



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

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail Kontakt@kr-ibo.de

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

Datum: 19.03.2024

Az.: G 0112-2024

Gericht: 420 K 35/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit

einer Gewerbeimmobilie
- Steinmetzbetrieb -
bebaute Grundstück

in **47802 Krefeld, An der Elfrather Mühle 111, 113**



Grundstück: Gemarkung Traar, Flur 66, Flurstücke 615, 616, groß (gesamt) 1.806 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Traar, Blatt 4101

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 29.02.2024 ermittelt mit:

235.000,-- EURO

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



Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Zusammenstellung der wesentlichen Daten	4
2.	Grunddaten	5
2.1	Auftraggeber	5
2.2	Grund der Bewertung und Auftragsinhalt	5
2.3	Bewertungsobjekt	6
2.4	Eigentümer	6
2.5	Mieter	6
2.6	Zwangsverwalter	6
2.7	Ortsbesichtigung	6
2.8	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	7
2.9	Kataster	7
2.10	Grundbuch	7
3.	Grundstücksbeschreibung	9
3.1	Umgebung	9
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	9
3.3	Gestalt, Form und Untergrund	10
3.4	Erschließungszustand	10
3.5	Rechte und Belastungen	11
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand	12
4.	Gebäudebestand	13
4.1	Gebäudebeschreibung	13
4.2	Ausstattung	13
4.3	Bauart	14
4.4	Haustechnik	14
4.5	Außenanlagen	14
4.6	Zubehör und Betriebsmittel	15
4.7	Bauzustand / Allgemeinbeurteilung	15
5.	Flächen	16
5.1	Nutzflächen	17
5.2	Parkplatzflächen	17
6.	Pachtverhältnisse / Erträge	17



7.	Verkehrswertermittlung	17
7.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
7.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	18
7.2.1	Bodenrichtwert	19
7.2.2	Bodenwert	19
7.2.3	Belastungen	20
7.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	21
7.3.1	Rohertrag	22
7.3.2	Reinertrag	23
7.3.3	Liegenschaftszins	24
7.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	25
7.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
7.3.6	Ertragswert	28
7.4	<u>Plausibilitätsprüfung</u>	29
7.5	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	29
8.	Literaturverzeichnis	31
9.	Verzeichnis der Anlagen	32

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 13.07.2023
- Grundakteneinsicht vom 14.03.2024
- Bauakteneinsicht vom 24.01.2024
- Liegenschaftskarte vom 22.01.2024
- Altlasten (Auskunft) vom 08.02.2024
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 27.02.2024
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 27.02.2024
- Baulasten (Auskunft) vom 22.01.2024
- Anliegerbescheinigungen vom 23.01.2024 / 05.02.2024
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 24.01.2024
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Gewerbeimmobilie - Steinmetzbetrieb -
Ortstermin	29.02.2024
Wertermittlungsstichtag	29.02.2024
Baujahr (ca.)	2014
Fläche (rd.)	205 m ² Nutzfläche
Grundstücksgröße	1.806 m ²
Bodenwert (rd.)	161.400,-- €
Mietansätze	1,00 €/m ² bis 10,00 €/m ²
Rohertrag (marktüblich, rd.)	18.300,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	3.150,-- € / rd. 17,2 %
Liegenschaftszinssatz	6,0 %
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Ertragswert (rd.)	234.200,-- €
Verkehrswert (Marktwert) (ohne Zubehör)	235.000,-- €
Zubehör (ca.)	35.000,00 €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben.

2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Darüber hinaus Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 1-6 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschriften § 51 ZVG und die Bewertung nur in einem Begleitschreiben zum Gutachten dem Gericht mitzuteilen.

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Dabei ist mitzuteilen, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Mitteilung, falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss
- Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt worden sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Ermittlung des Beginns der Mietverträge und im Gutachten benennen, sofern die Objekte vermietet sind
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Mitteilung, falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjektes und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen.
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Angabe, ob die Objektsanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

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

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



2.3 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Steinmetzbetrieb, der aus Werkstatt, Aufenthaltsräumen, Büro, Garagen, Verkaufscontainer und Außenlagerflächen besteht.

Vom Bauaktenarchiv der Stadt Krefeld ist die digitale Bauakte zur Verfügung gestellt worden. In dieser Bauakte ist ein Vorgang aus dem Jahr 2005 zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem heutigen Flurstück 615 enthalten.

Das Vorhaben wurde mit Bauschein 1443705 vom 01. August 2006 in Verbindung mit einem Befreiungsbescheid, welcher die Überschreitung der zulässigen Geschoszahl von I um I auf II Geschosse und die Überschreitung der östliche Baugrenze um 3,75 m gestattet, genehmigt. Die Baugenehmigung wurde zweimal verlängert, jedoch nicht ausgeführt.

Weitere relevante Unterlagen sind nicht in der vom Bauaktenarchiv zur Verfügung gestellten elektronischen Bauakte enthalten.

Beim Ortstermin berichteten die Eigentümerinnen, dass ihnen für das realisierte Bauvorhaben „Steinmetzbetrieb“ die entsprechenden Genehmigungen vorliegen würden.

Diese Unterlagen sind in den folgenden zwei Wochen dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt worden.

Demnach wurde mit Bauschein Nr. 1444/05 vom 03.08.2006 die Errichtung eines Werkstattgebäudes zur Steinbearbeitung mit 2 PKW- und 1 LKW Garage sowie einen Blumenverkaufspavillon genehmigt. Die Fertigstellungsbescheinigung wurde am 08.10.2014 ausgestellt.

