



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 5

160-KR-21-03-24
16.10.2024/ Wi.

zu dem

296 / 100.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück

Kölner Straße 230-234 / Untergath 4
in **47805 Krefeld**

verbunden mit dem

Sondereigentum an einer **Wohnung** im **Bauteil A,**
Hochhaus, im 14. Obergeschoss und einem **Kellerraum** im
Bauteil A - im **Aufteilungsplan** jeweils mit **Nr. 158** bezeichnet.



Auftraggeber

Amtsgericht Krefeld

Geschäfts-Nr. 420 K 30/22



Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger durch
die Architektenkammer NRW



Immobiliengutachter für
finanzwirtschaftliche Zwecke -
CIS HypZert (F)



Professional Member
of the Royal Institute of
Chartered Surveyors



Mitglied im Bundesverband
der Immobilien-Investment-
Sachverständigen e.V.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 2 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

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	9
1.5	Objektangaben	10
1.5.1	Objektangaben zu Wohnung Nr. 158 im 14. OG des Hochhauses nebst Kellerraum	10
1.6	Eigentumsverhältnisse	10
1.7	Besonderheiten	11
1.7.1	Ladungen / Ortsbesichtigung	11
1.7.2	Teilungserklärung	11
1.7.3	Gemeinschaftliches Eigentum / Einnahme aus Vermietung und Verpachtung	12
1.8	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	12
1.8.1	Einsichten und Auskünfte	12
1.8.2	Verwendete Arbeitsunterlagen	13
2.	Grundstücksbeschreibung	14
2.1	Ort und Einwohnerzahl	14
2.2	Kleinräumige Lage	14
2.3	Zuschnitt / Beschaffenheit	15
2.4	Rechte und Lasten	15
2.4.1	Allgemeines	15
2.4.2	Grundbuch von Krefeld, Blatt 14348, Abteilung II	16
2.4.3	Grundbuch, Abteilung III	17
2.4.4	Baulasten	18
2.5	Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	18
2.6	Kanalanschlussbeitrag	18
2.7	Altlastenauskunft	19
2.8	Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau	19
2.9	Auskunft über Miet- und Pachtverhältnisse	19
2.10	Bauleitplanung	20
2.10.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	20
2.10.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)	20
2.11	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation	20
3.	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	21
3.1	Allgemeines	21
3.2	Gebäudeart, Nutzung	21
3.3	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung	22
3.4	Raumanordnung	23
3.5	Gebäudeausstattung	23
3.5.1	Rohbau – Bauteil A	23
3.5.2	Ausbau	24
3.6	Wohnungsausstattung	24
3.6.1	Haustechnik	24
3.6.2	Ausstattung	24
3.7	Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen	24
3.8	Besondere Betriebseinrichtungen	25
3.9	Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden	25
3.10	Außenanlagen	26
3.11	Zubehör	26
4.	Gesamteindruck	27
5.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	28
6.	Bodenwertermittlung	30
6.1	Allgemeines	30
6.2	Bodenwert Flur 72, Flurstücke 345 sowie 326, 328, 343, 344 und 364	32
6.2.1	Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 158 im 14. Obergeschoss Bauteil A	32



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 3 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

7.	Ertragswertverfahren	33
7.1	Allgemeines.....	33
7.2	Gebäudedaten.....	34
7.2.1	Gebäudedaten Wohnung Nr. 158 im 14. Obergeschoss des Bauteils A	34
7.3	Ertragswert der Nr. 158 im 14. Obergeschoss des Bauteils A.....	35
7.3.1	Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	36
8.	Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens	37
8.1	Allgemeines.....	37
8.2	Markteinflüsse	38
8.2.1	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert.....	38
8.2.2	Verkehrswert / Marktwert.....	39
8.2.3	Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse, z.B. Außenbesichtigung.....	40
8.3	Zusammenfassung	40
9.	Verkehrswert.....	41
10.	Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis	42

Anlagen

Anlage 1	- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 2	- Auszug aus dem Grundbuch - wird aus Datenschutzgründen nicht beigelegt
Anlage 3	- Baulastenauskunft
Anlage 4	- Erschließungsbeitragsauskunft
Anlage 4a	- Kanalanschlussauskunft
Anlage 5	- Altlastenauskunft
Anlage 6	- Auskunft nach dem Wohnungsbindungsgesetz
Anlage 7	- Verwalterauskunft
Anlage 8	- Berechnung der Wohnfläche
Anlage 9	- Auszug aus den Teilungsplänen, Grundriss
Anlage 10	- Fotos



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 4 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck des Gutachtens

Zweck	Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung	Mit Schreiben vom 13.03.2024
Bewertungsstichtag	10.07.2024
Daten der Ortsbesichtigungen	20.06.2024 – 10.00 Uhr bis 10.10 Uhr 10.07.2024 – 10.30 Uhr bis 10.45 Uhr
Einladung zum Ortstermin	Mit Schreiben vom 08.04.2024, 30.04.2024 an Auftraggeber : Amtsgericht Krefeld Antragsteller : aus Datenschutzgründen nicht genannt nicht angeschrieben, da vertr. durch Verfahrensbevollm. : aus Datenschutzgründen nicht genannt Antragsgegner : aus Datenschutzgründen nicht genannt sowie mit Schreiben vom 27.06.2024 an Auftraggeber : Amtsgericht Krefeld Antragsteller : aus Datenschutzgründen nicht genannt nicht angeschrieben, da vertr. durch Verfahrensbevollm. : aus Datenschutzgründen nicht genannt WEG-Verwaltung : aus Datenschutzgründen nicht genannt Antragsgegner : aus Datenschutzgründen nicht genannt Mieter : aus Datenschutzgründen nicht genannt
Am 1. Ortstermin nahmen teil	Herr Dr. D. Giebelen, Sachverständiger
Am 2. Ortstermin nahmen teil	der Mieter des zu bewertenden Wohnungseigentums, Herr Dr. D. Giebelen, Sachverständiger
Es konnten besichtigt werden	das zu bewertende Wohnungseigentum, Teile der Allgemeinflächen
<u>Es konnten nicht besichtigt werden</u>	Teile der Allgemeinflächen, der zugehörige Kellerraum.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 5 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

Ausarbeitung des Gutachtens

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

Mitarbeiter

Frau D. Hammes
Erstellung der Wohnflächenberechnung,
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 42**

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

1.3 Auftragsinhalt**Besondere Bedingungen**

Gutachten soll folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

Für den Fall, dass mehrere Grundstücke, Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten zu begutachten sind, soll die Wertermittlung - wenn möglich - für jedes einzelne Grundstück, Wohnungs- bzw. Teileigentum getrennt erfolgen. Sollte es sich bei den Grundstücken, Wohnungs- bzw. Teileigentumen um eine wirtschaftliche Einheit handeln, so sind hierzu Ausführungen zu machen und annäherungsweise der Wert auf die einzelnen Grundstücke, Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten aufzuteilen.

Es ist festzustellen, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber).

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 festzustellen, ob das Bewertungsobjekt dem Denkmalschutz unterliegt.

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte in Abteilung II, Nr. 1, 2, 3 und 4 sind zu berücksichtigen. Sollten die Rechte noch bestehen, ist der objektive Wert zu ermitteln, um den sich der Wert des Grundbesitzes erhöht, wenn diese Lasten nicht eingetragen wären. Auf den Wert, den die Rechte für den/die Berechtigten hat, kommt es dabei nicht an.

