

GUTACHTEN

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.

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

... Ausfertigung von 4

190-KR-02-05-24

11.12.2024/ Wi.

zu dem

16.165 / 100.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück

**Hülser Straße 466
in 47803 Krefeld**

verbunden mit

Sondereigentum an der **Wohnung** mit **Kellerraum** im
Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9.



Auftraggeber

Amtsgericht Krefeld

Geschäfts-Nr. 420 K 64/23

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 2 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Zweck des Gutachtens.....	4
1.2	Hinweis.....	5
1.3	Auftragsinhalt.....	6
1.4	Grundstücksangaben, Anschrift und Bestandsverzeichnis.....	7
1.4.1	Katasterbezeichnungen.....	7
1.4.2	Grundbuchbezeichnung.....	7
1.5	Objektangaben.....	8
1.5.1	Objektangaben zu Wohnung Nr. 9 nebst Kellerraum.....	8
1.6	Eigentumsverhältnisse.....	8
1.7	Besonderheiten.....	9
1.7.1	Ladungen / Außenbesichtigung.....	9
1.7.2	Teilungserklärung.....	10
1.7.3	Bewertungsüberlegungen.....	10
1.8	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	10
1.8.1	Einsichten und Auskünfte.....	10
1.8.2	Verwendete Arbeitsunterlagen.....	11
2.	Grundstücksbeschreibung.....	12
2.1	Ort und Einwohnerzahl.....	12
2.2	Kleinräumige Lage.....	12
2.3	Zuschnitt / Beschaffenheit.....	13
2.4	Rechte und Lasten.....	13
2.4.1	Allgemeines.....	13
2.4.2	Grundbuch von Krefeld, Blatt 22193, Abteilung II.....	14
2.4.3	Grundbuch, Abteilung III.....	15
2.4.4	Baulasten.....	15
2.4.5	Grundbuch, Bestandsverzeichnis Herrschvermerk.....	15
2.5	Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	15
2.6	Kanalanschlussbeitrag.....	16
2.7	Altlastenauskunft.....	16
2.8	Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau.....	16
2.9	Auskunft über Miet- und Pachtverhältnisse.....	16
2.10	Bauleitplanung.....	17
2.10.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	17
2.10.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan).....	17
2.11	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation.....	18
3.	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung.....	19
3.1	Allgemeines.....	19
3.2	Gebäudeart, Nutzung.....	19
3.3	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung.....	20
3.4	Raumanordnung.....	21
3.5	Gebäudeausstattung.....	21
3.5.1	Rohbau.....	21
3.5.2	Ausbau.....	22
3.6	Wohnungsausstattung.....	22
3.6.1	Haustechnik.....	22
3.6.2	sanitäre Ausstattung.....	22
3.7	Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen.....	22
3.8	Besondere Betriebseinrichtungen.....	23
3.9	Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden.....	23
3.10	Außenanlagen.....	23
3.11	Zubehör.....	24
4.	Gesamteindruck.....	25
5.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	26
6.	Bodenwertermittlung.....	28
6.1	Allgemeines.....	28
6.2	Bodenwert Flur 5 Flurstück 637.....	30
6.2.1	Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 9 im Dachgeschoss.....	30

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 3 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

7.	Ertragswertverfahren	31
7.1	Allgemeines.....	31
7.2	Gebäudedaten.....	32
7.2.1	Gebäudedaten Wohnung Nr. 9 im Dachgeschoss	32
7.3	Ertragswert der Wohnung Nr. 9 im Dachgeschoss	33
7.3.1	Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	34
8.	Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens.....	35
8.1	Allgemeines.....	35
8.2	Markteinflüsse	36
8.2.1	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert.....	36
8.2.2	Verkehrswert / Marktwert.....	37
8.2.3	Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse, z.B. Außenbesichtigung.....	38
8.3	Zusammenfassung	38
9.	Verkehrswert.....	39
10.	Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis	40

Anlagen

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

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 4 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 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 04.06.2024 – 10.30 Uhr bis 10.40 Uhr
10.07.2024 – 10.00 Uhr bis 10.10 Uhr

Einladung zu den Ortsterminen Mit Schreiben vom 16.05.2024, 11.06.2024, 13.06.2024
an Auftraggeber : Amtsgericht Krefeld
Antragsteller : aus Datenschutzgründen nicht genannt
Antragsgegner : aus Datenschutzgründen nicht genannt
nicht angeschrieben, vertreten d.
Insolvenzverwalter : aus Datenschutzgründen nicht genannt

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

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

Es konnten besichtigt werden Teile der Allgemeinflächen

Es konnten nicht besichtigt werden das zu bewertende Wohnungseigentum,
Teile der Allgemeinflächen

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

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 5 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

Mitarbeiter

Frau D. Hammes

Erstellung der Wohnflächenberechnung,
Bearbeitung vorhandener Unterlagen

Frau A. Wilden, kfm. Mitarbeiterin

Abwicklung des Schriftverkehrs

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

1.2 Hinweis

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

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

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 6 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

1.3 Auftragsinhalt

Besondere Bedingungen

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

Es sind alle zur Gutachtenerstellung erforderlichen objekt- und personenbezogenen Daten (z.B. Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten, Wohnungsbindung sowie Hausgeldern) einzuholen bzw. Akteneinsicht zu nehmen.

Die entsprechenden Bescheinigungen sind dem Gutachten beizufügen. Es ist auszuführen, ob aufgrund dieser Auskünfte der Wert des Grundbesitzes beeinträchtigt wird.

Es ist festzustellen, ob das Recht in Abteilung II, Nr. 1 noch Bestand hat. Sollte das Recht noch bestehen, ist der objektive Betrag zu ermitteln, um den sich der Wert des Grundbesitzes erhöht, wenn diese Belastung nicht eingetragen wäre. Auf den Wert, den das Recht für den/die Berechtigten hat, kommt es dabei nicht an.