Im Rahmen der Baugenehmigung wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Das Niederschlagswasser der Dachflächen, sowie das auf den befahrenen KFZ-Flächen darf über zwei Rohr-Rigole mit vorgeschalteten Schlammfängen und einem vorgeschalteten Substrat-Filter (für die befahrenen KFZ-Flächen) in den Untergrund eingeleitet werden. Die Erlaubnis ist bis zum 31.12.2026 befristet.

2.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

2.5 Mieter

Die Immobilie wird von einer der beiden Eigentümerinnen genutzt.

2.6 Zwangsverwalter

Keiner.

2.7 Ortsbesichtigung

Es konnte die Immobilie am 29.02.2024 von dem Sachverständigen unter Anwesenheit der Eigentümerinnen, einer Bekannten einer Eigentümerin und zeitweise der Mutter der Eigentümerinnen komplett besichtigt werden.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.



2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

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

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

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 29.02.2024 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (29.02.2024).

2.9 Kataster

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Traar	66	615	Gebäude- und Freifläche, An der Elfrather Mühle 111, 113	598 m ²
2	Traar	66	616	Gebäude- und Freifläche, An der Elfrather Mühle 109	1.208 m ²

(vgl. Anlage 2)

2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

(unbeglaubigter Auszug vom 31.07.2023)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Traar Blatt 4101

Bestandsverzeichnis: siehe Katasterangaben

Zusätzlich zu den oben aufgeführten Katasterangaben sind folgende, so genannte Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis eingetragen.

- 3 / zu 1 Grunddienstbarkeit (Kanalnutzungsrecht) in Traar Blatt 2266 auf Nr. 86 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 35; hier vermerkt am 06.09.2007.
- 4 / zu 2 Grunddienstbarkeit (Kanalnutzungsrecht) in Traar Blatt 2266 auf Nr. 86 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 36; hier vermerkt am 06.09.2007.
- 5 / zu 2 Grunddienstbarkeit (Kanalnutzungsrecht) in Traar Blatt 2266 auf Nr. 86 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 37; hier vermerkt am 06.09.2007.
- 6 / zu 1, 2 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) in Traar Blatt 2266 auf Nr. 86 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 38; hier vermerkt am 06.09.2007.



7 / zu 1, Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) in Traar Blatt 2266 auf Nr. 86 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 39; hier vermerkt am 06.09.2007.

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 1 / betroffenes Grundstück lfd. Nr. 2:

Grunddienstbarkeit (Regenwasserentwässerungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Traar Flur 66 Flurstück 617 (Blatt 2266).

Bezug: Bewilligung vom 27.07.2007 (UR-Nr. 1198/07, Notar Dr. Hartmut Schlieper, Krefeld). Das Recht hat Rang vor Abteilung III Nr. 1. Ingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 14.08.2007.

Lfd. Nummer der Eintragung 2 / betroffene Grundstücke lfd. Nr. 1 und 2:

Befristete Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums bei Ausübung des Rücktrittsrechts für die Stadt Krefeld, Krefeld. Es besteht ein Vorrangsvorbehalt – einmalig ausnutzbar – für Grundpfandrechte....

Bezug: Bewilligung vom 27.07.2007 (UR-Nr. 1198/07, Notar Dr. Hartmut Schlieper, Krefeld). Die Vormerkung hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 5 und 6. Ingetragen am 17.09.2007.

Lfd. Nummer der Eintragung 3 / betroffenes Grundstück lfd. Nr. 1:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums bei Ausübung des Rücktrittsrechts für die Stadt Krefeld, Krefeld.

Es besteht ein Vorrangsvorbehalt – einmalig ausnutzbar – für Grundpfandrechte....

Bezug: Bewilligung vom 27.07.2007 (UR-Nr. 1198/07, Notar Dr. Hartmut Schlieper, Krefeld). Die Vormerkung hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2, 4, 5 und 6. Ingetragen am 17.09.2007.

Lfd. Nummer der Eintragung 4 / betroffene Grundstücke lfd. Nr. 1 und 2:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums bei Ausübung des Wiederkaufsrechts für die Stadt Krefeld, Krefeld.

Es besteht ein Vorrangsvorbehalt – einmalig ausnutzbar – für Grundpfandrechte....

Bezug: Bewilligung vom 27.07.2007 (UR-Nr. 1198/07, Notar Dr. Hartmut Schlieper, Krefeld). Die Vormerkung hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2, 3, 5 und 6. Ingetragen am 17.09.2007.

Lfd. Nummer der Eintragung 5 / betroffenes Grundstück lfd. Nr. 1:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Krefeld, Krefeld.

Es besteht ein Vorrangsvorbehalt – einmalig ausnutzbar – für Grundpfandrechte....

Bezug: Bewilligung vom 27.07.2007 (UR-Nr. 1198/07, Notar Dr. Hartmut Schlieper, Krefeld). Die Vormerkung hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2, 3, 4 und 6. Ingetragen am 17.09.2007.

Lfd. Nummer der Eintragung 6 / betroffenes Grundstück lfd. Nr. 2:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Krefeld, Krefeld.

Es besteht ein Vorrangsvorbehalt – einmalig ausnutzbar – für Grundpfandrechte....



Bezug: Bewilligung vom 27.07.2007 (UR-Nr. 1198/07, Notar Dr. Hartmut Schlieper, Krefeld). Die Vormerkung hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2, 3, 4 und 5. Eingetragen am 17.09.2007.

Hinweis:

Keine weiteren Eintragungen. Im aktuellen Grundbuch müsste ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen sein.

Dritte Abteilung:

Die dritte Abteilung – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden – ist nicht bewertungsrelevant.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Umgebung

Krefeld liegt in Nordrhein-Westfalen am linken Niederrhein und hat ca. 235.000 Einwohner. Die Entfernung nach Duisburg beträgt ca. 15 km, nach Düsseldorf ca. 20 km. Anschlüsse an die Bundesautobahnen 44 und 57 sind vorhanden.