Es ist auch festzustellen, ob eventuelle Mieter bzw. Pächter (Vor- und Zunamen) bestehen; ggf. ist der Verwalter der Wohnanlage festzustellen.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 7 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

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.

Es sind ein einfacher Lage- und Gebäudeplan beizufügen sowie Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit.

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.

1.4 Grundstücksangaben, Anschrift und Bestandsverzeichnis

1.4.1 Katasterbezeichnungen

über den 296 / 100.000 MEA am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum laut Aufteilungsplan Nr. 158

Gemarkung	Krefeld
Flur	72
Flurstück	326
Größe des Flurstücks	723 m ²
Lage	Kölner Straße 234 Untergath 4 Kölner Straße 232
Nutzung	723 m ² Fläche besonderer funktionaler Prägung
Flurstück	328
Größe des Flurstücks	827 m ²
Lage	Kölner Straße 234 Untergath 4 Kölner Straße 232
Nutzung	827 m ² Fläche besonderer funktionaler Prägung



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 8 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

Flurstück	343
Größe des Flurstücks	294 m ²
Lage	Kölner Straße 230
Nutzung	294 m ² Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen
Flurstück	344
Größe des Flurstücks	488 m ²
Lage	Kölner Straße 234 Untergath 4 Kölner Straße 232
Nutzung	364 m ² Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen 124 m ² Fläche besonderer funktionaler Prägung
Flurstück	345
Größe des Flurstücks	3 691 m ²
Lage	Kölner Straße 234 Untergath 4 Kölner Straße 232
Nutzung	2.901 m ² Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen 790 m ² Fläche besonderer funktionaler Prägung
Flurstück	364
Größe des Flurstücks	2 m ²
Lage	Kölner Straße 234
Nutzung	2 m ² Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 9 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

1.4.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Krefeld
Grundbuch von	Krefeld
Blatt	14348
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Flur 72, Flurstück 343: Hof- und Gebäudefläche Kölner Straße 230 (294 m²) Flur 72, Flurstück 344: Hof- und Gebäudefläche Kölner Straße 232 (488 m²) Flur 72, Flurstück 345: Hof- und Gebäudefläche Kölner Straße 232/234 und Untergath 4 (3.691 m²) Flur 72, Flurstück 364 Hof- und Gebäudefläche Kölner Straße 234 (2 m²) Flur 72, Flurstück 326: Gebäude- und Freifläche Kölner Straße (723 m²) Flur 72, Flurstück 328: Abstellplatz Kölner Straße (827 m²)
Miteigentumsanteil	296/100.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im Bauteil A, Hochhaus, im 14. Obergeschoss und einem Kellerraum im Bauteil A, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 158 bezeichnet. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen, eingetragen in den Blättern 14191 bis 14347 und 14349 bis 14366 gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 10 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

1.5 Objektangaben

1.5.1 Objektangaben zu Wohnung Nr. 158 im 14. OG des Hochhauses nebst Kellerraum

Objekt	Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 158 bezeichneten Wohnung im 14. Obergeschoss nebst Kellerraum in Bauteil A (Hochhaus) bestehend aus: einem Wohn-/Schlafraum, einem Badezimmer, einer Diele, einem Abstellraum sowie einer Loggia. Gemäß Teilungserklärung vom 3. November 1981 beträgt die Wohnfläche 25,00 m². Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden bemaßten Teilungspläne überprüft und berechnet, demnach beträgt die Wohnfläche 25,38 m². Für die Wertermittlung ist die sich ergebende Differenz von nicht maßgebender Bedeutung. Der Bewertung wird die in der Teilungserklärung genannte Wohnfläche zugrunde gelegt.
Gebäudeart	Gebäudekomplex bestehend gemäß Teilungserklärung aus einem Hochhaus mit vornehmlich Appartementwohnungen (Bauteil A), drei bis zu viergeschossigen Baukörpern mit Büroräumen und Läden (Bauteile B, C und D) sowie einer Schwimmhalle mit Bowling-Center (Bauteil E)
Baujahr	1970
Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum	3. November 1981
Sondernutzungsrechte	Sondernutzungsrechte sind in der Teilungserklärung vom November 1981 nicht festgelegt.
Wohnfläche ges. ca.	25 m ²

1.6 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch von Krefeld, Blatt 14348, Abteilung I

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

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 11 von 42**

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

1.7 Besonderheiten**1.7.1 Ladungen / Ortsbesichtigung**

Mit Datum vom 08.04.2024 wurden die Beteiligten zu einem Ortstermin am 30.04.2024, 10.30 Uhr, geladen. Per Mail vom 29.04.2024 informierte der Schuldner-Eigentümer das Büro des Sachverständigen, dass er den angesetzten Termin nicht wahrnehmen kann und bat um Verlegung auf einen Termin ab Mitte Juni.

Daraufhin wurden die Beteiligten mit Schreiben vom 30.04.2024 zu einem neuen Ortstermin am 20. Juni 2024, 10.00 Uhr geladen.

Der Sachverständige nahm den Termin ladungsgemäß wahr. Keiner der Verfahrensbeteiligten war vor Ort anwesend. Es bestand keine Zutrittsmöglichkeit zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum.

Aus diesem Grund wurden die Beteiligten nochmals mit Schreiben vom 27.06.2024 erneut zu einem Ortstermin geladen, und zwar für Mittwoch, den 10. Juli 2024, 10.30 Uhr.

Zuvor war bei der WEG-Verwaltung telefonisch der Name des Mieters der Wohnung Nr. 158 erfragt worden. Diese hatte zwischenzeitlich auch über den Verfahrensbevollmächtigten der Antragstellerin das vorherige Ladungsscheiben erhalten und sagte zu, den Hausmeister des Gebäudes sowie den Mieter ebenfalls zu informieren. Der Mieter wurde unabhängig hiervor ebenfalls durch das Büro des Sachverständigen angeschrieben und über den Besichtigungstermin informiert.

Der Sachverständige nahm auch diesen Termin ladungsgemäß wahr. Der Mieter konnte vor Ort angetroffen werden. Es bestand Zutrittsmöglichkeit zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum.

1.7.2 Teilungserklärung

Mit Datum vom 03.11.1981 wurde die Grundstücksfläche, auf der sich das hier zu bewertende Objekt befindet (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345 und 364) in Miteigentumsanteile aufgeteilt (UR-Nr. 1579/81).

Hiernach befinden sich auf der o.g. Grundstücksfläche ein Wohnhaus mit vornehmlich Appartementwohnungen (Bauteil A), drei bis zu 4geschossige Baukörper mit Büroräumen und Läden (Bauteile B, C, D) und eine Schwimmhalle mit Bowling-Center (Bauteil E).

Das hier zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im 14. Obergeschoss des Bauteils A (Hochhaus), ist gemäß Teilungserklärung mit der Nr. 158 bezeichnet, hat einen Miteigentumsanteil von 296/100.000 sowie 25 m² Wohnfläche und besteht a) aus einem Wohn-Schlafrum, einem Abstellraum, einer Diele, einem Bad/WC und einer Loggia sowie b) dem mit Nr. 158 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss des Bauteils A.