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

Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet.

Die das Verfahren betreibende Gläubigerin und der Insolvenzverwalter 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 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

1.4 Grundstücksangaben, Anschrift und Bestandsverzeichnis

1.4.1 Katasterbezeichnungen

über den 16.165 / 100.000 MEA den dem Grundstück

Gemarkung	Krefeld
Flur	5
Flurstück	637
Größe des Flurstücks	1 066 m ²
Lage	Hülser Straße 466
Nutzung	676 m ² Wohnbaufläche 390 m ² Fläche besonderer funktionale Prägung

1.4.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Krefeld
Grundbuch von	Krefeld
Blatt	22193
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	1 – fortgeschrieben mit Datum vom 07.09.1995
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Gebäude- und Freifläche Hülser Straße 466
Miteigentumsanteil	16.165/100.000 MEA verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9. Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 22185 bis 22192 und 22194 bis 22206.
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	2/zu1
Herrschermerk	Grunddienstbarkeit bestehend in einem Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Flur 5 Nr. 200 in Blatt 8150

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 8 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

1.5 Objektangaben

1.5.1 Objektangaben zu Wohnung Nr. 9 nebst Kellerraum

Objekt	Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum bestehend gemäß den vorliegenden Teilungsplänen aus: einem Gäste-WC, einem Badezimmer, einer Küche, einem Wohnraum, einem Arbeitszimmer, einem Elternschlafzimmer, einem Kinderzimmer und einer Diele. Gemäß der vorliegenden Teilungserklärung vom 02.05.1995 beträgt die Wohnfläche 119,78 m². Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden, bemaßten Teilungspläne überprüft und berechnet, hiernach beträgt die Wohnfläche 122,17 m². Für die Wertermittlung ist die sich ergebende Differenz von nicht maßgebender Bedeutung. Der Bewertung wird die in der Teilungserklärung genannte Wohnfläche zugrunde gelegt.
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1962
Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum	02.05.1995 – Teilungserklärung 16.12.2003/ 12.03.2004 – Änderung / Ergänzung der Teilungserklärung
Sondernutzungsrechte	sind nicht vergeben.
Wohnfläche ges. ca.	119,78 m²

1.6 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch von Krefeld, Blatt 22193, Abteilung I

lfd. Nr. 6 Der/ die Eigentümer wird/ werden aus Datenschutzgründen nicht benannt.

Gutachten über den Verkehrswert**Seite 9 von 40**des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

1.7 Besonderheiten**1.7.1 Ladungen / Außenbesichtigung**

Mit Schreiben vom 16.05.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten zu einem Ortstermin am 04.06.2024, 10.30 Uhr, geladen. Der Termin wurde durch den Sachverständigen ladungsgemäß wahrgenommen. Es bestand jedoch keine Zutrittsmöglichkeit zu dem Bewertungsobjekt.

Aus diesem Grund wurden die Verfahrensbeteiligten mit Datum vom 11.06.2024 erneut angeschrieben und zu einem erneuten Ortstermin am 25.06.2024, 10.00 Uhr geladen.

Am 12.06.2024 bat der bestellte Insolvenzverwalter das Büro des Sachverständigen per Mail darum, diesen Termin vorsorglich um 10 Tage zu verschieben, um einen Zutritt zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum organisieren zu können. Durch das Büro des Sachverständigen wurde dem Insolvenzverwalter ein Termin für den 10.07.2024 vorgeschlagen. Dieser Termin wurde bestätigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 13.06.2024 entsprechend informiert und zu einem Ortsbesichtigungstermin am 10.07.2024 um 10.00 Uhr geladen.

Am 25.06.2024 wurde das Büro des Sachverständigen per Mail darüber informiert, dass der zuständige Hausmeister über den o.g. Besichtigungstermin informiert sei und über einen Schlüssel zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum verfüge.

Der Sachverständige nahm den Ortstermin am 10.07.2024 wahr. Vor Ort war der zuständige Hausmeister. Dieser verfügte jedoch nicht über einen zu der Wohnungstür passenden Schlüssel. Somit konnten ausschließlich Teile der Allgemeinflächen besichtigt werden.

Das Büro des Insolvenzverwalters wurde telefonisch am 19.07.2024 über o.g. Sachverhalt informiert. Man sagte eine Klärung und Rückmeldung zu. Am 08.08.2024 wurde dem Büro des Sachverständigen telefonisch durch das Büro des Insolvenzverwalters mitgeteilt, dass das Schloss der Wohnungstüre offensichtlich widerrechtlich ausgetauscht wurde. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass seit dem 01.08.2024 die Hausverwaltung durch einen neuen WEG-Verwalter übernommen wurde.

Mit diesem wurde am 22.08.2024 seitens des Büros des Sachverständigen telefonisch Kontakt aufgenommen. Der zuständige Mitarbeiter teilte mit, dass aufgrund der unmittelbar zuvor übernommenen Verwaltung noch nicht bekannt sei, ob die zu bewertende Wohnung bewohnt ist und dass keine entsprechenden Schlüssel vorliegen.

Mit Datum vom 23.08.2024 wurde das Amtsgericht Krefeld hierüber durch das Büro des Sachverständigen informiert und um eine Rückmeldung gebeten, wie weiter zu verfahren sei. Mit Datum vom 04.09.2024 erhielt der Sachverständige in Kopie ein Schreiben des Amtsgerichts vom 04.09.2024 an den Insolvenzverwalter, in dem dieser darauf hingewiesen wurde, dass eine Nichtbesichtigung sich nachteilig auf die Bewertung auswirken könne.

