



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
192-KR-03-05-24
05.09.2024/ Wi.

für das

mit **einem Mehrfamilienhaus**

bebaute Grundstück

**Gerberstraße 22
47798 Krefeld**



Auftraggeber

Amtsgericht Krefeld
Geschäfts-Nr. 420 K 48/23



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Zweck des Gutachtens	4
1.2	Hinweis	5
1.3	Auftragsinhalt	6
1.4	Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis	7
1.4.1	Katasterbezeichnung	7
1.4.2	Grundbuchbezeichnung	7
1.5	Objektangaben	7
1.6	Eigentumsverhältnisse	8
1.7	Besonderheiten	8
1.7.1	Ladungen / Außenbesichtigung	8
1.7.2	Besonderheiten / Bewertungsüberlegungen	8
1.8	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	9
1.8.1	Einsichten und Auskünfte	9
1.8.2	Verwendete Arbeitsunterlagen	10
2.	Grundstücksbeschreibung	11
2.1	Ort- und Einwohnerzahl	11
2.2	Kleinräumige Lage	11
2.3	Zuschnitt / Beschaffenheit	12
2.4	Rechte und Lasten	12
2.4.1	Allgemeines	12
2.4.2	Grundbuch, Blatt 1109, Abteilung II	13
2.4.3	Grundbuch, Abteilung III	13
2.4.4	Grundbuch, Bestandsverzeichnis, Herrschermerk	13
2.4.5	Baulasten	13
2.5	Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	14
2.6	Kanalanschlussbeitrag	14
2.7	Altlastenauskunft	14
2.8	Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau	14
2.9	Auskunft über bestehende Mietverträge	15
2.10	Bauleitplanung	15
2.10.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	15
2.10.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)	15
2.11	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation	16
3.	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	17
3.1	Allgemeines	17
3.2	Gebäudeart, Nutzung	17
3.3	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung	18
3.4	Raumanordnung	18
3.5	Gebäudeausstattung	18
3.5.1	Rohbau – gemäß Baubeschreibung aus 1970	18
3.5.2	Ausbau	19
3.6	Ausstattung Gebäude	19
3.7	Ausstattung Wohnungen	19
3.7.1	Haustechnik	19
3.8	Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen	19
3.9	Besondere Betriebseinrichtungen	20
3.10	Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden	20
3.11	Außenanlagen	20
3.12	Zubehör	21
4.	Gesamteindruck	22
5.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	23
6.	Bodenwertermittlung	25
6.1	Allgemeines	25
6.2	Bodenwert Flur 46, Flurstück 54	27
7.	Ertragswertverfahren	28
7.1	Allgemeines	28
7.2	Gebäudedaten	29



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 3 von 37

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Gerberstraße 22 in 47798 Krefeld

7.3	Ertragswert	30
7.4	Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	31
8.	Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des vorl. Wertermittlungsverfahrens	32
8.1	Allgemeines.....	32
8.2	Markteinflüsse	33
8.2.1	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	33
8.2.2	Verkehrswert / Marktwert	34
8.2.3	Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse (z. B. Außenbesichtigung).....	35
8.3	Zusammenfassung	35
9.	Verkehrswert.....	36
10.	Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis	37

Anlagen

- Anlage 1 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Liegenschaftskarte
- Anlage 2 - Auszug aus dem Grundbuch - Wird aus Datenschutzgründen nicht beigefügt.
- Anlage 3 - Baulastenauskunft
- Anlage 4 - Erschließungsbeitragsauskunft
- Anlage 4 a - Kanalanschlussbeitrags-Auskunft
- Anlage 5 - Altlastenauskunft
- Anlage 6 - Auskunft nach dem Wohnungsbindungsgesetz
- Anlage 7 - Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Anlage 8 - Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 9 - Auszug aus den Bauantragsunterlagen - Grundrisse
- Anlage 10 - Fotos

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 4 von 37**des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Gerberstraße 22 in 47798 Krefeld

1. Allgemeine Angaben**1.1 Zweck des Gutachtens**

Zweck Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren

Beauftragung Mit Schreiben vom 24.04.2024

Bewertungsstichtag 10.07.2024

Daten der Ortsbesichtigungen 20.06.2024 - 11.00 Uhr – 11.10 Uhr
10.07.2024 - 11.30 Uhr – 11.40 Uhr

Einladung zum Ortstermin Mit Schreiben vom 21.05.2024 und 27.06.2024
an Auftraggeber : Amtsgericht Krefeld
Antragsteller : aus Datenschutzgründen nicht genannt
Antragsgegner : aus Datenschutzgründen nicht genannt

Am 1. Ortstermin nahmen teil Dr. D. Giebelen, Sachverständiger

Am 2. Ortstermin nahmen teil Dr. D. Giebelen, Sachverständiger

Es konnte besichtigt werden: ./ - ausschließliche Außenbesichtigung

Es konnten nicht besichtigt werden: Das Bewertungsobjekt von innen sowie die Außenanlagen.

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

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 5 von 37**des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Gerberstraße 22 in 47798 Krefeld

Mitarbeiter

Frau D. Hammes

Bearbeitung vorhandener Unterlagen

Frau A. Wilden, kfm. Mitarbeiterin

zur 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.



1.3 Auftragsinhalt

Besondere Bedingungen

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

Es sind bei den zuständigen Stellen Auskünfte über eventuell bestehende Baulasten, Erschließungsbeiträge und Altlasten einzuholen. Weiterhin ist festzustellen, ob eine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz besteht. Dem Gutachten sind die entsprechenden Bescheinigungen der Behörden beizufügen.

Es ist auszuführen, ob aufgrund dieser Auskünfte der Wert des Grundbesitzes beeinträchtigt wird.

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

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

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

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 7 von 37**

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Gerberstraße 22 in 47798 Krefeld

1.4 Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis**1.4.1 Katasterbezeichnung**

Gemarkung	Krefeld
Flur	46
Flurstück	54
Größe des Flurstücks	250 m ²
Lage	Gerberstraße 22
Nutzung	Wohnbaufläche

1.4.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Krefeld
Grundbuch von	Krefeld
Blatt	1109
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	6
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Gebäude- und Freifläche Gerberstraße 22
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	7/ zu 6
Herrschermerk	Grunddienstbarkeit an dem Grundstück Flur 46, Flurstück 55, eingetragen in Krefeld Blatt 1744

1.5 Objektangaben

Objekt	Mehrfamilienhaus
Anzahl der Wohneinheiten	5 Wohneinheiten
Baujahr	1973 – Neubau eines Vorderhauses
Wohnfläche (WF), ges. ca.	272,08 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF), ges. ca.	550,25 m ²



1.6 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch von Krefeld, Blatt 1109, Abteilung I

lfd. Nr. 5 Der/ die Eigentümer wird/ werden aus Datenschutzgründen nicht benannt.

1.7 Besonderheiten

1.7.1 Ladungen / Außenbesichtigung

Mit Datum vom 21.05.2024 wurden die Beteiligten zu einem Ortstermin am 20. Juni 2024, 11.00 Uhr, geladen.