Weiterhin ist unter §2 (3) festgehalten, dass eine im Bauteil A befindliche, ölbefeuerte Heizungszentrale der Wärmeversorgung der Gebäude dient. Die Gesamtanlage ist



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 12 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

gemeinschaftliches Eigentum. Alle Sondereigentümer sind verpflichtet, jedwede Versorgung ihrer Raumeinheiten mit Wärme ausschließlich durch die im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Heizungsanlage durchführen zu lassen.

Unter (4) ist festgehalten, dass sich in Bauteil E ein Schwimmbad befindet und unter Hinzunahme der Hofunterkellerung ein Bowling-Center. Sie stehen im gemeinschaftlichen Eigentum. Entsprechend sind alle Sondereigentümer verpflichtet, sich an den entstehenden Kosten im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu beteiligen. Ebenso stehen diesen der aus der Vermietung des Schwimmbades und der Räumlichkeiten für das Bowling-Center erzielte Erlös anteilmäßig zu.

1.7.3 Gemeinschaftliches Eigentum / Einnahme aus Vermietung und Verpachtung

Gemeinschaftliches Eigentum sind gemäß o.g. Teilungserklärung aus 1981 das Grundstück, die in Bauteil A befindliche Heizungsanlage sowie das in Bauteil E befindliche (ehemalige) Schwimmbad und eine Bowlingbahn.

Gemäß der vorliegenden schriftlichen Verwalterauskunft und telefonischer Rücksprache mit dem WEG-Verwalter betragen die jährlichen Erträge rd. 117.000,00 €.

Diese stammen aus der Vermietung / Verpachtung des ehemaligen Schwimmbads (heute Billardhalle) und der Bowlingbahn an einen langjährigen Pächter, den Erträgen aus der auf dem Dach befindlichen Antennenanlage sowie den Erträgen aus der „Vermietung“ von Stellplatzflächen.

Dies entspricht für das hier zu bewertende Wohnungseigentum für 2024 gemäß dem vorliegenden, durch den WEG-Verwalter zur Verfügung gestellten Wirtschaftsplan 2024 anteilig ca. 374,00 €/a. Im Folgenden wird unterstellt, dass diese Mieteinnahmen auch weiterhin erzielbar sein werden.

1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1.8.1 Einsichten und Auskünfte

Grundbucheinsicht	erfolgte durch Beauftragung am 21.03.2024
Einsicht in Bauakte	erfolgte am 02.04.2024
Baulasten-Auskunft	wurde erteilt am 04.04.2024
Anliegerbescheinigung	wurde erteilt am 24.04.2024
Kanalanschlussbescheinigung	wurde erteilt am 24.04.2024
Altlasten-Auskunft	wurde erteilt am 30.04.2024
Auskunft über preisgebundenen Wohnraum	wurde erteilt am 04.04.2024
Auskunft zu Miet- und Pachtverhältnissen	wurde erteilt
Verwalterauskunft	wurde erteilt am 12.07.2024



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 13 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, vom 03.04.2024
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuchauszug, vom 03.04.2024
3. Grundbuchauszug Blatt 14348, unbeglaubigt, vom 14.03.24, letzte Änderung 03.05.23
4. Online-Abruf im Geoportal Niederrhein zu Planungsrecht und Ausweisung im Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld, vom 07.10.2024
5. Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld
6. Grundstücksmarktbericht 2024 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 3.11.1981 sowie zugehörige Teilungspläne
10. Bewilligung vom 15.06.1965
11. Bewilligung vom 12.09.1968
12. Bewilligungen vom 04.09.1981
13. Bewilligung vom 21.03.2023
14. Protokolle, 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 14 von 42**

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

2. Grundstücksbeschreibung**2.1 Ort und Einwohnerzahl**

Das Bewertungsobjekt liegt im Süden der Stadt Krefeld im Stadtteil Dießem/Lehmheide.

Die **Stadt Krefeld** liegt am linken Niederrhein im Regierungsbezirk Düsseldorf des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und hat rd. 235.000 Einwohner. Die kreisfreie Stadt wird aufgrund der Seidenstoffproduktion im 18. und 19. Jahrhunderts auch als „Samt- und Seidenstadt“ bezeichnet. Krefeld 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).

Nach dem Niedergang der Textilindustrie liegen die Schwerpunkte bei den in Krefeld ansässigen Industrieunternehmen in den Bereichen chemische Industrie, Metallindustrie, Maschinenbau und Fahrzeugbau.

Krefeld ist über die Autobahnen A 57 und A 44 unmittelbar an die Landeshauptstadt Düsseldorf angeschlossen. Die Flughäfen Düsseldorf und Mönchengladbach liegen verkehrsgünstig und sind jeweils innerhalb von ca. 20 Minuten zu erreichen.

Das **Zentrum** der Stadt Krefeld ist geprägt und begrenzt durch seine vier Wälle und die davon abzweigenden Hauptstraßen.

2.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt südlich der o.g. Wälle an der **Kölner Straße /Ecke Untergath** und bildet die dominierende Bebauung im Bereich dieser Straßenkreuzung. Die Kölner Straße verbindet das Zentrum der Stadt Krefeld mit dem Stadtteil Fischeln.

Beide Straßen (Kölner Straße sowie Untergath) sind stark frequentierte Straßen und demzufolge durch Verkehrsimmissionen beeinträchtigt.

Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf befinden sich in der Nähe sowie in der ca. 2 km entfernt liegenden Innenstadt von Krefeld; ebenso bestehen gute Anbindungen an den ÖPVN. Der Campus Süd der Fachhochschule Niederrhein liegt ca. 500 m entfernt und ist innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar. Der Krefelder Hauptbahnhof liegt rd. 1,5 km entfernt vom Bewertungsobjekt.

Insgesamt ist die Wohnlage als noch durchschnittliche, innerstädtische Lage zu bewerten.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 15 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit

Die **Flurstücke 343, 344, 345, 364, 326, 328, Flur 72**, mit einer Gesamtgröße von 6.025 m² sind teils in offener, teils in geschlossener Bauweise angelegt und unregelmäßig geschnitten, vgl. Liegenschaftskarte (Anlage 1).

Das dominierende Flurstück ist das Flurstück 345 mit einer Größe von 3.691 m²; auf diesem Flurstück befindet sich auch das zu bewertende Sondereigentum. Die Flurstücke 343 und 344 grenzen an das dominierende Flurstück an und sind mit drei- bzw. eingeschossigen Baukörpern bebaut. Die Flurstücke 328 und 326 sind vornehmlich mit Stellplatzanlagen bebaut. Bei dem Flurstück 364 handelt es sich um eine 2 m² große Ergänzungsparzelle. Die Geländeoberfläche der Bewertungsgrundstücke ist etwa eben- und höhengleich mit den angrenzenden Straßen.