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 10 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

Mit Datum vom 02.10.2024 wurde der Sachverständige durch das Amtsgericht gebeten, das Gutachten nach dem äußeren Anschein zu fertigen.

1.7.2 Teilungserklärung

Mit Datum vom 02.05.1995 (UR-Nr. 773 für 1995) werden die zwischenzeitlich zu einem Flurstück (637) vereinigten, damaligen Flurstücke 201 und 203 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Der Grundbesitz ist hiernach bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 8 Wohnungen, einer gewerblich genutzten Einheit sowie 13 Garagen. Die Einheiten sind in sich abgeschlossen und werden im zugehörigen Aufteilungsplan mit entsprechenden Nummern bezeichnet. Das hier zu bewertende Wohnungseigentum mit 16.165/100.000 MEA ist mit Nr. 9 bezeichnet und befindet sich im Dachgeschoss des Gebäudes. Gemäß der der Teilungserklärung beigefügten Wohnflächenberechnung hat die Wohnung eine Größe von 119,78 m².

Beruhend auf einem Schenkungsvertrag vom 16.12.2003 (UR-Nr. 2220 für 2003) erfolgt am 12.03.2004 (UR-Nr. 415 für 2004) eine Änderung/Ergänzung der Teilungserklärung dahingehend, dass die Miteigentumsanteile der Wohnungen Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 8 geändert werden. Das hier zu bewertende Wohnungseigentum ist nicht von Änderungen betroffen.

1.7.3 Bewertungsüberlegungen

Da das zu bewertende Wohnungseigentum nicht durch den Sachverständigen besichtigt werden konnte, erfolgt die nachstehende Bewertung ausschließlich anhand der bei den jeweils zuständigen Behörden eingeholten Auskünfte sowie des äußeren Eindrucks vom Bewertungsobjekt wie er anlässlich der beiden Ortsbesichtigungstermine gewonnen werden konnte.

Insgesamt wurde anlässlich der beiden Ortstermine festgestellt, dass sich das Gebäude in einem unterdurchschnittlichen Zustand befindet.

1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1.8.1 Einsichten und Auskünfte

Grundbucheinsicht	erfolgte durch Beauftragung am 02.05.2024
Einsicht in Bauakte	erfolgte am 14.05.2024
Baulasten-Auskunft	wurde erteilt am 13.05.2024
Erschließungskosten-Auskunft	wurde erteilt am 14.05.2024
Kanalanschluss-Auskunft	wurde erteilt am 15.05.2024
Altlasten-Auskunft	wurde erteilt am 23.05.2024
Auskunft über preisgebundenen Wohnraum	wurde erteilt am 13.05.2024
Auskunft zu Miet- und Pachtverhältnissen	konnte nicht eindeutig erteilt werden
Verwalterauskunft	wurde erteilt am 15.11.2024

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 11 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, vom 24.05.2024
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuchauszug, vom 24.05.2024
3. Grundbuchauszug Blatt 22193 unbeglaubigt, vom 09.01.24, letzte Änderung 15.11.19
4. Auskunft zum Planungsrecht der Stadt Krefeld (online Abruf im Geoportal Krefeld) vom 04.12.2024
5. Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld
6. Grundstücksmarktbericht für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld
7. Mietspiegel über nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Krefeld
8. Unterlagen aus dem Bauarchiv der Stadt Krefeld, Objektverfasser: XXX**
9. Bewilligung (Eintragung einer Grunddienstbarkeit) vom 28.09.1961 (UR-Nr. 247/1961)
10. Teilungserklärung vom 02.05.1995
11. Änderung/Ergänzung der Teilungserklärung (Berichtigung von Miteigentumsanteilen) vom 12.03.2004
12. Kaufvertrag vom 15.06.2010
13. Protokoll, Fotodokumentation des Ortstermins

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

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

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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Stadtteils Indrath/Kliedbruch, nord-westlich 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.

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.

Krefeld besitzt eine gute Verkehrsinfrastruktur mit Anschlussmöglichkeiten an drei Bundesautobahnen (A57 / A44 und A40) und einen Hauptbahnhof.

Der Stadtteil **Inrath/Kliedbruch** liegt außerhalb der Wälle und der ringartigen Umschließung des Zentrums von Krefeld im Nord-Westen der Stadt. Der Stadtteil hat ca. 17.000 Einwohner und verfügt über Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Im Stadtteil selbst befinden sich Kindertagesstätten-Einrichtungen, Grundschulen und eine Gesamtschule. Alle weiteren Schulformen befinden sich im Zentrum von Krefeld bzw. den umliegenden Krefelder Stadtteilen.

2.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt an der **Hülser Straße**. Die Hülser Straße führt von der Krefelder Innenstadt aus bis in den Krefelder Ortsteil Hüls und geht dort über in die Krefelder Straße.

Im Bereich des Bewertungsobjekts ist die Hülser Straße als vierspurige, asphaltierte Straße mit Bürgersteigen und Parkstreifen ausgebaut; zwischen den Fahrtrichtungen verläuft zweigleisig die Straßenbahntrasse zwischen Krefeld und Hüls.

Das Zentrum von Krefeld mit seiner Fußgängerzone liegt ca. 3,5 km entfernt vom Bewertungsgrundstück; der Krefelder Hauptbahnhof liegt ca. 5,5 km entfernt. Anschlussmöglichkeiten an den ÖPNV bestehen in fußläufiger Entfernung an der Hülser Straße selbst (Bus und Straßenbahn).

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 13 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

Die nächste Anschlussmöglichkeit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (A57, AS 12 „Krefeld Gartenstadt“) besteht über die B9/509 (Birkschenweg ->Blumentalstraße ->Nassauer Ring -> Europaring -> Charlotterring) innerhalb von ca. 10 Minuten mit dem Auto.