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

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

3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der nördlichen Peripherie von Krefeld im Ortsteil Traar quasi auf dem Friedhofsgelände Krefeld, An der Elfrather Mühle (vgl. <u>Anlage 1</u>).
Verkehrsanbindung:	Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Krefeld-Gartenstadt (BAB 57, ca. 600 Meter entfernt). Bus- und Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe (auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rather Straße).
Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	Der südliche Bereich von der Rather Straße ist durch Wohnbebauung mit Nahversorgung geprägt. Nördlich der Rather Straße, dort liegt das Bewertungsobjekt, sind u.a. ein Friedhofsgelände mit Trauerhalle, ein Golfplatz und landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Immissionen:	Es treten temporär Immissionen auf, die jedoch für eine gewerbliche Nutzung unerheblich sind.



Lagebeurteilung: Es handelt sich um eine ungewöhnliche, gewerbliche Lage im Eingangsbereich eines Friedhofs mit guter Verkehrsanbindung.

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

Straßenfront: Das Bewertungsgrundstück hat keine direkte Straßenfront. Der Zugang und die Zufahrt erfolgen über die Straße des Friedhofsparkplatzes.

Grundstücksgröße: 1.806 m²

Grundstückszuschnitt: Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Die südlichen Baukörper sind freistehend errichtet worden. Die im nördlichen Grundstücksbereich aufgestellten Container, die als Büro und Lagerfläche genutzt werden, stehen sehr nahe an einer Grundstücksgrenze.

Topographische Lage: Eben

Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme

Altlasten: Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 08.02.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst (vgl. Anlage 4).

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

3.4 Erschließungszustand

Straßenart: Die Straße „An der Elfrather Mühle“ ist eine öffentliche Erschließungsstraße.

Straßenausbau: An der Elfrather Mühle: Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, keine Gehwege, die weitere Erschließung erfolgt über das Parkplatzzelände des Friedhofs, dort sind die Fahrbahnen mit Betonverbundsteinen befestigt. Die Erschließung ist über die Rechte, die als Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen sind gesichert.



Verkehrsdichte:	Normal
Höhenlage zur Straße:	Normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	<p>Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Stadt- und Verkehrsplanung - vom 23.01.2024 wird bescheinigt, dass das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße liegt.</p> <p>Der Erschließungsbeitrag kommt gemäß BauGB in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage zur Erhebung.</p> <p>Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 05.02.2024 wird bescheinigt, dass der Kanalschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser bereits abgegolten ist (vgl. <u>Anlage 5</u>).</p>

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches sind Lasten und Beschränkungen eingetragen (vgl. Kapitel 2.10).
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	<p>In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind.</p> <p>Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</p>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Bauaufsicht - vom 22.01.2024 ist für das Bewertungsobjekt eine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p> <p>Band: 79; Blatt 29; betroffenes Flurstück 616:</p> <p>Der jeweilige Eigentümer des Trennstückes „B“ des Baulastgrundstückes verpflichtet sich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtlich, dieses Grundstück auf der im Lageplan dargestellten Fläche dauerhaft von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass über diese Zufahrt die Erschließung des Trennstückes „A“ des Baulastgrundstückes und damit auch der Einsatz</p>



von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit gesichert ist.

Eingetragen, am 09.08.2006 (vgl. Anlage 6).

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Denkmalschutz:

Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste der Stadt Krefeld vom 27.02.2024 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Mit Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen - vom 24.01.2024 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht im Bestand geführt wird und somit von keiner sozialen Bindung auszugehen ist (vgl. Anlage 7).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportal „geoportal“ vom 27.02.2024 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Mischgebiet (MI) und angrenzend Friedhofsfläche dar (vgl. Anlage 8).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportal „geoportal“ vom 27.02.2024 liegt das Bewertungsobjekt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 403 v1 und v2.

Der Bebauungsplan setzt u.a. Mischgebiet, eingeschossige Bauweise, als Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen- und Geschossflächenzahl) 0,25 und Baugrenzen fest (vgl. Anlage 8).

In der Begründung zum Bebauungsplan ist ausgeführt:

„Nördlich der Rather Straße ist, zwischen der Straße An der Elfrather Mühle und dem Haupteingang zum Friedhof, ein ca. 3.900 m² großes Mischgebiet in 2-geschossiger Bauweise ausgewiesen. In diesem Gebiet können Verkaufsniederlassungen für den Friedhofsbedarf – Grabsteingeschäft und Gärtnereien sowie Gaststätten bzw. Café – angesiedelt werden. In dem südlichen Teil dieses Mischgebietes sind wegen einer eventuellen Leitung des RWE nur max. 5,0 m hohe Gebäudeteile zulässig (siehe textliche Festsetzungen gemäß § 9 (2) BbauG).“

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

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



Anmerkung:

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

4. Gebäudebestand

4.1 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 10).

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

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

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

Pavillion, Werkstatt- und Bürogebäude, Garagen und Verkaufs- /Bürocontainer, Baujahre ca. 2013/2014, Container von ca. 1970, bis auf Garagenbereich nicht unterkellert, leicht geneigte Pultdächer bzw. Flachdächer, Werkstatt- und Bürogebäude mit versetzten Flachdächern, Werkstatt- und Bürogebäude zweigeschossig, ansonsten eingeschossig;

Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück; Außenlager- und Außenausstellungsflächen.

4.2 Ausstattung

Pavillion:

Keine Bodenbeläge, Wände geputzt, aber überwiegend ohne Beläge, Sanitärbereich mit weißen Wandfliesen, Decke mit sichtbarer Holzbalkenkonstruktion, Leitungen für Fußbodenheizung sollen verlegt sein, keine Innentüren, Kunststoffrahmenfenster mit innenliegenden Sprossen und Isolierverglasung, Rahmenfarbe innen weiß und außen braun, keine Sanitäreinrichtungsgegenstände (nur Anschlüsse).