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.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 16 von 42**

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

2.4.2 Grundbuch von Krefeld, Blatt 14348, Abteilung II

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuchs (nachfolgend sinngemäß, jedoch teils verkürzt wiedergegeben):

lfd. Nr. 1 - lastend auf lfd.-Nr. 1

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit nur an Flur 72 Flurstück 345 – Verpflichtung zur Duldung der Benutzung vom öffentlichen Fußgängerverkehr und der Freihaltung von sichtbehinderten Anlagen-. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Juni 1965 für die Stadt Krefeld am 20. September 1965 in Krefeld Blatt 9400.

lfd. Nr. 2 - lastend auf lfd.-Nr. 1

Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht nur an Flur 72 Flurstücke 344 und 345 -. Das Recht ist bei dem herrschenden Grundstück vermerkt. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. September 1968 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstück 357 (Krefeld Blatt 8996) am 7. November 1968 in Krefeld Blatt 9400.

lfd. Nr. 3 - lastend auf lfd.-Nr. 1

Grunddienstbarkeit – Überfahrts- und Übergangsrecht nur an Flur 72 Flurstück 328 -. Das Recht ist bei dem herrschenden Grundstück vermerkt. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 12. September 1968 und 4. September 1981 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Krefeld, Flur 72, Flurstück 357 (Krefeld Blatt 8996) am 12. Oktober 1981.

lfd. Nr. 4 - lastend auf lfd.-Nr. 1

Grunddienstbarkeit – Wegerecht nur an Flur 72 Flurstück 328 -. Das Bestehen des Rechts ist bei dem herrschenden Grundstück vermerkt. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 4. September 1981 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Krefeld, Flur 72, Flurstück 329 (Blatt 9203) am 12. Oktober 1981.

Zu lfd. Nr. 1, 2, 3, 4:

in Blatt 4265 und bei Bildung von Wohnung- und Teileigentum hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 5. Februar 1982.

lfd. Nr. 10 - lastend auf lfd.-Nr. 1

Auflösend bedingte Vormerkung zur Sicherung des nicht abtretbaren und nicht verpfändbaren Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für ..., geboren am ... Bezug: Bewilligung vom 21.03.2023 (UVZ-Nr. 471/2023, Notar ...). Eingetragen am 12.04.2023.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 17 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

lfd. Nr. 11 - lastend auf lfd.-Nr. 1

**Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 30/22).
Eingetragen am 03.05.2023.**

Die unter den Eintragungen lfd.-Nrn. 1 bis 4 genannten Bewilligungen liegen vor und wurden eingesehen.

Ihnen ist jedoch im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussende Bedeutung zuzumessen:

Bei der unter **lfd.-Nr. 1** eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit handelt es sich um die Vereinbarung, eine definierte Grundstücksfläche durch öffentlichen Fußgängerverkehr nutzen zu lassen sowie von sichtbehindernden Anlagen freizuhalten. Die Bebauung ist abgeschlossen und das Grundstück mit der vorhandenen Bebauung ausgenutzt. Von daher hat diese Eintragung **keine wertmindernde Bedeutung**.

Bei den unter **lfd.-Nr. 2, 3 und 4** genannten Eintragungen handelt es sich um Geh- u. Fahr- bzw. Überfahrts- u. Übergangs- sowie Wegerechte an den Flurstücken 344, 345 und 328 zugunsten benachbarter Flurstücke (329 und 357). Für das zu bewertende Sondereigentum besteht hierdurch **weder ein Wertvorteil noch ein Wertnachteil**.

Die unter der **lfd.-Nr. 10** genannte Bewilligung liegt ebenfalls vor und wurde eingesehen. Es handelt sich hierbei um eine Auflassungsvormerkung aus März 2023 im Zuge eines geplanten, aber offensichtlich nicht durchgeführten Verkaufs des hier zu bewertenden Wohnungseigentums. Der Eintragung ist im Rahmen der folgenden Verkehrswertermittlung **keine wertbeeinflussende Bedeutung** zuzumessen.

Der unter der **lfd. Nr. 11** genannten Eintragung wird im Rahmen dieser Wertermittlung **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

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.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 18 von 42**

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

2.4.4 Baulasten

Mit Datum vom 03.04.2024 wurde beim Bauordnungsamt angefragt, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Krefeld zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundbesitzes eingetragen sind. Die Auskunft der Stadt Krefeld – Fachbereich Bauaufsicht - vom 04.04.2024 ist **positiv**, siehe Anlage 3.

Im Baulastenverzeichnis von Krefeld, Band II, bestehen in Baulastenblatt Nr. 8 auf Seite 1 für das Grundstück Kölner Straße 230 – 234/Untergath 4 folgende Eintragungen vom 06.06.1967:

- a) Nachweis von 3 Stellplätzen für das herausgeteilte Grundstück Kölner Straße 230,
- b) Übernahme eines Grenzabstandes zu Lasten des herausgeteilten Grundstücks Kölner Straße 230.

Den o.g. Eintragungen ist im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung keine wertbeeinflussende Bedeutung zuzumessen.

2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Mit Datum vom 03.04.2024 wurden beim Tiefbauamt der Stadt Krefeld der Erschließungsbeitragszustand und der abgabenrechtliche Zustand für den zu bewertenden Grundbesitz angefragt.

Gemäß Auskunft der Stadt Krefeld – FB 61 – Stadt- und Verkehrsplanung – vom 24.04.2024 liegt das Bewertungsgrundstück an zwei öffentlichen Straßen (Kölner Straße und Untergath), für die ein **Erschließungsbeitrag** gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen **nicht mehr zur Erhebung** kommt.

Nähere Einzelheiten siehe Auskunft der Stadt Krefeld, Anlage 4.

2.6 Kanalanschlussbeitrag

Mit Datum vom 03.04.2024 wurde beim Kommunalbetrieb Krefeld AöR angefragt, ob die Kanalanschlussbeiträge für das Bewertungsgrundstück geleistet wurden.

Gemäß Auskunft vom 24.04.2024 kommt ein **Kanalanschlussbeitrag** für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser – bezogen auf die gegenwärtige Sach- und Rechtslage - nicht mehr zur Erhebung, siehe Anlage 4a.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 19 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

2.7 Altlastenauskunft

Mit Datum vom 03.04.2024 wurde beim Umweltamt der Stadt Krefeld angefragt, ob das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster als Verdachtsfläche geführt wird.

Die Auskunft der Stadt Krefeld – Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 30.04.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 5.

Das Bewertungsgrundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach eventuell vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausge-gangenen 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 03.04.2024 wurde beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Krefeld angefragt, ob das Objekt mit öffentlichen Baudarlehen gefördert ist und noch den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetztes unterliegt.

Die Auskunft der Stadt Krefeld – FB Soziales, Senioren und Wohnen - vom 04.04.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 6.

2.9 Auskunft über Miet- und Pachtverhältnisse

Zum Bewertungsstichtag ist das zu bewertende Wohnungseigentum vermietet.

Der Name des Mieters wird dem Gericht aus datenschutzrechtlichen Gründen in einem separaten Anschreiben mitgeteilt.

Ein Mietvertrag liegt dem Sachverständigen nicht vor. Der Mieter teilte jedoch anlässlich der Ortsbesichtigung am 10.07.2024 mit, dass er eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 340,00 € zahlt.

Zum WEG – Verwalter ist die Firma CONDEX GmbH, Mevissenstraße 66 in 47803 Krefeld bestellt.

Laut Verwalterauskunft vom 12.07.2024 beträgt die Rücklage der Eigentümergemeinschaft zum Stichtag 31.12.2023 insgesamt 239.553,78 €.