Der Flughafen Düsseldorf liegt rund 25 Kilometer entfernt und ist in rund 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Krefeld ist dem Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) angeschlossen.

Insgesamt ist die Lage als noch durchschnittliche, durch Verkehrsimmissionen beeinträchtigte Wohnlage einzuordnen.

2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit

Das **Flurstück 637, Flur 5**, ist in geschlossener Bauweise angelegt und nahezu regelmäßig geschnitten; vgl. Liegenschaftskarte (Anlage 1). Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist etwa eben- und höhengleich mit der angrenzenden Straße. Die Gesamtgröße des zu bewertenden Grundstücks beträgt 1.066 m². Es wird unterstellt, dass das Grundstück ist an die **Versorgungsleitungen** von Gas, Wasser, Abwasser und Strom angeschlossen ist.

2.4 Rechte und Lasten

2.4.1 Allgemeines

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

Die häufigst vorkommenden Rechte sind:

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

Baulast:

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

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

2.4.2 Grundbuch von Krefeld, Blatt 22193, Abteilung II

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

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

Auf dem früheren Grundstück Krefeld Flur 5 Flurstück 201:

Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 5 Nr. 198 und Flur 5 Nr. 200 in Blatt 8150 bestehend in dem Recht die entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze führende Durchfahrt in einer Breite von 1,90 Metern, zum Gehen und Befahren mit Fahrzeugen aller Art zu benutzen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 28. September 1961 eingetragen und bei den herrschenden Grundstücken in Blatt 8150 vermerkt am 29. November 1961 in Blatt 13835 und über Blatt 8117 auf die für die Miteigentumsanteile angelegten, im Bestandsverzeichnis genannten Grundbuchblätter übertragen am 29. Mai 1995.

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

**Über das Vermögen des ..., geboren am ..., ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Mönchengladbach, 45 IK 133/19).
Eingetragen am 15.11.2019**

Die unter der **lfd.-Nr. 1** genannte Bewilligung wurde eingesehen. Der hier eingetragene Grunddienstbarkeit wird im Rahmen dieser Wertermittlung **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen, da sich die Belastung durch das Wegerecht mit der begünstigenden Eintragung des Herrschvermerkes aufhebt.

Der unter **lfd.-Nr. 10** genannten Eintragung wird **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 15 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

2.4.3 Grundbuch, Abteilung III

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

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

2.4.4 Baulasten

Mit Datum vom 08.05.2024 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 13.05.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 3.

2.4.5 Grundbuch, Bestandsverzeichnis Herrschvermerk

Zugunsten des zu bewertenden Grundstücks Flur 5, Flurstück 637 ist eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Flur 5, Flurstück 200 eingetragen. Die entsprechende Urkunde liegt vor und wurde eingesehen. Die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit bringt einen Vorteil für das Bewertungsgrundstück, der sich jedoch mit dem Nachteil aus der Eintragung einer Grunddienstbarkeit in Abt. II aufhebt.

Dieser Grunddienstbarkeit wird im Rahmen des folgenden Bewertungsgangs **keine wertbeeinflussende Bedeutung** zugemessen.

2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

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

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 16 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

2.6 Kanalanschlussbeitrag

Mit Datum vom 08.05.2024 wurde beim Kommunalbetrieb Krefeld AöR angefragt, ob die Kanalanschlussbeiträge für das Grundstück 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 08.05.2024 wurde beim Umweltamt der Stadt Krefeld angefragt, ob das zu bewertende Grundstück im Altlastenkataster als Verdachtsfläche geführt wird.

Die Auskunft der Stadt Krefeld – Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 23.05.2024 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 13.05.2024 wurde beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Krefeld angefragt, ob das Objekt mit öffentlichen Baudarlehen gefördert ist und noch den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegt.

Die Auskunft der Stadt Krefeld – FB Soziales, Senioren und Wohnen - vom 13.05.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 6.

2.9 Auskunft über Miet- und Pachtverhältnisse

Es ist nicht bekannt, ob das hier zu bewertende Wohnungseigentum zum Bewertungsstichtag bewohnt ist. Ebenfalls ist nicht bekannt, ob Mietzahlungen erfolgen.

Zum WEG – Verwalter ist seit dem 01.08.2024 die Firma Aengenvoort GmbH, Dießemer Bruch 169, Krefeld, bestellt.

Gemäß Mail der Fa. Aengenvoort vom 15.11.2024 hat bis dato noch keine Übergabe von Unterlagen durch die Vorverwaltung stattgefunden. Es ist auch nicht bekannt, ob die

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 17 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

Eigentümergeinschaft aktuell über Rücklagen für eventuell anstehende Maßnahmen im Bereich der Allgemeinflächen verfügt.

Im Fragenbogen zum Wohnungs-/Teileigentum („Verwalterauskunft - s. Anlage 7) wird allgemein mitgeteilt, dass sich das Gebäude in einem sehr schlechten Zustand befindet.

Dies entspricht dem Eindruck, den der Sachverständige anlässlich der beiden durch ihn wahrgenommenen Ortstermine gewonnen hat.

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

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

2.10 Bauleitplanung

2.10.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal der Stadt Krefeld ist das Bewertungsobjekt in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld als **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, lediglich ein mit Rechtsmängeln behafteter Bebauungsplan (Nr. 141) vom 11.07.1964.

In diesem Bebauungsplan bestehen keine textlichen Festsetzungen.

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.

Gutachten über den Verkehrswert**Seite 18 von 40**des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

2.11 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation

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

Die Bauakte für das zu bewertende Objekt wurde online am 03.05.2024 im Bauarchiv der Stadt Krefeld angefordert.