Der Sachverständige nahm den Termin ladungsgemäß wahr. Keiner der Verfahrensbeteiligten war vor Ort anwesend.

Aus diesem Grund wurden die Beteiligten mit Schreiben vom 27.06.2024 erneut zu einem Ortstermin geladen, und zwar für Mittwoch, den 10. Juli 2024, 11.30 Uhr.

Der Schuldner-Eigentümer wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass er den o.g. Termin nicht persönlich wahrnehmen muss, sondern sich durch eine Person seines Vertrauens vertreten lassen könne. Weiterhin wurde er erneut gebeten, eventuelle Mieter entsprechend zu informieren.

Der Sachverständige nahm auch diesen Termin ladungsgemäß wahr. Erneut war kein Verfahrensbeteiligter vor Ort anzutreffen.

Die Haustüre zu dem Objekt stand offen. Der Sachverständige betrat das Gebäude dennoch nicht.

Die folgende Verkehrswertermittlung erfolgt aus diesem Grund ausschließlich auf Grundlage des – anlässlich der Besichtigungstermine – vom Bewertungsobjekt gewonnen äußeren Eindrucks sowie der bei den jeweils zuständigen Behörden eingeholten aktuellen Auskünfte.

1.7.2 Besonderheiten / Bewertungsüberlegungen

Der Sachverständige war bereits im Jahr 2010 mit Auftragsschreiben vom 31.08.2010, Geschäfts-Nr. 422 K 183/10, mit der Bewertung der Immobilie Gerberstraße 22 beauftragt worden. Eigentümerin war zum damaligen Zeitpunkt die Schwester des heutigen Eigentümers.

Auch im Jahr 2010 bestand - trotz mehrfacher Ladungsschreiben - keine Zutrittsmöglichkeit zu dem Gebäude, so dass auch hier bereits eine Bewertung auf Grundlage einer reinen Außenbesichtigung erfolgte.



Im Jahr 2010 erfolgte eine Akteneinsichtnahme im Archiv des Bauamts der Stadt Krefeld. Hierbei konnten Bauantrags- bzw. Baugenehmigungs-Unterlagen aus 1954 (Wiederaufbau des Gebäudes), aus 1959 (Anbau eines Badezimmers und einer Kaminanlage) sowie 1970 (Wiederaufbau des Wohnhauses) vorgefunden werden, wozu der entsprechende Schlussabnahmeschein vom 03.07.1973 datiert.

Im Zuge der aktuellen Beauftragung wurde per Mail mit Datum vom 08.05.2024 um elektronische Bauaktenauskunft beim Fachbereich Bauaufsicht der Stadt Krefeld gebeten.

Mit Datum vom 04.06.2024 wurde die Bauakte per Link zur Verfügung gestellt.

Diese umfasst einen Bauschein / die Baugenehmigung vom 29.10.1954 zum Wiederaufbau des Hauses Gerberstraße 22 einschließlich Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Lageplan sowie Berechnungen.

Weiterhin umfasst die Bauakte Unterlagen aus 1959/1960 zum Anbau eines Badezimmers und einer Kaminanlage. Der zugehörige Schlussabnahmeschein datiert vom 05.08.1966.

Abschließend bestehen Baugenehmigungs-Unterlagen aus 1970 zum „Wiederaufbau des Vorderhauses“ einschließlich Baubeschreibung, Grundrissen, einem Nachtrag aus 1972 sowie einem Rohbauabnahmeschein vom 07.09.1972 und einem Schlussabnahmeschein vom 03.07.1973.

Die zur Verfügung gestellten o.g. Planunterlagen sind weitgehend identisch mit den bereits im Jahr 2010 zur Verfügung stehenden Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv.

Es erfolgte ein Abgleich. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird auf eine Neuberechnung der Flächen verzichtet. Der Anlage sind die Grundflächenberechnung und die Wohnflächenberechnung aus 2010 beigelegt.

1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1.8.1 Einsichten und Auskünfte

Grundbucheinsicht	erfolgte mit Eingang vom 03.05.2024
Einsicht in die Bauakte	erfolgte am 04.06.2024
Baulastauskunft	wurde erteilt am 21.05.2024
Anliegerbescheinigung	wurde erteilt am 16.05.2024
Kanalanschlussbescheinigung	wurde erteilt am 15.05.2024
Altlastenauskunft	wurde erteilt am 04.06.2024
Wohnungsbindungsbescheinigung	wurde erteilt am 15.05.2024
Auskunft zu Miet- und Pachtverhältnissen	wurde nicht erteilt



1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte – vom 15.05.2024
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftsbuch – vom 15.05.2024
3. unbeglaubigter Grundbuchauszug Blatt 1109 vom 17.04.2024 (letzte Änderung: 17.04.2024),
4. Urkunde aus 1902 zum Herrschvermerk, Bestandsverzeichnis lfd.-Nr. 7/zu 6
5. Online-Abfrage (GeoPortal Niederrhein) zu Baurecht und Bauleitplanung am 20.08.2024
6. Online-Auskunft aus BORISplus.NRW (Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024),
7. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld,
8. Mietspiegel über nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Krefeld
9. Unterlagen aus dem Bauarchiv der Stadt Krefeld – auszugsweise bzw. soweit per Link zur Verfügung gestellt, Objektverfasser: XXX**
10. Protokoll und 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 Objektverfassern sowie von Notaren mit XXX anonymisiert.



2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Ort- und Einwohnerzahl

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Stadtteils „Stadtmitte“ im südlichen Bereich des Zentrums von Krefeld.

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

2.2 Kleinräumige Lage

Das Objekt liegt an der **Gerberstraße** südlich des Zentrums von Krefeld in der Nähe des Krefelder Hauptbahnhofs.

Das Zentrum der Stadt Krefeld ist geprägt und begrenzt durch seine vier Wälle und die davon abzweigenden Hauptstraßen. Das weitläufige Zentrum der Stadt Krefeld wird wiederum abgegrenzt durch eine ringartige Umschließung. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb dieser ringartigen Umschließung in unmittelbarer Nähe zum Südwall sowie in fußläufiger Entfernung zum Zentrum der Stadt Krefeld (Fußgängerzone, Hochstraße).

Aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof bestehen ausreichende, fußläufig erreichbare, Anschlussmöglichkeiten/Verbindungen zu Bus, Straßenbahn und Bahn.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist über die Straßen „Deutscher Ring“ und die „Oppumer Straße / Glockenspitze“ gegeben.

Die Gerberstraße ist Bereich des Bewertungsobjektes als asphaltierte Einbahnstraße mit beidseitig verlaufenden Bürgersteigen ausgebildet. Parkmöglichkeiten sind eingeschränkt vorhanden. Die Umgebungsbebauung besteht aus Mehrfamilienwohnhäusern, teilweise ähnlichen Baustils. Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf bestehen in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes.

Insgesamt ist die Wohnlage jedoch als unterdurchschnittlich einzuordnen.