Der Eigentümer befindet sich auskunftsgemäß mit seinen Zahlungen zum Rücklagenkonto mit einem Betrag von 4.148,89 € in Verzug.

Das durch den Eigentümer zu zahlende monatliche Wohn- bzw. Hausgeld beträgt gemäß dem durch den WEG-Verwalter zur Verfügung gestellten Wirtschaftsplan 2024 unter Berücksichtigung der Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum 125,00 €.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 20 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

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.

2.10 Bauleitplanung

2.10.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal der Stadt Krefeld ist das Bewertungsobjekt in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld als **gemischte Bauflächen** dargestellt ist.

2.10.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal der Stadt Krefeld besteht zurzeit für das Gebiet, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 96 – Umgehungsstraße Krefeld-Süd von Kölner Straße bis Dießemer Bruch, 1. Ergänzung vom 31.01.1997. In diesem Bebauungsplan sind nachfolgende Festsetzungen getroffen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
XV (Bauteil A)	25-geschossige Bauweise (Bauteil A)
g	geschlossene Bauweise
GRZ 0,25	Grundflächenzahl 0,25
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl 1,2

2.11 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation

Mit Datum vom 22.03.2024 wurde online die Bauakte im Bauaktenarchiv der Stadt Krefeld angefordert. Diese wurde per Link am 02.04.2024 zur Verfügung gestellt, so dass Zugriff auf die hinterlegten Unterlagen bestand.

Innerhalb des Gutachtens wird unterstellt, dass sämtliche relevanten Akten zur Einsicht zur Verfügung gestellt wurden. Hiernach ist das Bewertungsobjekt baurechtlich genehmigt.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 21 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 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

Der Gebäudekomplex, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Der Gebäudekomplex umfasst ein Hochhaus (Bauteil A) und Nebenbauten (Bauteile B, C, D, E). Das hier zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im 14. Obergeschoss des Hochhauses (Bauteil A). Im Erdgeschoss des Hochhauses befinden sich Gewerbeeinheiten. Die in den Obergeschossen liegenden Appartements werden über ein zentrales Treppenhaus sowie zwei Personenaufzüge erschlossen.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 22 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

3.3 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung

Die Bauakte wurde durch den Sachverständigen bzw. einen qualifizierten Mitarbeiter/-in (Architekt/-in) im Archiv des zuständigen Bauordnungsamtes eingesehen. Die Einsichtnahme konnte nur insoweit erfolgen, wie durch den jeweiligen Mitarbeiter des Bauarchivs die Akten zur Verfügung gestellt wurden. In dem Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche relevante Akten des Bewertungsobjektes durch den Mitarbeiter des Bauarchivs 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 Bewertungsobjekt mit Datum vom 22.07.1965 der Bauantrag beim Bauamt eingereicht („Neubau eines 15-geschossigen Hochhauses, eines 4-geschossigen Altenwohnheims, eines 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses, eines 2-geschossigen Geschäfts- und Bürogebäudes, einer Schwimmhalle mit Gymnastik- und Nebenräumen und einer Tiefgarage“).

Die Baugenehmigung mit der Nr. 1184/1966 wurde mit Datum vom 19.08.1966 erteilt.

Es erfolgten Nachträge bzgl. der „Änderung des Sicherheitstreppehauses“ (Genehmigung am 07.04.1967, Nr. 411/1967), des Einbaus von Notschornsteinen für alle Appartements und Wohnungen (Genehmigung am 21.06.1967, Nr. 797/1967), der Änderung der Aufbauten auf dem Flachdach (Genehmigung vom 09.10.1967, Nr. 1316/1967), der Nutzungsänderung und baulichen Veränderung des genehmigten Altenwohnheims zu einem Bürogebäude (Genehmigung vom 31.10.1968, Nr. 1467/68) und der Nutzungsänderung sowie baulichen Veränderung der Tiefgarage zu einer Bowlingbahn mit Nebenräumen (Genehmigung am 09.10.1969, Nr. 1282/1969).

Die Schlussabnahmebescheinigungen für das komplette Bauvorhaben datieren vom 05.06.1970 sowie 22.10.1970.

Mit Datum vom 03.11.1982 wurde die Immobilie in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 23 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

3.4 Raumanordnung

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

Nachstehend wird die Raumaufteilung des **Gebäudeteils A** dargestellt, in welchem sich das hier zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 158 befindet:

- Kellergeschoss : Im Kellergeschoss befinden sich die zu den einzelnen Einheiten gehörenden Abstellräume.
- Erdgeschoss : Im Erdgeschoss befinden sich gemäß Teilungserklärung insgesamt 6 Ladenlokale sowie eine Gaststätte.
- 1. bis 14. Obergeschoss : In den Obergeschossen befinden sich insgesamt 159 Apartments/Kleinraumwohnungen.

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 – Bauteil A

- Kelleraußenwände : Stahlbeton / KS-Stein
- Kellerdecke : Stahlbeton
- Außenwände der Geschosse : Stahlbeton - unterstellt
- Geschossdecken : Stahlbeton
- Treppenläufe : Stahlbeton
- Dachkonstruktion : Flachdach
- Fassade : teils Stahlbetonelemente, teils mit glasierten Klinkern verblendet



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 24 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

3.5.2 Ausbau

Hauseingangstüre	: Aluminium-Haustüranlage mit Glaselementen
Treppenstufen	: Kunststeinbelag
Deckenoberflächenbehandlung	: verputzt und malermäßig endbehandelt
Wandoberflächenbehandlung	: im EG-Treppenhaus raumhoch gefliest, in den Obergeschossen: verputzt u, malermäßig endbehandelt

3.6 Wohnungsausstattung

Fenster	: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innentüren	: Naturholzrahmen mit Holztürelementen
Oberbodenbelag	: Naturstein
Wandoberflächenbehandlung	: im Badezimmer ca. 1,60 m hoch gefliest, in der Kochnische: Fliesenspiegel, ansonsten verputzt und malermäßig endbehandelt
Deckenoberflächenbehandlung	: verputzt und malermäßig endbehandelt

3.6.1 Haustechnik

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

3.6.2 Ausstattung

Bad	: Wanne, WC, Waschtisch
Kochnische	: Anschluss für Spüle

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.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 25 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

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:

- 2 Personenaufzugsanlagen, Baujahr 1967, Umbau 2008.

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 Wertermittlungstichtag 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:

- Im Bereich des innenliegenden Badezimmers besteht ein gravierender Schimmelbefall (s. Fotodokumentation). Hier sind eine komplette Sanierung sowie der Austausch sämtlicher vorhandener Einrichtungsgegenstände erforderlich.
- Die im Allgemeineigentum stehenden Bauteile konnten in Teilbereichen besichtigt werden. Hier ist ein noch durchschnittlicher Unterhaltungszustand feststellbar. Ein gesonderter Kostenansatz erfolgt hierfür nicht. Es wird die Annahme getroffen, dass die Beseitigung über das Instandsetzungskonto erfolgen kann.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 26 von 42**

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

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.

Die Außenanlagen sind angelegt, Zuwegungen sind mit Verbundsteinpflaster befestigt.