Mit Datum vom 14.05.2024 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. Hiernach ist das Bewertungsobjekt baurechtlich genehmigt.

3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht als Investitionssumme zu interpretieren, hierzu wäre eine weitaus aufwendigere und differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig. **Untersuchungen über die Gebäudestandsicherheit, Boden-, Grund- und Hochwasserverhältnisse, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie umweltgefährdende Baumaterialien (wie z. B. Asbest etc.) wurden nicht vorgenommen.**

Vor diesem Hintergrund wird eine Haftung für nicht erkennbare bzw. verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücks- und Gebäudegegebenheiten ausgeschlossen.

3.2 Gebäudeart, Nutzung

Das Gebäude, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt, wobei sich – gemäß den vorliegenden Teilungsplänen im Erdgeschoss eine separat erschlossene gewerblich genutzte Einheit befindet sowie eine Wohneinheit. In den Obergeschossen befinden sich jeweils 2 in sich abgeschlossene Wohneinheiten und im Dachgeschoss eine weitere Wohnung. Gemäß den vorliegenden Teilungsplänen ist das Gebäude voll unterkellert. Die Wohneinheiten werden über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Weiterhin befinden sich gemäß Teilungserklärung 13 Garagen auf dem Grundstück.

3.3 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung

Die Bauakte wurde online im Bauaktenarchiv der Stadt Krefeld angefordert und durch den Sachverständigen bzw. einen qualifizierten Mitarbeiter/-in (Architekt/-in) eingesehen. Es wird unterstellt, dass sämtliche relevante Akten des Bewertungsobjektes zur Verfügung gestellt wurden. Es kann hierbei jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Aktenlage unvollständig ist.

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. Bei Wohnungs- und Teileigentum wird unterstellt, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit der Baugenehmigung identisch ist.

Gemäß den online zur Verfügung gestellten Unterlagen wurde für das Bewertungsobjekt mit Datum vom 16.12.1960 der Bauantrag beim Bauamt eingereicht („Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses“).

Die Baugenehmigung mit der Nr. 965/1961 wurde mit Datum vom 06.07.1961 erteilt.

Mit Datum vom 27.01.1962 erfolgte eine Nachtragsgenehmigung aufgrund geänderter Pläne (Grundrisse). Eine Rohbauabnahme erfolgte am 27.07.1962, die Schlussabnahme am 28.11.1962.

Mit Datum vom 26.11.1962 erfolgte eine Nachtragsgenehmigung (Nr. 1574/1962) für die Änderung der gewerblichen Räume im Erdgeschoss links zu Wohnräumen.

Mit Datum vom 25.01.1963 wurde ein Antrag zum Neubau von 7 PKW-Garagen beim Bauamt eingereicht; die Genehmigung hierzu (Nr. 559/1963) wurde am 17.05.1963 erteilt.

Weiterhin wurde mit Datum vom 22.12.1965 der Neubau von 6 PKW-Garagen genehmigt (Nr. 1880/1965).

Am 05.01.1995 wurde ein Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken beim Bauamt eingereicht; dieser wurde mit Datum vom 28.02.1995 genehmigt (Nr. B/950117/08).

Weiterhin liegt ein Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Ladenlokals in eine Wohneinheit vom 15.07.2020 vor, der mit Datum vom 22.07.2020 genehmigt wurde.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung datiert vom 15.03.1995.

Mit Datum vom 02.05.1995 wurde die Immobilie in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

3.4 Raumanordnung

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

- | | | |
|-----------------|---|---|
| Kellergeschoss | : | Im Kellergeschoss befinden sich gemäß den vorliegenden Teilungsplänen die den einzelnen Wohnungseigentumen zugeordneten Kellerabstellräume, eine Waschküche sowie Trockenräume und Flurflächen. |
| Erdgeschoss | : | Im Erdgeschoss befinden sich gemäß Teilungserklärung eine Gewerbeinheit sowie eine Wohneinheit. |
| 1. OG bis 3. OG | : | In den Obergeschossen befinden sich gemäß Teilungserklärung jeweils zwei Wohneinheiten. |
| Dachgeschoss | : | Im Dachgeschoss befindet sich das hier zu bewertende Wohnungseigentum (Nr. 9). |

3.5 Gebäudeausstattung

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

3.5.1 Rohbau

- | | | |
|--------------------------|---|----------------------------------|
| Kelleraußenwände | : | nicht bekannt |
| Kellerdecke | : | Stahlbeton - unterstellt |
| Außenwände der Geschosse | : | Mauerwerk - unterstellt |
| Geschossdecken | : | Stahlbeton - unterstellt |
| Treppenläufe | : | Stahlbeton |
| Dachkonstruktion | : | Satteldach - Holzkonstruktion |
| Fassade | : | verputzt bzw. teils verklinkert. |

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 22 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

3.5.2 Ausbau

Hauseingangstüre EG links	: Kunststoffhaustüre mit Glaseinsätzen
Hauseingangstüre Wohnungen	: Kunststoffhaustüre mit Glaseinsatz
Treppenstufen	: Kunststeinbelag
Deckenoberflächenbehandlung	: verputzt und malermäßig endbehandelt
Wandoberflächenbehandlung	: verputzt und malermäßig endbehandelt

3.6 Wohnungsausstattung

Aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit ist eine Beschreibung der Wohnungsausstattung nicht möglich.

3.6.1 Haustechnik

Heizung	: gemäß Hausverwalter-Auskunft: Gas
Warmwasserversorgung	: nicht bekannt
Kanal	: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz - unterstellt
Strom	: normale Installation - unterstellt

3.6.2 sanitäre Ausstattung

Aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit ist eine Beschreibung der sanitären Ausstattung der Wohnung nicht möglich.