Werkstatt- und Bürogebäude:

Im Büro- und Aufenthaltsbereichen Bodenfliesen, ansonsten überwiegend ohne Beläge, Wände im Büro- und Aufenthaltsbereichen Reibeputz, Sanitärbereiche mit weißen Wandfliesen, in der Werkstatt ohne Belag, Decke mit sichtbarer Holzbalkenkonstruktion, Leitungen für Fußbodenheizung sollen verlegt sein, Holztüren mit Metallzargen, tlw. Brandschutztüren, massive mit Granit belegte Treppen zu den oberen Bereichen, Kunststoffrahmenfenster mit innenliegenden Sprossen und Isolierverglasung, Rahmenfarbe innen weiß und außen braun, im oberen Bereich Bad mit Dusche und Hänge-WC, im unteren Bereich Sanitärraum mit Hänge-WC, Urinal und Dusche, zwei große elektrische Tore zum Werkstattbereich, Schlammgrube für Steinmetzbetrieb.

Garagenbereich:

Drei Metallschwingtore, große Zisterne unter den Garagen (soll so groß wie das Garagegebäude und ca. 2 Meter tief sein).

Verkaufs- / Bürocontainer:

Standard aus den 70iger Jahren, PVC-Bodenbeläge, Wände mit tlw. Tapete, tlw. Holzimitatfolie, Sanitärbereich mit unterschiedlich hohen, weißen Wandfliesen, Deckenelemente, elektrische Beheizung, Holztüren, Kunststoffrahmenfenster mit alter Isolierverglasung, Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Leitungen auf Putz.

4.3 Bauart

Pavillion; Werkstatt- und Bürogebäude, Garagenbereich:

Je nach Verwendungszweck verstärkte Bodenplatte, massive Bauweise, Außenverkleidungen mit rotbraunem Klinker mit Hinterlüftung und Isolierung, Flachdächer mit bituminöser Abdichtung, Statik soll für Gründach ausgelegt sein.

Verkaufs- / Bürocontainer:

Bürocontainer aus den 70iger Jahren, Metallkonstruktion

Anmerkung:

Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass Baumaterialien, speziell u.a. die der alten Container, schadstoffbelastet sind. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

4.4 Haustechnik

Für den Bereich der Baulichkeiten aus dem Baujahr 2013/2014 ist eine Gasheizung eingebaut, diese ist jedoch nicht in Betrieb genommen worden, da bei der Installation gravierende Fehler gemacht worden sind, sodass die Anlage nicht genehmigungsfähig ist; ansonsten Starkstrominstallation für den Steinmetzbetrieb, in den übrigen Bereichen ist die Elektroinstallation teilweise noch nicht abgeschlossen, Kammergrubensystem für den Schlamm aus dem Steinmetzbetrieb.

Anmerkung:

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

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Rohrlochfraß sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (Gebäudeschadstoffe) etc. wurden nicht durchgeführt.

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

4.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen; Kanal-, Wasser-, Strom- und Telefonanschluss; keine Grundstückseinfriedung, Befestigung des Zugangs- und Zufahrtsbereiches mit Betonverbundsteine, Außenlagerfläche befestigt mit stahlmouniertem Beton, ausgelegt für hohe Belastbarkeit (Lagerung von Steinmengen), tlw. Grünflächen.



4.6 Zubehör und Betriebsmittel

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten:

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

Als Betriebsmittel kommen u.a. in Betracht:

- Öl in Öltanks,
- Kohlen oder Koks.

Bei der Ortsbesichtigung wurde folgendes, werthaltiges Zubehör zum Betrieb eines Steinmetzbetriebes vorgefunden (die geschätzten Werte sind in Klammern aufgeführt):

- Stein-Rohmaterial, lagernd im südöstlichen Grundstücksbereich (ca. 5.000,-- €)
- Grabsteine, aufgestellt südlich der Verkaufscontainer (ca. 20.000,-- €)
- Grablaternen, lagernd im Verkaufscontainer (ca. 2.000,-- €)
- Brückensäge, Baujahr 1960/1970, funktionsfähig, aber nur noch Schrottwert (ca. 500,-- €)
- Wandarmschleifmaschine, Baujahr 1960/1970, funktionsfähig, aber nur noch Schrottwert (ca. 500,-- €)
- alter Kompressor (ohne Wertansatz)
- Fiat Ducato, Pritsche mit ca. 139.000 km (ca. 7.000,-- €)

Nicht detailliert aufgenommen wurden u.a. Kleinwerkzeuge, wie z.B. Winkelschleifer.

Viele Zubehörgegenstände sind überaltet und haben keinen Wert (z.B. Büroeinrichtung).

Unter Berücksichtigung der Einzelpositionen, der Angaben der beim Ortstermin Anwesenden und Internetrecherchen wird der Wert des Zubehörs auf rd. 35.000,- € geschätzt.

Es sei jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Immobiliensachverständige nicht der spezialisierte Fachmann für die Schätzung von Zubehör eines Steinmetzbetriebes ist. Ggf. kann es sinnvoll sein einen fachkundigen Sachverständigen hinzuzuziehen.

4.7 Bauzustand / Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der nördlichen Peripherie von Krefeld im Ortsteil Traar quasi auf dem Friedhofsgelände Krefeld, An der Elfrather Mühle.

Gemäß von einer der Eigentümerinnen zur Verfügung gestellter Unterlagen, wurden die Baulichkeiten mit Bauschein Nr. 1444/05 vom 03.08.2006 genehmigt. Im Oktober 2014 wurde die Fertigstellungsbescheinigung ausgestellt. Im Rahmen der Baugenehmigung wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Die Erlaubnis ist bis zum 31.12.2026



befristet.