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 27 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

4. Gesamteindruck

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgender Eindruck:

Gebäude	Bei dem Gebäude, in dem sich das hier zu bewertende Wohnungseigentum befindet, handelt es sich um ein Hochhaus, in dem sich im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten befinden und in den 14. Obergeschossen insgesamt 159 Wohneinheiten. Das Gebäude ist komplett unterkellert.
Grundriss	Der Grundriss des zu bewertenden Wohnungseigentums entspricht nur bedingt dem einer zeitgemäßen Einraumwohnung mit den entsprechenden Nebenräumen. Die Fläche der Loggia ist nur als Austrittsfläche zu bewerten
Ausstattung	Die Ausstattung der Wohnung ist von den Materialien her als nicht zeitgemäß zu beurteilen.
Unterhaltungszustand	Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist insgesamt als noch durchschnittlich einzuordnen. Das Gebäude weist nicht den Eindruck auf, dass eine ständige, gleichbleibende Instandsetzung durchgeführt wurde. Der Unterhaltungszustand des zu bewertenden Wohnungseigentums ist als unterdurchschnittlich einzuordnen.
Grundstück	Das Grundstück ist zentrumsnah gelegen.
Lage	Die Wohnlage ist aufgrund des starken Verkehrsaufkommens als noch durchschnittlich angesehen.



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 29 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 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 Hochhaus, das zu einem Gebäudekomplex gehört.

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 30 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 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 **410,00 Euro/m²** zu bewerten.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 31 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

Das **Richtwertgrundstück** ist für die Flurstücke 345 und 364 wie folgt definiert:

Grundstücksqualität	: baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	: gemischte Baufläche
Ausnutzung	: Geschossigkeit nicht angegeben GRZ nicht angegeben, GFZ 0,5
Grundstücksgröße	: nicht angegeben
Grundstückszuschnitt	: regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	: tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Das **Richtwertgrundstück** ist für die Flurstücke 326, 328, 343 und 344 wie folgt definiert:

Grundstücksqualität	: baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	: gemischte Baufläche
Ausnutzung	: Geschossigkeit nicht angegeben GRZ nicht angegeben, GFZ 1,6
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 entspricht dem oben angegebenen Bodenrichtwert.
Größe	: Die Größe des Bewertungsgrundstückes ist nicht als umgebungsuntypisch anzusehen; dies wird jedoch durch die Ausnutzung bzw. aufstehende Bebauung relativiert.
Ausnutzung	: Die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks liegt innerhalb der den Bodenrichtwert definierenden Spanne.
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 Ermittlungstichtag für den Bodenrichtwert wie folgt ab.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 32 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

6.2 Bodenwert Flur 72, Flurstücke 345 sowie 326, 328, 343, 344 und 364

6.2.1 Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 158 im 14. Obergeschoss Bauteil A

Grundstücksgröße	gesamt	6.025,00 m ²	
davon:			
	Bauland	6.025,00 m ²	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)			410,00 €/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0%		0,00 €/m ²
angepasster Richtwert (Ausgangswert)			410,00 €/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:			410,00 €/m ²
Wert der Erschließung:	im Richtwert enthalten		
Baulandwert, erschließungsbeitragsfrei somit:			410,00 €/m ²
Wert des Baulands (ebf., gerundet)			410,00 €/m²
Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt			
	6.025,00 m ² zu	410,00 €/m ²	2.470.250 €
für den Miteigentumsanteil von	296 / 100.000 MEA		7.311,94 €
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, anteilig rund			7.300,00 €



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 33 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 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 Wertermittlungsstichtag 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 Marktbetrachtungen (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 34 von 42**

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

7.2 Gebäudedaten**7.2.1 Gebäudedaten Wohnung Nr. 158 im 14. Obergeschoss des Bauteils A**

Den vorhandenen Angaben entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Baujahr	:	1970
 Tatsächliches Alter zum Stichtag	:	54
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	:	70
Geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund		
- der Art des Gebäudes		
- des Zustandes		
- sowie der Ausstattung		
in Jahren rund	:	15
 somit		
O kalkulatorische Veränderung in Jahren	:	-1
O theoretisches Alter in Jahren	:	55
O theoretisches Baujahr	:	1969
 Wohnfläche (WF) ca.	:	25,00 m²



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 35 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

7.3 Ertragswert der Nr. 158 im 14. Obergeschoss des Bauteils A

Nachhaltig erzielbarer Ertrag (Netto-Kalt)

Wohnung	25,00 m ²	9,50 €/m ²	238 €
monatlicher Rohertrag			<u>238 €</u>
monatlicher Rohertrag gesamt			<u><u>238 €</u></u>

Jahresrohertrag **2.856 €**

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung	25,00 m ²	x	12 €/m ²	300,00
- Verwaltung	1 Einh.	x	320 €/Einh.	320,00
- Mietausfallwagnis	2.856 €	x	2,0%	<u>57,00</u>

somit rund 24 % 677,00 -677 €

Jahresreinertrag **2.179 €**

abzüglich Bodenertragsanteil 5,00% von 7.300 € -365 €

Reinertrag der baulichen Anlage **1.814 €**

Bei einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren
bei einem Zinssatz von 5,00 %

beträgt der **Barwertfaktor** 10,380
1.814 € x 10,380 **18.829 €**

Gebäudeertragswert rund **18.900 €**

zuzüglich **Bodenwert** **7.300 €**

zuzüglich Wert des Sondernutzungsrechtes

Jahresrohertrag	./.	Bewirtschaftungskosten	X	Barwertfaktor	
0 €	./.	0,00 €	X	10,380	<u>0 €</u>

Vorläufiger Ertragswert

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

26.200 €

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 36 von 42**

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

7.3.1 Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens

Die nachhaltig erzielbare, marktübliche Miete wurde dem Mietpreisspiegel für die Stadt Krefeld, Stand Aug. 2023, entnommen. Hiernach ist das Bewertungsobjekt in die Wohnlagenkategorie C einzuordnen.

Gemäß Tabelle Pkt. 7.2 wird dem Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren zugemessen. Dies entspricht bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren einem theoretischen Baujahr von 1969. Der Mietpreisspiegel weist für die Baujahresklasse 1958 bis 1969 in der Wohnlagenkategorie C eine Mietzinsspanne von 6,50 €/m² bis 7,10 €/m² und einen Mittelwert von 6,80 €/m² aus.

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

Unter sachverständiger Anwendung ergibt sich ein nachhaltig erzielbarer Mietzins von 7,10 €/m² unter Berücksichtigung der erforderlichen Modernisierung des Bades. Des Weiteren ist ein Zuschlag von 30% aufgrund der Wohnungsgröße gerechtfertigt sowie ein weiterer Zuschlag in Höhe von 0,30 €/m² aufgrund des Vorhandenseins der Aufzugsanlagen. Somit ergibt sich insgesamt ein nachhaltig erzielbarer Mietzins von rd. 9,50 €/m².