3.7 Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen

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

Besonders zu veranschlagende Bauteile, die nicht bereits in den Normal-Herstellungskosten wertmäßig erfasst sind, konnten – konnten aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit – nicht festgestellt werden.

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 23 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

3.8 Besondere Betriebseinrichtungen

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

Besondere Betriebseinrichtungen konnten – aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit - nicht festgestellt werden.

3.9 Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden

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

Baumängel, Bauschäden bzw. ein Reparaturstau und/oder Restfertigstellungsbedarf konnten – aufgrund der Außenbesichtigung – innerhalb des Wohnungseigentums nicht festgestellt werden.

Die im Allgemeineigentum stehenden Bauteile/Flächen konnten ausschließlich im Bereich des Treppenhauses besichtigt werden.

Insgesamt weist die Immobilie – auch von außen betrachtet - einen unterdurchschnittlichen Eindruck auf.

Dies deckt sich mit der vorliegenden Verwalterauskunft vom 15.11.2024.

3.10 Außenanlagen

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

Es wird unterstellt, dass das Gebäude an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist und mit Strom und Wasser versorgt ist. Gemäß Verwalterauskunft erfolgt die Beheizung des Gebäudes mit Gas.

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 24 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

3.11 Zubehör

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

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör konnte – aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit - nicht festgestellt werden.

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 25 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

4. Gesamteindruck

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgender Eindruck:

Gebäude

Das Gebäude ist in viergeschossiger Bauweise errichtet und hat ein ausgebauten Dachgeschoss. Es ist gemäß den vorliegenden Teilungsplänen komplett unterkellert. Das hier zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Dachgeschoss.

Grundriss

Der Grundriss des zu bewertenden Wohnungseigentums entspricht – gemäß den vorliegenden Teilungsplänen – bedingt dem einer zeitgemäßen Vierzimmerwohnung mit den entsprechenden Nebenräumen.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung kann aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit nicht beurteilt werden.

Unterhaltungszustand

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist – soweit eine Besichtigung möglich war – als eher unterdurchschnittlich zu beurteilen.
Der Unterhaltungszustand des zu bewertenden Wohnungseigentums ist aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit nicht zu beurteilen.

Grundstück

Das Grundstück liegt an einer Hauptverkehrsstraße im Krefelder Stadtteil Inrath/Kliedbruch.

Lage

Die Wohnlage ist u.a. aufgrund des starken Verkehrsaufkommens als noch durchschnittlich einzustufen.

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 **Wertermittlungstichtag** und der Grundstückszustand am **Qualitätsstichtag** zugrunde zu legen.

Der Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

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

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

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

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

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

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

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

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 27 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

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

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

Methodisch kann der Ertragswert in drei unterschiedlichen Varianten ermittelt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Bodenwertermittlung

6.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

mit rund **370,00 Euro/m²** zu bewerten.

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 29 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Grundstücksqualität	: baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Lage	: Wohnbaufläche, durchschnittlich
Ausnutzung	: mehrgeschossig GRZ nicht angegeben, GFZ 0,5
Grundstücksgröße	: nicht angegeben
Grundstückszuschnitt	: regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	: tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

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

Lage	: Die äußere Lage des Grundstückes entspricht nicht dem oben angegebenen Bodenrichtwert. Aufgrund von Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen wird der Bodenwert um 15% gesenkt.
Größe	: Die Größe des Richtwertgrundstücks ist nicht definiert.
Ausnutzung	: Die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht annähernd der Beschreibung des Richtwertgrundstücks.
Zuschnitt	: Das Grundstück ist nahezu regelmäßig geschnitten, die Bebaubarkeit ist hierdurch jedoch nicht eingeschränkt.
Erschließungs- beitragssituation	: Das Grundstück ist tatsächlich als erschlossen und rechtlich als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Eine Abweichung vom Richtwertgrundstück besteht somit nicht.

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

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 30 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

6.2 Bodenwert Flur 5 Flurstück 637

6.2.1 Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 9 im Dachgeschoss

Grundstücksgröße	1.066,00 m ²	
davon:		
Bauland	1.066,00 m ²	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)		370,00 €/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0%	0,00 €/m ²
angepasster Richtwert (Ausgangswert)		370,00 €/m ²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassung für Lage	-15%	-55,50 €/m ²
- Wertanpassung für Größe	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Ausnutzung	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Zuschnitt	0%	0,00 €/m ²
Baulandwert (Zwischenwert) somit:		314,50 €/m ²
Wert der Erschließung:	im Richtwert enthalten	
Baulandwert, erschließungsbeitragsfrei somit:		314,50 €/m ²
Wert des Baulands (ebf., gerundet)		315,00 €/m²
Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt		
Bauland	1.066,00 m ² zu 315,00 €/m ²	335.790 €
für den Miteigentumsanteil von	16.165 / 100.000 MEA	54.280,45 €
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, anteilig rund		54.500,00 €

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 32 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

7.2 Gebäudedaten

7.2.1 Gebäudedaten Wohnung Nr. 9 im Dachgeschoss

Den vorhandenen Angaben entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Baujahr : 1962

Tatsächliches Alter zum Stichtag : 62

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren : 80

Geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund

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

in Jahren rund : 18

somit

O kalkulatorische Veränderung in Jahren : 0

O theoretisches Alter in Jahren : 62

O theoretisches Baujahr : 1962

Wohnfläche (WF) ca. : 119,78 m²

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 33 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

7.3 Ertragswert der Wohnung Nr. 9 im Dachgeschoss

Nachhaltig erzielbarer Ertrag (Netto-Kalt)

Wohnung	119,78 m ²	6,00 €/m ²	719 €
monatlicher Rohertrag			<u>719 €</u>
monatlicher Rohertrag gesamt			<u><u>719 €</u></u>
Jahresrohertrag			8.628 €

