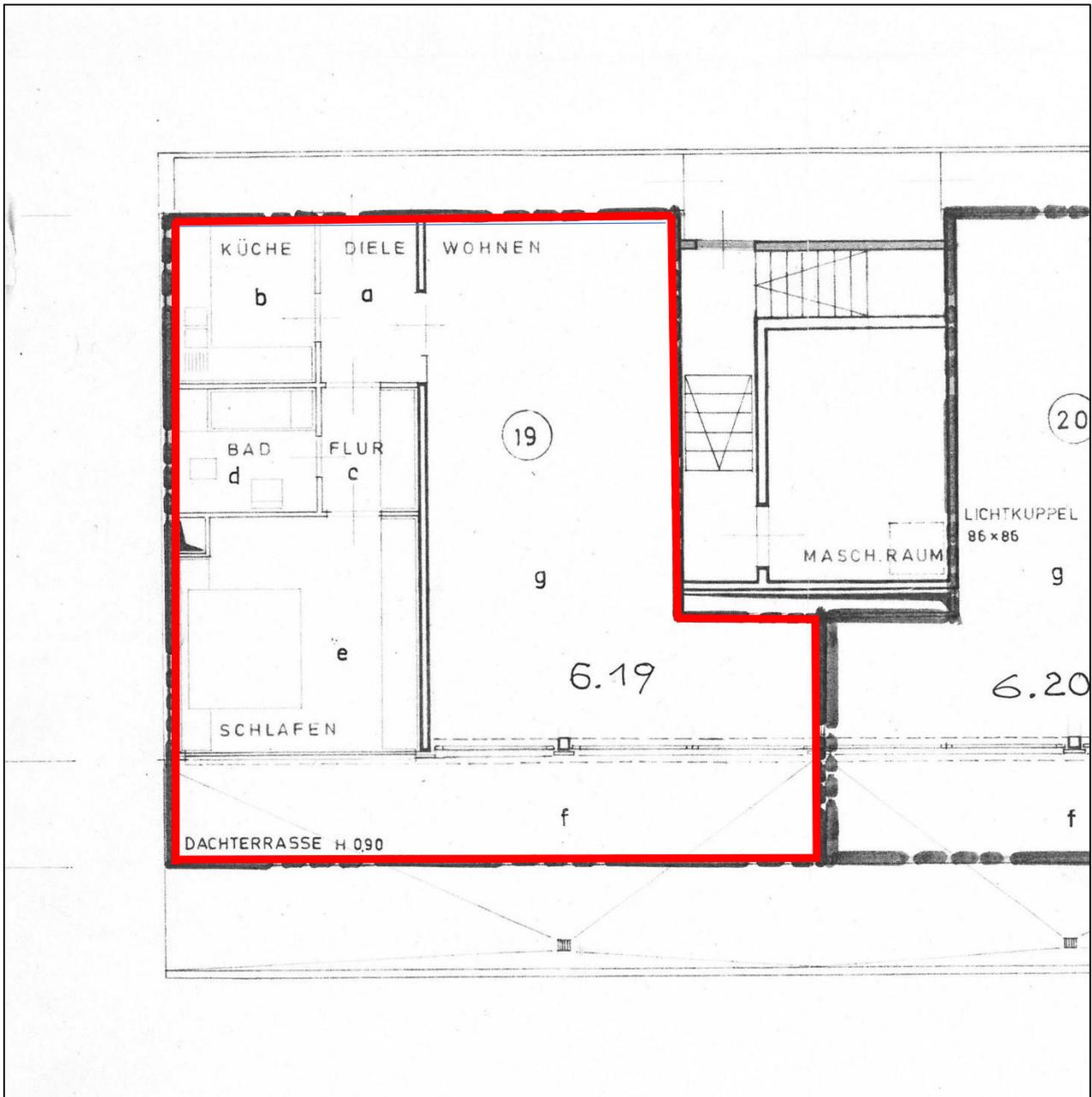


Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

Anlage 8 – Auszug aus den Teilungsplänen

Grundriss 6. Obergeschoss
nicht maßstäblich



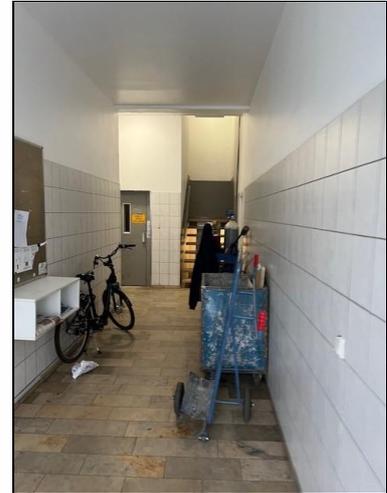
Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

Anlage 9 – Fotos



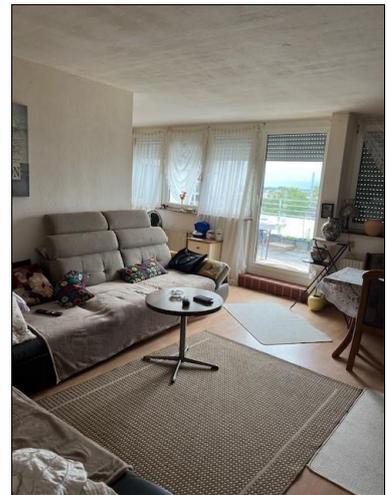
Briefkastenanlage Haus 67



Flurbereich Haus 67



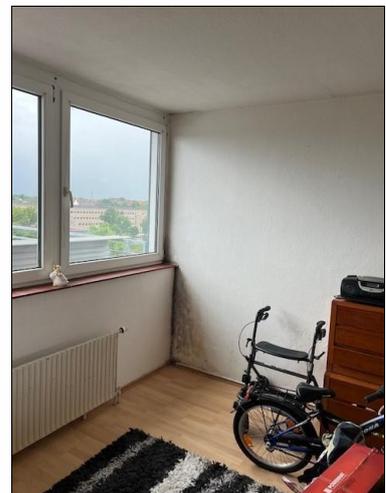
Koch-/ Essbereich



Wohnen



Raum – exemplarisch



Schimmelbefall Wandbereich

Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

Anlage 9 – Fotos



Badezimmer



Detail Badezimmer



Dachterrasse / defekter Rollladen



defekter Rollladen



Wohnungszugang



Kellerflur

Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 6.19 im 6. OG links nebst Kellerraum K 019 des Hauses Schwertstraße 65, 67, in 47799 Krefeld

Anlage 9 – Fotos



Kellerabstellraum



Keller / Allgemeinfläche