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 2024 wird für vermietetes Wohnungseigentum ein Liegenschaftszinssatz angegeben. Dieser beträgt im Durchschnitt 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 5,0 % in Ansatz gebracht.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 37 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 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 Immobilienmarkt

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

Seite 38 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 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	26.200,00 €
Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen	<u>0,00</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	<u><u>26.200,00 €</u></u>
Der vorläufige marktangepasste Ertragswert beträgt rund	<u><u>26.500,00 €</u></u>



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 39 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

8.2.2 Verkehrswert / Marktwert

vorläufiger marktangepasster Ertragswert **26.500 €**

baustandsbedingte Einflüsse

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

0,00 € x 296/100.000 MEA 0 €

verbleibt 26.500 €

baustandsbedingte Einflüsse

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

rund 20,00 % von 26.500 € -5.300 €

verbleibt 21.200 €

strukturelle Einflüsse

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

0,00 € x 296/100.000 MEA 0 €

verbleibt 21.200 €

strukturelle Einflüsse

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

rund 0,00 % von 26.500 € 0 €

verbleibt 21.200 €

wirtschaftliche Einflüsse

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

rund 0,00 % von 26.500 € 0 €

somit 21.200 €

somit rund **21.500 €**



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 40 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

8.2.3 Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse, z.B. Außenbesichtigung

Jeder verständige Erwerber wird die aufzuwendende Mühsal für die durchzuführenden Sanierungsarbeiten (hier Regiekosten) als wertmindernd ins Kalkül ziehen.

Weiterhin muss er berücksichtigen, dass sich im Zuge dieser Arbeiten weitere Schäden zeigen, die ebenfalls zu beheben sind.

Daher ergibt sich eine notwendige Anpassung aufgrund sonstiger Einflüsse in Höhe von

- 2,0%.

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

21.500,00 € aufgrund der

- sonstigen Einflüsse von	-2,0%	-430,00 €
somit rund		<u>-430,00 €</u>

insgesamt ergibt sich somit ein Verkehrswert/Marktwert von

Ertragswert	21.500,00 €
- Marktanpassung	<u>-430,00 €</u>
somit	<u>21.070,00 €</u>

Verkehrswert / Marktwert rund	<u>21.000,00 €</u>
--------------------------------------	---------------------------



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 41 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert/Marktwert (in Anlehnung an § 194 BauGB) für das Wohnungseigentum, Krefeld, Blatt 14348 – 296 / 100.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 14. Obergeschoss des Bauteils A gelegenen Wohnung mit Kellerraum - im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 158 bezeichnet.

Grundstück	:	Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 47805 Krefeld
Gemarkung	:	Krefeld
Flur	:	72
Flurstücke	:	326, 328, 343, 344, 345 und 364

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Eigentumswohnungen zum Wertermittlungstichtag, dem 10.07.2024 festgestellt mit

21.000,00 €

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, 16.10.2024

DR. DETLEF GIEBELEN



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 42 von 42

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 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.

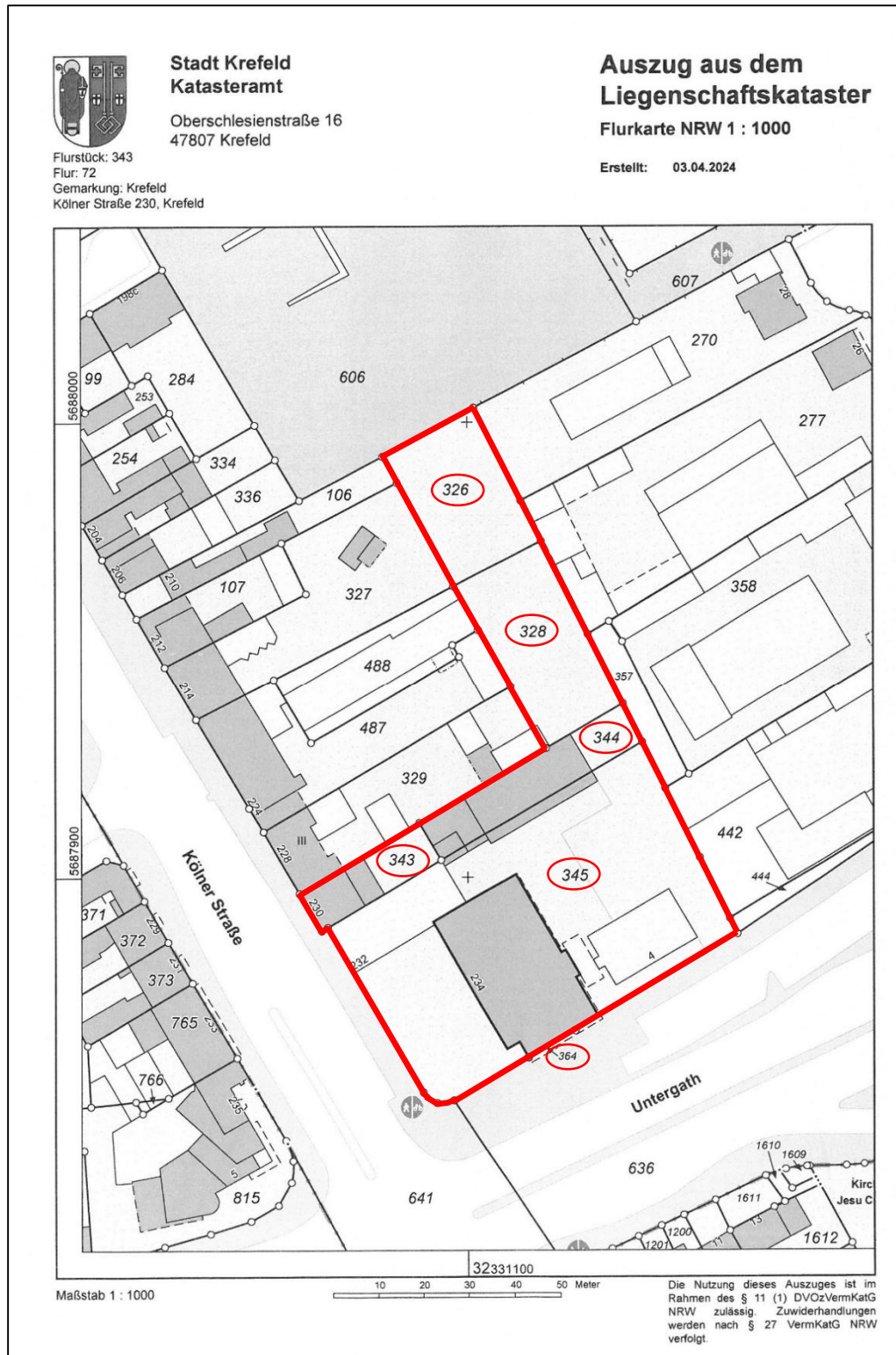
SPRENGNETTER (Hrsg.)