Die Bewertungsimmobilie befindet sich sowohl im Außen- wie auch im Innenbereich in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Es ist erkennbar, dass viele bauliche Maßnahmen nicht vollständig abgeschlossen und viele zwischenzeitlich erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen nicht ausgeführt worden sind. Somit liegen zahlreiche Missstände vor. Relevante Modernisierungsmaßnahmen sind keine durchgeführt worden. Exemplarisch seien folgende Missstände aufgeführt:

- Pavillion
 - Holzelemente des Daches überarbeitungsbedüftig
 - Glas der Eingangstür defekt
 - Heizungsanlage nicht angeschlossen
 - Bodenbeläge fehlen überwiegend
 - Elektrische Anlage unvollständig
 - Sanitäreinrichtungsgegenstände fehlen
 - Feuchtigkeitsstellen im Mauerwerk
 -
- Werkstatt- und Bürogebäude
 - Holzelemente des Daches überarbeitungsbedüftig
 - Heizungsanlage nicht angeschlossen (Gebäude somit komplett unbeheizt)
 - Teilweise fehlen Sanitäreinrichtungsgegenstände
 - Bereiche im Obergeschoss grundreinigungsbedüftig
 - Teilweise Feuchtigkeitsstellen
 -
- Garagenbereich
 - Holzelemente des Daches überarbeitungsbedüftig
 -
- Verkaufs- / Bürocontainer
 - Überaltet
 - Feuchtigkeitsstellen
 -

Die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie ist aufgrund der Lage und der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Ausführungen, Kapitel 3.6) eingeschränkt.

Eine andere Nutzung auf dem Grundstück als ein Steinmetzbetrieb oder eine Friedhofsgärtnerei wird als unwahrscheinlich eingestuft.

Auch wenn der Bebauungsplan genau für das Bewertungsobjekt eine „Insel“ Mischgebiet festsetzt, dürften andere Nutzungen nur schwerlich genehmigungsfähig und für Wenige interessant sein.

Ein Steinmetzbetrieb mit den Produkten Grabsteine und Grablaternen oder ein Friedhofsgärtnerbetrieb dürften die wahrscheinlichsten Nutzungen des Bewertungsobjektes sein.

5. Flächen

Eine der beiden Eigentümerinnen hat einen Auszug aus einem Mietwertgutachten aus dem Jahr 2018 zur Verfügung gestellt.

Der Architekt hat im Rahmen des Gutachtens die Immobilie differenziert aufgemessen und folgende Nutzflächen ermittelt.



5.1 Nutzflächen

Werkstatt und Nebenflächen (EG):	rd. 137 m ²
Aufenthalts-/ Sozialräume (OG):	rd. 52 m ²
Verkaufsraum (EG):	17 m ²

Die Lagerfläche vor der Werkstatt wurde mit rd. 100 m² und die Ausstellungsfläche (Wiesenfläche mit Grabsteinen) mit rd. 600 m² berechnet.

Nachfolgend werden diese, plausibel erscheinenden Angaben verwendet und deren Richtigkeit unterstellt.

Der Verkaufs- / Bürocontainer ist in den Flächenangaben nicht enthalten. Dies wird als sachgerecht eingestuft, da die Baulichkeit völlig überaltet ist und für einen Dritten keinen Wert darstellt.

5.2 Parkplatzflächen

Auf dem Grundstück und auf dem direkt angrenzenden Friedhofsparkplatz sind ausreichend Parkplatzmöglichkeiten vorhanden.

6. Pachtverhältnisse / Erträge

Die Immobilie wird von einer der beiden Eigentümerinnen genutzt. Es sollen keine Pachtverträge mit Dritten bestehen.

7. Verkehrswertermittlung

für das mit einer **Gewerbeimmobilie - Steinmetzbetrieb** - bebaute Grundstück
in **47802 Krefeld, An der Elfrather Mühle 111, 113**

Grundstück: Gemarkung Traar, Flur 66, Flurstück 615, 616, groß 1.806 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Traar, Blatt 4101

zum Wertermittlungsstichtag: 29.02.2024

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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

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



insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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

Vereinzelt wird zusätzlich eine Sachwertermittlung durchgeführt; wobei das Ergebnis unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen wird.

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet, da nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke geeignete Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen und weil der durchschnittlich handelnde Marktteilnehmer wenig am Sachwert interessiert ist (vgl. Ausführungen zum Ertragswert).

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

7.2 Bodenwertermittlung

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



7.2.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

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

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

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

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 1082 für die u.a. Werte für die Forstwirtschaft ausgewiesen werden.

Begründet ist dies darin, dass eine bauliche Nutzung im Bereich des Bewertungsobjektes untypisch ist. Daher ist es erforderlich einen Bodenrichtwert auf das Bewertungsobjekt zu übertragen.

Das Bewertungsgrundstück wird gewerblich genutzt. Denkbar wäre aufgrund der Festsetzung Mischgebiet durch den Bebauungsplan auch eine wohnbauliche Nutzung. Diese würde aber aufgrund der textlichen Erläuterung zum Bebauungsplan nur einer gewerblichen Nutzung wie Friedhofsbedarf, Gärtnerei, Gaststätte oder Café zugeordnet sein („Betreiberwohnung“). Somit ist es erforderlich einen gewerblichen Bodenrichtwert anzuhalten.

Der Bodenrichtwert für gewerbliche Nutzungen, die dem Bewertungsobjekt am nächsten kommen, beträgt 70,- €/m². In den beschreibenden Merkmalen ist ausgeführt, dass sich dieser Wert auf einen beitragsfreien Zustand bezieht.