2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit

Das Grundstück (Flur 46, **Flurstück 54**) mit einer Größe von 250 m² ist nahezu regelmäßig geschnitten (siehe Liegenschaftskarte in der Anlage). Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist etwa eben und höhengleich mit der angrenzenden Straße. Es wird unterstellt, dass das Grundstück an die Ver- und Entsorgungsleitungen von Wasser, Strom und Abwasser angeschlossen ist. Mit welcher Energieart das Gebäude beheizt wird bzw. ob das Gebäude beheizt wird, ist nicht bekannt.

2.4 Rechte und Lasten

2.4.1 Allgemeines

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

Die häufigst vorkommenden Rechte sind:

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

Baulast:

Eine analoge dingliche Wirkung hat die Baulast. Die Baulast entsteht durch einseitig öffentlich-rechtliche Erklärung gegenüber der Baubehörde. Die Baulast wird nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis eingetragen, das von der Bauaufsichtsbehörde geführt wird. Da Baulasten öffentlich-rechtliche Erfordernisse sicherstellen, muss die Verpflichtung auch auf Dauer gesichert bleiben. Die einmal begründete Baulast wirkt Kraft Gesetzes auch gegenüber dem Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers: Die Baulast hat also „dingliche“ Wirkung.



2.4.2 Grundbuch, Blatt 1109, Abteilung II

Für das hier zu bewertende Grundstück bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des o. g. Grundbuchs (nachfolgend sinngemäß, jedoch teils verkürzt wiedergegeben):

Ifd. Nr. 13 - lastend auf Ifd.-Nr. 6

**Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 48/23).
Eingetragen am 13.03.2024.**

Der unter der **Ifd. Nr. 13** genannten Eintragungen ist im Rahmen dieser Wertermittlung **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zuzumessen.

2.4.3 Grundbuch, Abteilung III

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

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

2.4.4 Grundbuch, Bestandsverzeichnis, Herrschvermerk

Unter der Ifd. Nr. 7/zu 6 ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ein Herrschvermerk (Grunddienstbarkeit) zu Lasten des Nachbargrundstücks, Flurstück 55 (Gerberstraße 20) eingetragen. Die zugehörige Bewilligung datiert aus 1902 und beschränkt – soweit aufgrund der Schrift nachvollziehbar – den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks, seinen Flügelanbau so zu verändern, dass das hier zu bewertende Grundstück nicht bezüglich des Licht- und Sonneneinfalls beschränkt ist.

Der Eintragung ist im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung **keine wertbeeinflussende** Bedeutung zuzumessen.

2.4.5 Baulasten

Mit Datum vom 15.05.2024 wurde beim Bauordnungsamt angefragt, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Krefeld zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen sind.

Die Auskunft der Stadt Krefeld - Fachbereich Bauaufsicht - vom 21.05.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 3.



2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Mit Datum vom 15.05.2024 wurde bei der Stadt Krefeld der Erschließungsbeitragszustand und der abgabenrechtliche Zustand angefragt.

Gemäß Auskunft der Stadt Krefeld – Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung - vom 16.05.2024 liegt das Bewertungsgrundstück an einer öffentlichen Straße. Ein **Erschließungsbeitrag** gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen kommt **nicht mehr zur Erhebung** (s. auch Anlage 4).

2.6 Kanalanschlussbeitrag

Mit Datum vom 15.05.2024 wurde beim Kommunalbetrieb Krefeld AöR angefragt, ob die Kanalanschlussbeiträge für das Flurstück geleistet wurden.

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

2.7 Altlastenauskunft

Mit Datum vom 15.05.2024 wurde beim Umweltamt der Stadt Krefeld angefragt, ob das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster der Stadt Krefeld als Verdachtsfläche geführt wird. Die Auskunft der Stadt Krefeld – Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 04.06.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 5.

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

2.8 Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Mit Datum vom 15.05.2024 wurde beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Krefeld angefragt, ob das Objekt mit öffentlichen Baudarlehen gefördert ist und noch den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegt.

Die Auskunft der Stadt Krefeld – Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen - vom 15.05.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 6.



2.9 Auskunft über bestehende Mietverträge

Anlässlich der Ortsbesichtigungen am 20.06.2024 und 10.07.2024 konnten an einigen Klingeln händisch geschriebene Namensschilder vorgefunden werden. Diese waren jedoch kaum leserlich. Dem von außen gewonnenen Eindruck nach sind die Wohnungen jedoch zumindest teilweise bewohnt.

2.10 Bauleitplanung

2.10.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal der Stadt Krefeld liegt das Bewertungsobjekt in einem Gebiet, welches als **Mischgebiet** 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, kein rechtskräftiger Bebauungsplan

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

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

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



2.11 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation

Die Bauakte für die zu bewertende Immobilie wurde am 08.05.2024 per Mail im Bauarchiv der Stadt Krefeld angefordert.

Mit Datum vom 04.06.2024 wurde per Mail ein entsprechender Link 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.

Einzelheiten s. unter Pkt. 1.7.2.

Im vorliegenden Fall kann aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung nicht beurteilt werden, ob das Bewertungsobjekt entsprechend den Bauunterlagen, welche der Bewertung zugrunde gelegt wurden, errichtet wurde.



3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung des zu bewertenden Objektes gibt die wesentlichen Wert bestimmenden 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, wird 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 sein, als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers.

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 auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt, hierzu wären ebenfalls weitergehende Untersuchungen erforderlich.

3.2 Gebäudeart, Nutzung

Bei dem Gebäude handelt es sich - soweit von außen erkennbar und gemäß den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen - um ein in viergeschossiger Bauweise errichtetes Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem dreigeschossigen Flügelanbau. Das Haupthaus ist unterkellert, der Flügelanbau nicht. In das Erdgeschoss des Haupthauses sind zwei Garagen integriert. Es wird unterstellt, dass sich 5 Wohnungen in dem Objekt befinden.



3.3 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung

Im Folgenden wird 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.

Auf Grundlage der in die Bauakte eingestellten Unterlagen (s. Pkt. 1.7.2) wird davon ausgegangen, dass der Neubau des Vorderhauses, zu dem ein Schlussabnahmeschein vom 03.07.1973 vorliegt, zwischen 1970 und 1973 erfolgte.

Als Ursprungsbaujahr wird im Folgenden das Jahr 1973 angesetzt.

3.4 Raumanordnung

Nachfolgend sind die Grundzüge der Gebäudeaufteilung (Raumanordnungen) wiedergegeben. Die genannte Aufteilung ist den Hausakten entnommen, sofern kein Zugang zur Wohnung bestand, bzw. beim Ortstermin festgestellt worden.

Aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit kann die Raumanordnung in den einzelnen Geschossen nicht detailliert wiedergegeben werden. Der Bewertung werden die Zeichnungen des Bauantrags aus 1970 zugrunde gelegt.