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

Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte





Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

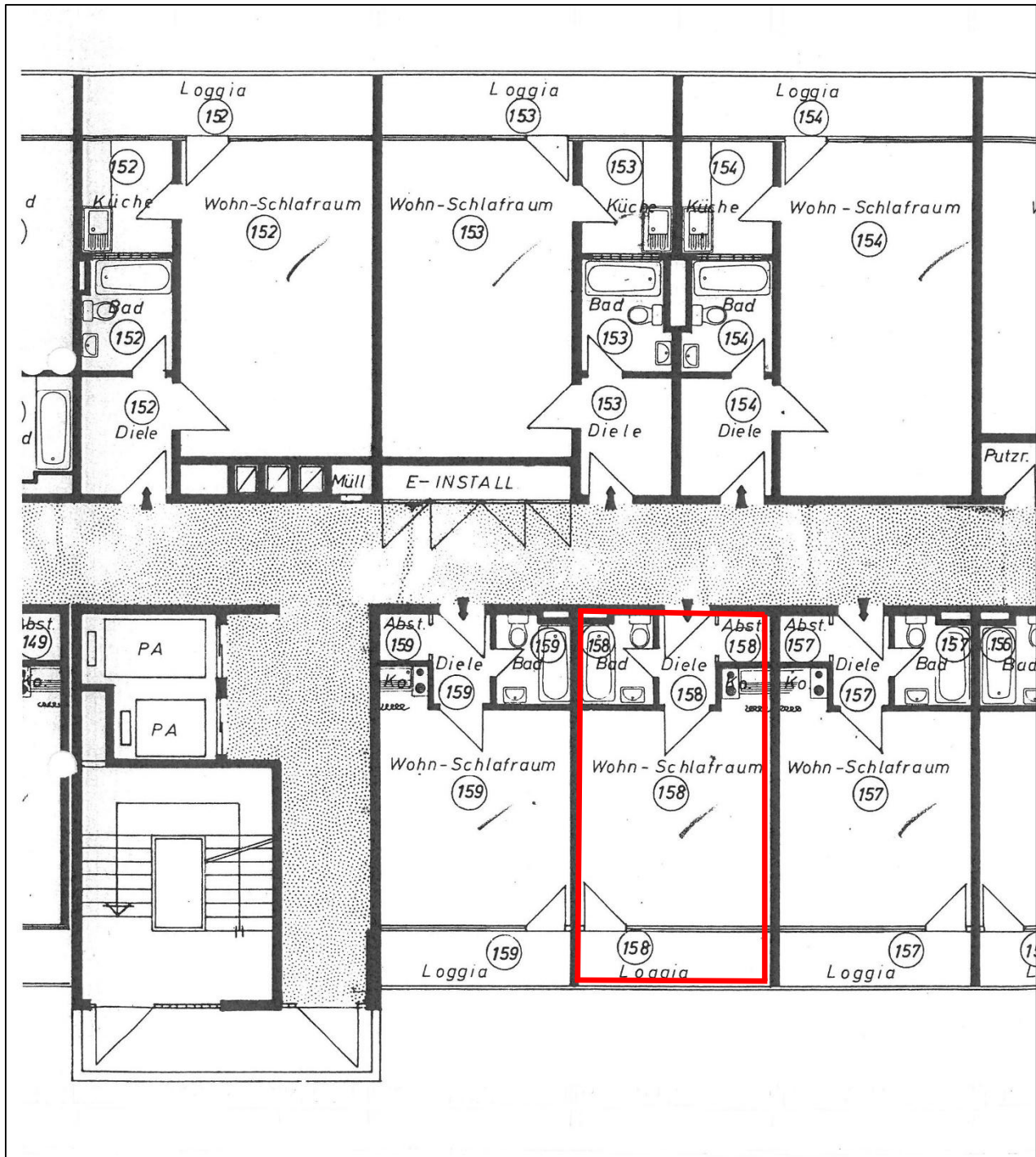
Anlage 2 – Auszug aus dem Grundbuch Bestandsverzeichnis, Abteilung I und Abteilung II

- Wird aus Datenschutzgründen nicht beigelegt. -

Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergrath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

Anlage 9 – Auszug aus den Teilungsplänen Grundriss 14. Obergeschoss – Darstellung der derzeitigen Nutzung nicht maßstäblich



Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

Anlage 10 – Fotos



Haustüranlage „Hochhaus“



Gegensprechanlage „Hochhaus“



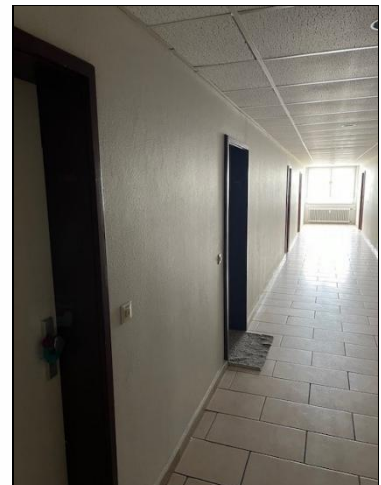
Personenaufzüge



techn. Details Aufzugsanlage



Aufzugsanlage



Flur 14. Obergeschoss

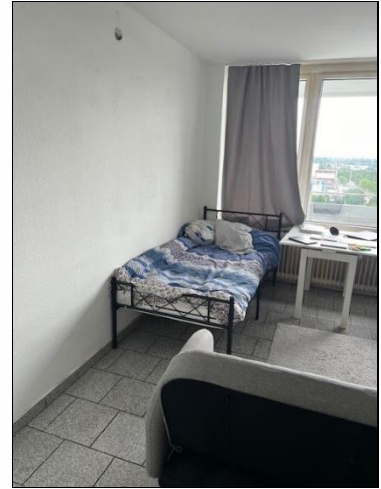
Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

Anlage 10 – Fotos



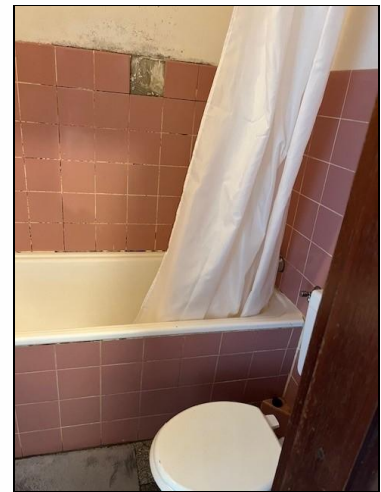
„Kochnische“



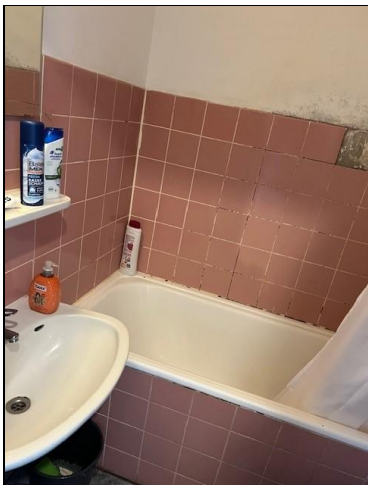
„Wohn-/Schlafraum“



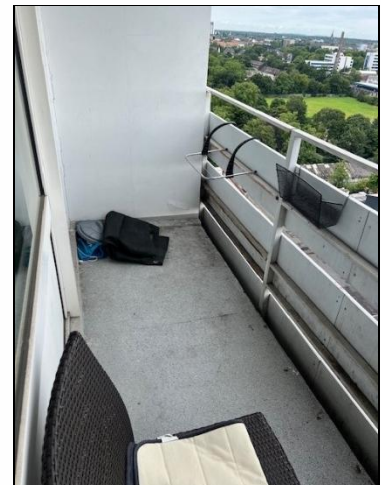
„Wohn-/Schlafraum“



Badezimmer



Badzimmer



Loggia Whg.

Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 158 im 14. OG des Bauteils A nebst Kellerraum, Kölner Straße 230, 232, 234/ Untergath 4 (Gemarkung Krefeld, Flur 72, Flurstücke 326, 328, 343, 344, 345, 364) in 47805 Krefeld

Anlage 10 – Fotos



Gebäuderückfront



Straßenansicht