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung	119,78 m ²	x	12 €/m ²	1.437,36
- Verwaltung	1 Einh.	x	300 €/Einh.	300,00
- Mietausfallwagnis	8.628 €	x	4,0%	<u>345,00</u>
somit rund	25 %			<u>2.082,36</u>

Jahresreinertrag 6.546 €

abzüglich Bodenertragsanteil 3,00% von 54.500 € -1.635 €

Reinertrag der baulichen Anlage 4.911 €

Bei einer Restnutzungsdauer von 18 Jahren
bei einem Zinssatz von 3,00 %

beträgt der **Barwertfaktor** 13,754
4.911 € x 13,754 67.546 €

Gebäudeertragswert rund **67.600 €**

zuzüglich **Bodenwert** 54.500 €

zuzüglich Wert des Sondernutzungsrechtes

Jahresrohertrag	./.	Bewirtschaftungskosten	X	Barwertfaktor	
0 €	./.	0,00 €	X	0,000	<u>0 €</u>

Vorläufiger Ertragswert

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

122.100 €

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 34 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

7.3.1 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 eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren zugemessen. Dies entspricht bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren einem theoretischen Baujahr von 1962. Der Mietpreisspiegel weist für die Baujahresklasse 1958 bis 1969 in der Wohnlagenkategorie C eine Mietzinsspanne von 6,50 €/m² bis 7,10 €/m² bei einem Mittelwert von 6,80 €/m² aus.

Unter Berücksichtigung der Lage sowie der Größe der Wohnung sind Abschläge erforderlich. Unter sachverständiger Anwendung ergibt sich ein nachhaltig erzielbarer Mietzins von 6,00 €/m². Dieser Mietzins wird innerhalb des Verfahrens in Ansatz gebracht.

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

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

Aus sachverständiger Sicht wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % in Ansatz gebracht.

8. Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

8.1 Allgemeines

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

Bei diesen Einflüssen handelt es sich um:

1. Markteinflüsse im Sinne von konjunkturellen Einflüssen auf dem Immobilienmarkt

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

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

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

2. Einflüsse aus besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

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

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 36 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

- **bauzustandsbedingte Einflüsse**

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

- **strukturelle Einflüsse**

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

- **wirtschaftliche Einflüsse**

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

8.2 Markteinflüsse

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

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

8.2.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

Vorläufiger Ertragswert	122.100,00 €
Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen	<u>0,00</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	<u>122.100,00 €</u>
Der vorläufige marktangepasste Ertragswert beträgt rund	<u>122.000,00 €</u>

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 37 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

8.2.2 Verkehrswert / Marktwert

vorläufiger marktangepasster Ertragswert **122.000 €**

baustandsbedingte Einflüsse

Wertminderung wegen baulicher Mängel, Schäden und Restfertigstellungsbedarf (einschließlich Renovierung) **am gemeinschaftlichen Eigentum** als Zeitwert - nicht bekannt, da Außenbesichtigung

0,00 € x 16.165/100.000 MEA **0 €**

verbleibt **122.000 €**

baustandsbedingte Einflüsse

Wertminderung wegen baulicher Mängel, Schäden und Restfertigstellungsbedarf (einschließlich Renovierung) **am Sondereigentum** als Zeitwert - nicht bekannt, da Außenbesichtigung

rund 0,00 % von 122.000 € **0 €**

verbleibt **122.000 €**

strukturelle Einflüsse

wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße Grundrisse, unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand - **am gemeinschaftlichen Eigentum** als Zeitwert - nicht bekannt, da Außenbesichtigung

0,00 € x 16.165/100.000 MEA **0 €**

verbleibt **122.000 €**

strukturelle Einflüsse

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

rund 0,00 % von 122.000 € **0 €**

verbleibt **122.000 €**

wirtschaftliche Einflüsse

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

rund 0,00 % von 122.000 € **0 €**

somit **122.000 €**

somit rund **122.000 €**

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 38 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

8.2.3 Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse, z.B. Außenbesichtigung

Jeder verständige Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass der Sachverständige das zu bewertende Wohnungseigentum nicht von innen besichtigen konnte.

Ebenfalls wird er es als wertmindernd erachten, dass nicht bekannt ist, ob und in welcher Höhe die Eigentümergemeinschaft über gemeinsame Rücklagen verfügt und dass darüber hinaus nicht bekannt ist, ob bzw. durch wen das Wohnungseigentum zum Bewertungsstichtag genutzt wird.

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

122.000,00 € aufgrund der

- sonstigen Einflüsse von	-30%	-36.600,00 €
somit rund		<u>-36.600,00 €</u>

insgesamt ergibt sich somit ein Verkehrswert/Marktwert von

Ertragswert	122.000,00 €
- Marktanpassung	<u>-36.600,00 €</u>
somit	<u>85.400,00 €</u>

Verkehrswert / Marktwert rund	<u>85.000,00 €</u>
--------------------------------------	---------------------------

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 39 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert/Marktwert (in Anlehnung an § 194 BauGB) für das Wohnungseigentum, Krefeld, Blatt 22193 – 16.165 / 100.000 Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum an der im Dachgeschoss gelegenen Wohnung mit Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 9 bezeichnet.

Grundstück : Hülser Straße 466
47803 Krefeld

Gemarkung : Krefeld
Flur : 5
Flurstück : 637

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

85.000,00 €

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum – trotz des getätigten Abschlags – um ein Risikoobjekt handelt.

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

Tönisvorst, 11.12.2024

DR. DETLEF GIEBELEN

Gutachten über den Verkehrswert

Seite 40 von 40

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

10. Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis

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

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

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

SPRENGNETTER (Hrsg.)