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 – gemäß Baubeschreibung aus 1970

Kelleraußenwände	:	Mauerwerk
Kellerdecke	:	Stahlbeton
Außenwände der Geschosse	:	Mauerwerk
Geschossdecken	:	Stahlbeton
Treppenläufe	:	Stahlbeton
Dachkonstruktion	:	Holzkonstruktion (Kehlbalkenlage, Heraklith mit Glaswolle)
Fassade	:	verblendet



3.5.2 Ausbau

Hauseingangstüre	:	Aluminiumhaustüre mit Kunststoff-Füllung
Treppenstufen	:	nicht bekannt
Deckenoberflächenbehandlung	:	nicht bekannt
Wandoberflächenbehandlung	:	nicht bekannt

3.6 Ausstattung Gebäude

Das Gebäude ist im Bereich der Vorderfront mit einem Verblendstein verkleidet. Als Fenster sind an der Vorderfront - soweit von außen erkennbar - Holzfenster eingebaut. Die in das Erdgeschoss integrierten Garagen sind über Stahlschwingtore anfahrbar.

Eine weitergehende Beschreibung des Gebäudes ist aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung nicht möglich.

3.7 Ausstattung Wohnungen

Eine Beschreibung der einzelnen Wohneinheiten ist aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung nicht möglich.

3.7.1 Haustechnik

Heizung	:	Nicht bekannt
Warmwasserversorgung	:	Nicht bekannt
Kanal	:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz - unterstellt
Strom	:	normale Installation - unterstellt

3.8 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.

Besonders zu veranschlagende Bauteile konnten – aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung - nicht festgestellt werden.



3.9 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 – aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung – nicht festgestellt werden.

3.10 Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden

Die Wertminderung wegen Baumängel 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 die Besichtigung von außen möglich war, Folgendes festgestellt werden:

- Dem äußeren Eindruck nach befindet sich das Bewertungsobjekt in einem mäßigen Unterhaltungszustand.

3.11 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören insbesondere die Entwässerungs- und Versorgungsleitungen vom Hausanschluss ab bis an öffentliche oder nichtöffentliche 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.

Es wird unterstellt, dass das Gebäude an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist und mit Strom und Wasser versorgt ist. Mit welcher Energieart das Gebäude beheizt wird, ist nicht bekannt.

Aufgrund der Nichtzutrittsmöglichkeit muss auf eine Beschreibung der Außenanlagen verzichtet werden.



3.12 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 – aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung - nicht festgestellt werden.



4. Gesamteindruck

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgender Eindruck:

Gebäude

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit Vorderhaus und Flügelanbau. Dem Gebäude wird insgesamt eine Wohnnutzung unterstellt. In das Erdgeschoss des Haupthauses sind zwei Garagen integriert.

Grundriss

Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen können aufgrund der Außenbesichtigung nur anhand der im Bauarchiv der Stadt Krefeld vorgefundenen Zeichnungen beurteilt werden. Hiernach sind die Grundrisse zumindest im Bereich des Flügelanbaus als nicht zeitgemäß zu bezeichnen.

Ausstattung

Die Ausstattung des zu bewertenden Objektes kann aufgrund der Außenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Unterhaltungszustand

Der Unterhaltungszustand des Objektes ist augenscheinlich zumindest im Bereich der Vorderfront als mäßig bis unterdurchschnittlich zu bewerten.

Grundstück

Das Grundstück ist zentrumsnah gelegen.

Lage

Die Wohnlage ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.



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.



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 Gebäude, das primär zur Erzielung einer Rendite dient, es ist daher vorrangig als **Ertragswertobjekt** zu betrachten.

Deshalb leitet sich der Verkehrswert im weiteren Gang der Bewertung vornehmlich aus dem **Ertragswertverfahren** ab.



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 entsprechend der Bodenrichtwertkarte und den oben genannten Kriterien der Bodenwert

mit rund **420,00 €/m²** zu bewerten.



Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Grundstücksqualität	:	baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Lage/Ausnutzung	:	gemischte Baufläche GRZ – nicht definiert / GFZ 1,9
Grundstücksgröße	:	nicht näher definiert
Grundstückszuschnitt	:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	:	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

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

Lage	:	Die äußere Lage des Grundstückes entspricht nicht dem oben angegebenen Bodenrichtwert. Die Lage ist abweichend vom Durchschnitt.
Größe	:	Die Größe des Richtwertgrundstücks ist nicht definiert. Die Größe des Bewertungsgrundstückes ist als umgebungstypisch anzusehen.
Ausnutzung	:	Die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht der Definition des Richtwertgrundstücks
Zuschnitt	:	Das Grundstück ist nahezu regelmäßig geschnitten, die Bebaubarkeit ist nicht eingeschränkt.
Erschließungs- beitragsituation	:	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.



6.2 Bodenwert Flur 46, Flurstück 54

Grundstücksgröße		250,00 m²
davon:		
Bauland		250,00 m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)		420,00 €/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0%	0,00 €/m ²
angepasster Richtwert (Ausgangswert)		420,00 €/m ²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassung für Lage	-5%	-21,00 €/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
		0,00 €/m ²
Baulandwert (Zwischenwert) somit:		399,00 €/m ²
Wert der Erschließung:	im Richtwert enthalten	
Baulandwert, erschließungsbeitragsfrei somit:		399,00 €/m ²
Wert des Baulands (ebf., gerundet)		400,00 €/m²
Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt		
Grundstücksfläche	250,00 m ² zu	400,00 €/m ²
		100.000 €
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, rund		100.000 €



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 29 von 37**des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Gerberstraße 22 in 47798 Krefeld

7.2 Gebäudedaten

Den vorhandenen Angaben entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Baujahr : 1973

Tatsächliches Alter zum Stichtag : 51

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren : 80

Geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund der Außenbesichtigung

- der Art des Gebäudes
- des Zustandes
- sowie der Ausstattung

in Jahren rund : 15

somit

kalkulatorische Veränderung in Jahren : -14

theoretisches Alter in Jahren : 65

theoretisches Baujahr : 1959

Wohnfläche (WF) ca. : 272,08 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) ca. : 550,25 m²



Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Gerberstraße 22 in 47798 Krefeld

Seite 30 von 37

7.3 Ertragswert

Nachhaltig erzielbarer Ertrag (Netto-Kalt)

Wohnungen	272,08 m ²	6,80 €/m ²	1.850 €
Garagen	2,00 GA	35,00 €/GA	<u>70 €</u>

monatlicher Rohertrag 1.920 €

Jahresrohertrag **23.040 €**

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung	Wohnfläche	272,08 m ²	x	12 €/m ²	3.264,96	
	Garagen	2 GA	x	50 €/GA	100,00	
- Verwaltung		pauschal		1.000 €	1.000,00	
- Mietausfallwagnis		23.040 €	x	4,0%	<u>921,00</u>	
somit rund	23 %				5.285,96	<u>-5.286 €</u>

Jahresreinertrag 17.754 €

abzüglich Bodenertragsant. 5,00% von 100.000 € -5.000 €

Reinertrag der baulichen Anlage 12.754 €

Bei einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren

bei einem Zinssatz von 5,00 %

beträgt der **Barwertfaktor** 10,380

12.754 € x 10,380 132.387 €

Gebäudeertragswert rund **132.400 €**

zuzüglich **Bodenwert** 100.000 €

Vorläufiger Ertragswert

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

232.400 €



7.4 Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens

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

Gemäß Tabelle Pkt. 7.2 wird dem Gebäude zum Bewertungsstichtag eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren zugemessen. Dies entspricht bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren einem theoretischen Baujahr von 1959. Der Mietpreisspiegel weist für die Wohnlagekategorie C von 1958 bis 1969 eine Mietzinsspanne von 6,50 €/m² bis 7,10 €/m² (Mittelwert 6,80 €/m²) aus.