7.2.2 Bodenwert

Zusätzlich zu der rein gewerblichen Nutzung ist es möglich einen Teilbereich wohnbaulich in Form einer Betreiberwohnung zu nutzen. Die Teilfläche wird mit ca. 500 m² angesetzt. Die Wertigkeit dieser Teilfläche ist doppelt so hoch wie die der reinen gewerblichen Nutzung.

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft der Stadt Krefeld erschließungsbeitragspflichtig. Dieser Umstand wird im Kapitel „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten. Da dieser Zuschnitt aber die Ausnutzbarkeit nicht einschränkt, wird dem Sachverhalt keine Wertrelevanz zugemessen.

Andere Anpassungen sind nicht erforderlich



Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$500 \text{ m}^2 * 140,-- \text{ €/m}^2 = 70.000,00 \text{ €}$

und

$1.306 \text{ m}^2 * 70,-- \text{ €/m}^2 = 91.420,00 \text{ €}$

7.2.3 Belastungen

A) Baulasten

Für das Flurstück 616 existiert eine Eintragung.

„Der jeweilige Eigentümer des Trennstückes „B“ des Baulastgrundstückes verpflichtet sich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtlich, dieses Grundstück auf der im Lageplan dargestellten Fläche dauerhaft von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass über diese Zufahrt die Erschließung des Trennstückes „A“ des Baulastgrundstückes und damit auch der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit gesichert ist.“

Die Eintragung ist im Rahmen der Teilung in die beiden Flurstücke 616 und 615 erforderlich geworden, um u.a. die Erschließung des Flurstücks 615 zu sichern. Bei der belasteten Fläche handelt es sich um eine ca. 24 m² große Teilfläche, die an der nordöstlichen Peripherie des Flurstücks 616 liegt.

Da diese Verpflichtung keine Einschränkung für das Bewertungsobjekt darstellt, wird ihr im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertrelevanz zugemessen.

Hinweis:

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

B) Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden. (vgl. Kapitel 2.10).

Lfd. Nummer der Eintragung 1 / betroffenes Flurstück 616:

„Grunddienstbarkeit (Regenwasserentwässerungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Traar Flur 66 Flurstück 617 (Blatt 2266)“

Lfd. Nummer der Eintragung 2 / betroffene Flurstücke 615 und 616:

„Befristete Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums bei Ausübung des Rücktrittrechts für die Stadt Krefeld, Krefeld“

Lfd. Nummer der Eintragung 3 / betroffenes Flurstück 615:

„Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums bei Ausübung des Rücktrittrechts für die Stadt Krefeld“

Lfd. Nummer der Eintragung 4 / betroffene Flurstücke 615 und 616:

„Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums bei Ausübung des Wiederkaufsrechts für die Stadt Krefeld“

Lfd. Nummer der Eintragung 5 / betroffenes Flurstück 615:

„Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Krefeld“



Lfd. Nummer der Eintragung 6 / betroffenes Flurstück 616:
„Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Krefeld“

Weiterhin müsste im aktuellen Grundbuch ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen sein.

Die entsprechenden Eintragungsbewilligungen wurden eingesehen.

Die Eintragung Nr. 1 regelt ein Grundstücksentwässerung für das Flurstück 617, welche über das Bewertungsflurstück 616 verläuft. Da das Recht die Nutzung des Flurstücks 616 als Steinmetzbetrieb nicht einschränkt und die Kosten der Instandhaltung bzw. Instandsetzung des Kanals der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes zu tragen hat, wird die Eintragung wertneutral eingeschätzt.

Die Eintragungen Nr. 2, 3 und 4 beziehen sich auf Bauverpflichtungen. Der Verpflichtung auf dem Flurstück 616 sind die Erwerber nachgekommen. Die entsprechenden Eintragungen könnten gelöscht werden.

Die Bauverpflichtung auf dem Flurstück 615 ist nicht erfüllt worden. Theoretisch besteht das Recht, dass die Stadt Krefeld als damalige Verkäuferin das Grundstück zurückfordert. Ein entsprechender Rücktritt vom Vertrag und somit eine Rückübertragung unter Zurückzahlung des Kaufpreises wird als unwahrscheinlich eingestuft.

Die drei Eintragungen werden im Rahmen der Wertermittlung als wertneutral angenommen.

Die Eintragungen Nr. 5 und 6 beziehen sich auf ein zeitlich unbefristete Recht für die Stadt Krefeld, die Flurstück wieder zu kaufen, wenn u.a. die Zwangsversteigerung (auch Auseinandersetzungsversteigerung) der Grundstücke angeordnet ist.

Falls die Stadt Krefeld von dem Recht Gebrauch machen würde, wäre der Wiederkaufspreis u.a. der Verkehrswert der Grundstücke und die Verkehrswerte der mit Baugenehmigung errichteten Aufbauten.

Aufgrund der Regelung der Eintragungen wird ihnen keine Wertrelevanz zugemessen.

Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist ebenfalls ohne Werteeinfluss.

Somit ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 1.806 m² folgender Bodenwert:

70.000,00 € + 91.420,00 € = 161.420,-- € = **rd. 161.400,-- €**

7.3 Ertragswertermittlung

Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert.



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

7.3.1 Rohertrag

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

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

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

Rohertrag des Bewertungsobjekts

In dieser Wertermittlung wird bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete von dem „Gewerblichen Mietspiegel 2023“ der IHK Mittlerer Niederrhein ausgegangen.