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

Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte



Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

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

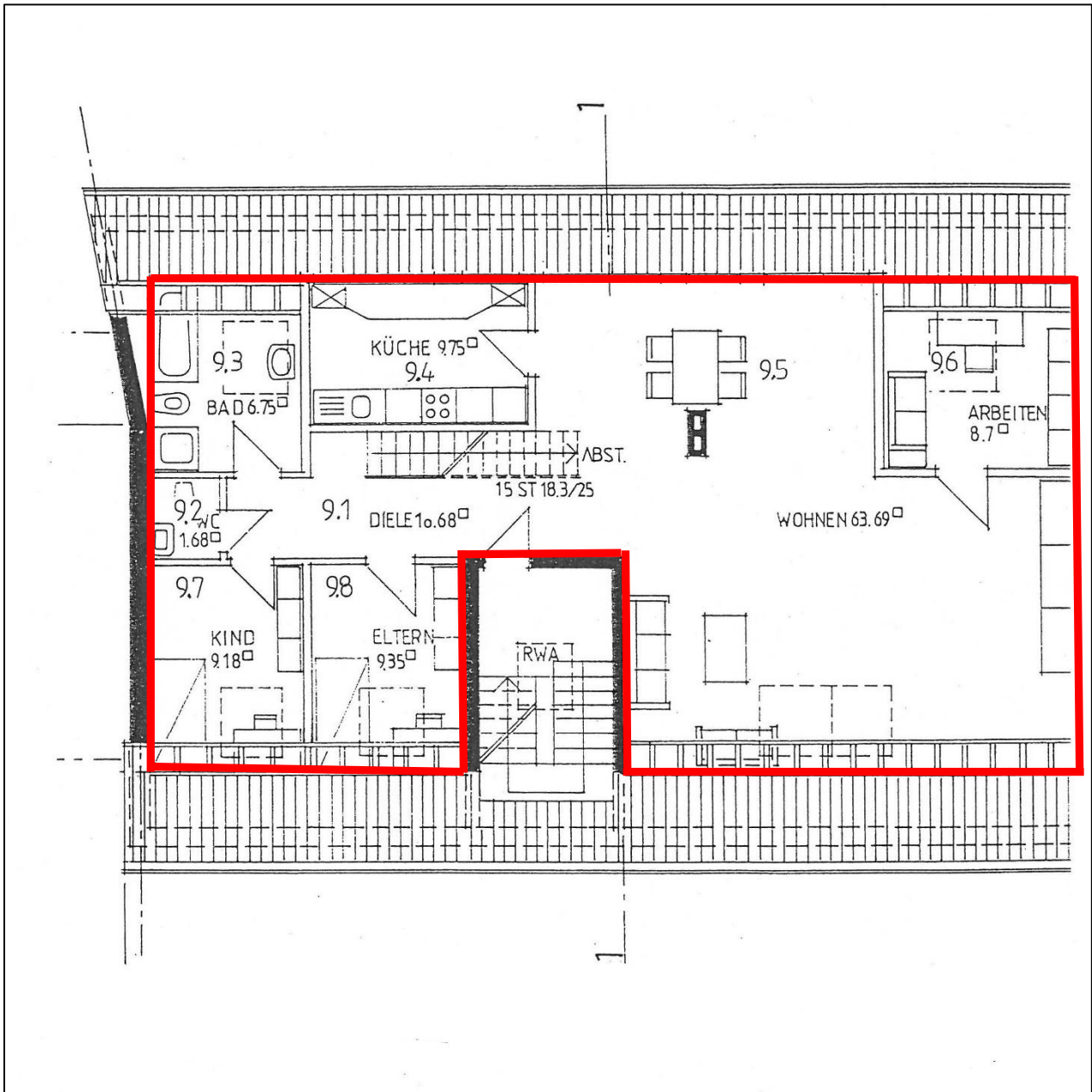
- Wird aus Datenschutzgründen nicht beigelegt. -

Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

Anlage 9 – Auszug aus den Teilungsplänen

Grundriss Dachgeschoss – nicht maßstäblich



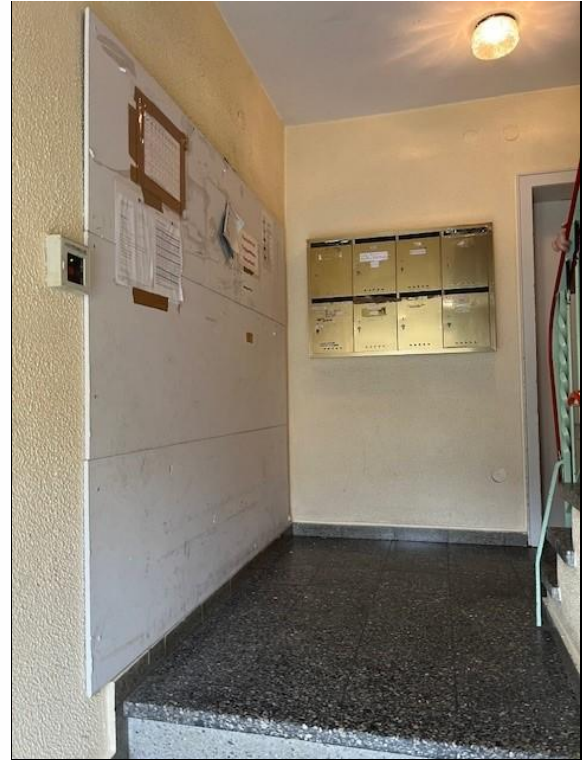
Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 9 mit Kellerraum im Hause Hülser Straße 466 in 47803 Krefeld

Anlage 10 – Fotos



Straßenansicht mit Durchfahrt



Treppenhaus EG



Treppenhaus/ Wohnungstüre im DG