Unter sachverständiger Anwendung ergibt sich für die vermietbaren Wohnflächen ein marktüblicher Mietzins in Höhe von 6,80 €/m². Hierbei wird zunächst von einem durchschnittlichen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand ausgegangen.

Für die beiden in das Erdgeschoss integrierten Garagen wird ein aus sachverständiger Sicht als marktüblich zu betrachtender Mietzins in Höhe von 35,00 € je Garage im Monat angesetzt.

Die Bewirtschaftungskosten werden einzeln aufgeführt. Die Instandhaltungskosten werden für die Wohnflächen mit 12,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Die Verwaltungskosten werden pauschal mit 1.000,00 € angesetzt.

Das Mietausfallwagnis wird mit 4% berücksichtigt.

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

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Krefeld wird für „ertragsorientierte Objekte“ (Mehrfamilienhaus < 20% Gewerbe) ein Liegenschaftszinssatz angegeben. Dieser beträgt im Durchschnitt 3,4 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,5 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.



8. Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des vorl. Wertermittlungsverfahrens

8.1 Allgemeines

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

Bei diesen Einflüssen handelt es sich um:

1. Markteinflüsse im Sinne von konjunkturellen Einflüssen auf dem Immobilienteilmarkt

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

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

- Beim **Vergleichswertverfahren** findet die jeweilige Marktsituation bereits mit den auf den Wertermittlungsstichtag „umgerechneten“ Kaufpreisen Eingang in die Verkehrswertermittlung. Die Anpassung an die Marktlage kann beim Vergleichswertverfahren in der Regel entfallen, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke vorliegen.
- Beim **Ertragswertverfahren** können zur Anpassung des abgeleiteten Ertragswertes Zu- oder Abschläge erforderlich werden, insbesondere dann, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wegen zu knappem Angebot 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



- **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	232.400,00 €
Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen	<u>0,00</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	<u><u>232.400,00 €</u></u>
Der vorläufige marktangepasste Ertragswert beträgt rund	<u><u>232.000,00 €</u></u>



8.2.2 Verkehrswert / Marktwert

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert **232.000 €**
Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)
baustandsbedingte Einflüsse

Wertminderung wegen baulicher Mängel, Schäden und Restfertigstellungsbedarf (einschließlich Renovierung) - **nicht bekannt, da ausschließlich Außenbesichtigung**

rund	0,00 %	von	232.000 €	0 €
verbleibt				232.000 €

strukturelle Einflüsse

wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße Grundrisse, unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand - **nicht bekannt, da ausschließlich Außenbesichtigung**

rund	0,00 %	von	232.000 €	0 €
verbleibt				232.000 €

wirtschaftliche Einflüsse

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

rund	0,00 %	von	232.000 €	0 €
somit				232.000 €

somit rund	232.000 €
-------------------	------------------



8.2.3 Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse (z. B. Außenbesichtigung)

Jeder verständige Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass der Gutachter keine Innenbesichtigung vornehmen konnte. Es können somit erhebliche Abweichungen von dem im Gutachten unterstellten Zustand bestehen.

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

- 30 %.

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	232.000,00 €	aufgrund
- sonstiger Einflüsse von	-30%	<u>-69.600,00 €</u>
somit rund		<u><u>-69.600,00 €</u></u>

insgesamt ergibt sich somit ein Verkehrswert / Marktwert von

Ertragswert		232.000,00 €
- Marktanpassung		<u>-69.600,00 €</u>
somit		<u><u>162.400,00 €</u></u>
Verkehrswert / Marktwert rund		<u><u>162.000,00 €</u></u>

**Gutachten über den Verkehrswert**

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Gerberstraße 22 in 47798 Krefeld

Seite 36 von 37**9. Verkehrswert****Der Verkehrswert/Marktwert (in Anlehnung an § 194 BauGB) des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten**Grundstücks : **Gerberstraße 22
47798 Krefeld**

Gemarkung : Krefeld

Flur : 46

Flurstück : 54

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

162.000,00 €***Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt - trotz der getätigten Abschlüsse - als Risikoobjekt einzuordnen ist.***

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

Tönisvorst, 05.09.2024

DR. DETLEF GIEBELEN



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.)

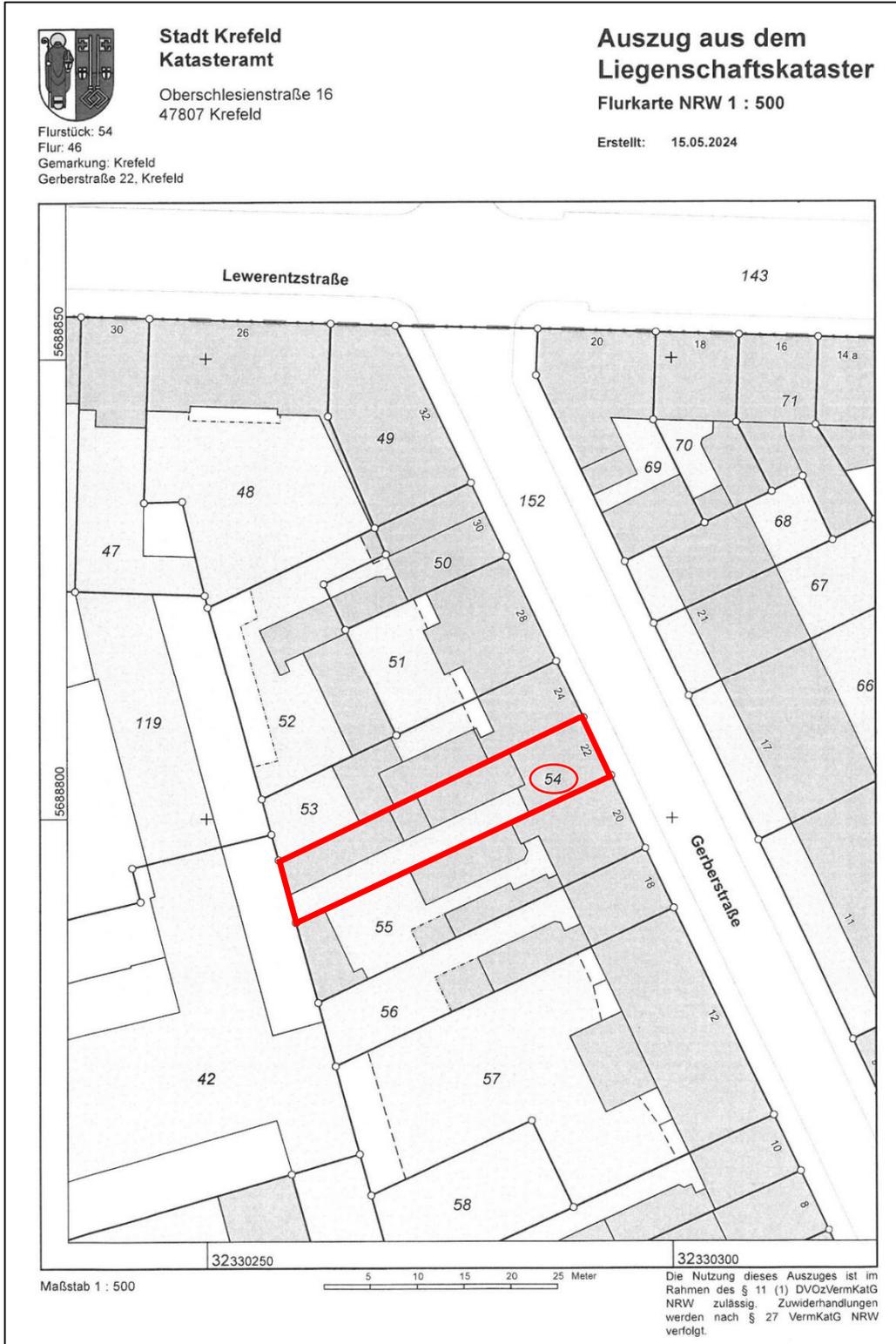
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen.
Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentare.
Band 1 – 16
Sinzig, (Losebl.-Ausg.), Stand: 2024.



Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Gerberstraße 22 in 47798 Krefeld

Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte





Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Gerberstraße 22 in 47798 Krefeld

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

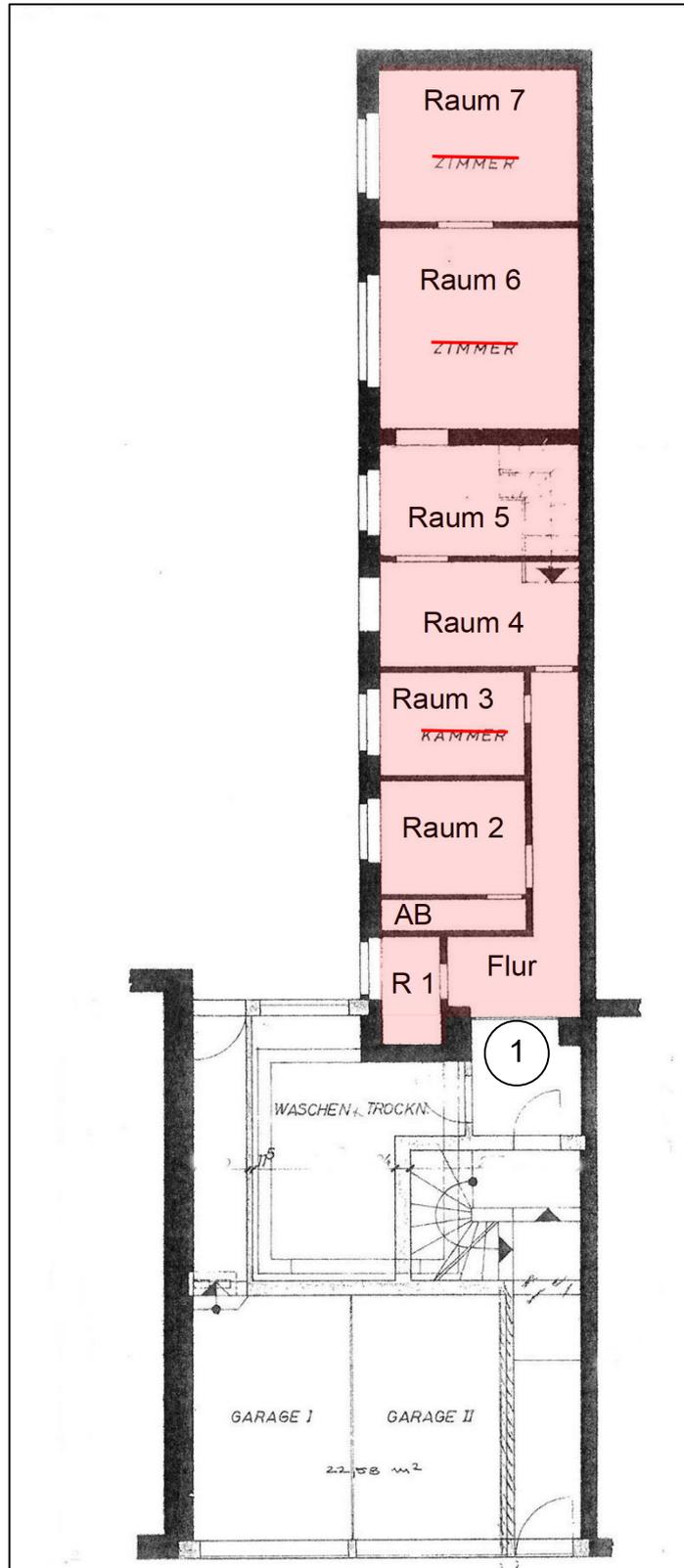
- Wird aus Datenschutzgründen nicht beigefügt. -



Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Gerberstraße 22 in 47798 Krefeld

**Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen
– Grundriss Erdgeschoss –
nicht maßstäblich**



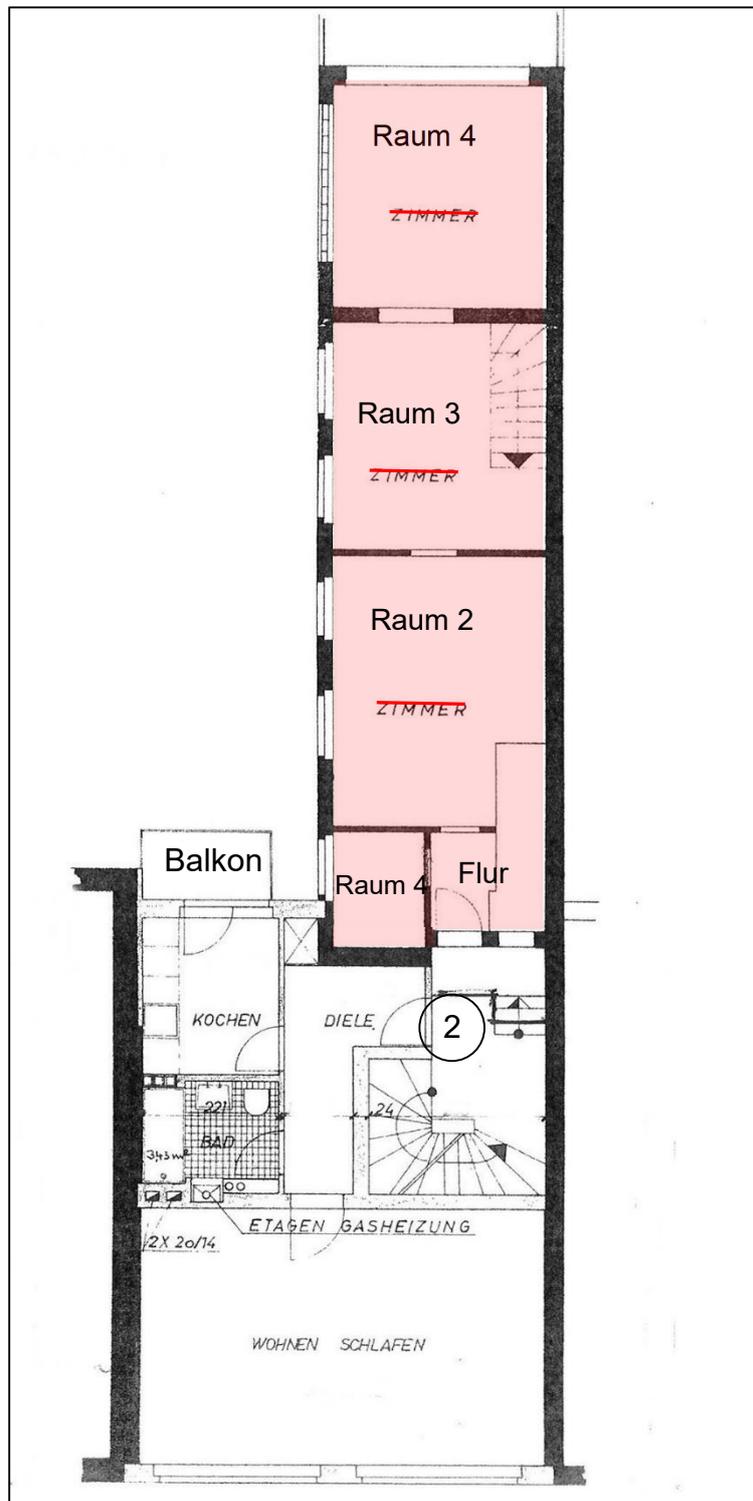
Wohnung 1



Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Gerberstraße 22 in 47798 Krefeld

**Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen
– Grundriss 1. Obergeschoss –
nicht maßstäblich**



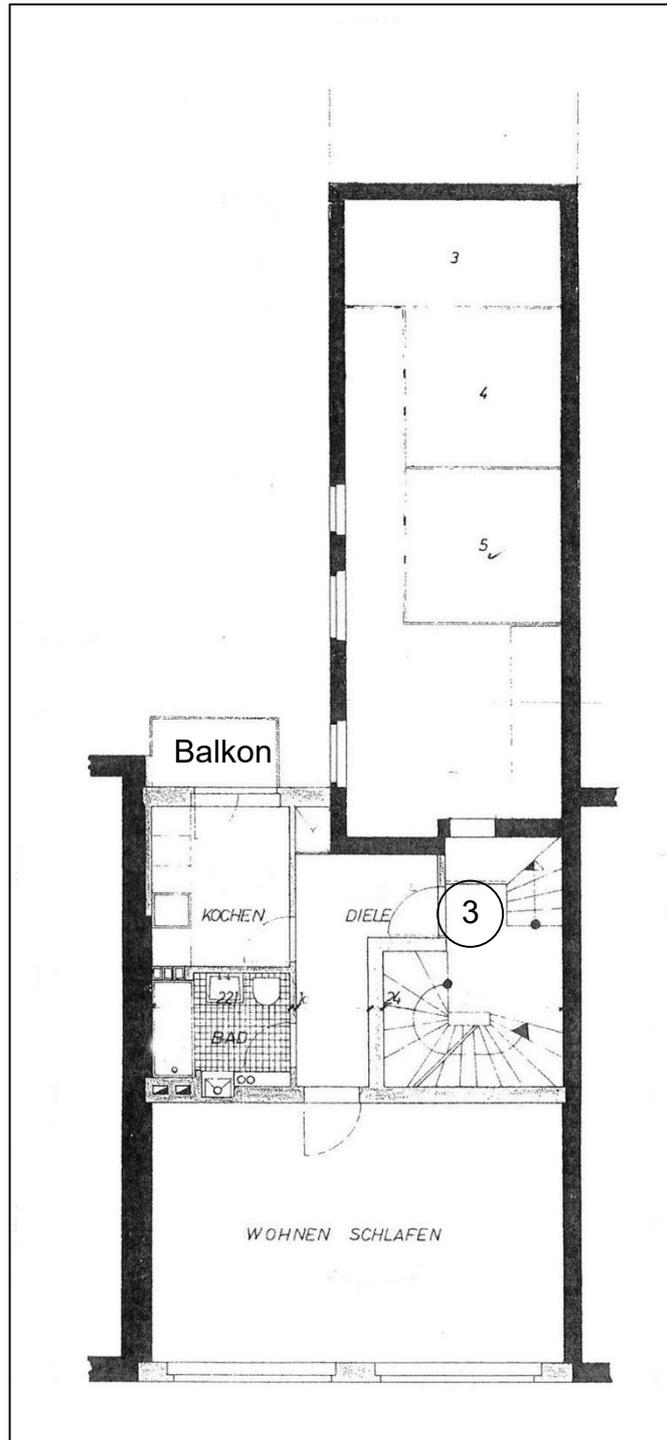
Wohnung 1



Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Gerberstraße 22 in 47798 Krefeld

**Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen
– Grundriss 2. Obergeschoss –
nicht maßstäblich**

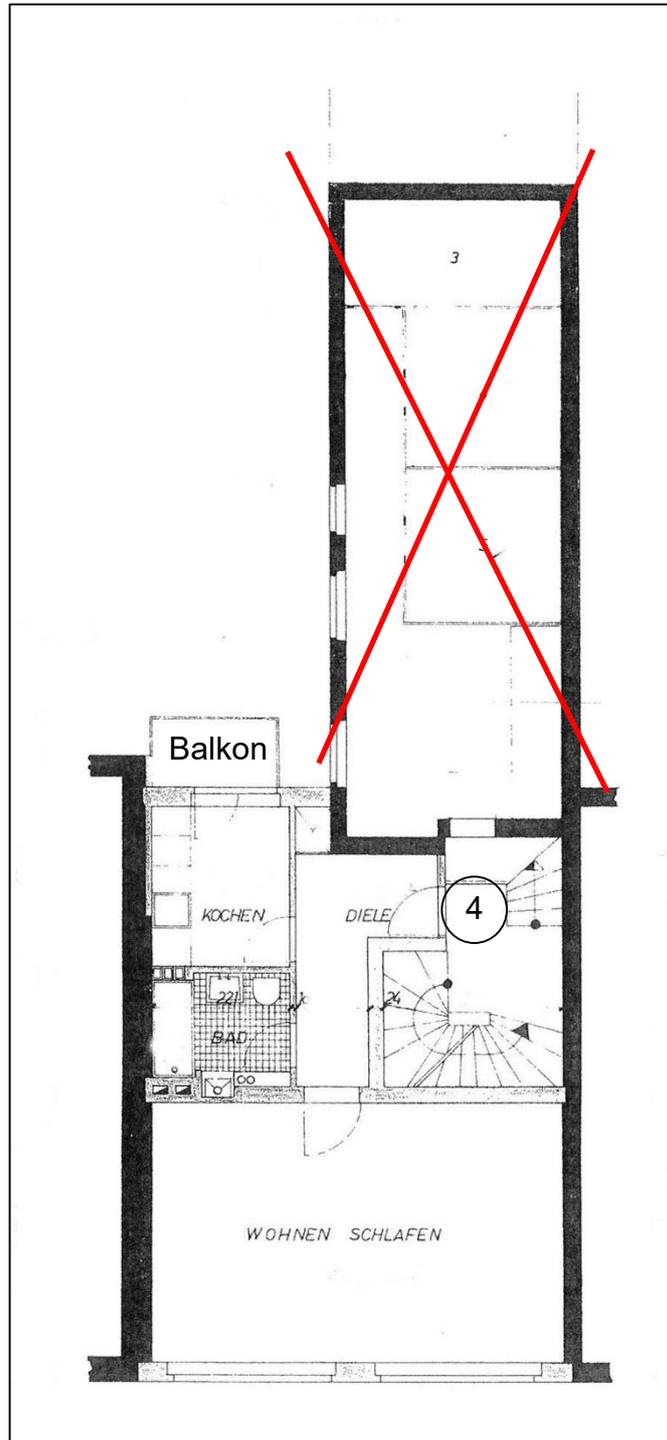




Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Gerberstraße 22 in 47798 Krefeld

**Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen
– Grundriss 3. Obergeschoss –
nicht maßstäblich**

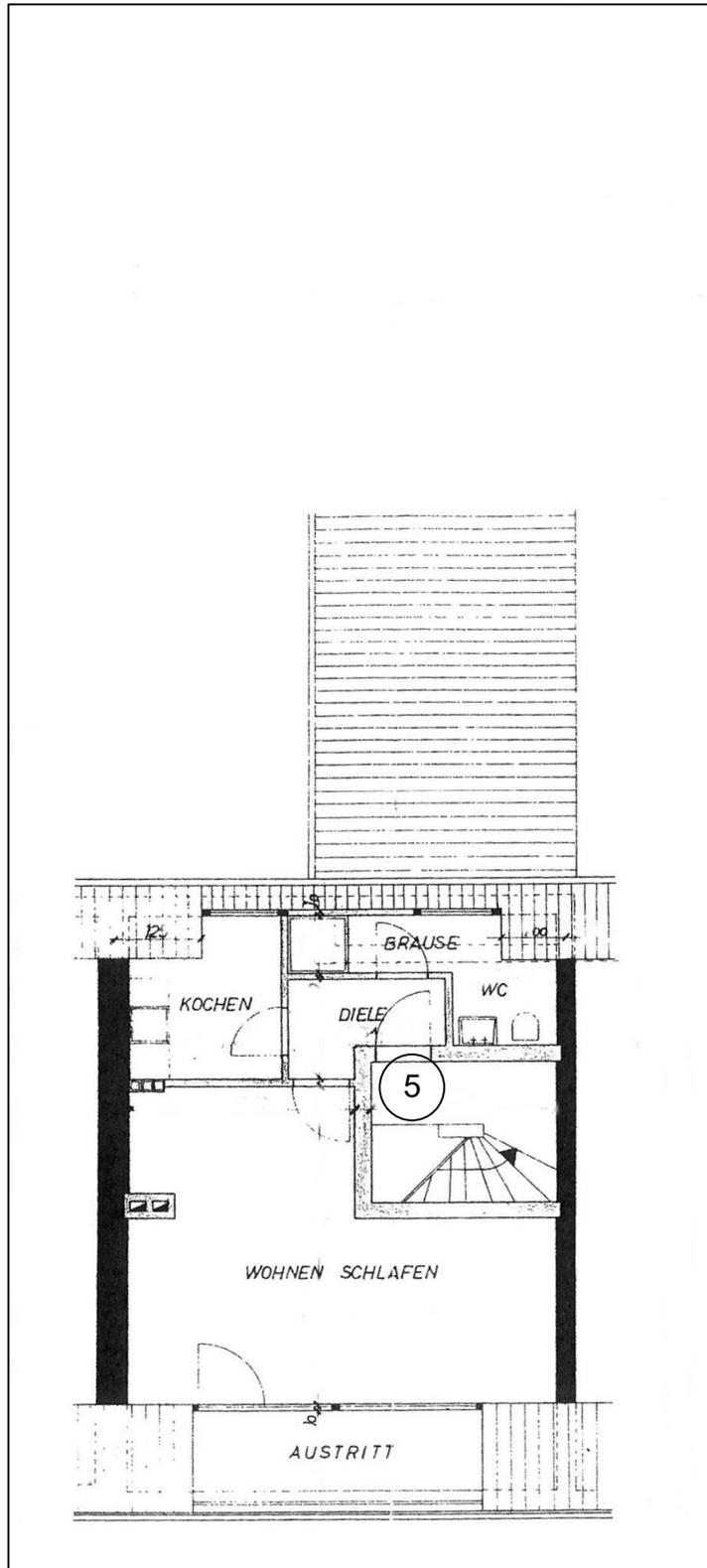




Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Gerberstraße 22 in 47798 Krefeld

**Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen
– Grundriss Dachgeschoss –
nicht maßstäblich**



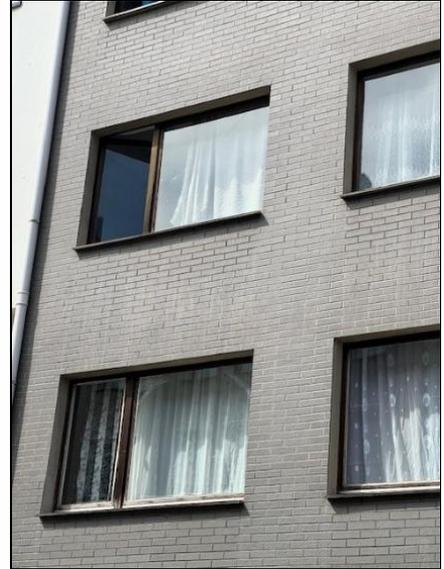
Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Gerberstraße 22 in 47798 Krefeld

Anlage 10 – Fotos



Ansicht von der gegenüberliegenden Straßenseite



Fensteranlagen Vorderfront



Blick von außen in den Flur



Klingelanlage