Für Produktionshallen werden folgende Nettomieten gezahlt:

Hallenflächen (komfortabel) (z.B. Rampe, Sprinkleranlage, Kranbahn, wärme- gedämmt, beheizbar, natürlich belichtet)	5,00 - 7,50 €/m ²
Hallenfläche (normal) (z.B. Rampe, wärme gedämmt, beheizbar, befahr- bar)	3,50 - 6,00 €/m ²
Hallenfläche (einfach) (z.B. ohne Rampe, ohne Wärmedämmung, nicht beheizbar)	3,00 - 4,50 €/m ²

Es wird in einem ersten Schritt unterstellt, dass keine Missetände an der Immobilie vorhanden sind.

Das Werkstattgebäude ist relativ jung. Nach Instandsetzung ist es beheizbar. Es ist wärme gedämmt. Als marktübliche erzielbare Netto-Kalt-Miete wird - in Anlehnung an den gewerblichen Mietspiegel – für die Werkstatt mit Nebengebäude ein Mietzins von

6,00 €/m²

angenommen.

Der kleine Pavillion könnte als Verkaufsraum, z.B. für Blumen dienen. Hierfür wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften eine Miete in Höhe von

10,00 €/m²

angenommen.



Die äußeren, befestigten Lagerflächen vor der Werkstatt dienen als Materiallager. Außenflächen, die besondere Eigenschaften haben, wie hier z.B. die massive Befestigung werden üblicherweise für

1,00 €/m²

vermietet.

Die Garage hat insgesamt 3 Abstellplätze. Es wird eine Miete von

120,00 €/p.m.

angesetzt.

Für die Büro- und Verkaufsflächen in den überalterten Containern wird keine zukünftig erzielbare, nachhaltige Miete unterstellt. Den Containern wird ein durchschnittlich handelnder, wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer keinen Nutzwert mehr zumessen.

Die Wiesenfläche vor den Bürocontainer wird als Verkaufsfläche für Grabsteine genutzt. Sie hat eigentlich nur die Qualität Wiese. Für die Nutzung dieser Wiese wird kein Wertansatz unterstellt.

7.3.2 Reinertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:

Instandhaltungskosten

13,50 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
102,00 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichen Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen



II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

1. Verwaltungskosten

3 % bis 8 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
-------------	---

2. Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

30 %	für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
------	--

3. Mietausfallwagnis

6 %	der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken, wie Lager, Werkstatt etc.
-----	---

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

Die Bewirtschaftungskosten betragen mit den Modellansätzen der ImmoWertV

$$0,05 * 18.288,--\text{€} + 13,50 \text{ €/m}^2 * 0,3 * 206 \text{ m}^2 + 3 * 102,--\text{€} + 0,06 * 18.288,-- \text{ €} =$$

rd. 3.150,-- €/p.a.

und liegen damit bei rd. 17,2 % des Rohertrags.

7.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Gutachterausschuss der Stadt Krefeld hat keinen Liegenschaftszinssatz für gewerbliche Nutzungen ermittelt.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Viersen ist für Gewerbe ohne Büronutzung ein Medianwert von 4,0 % mit einer Standardabweichung von +/- 2,2 % veröffentlicht.



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

Der Liegenschaftszinssatz muss angepasst werden. Die Drittverwendungsmöglichkeiten der Immobilie sind sehr eingeschränkt. Es sind nur friedhofsnahe Nutzungen möglich. Daher ist der Liegenschaftszinssatz aufgrund der geringen Drittverwendungsfähigkeit, der hohen Individualität und dem erhöhten wirtschaftlichen Risiko im Rahmen der Standardabweichung zu erhöhen, was im Ergebnis zu einem niedrigeren Wert der Immobilie führt.

Der Sachverständige hält u.a. aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes und der gegenwärtigen Marktsituation einen Ansatz von

6,0 %

für angemessen.

7.3.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Die auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Baulichkeiten wurden im Jahr 2014 fertiggestellt.

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer von Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude beträgt 40 Jahre.

Somit wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von

30 Jahren

unterstellt.

Für die Garagen wird dieselbe wirtschaftliche Restnutzungsdauer angenommen. Dem Bürocontainer wird keine Restnutzungsdauer zugemessen.



7.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungszustand, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen).
Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungszustand, Bauschäden etc. befindet.
Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungszustand etc. werden dann zunächst in der Höhe ermittelt, wie sie tatsächlich zur Beseitigung der Schäden etc. erforderlich sind. Bei der Wertermittlung werden die Schadensbeseitigungskosten jedoch nur in der Höhe berücksichtigt, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadensfreies Grundstück erwerben würde.
- Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete
Die im Ertragswertverfahren in Ansatz gebrachten Bewertungsdaten sind bei üblicherweise fremdgenutzten Grundstücken bezogen auf am Wertermittlungstichtag zu ortsüblichen Mieten vermietete bzw. vermietbare Grundstücke.

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

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

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

- Mehr- oder Mindermieten
Die Wertbeeinflussung aufgrund bestehender Minder- bzw. Mehrmieten kann in der Wertermittlung
 - als Differenz der Barwerte der tatsächlichen und der ortsüblichen Miete bezogen auf den Wertermittlungstichtag;
 - als Summe der auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten zukünftigen Mietdifferenz oder
 - bedingt auch als pauschale Schätzung über den Zeitraum der Mietbindung (i.d.R. Laufzeit des Mietvertrags) berücksichtigt werden.

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



Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Bestimmt wird der Instandhaltungsstau.

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

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

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

Es wurde beschrieben, dass Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes erforderlich sind. Hierfür wird pauschal ein Betrag in Höhe von 40.000,-- € in der Wertermittlung angesetzt.

Es sei darauf hingewiesen, dass dieser Ansatz die Reaktion des durchschnittlich handelnden, wirtschaftlichen denkenden Marktteilnehmers auf die Missstände darstellt und nicht identisch mit tatsächlich aufzuwendenden Instandhaltungskosten sein muss.

Erschließungsbeitragspflicht

Das Bewertungsobjekt liegt an einer öffentlichen Straße, die nicht endgültig hergestellt ist. Der Erschließungsbeitrag kommt gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage zur Erhebung.

Unter Verwendung von üblichen Annahmen, wie Höhe des zu zahlenden Betrages und Zeitpunkt der Zahlungspflicht wird in die Bewertung ein diskontierter Betrag in Höhe von 20.000,--€ eingestellt.



7.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Mieteinheit	Mietfläche [m ²]	marktübliche Netto-Kalt-Miete €/m ²	p.m.	p.a.
Werkstatt mit Nebenräume	189	6,00	1.134,00 €	13.608,00 €
Pavillion	17	10,00	170,00 €	2.040,00 €
Außen-Lagerfläche	100	1,00	100,00 €	1.200,00 €
Garage			120,00 €	1.440,00 €
jährlicher marktüblicher Rohertrag				18.288,00 €
Bewirtschaftungskosten				- 3.150,00 €
Jährlicher Reinertrag				= 15.138,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (6,0 % von 91.420,-- €)				- 5.485,20 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				= 9.652,80 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 6,0 %, 30 J.)				x 13,76
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				= 132.822,53 €
Bodenwert (bebauter Grundstücksteil)				+ 91.420,00 €
Bodenwert (unbebaut)				+ 70.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 294.242,53 €
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale				
• Instandsetzungs- / Fertigstellungsmaßnahmen				- 40.000,00 €
• Erschließungsbeitragspflicht				<u>- 20.000,00 €</u>
				234.242,53 €
Ertragswert				<u>rd. 234.200,-- €</u>



7.4 Plausibilitätsprüfung

Die Plausibilitätsprüfung soll den ermittelten Wert stützen.

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

Zurückgerechnet ergibt sich aus dem ermittelten Ertragswert - unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und dem unbebauten Grundstücksteil - folgender Rohertragsvervielfältiger:

$$(234.242,53 \text{ €} - 70.000,00 \text{ €} + 20.000,00 \text{ €} + 40.000,00 \text{ €}) / 18.288,00 \text{ €} = 12,3$$

Dieser Mietfaktor liegt unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes im üblichen Spektrum. Die Plausibilitätskontrolle stützt das Ergebnis.

7.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB folgendermaßen definiert:

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Den wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer interessiert primär die Rendite auf sein eingesetztes Kapital. Die Ertragswertermittlung wurde auf Basis der marktüblich erzielbaren Mieten durchgeführt.

Der **Ertragswert** der Immobilie wurde unter Berücksichtigung sämtlicher objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **234.200,- €** ermittelt.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Erwerb von einem Objekt mit einem Instandsetzungs- und Fertigstellungsbedarf mit nicht unerheblichen Risiken verbunden sein kann. Während der Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen können bis dahin unbekannt zusätzliche Maßnahmen augenscheinlich werden und damit zusätzliche Kosten verbunden sein.

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



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für das mit einer **Gewerbeimmobilie – Steinmetzbetrieb** – bebaute Grundstück
in **47802 Krefeld, An der Elfrather Mühle 111, 113**

Grundstück: Gemarkung Traar, Flur 66, Flurstück 615, 616, groß 1.806 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Traar, Blatt 4101

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.02.2024 mit

235.000,-- €

in Worten: zweihundertfünfunddreißigtausend EURO

geschätzt.

Die Flurstücke 615 und 616 sind, da auf dem Flurstück „nur eine Betreiberwohnung“ errichtet werden darf, eine wirtschaftliche Einheit.

Auftragsgemäß wird dennoch für das Zwangsversteigerungsverfahren fiktiv der Verkehrswert differenziert: 77.000,-- EURO für das Flurstück 615 und 158.000,-- EURO für das Flurstück 616.

Das Zubehör wurde mit ca. 35.000,-- € geschätzt (vgl. Kapitel 4.6)

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Krefeld, den 19.03.2024

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

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

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



8. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

Kommentar und Handbuch

10. Auflage, Februar 2023, Reguvis Verlag

[2] SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Kommentar, Arbeitsmaterialien

Stand: Februar 2024, Sprengnetter Immobilienbewertung

[3] KRÖLL, HAUSMANN:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,

4. Auflage, 2011,

Luchterhand-Verlag

[4] SPEZIALIMMOBILIEN:

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele

3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger-Verlag

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

Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,

23. Auflage, 2018, Wingen-Verlag

[6] UNGLAUBE:

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

2021, Reguvis Fachmedien GmbH

[7] HEIX, GERHARD:

Wohnflächenberechnung, Berechnung, Methoden, Anwendung

5. Auflage, 2019, Wingen Verlag

u.a.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[8] BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

[9] ImmoWertV

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

[10] BauNVO

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

[11] NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

**[12] BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung

u.a.

Regionale Informationsunterlagen

[13] Krefelder Grundstücksmarktbericht 2023

Stichtag: 01.01.2023

[14] Grundstücksmarktbericht 2024 / Kreis Viersen

Stichtag: 01.01.2024

[15] Gewerblicher Mietspiegel, Stadt Krefeld

Bearbeitungsstand: 2023, Herausgeber: Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein

u.a.

9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskarte	1 Seite
Anlage 3: Auszug / Grundbuch	2 Seiten
Anlage 4: Altlastenverdachtskataster	1 Seite
Anlage 5: Anliegerbescheinigung	2 Seiten
Anlage 6: Baulastenauskunft	2 Seiten
Anlage 7: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 8: Flächennutzungs- / Bebauungsplan	1 Seite
Anlage 9: Grundrisse	1 Seite
Anlage 10: Fotos	4 Seiten