



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S. des § 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 7

344-KR-23-06-20
11.03.2022/ Wi.

für das

mit **einem Mehrfamilienhaus**

bebaute Grundstück

**Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24
47798 Krefeld**



Auftraggeber

Amtsgericht Krefeld
Geschäfts-Nr. 424 K 018/20



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 / zwischenzeitliche Einstellung des Verfahrens.....	8
1.7.2	Bewertungsüberlegungen.....	9
1.8	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	11
1.8.1	Einsichten und Auskünfte.....	11
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, Abteilung II.....	13
2.4.3	Grundbuch, Abteilung III.....	14
2.4.4	Baulasten.....	14
2.5	Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	15
2.6	Alllastenauskunft.....	15
2.7	Denkmalschutz-Auskunft.....	15
2.8	Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau.....	16
2.9	Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung.....	17
2.10	Bauleitplanung.....	18
2.10.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	18
2.10.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan).....	18
2.11	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation.....	18
3.	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	19
3.1	Allgemeines.....	19
3.2	Gebäudeart, Nutzung.....	19
3.3	Entstehung.....	20
3.4	Raumanordnung.....	20
3.5	Gebäudeausstattung.....	22
3.5.1	Rohbau.....	22
3.5.2	Ausbau.....	22
3.6	Wohnungsausstattung.....	23
3.6.1	Haustechnik.....	24
3.6.2	Ausstattung.....	24
3.7	Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen.....	24
3.8	Besondere Betriebseinrichtungen.....	24
3.9	Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden.....	25
3.10	Außenanlagen.....	25
3.11	Zubehör.....	25
4.	Gesamteindruck	26
5.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	27
6.	Bodenwertermittlung	29
6.1	Allgemeines.....	29
6.2	Bodenwert Flur 43, Flurstück 1282.....	31
7.	Ertragswertverfahren	32
7.1	Allgemeines.....	32
7.2	Gebäudedaten.....	33



7.3	Ertragswert	34
7.3.1	Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens	35
8.	Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des vorl. Wertermittlungsverfahrens	36
8.1	Allgemeines	36
8.2	Markteinflüsse	37
8.2.1	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	37
8.2.2	Verkehrswert / Marktwert	38
8.2.3	Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse (z. B. Außenbesichtigung).....	39
8.3	Zusammenfassung	39
9.	Verkehrswert, unbelastet.....	40
10.	Einfluss aus Lasten und Beschränkungen.....	41
10.1	Abteilung II, Nr. 8 - Nießbrauchrecht	41
10.1.1	Rechtsnatur des Nießbrauchs	41
10.1.1.1	Allgemeines	41
10.1.1.2	Bewertungsmodell der Wertminderung für das unmittelbare Nießbrauchrecht	42
10.1.2	Bewertung des mit dem Nießbrauch belasteten Grundstücks:	42
10.1.3	Einfluss des Nießbrauchs auf den Grundstückswert	43
10.2	Zusammenfassung der Lasten und Beschränkungen	44
11.	Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien & Literaturverzeichnis	45

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 - Auskunft Kanalanschlussbeitrag
- Anlage 5 - Altlastenauskunft
- Anlage 6 - Auskunft Denkmalschutz
- Anlage 7 - Auskunft nach dem Wohnungsbindungsgesetz
- Anlage 8 - Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Anlage 9 - Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 10 - Grundrisse - Zustand gemäß Baugenehmigung
- Anlage 10a - Grundrisse - IST-Zustand
- Anlage 11 - Fotos

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 4 von 45**für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

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

Zweck	Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung	Mit Schreiben vom 16.06.2020 sowie vom 07.06.2021
Bewertungstichtag	22.09.2021
Daten der Ortsbesichtigungen	14.08.2020 – 9.30 Uhr bis 9.40 Uhr - Außenbesichtigung 22.09.2021 – 9.00 Uhr bis 9.30 Uhr
Einladungen zum Ortstermin	Mit Schreiben vom 17.07.2020, 11.09.2020, 22.09.2020, 01.07.2021 und 10.08.2021 an Auftraggeber : Amtsgericht Krefeld Antragsteller 1 : aus Datenschutzgründen nicht genannt Antragsteller 2 : aus Datenschutzgründen nicht genannt Antragsgegner : aus Datenschutzgründen nicht genannt
Am 1. Ortstermin nahmen teil:	Frau Hammes, Mitarbeiterin des Sachverständigen Dr. D. Giebelen, Sachverständiger
Am 2. Ortstermin nahmen teil:	der Antragsgegner/Eigentümer Frau Hammes, Mitarbeiterin des Sachverständigen Dr. D. Giebelen, Sachverständiger
Es konnten besichtigt werden:	die Wohneinheiten 1 und 2, Teile der Allgemeinflächen.
<u>Es konnten nicht besichtigt werden:</u>	die Wohneinheit 3 im Haus Stephanstraße 65, der Keller im Haus Mühlenstraße 24, Teile der Allgemeinflächen.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 5 von 45**für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

Ausarbeitung des Gutachtens

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

Mitarbeiter

Frau D. Hammes
Erstellung der Wohnflächenberechnung sowie der Berechnung
der Brutto-Grundfläche,
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.



1.3 Auftragsinhalt

Besondere Bedingungen

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

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 evtl. vorhandene Baulasten, Erschließungsbeiträge und Altlasten einzuholen. Weiterhin ist festzustellen, ob eine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz besteht. Es ist auszuführen, ob aufgrund dieser Auskünfte der Wert des Grundbesitzes beeinträchtigt wird.

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

Es ist festzustellen, ob das Recht in Abteilung II, Nr. 8 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 Berechtigten hat, kommt es dabei nicht an.

Die das Verfahren betreibenden Gläubigerinnen 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 45**für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

1.4 Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis**1.4.1 Katasterbezeichnung**

Gemarkung	Krefeld
Flur	43
Flurstück	1282
Größe des Flurstücks	148 m ²
Lage	Mühlenstraße 22 a Mühlenstraße 24 Stephanstraße 65
Nutzung	Wohnbaufläche

1.4.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Krefeld
Grundbuch von	Krefeld
Blatt	15147
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Gebäude- und Freifläche Stephanstraße 65 Mühlenstraße 22 A, 24

1.5 Objektangaben

Objekt	Mehrfamilienwohnhaus
Anzahl der Wohneinheiten	3 Wohneinheiten
Baujahr	1800 – Stephanstraße 65, gem. Denkmalliste Krefeld 1910 – Mühlenstraße 22A, gem. Denkmalliste Krefeld 1983 – Baugenehmigung zu Umbau und Erweiterung der Häuser Stephanstraße 65/Wallstraße 22a und 24 1995 - Baugenehmigung zur Errichtung eines Wintergartens, Mühlenstraße 22A

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 8 von 45**für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

Wohnfläche (WF), ges. ca. 285,80 m²Brutto-Grundfläche (BGF), ges. ca. 508,92 m²**1.6 Eigentumsverhältnisse**

Eigentümer lt. Grundbuch von Krefeld, Blatt 15147 Abteilung I

lfd. Nr. 2 Der/die Eigentümer wird/werden aus Datenschutzgründen nicht benannt.

1.7 Besonderheiten**1.7.1 Ladungen / zwischenzeitliche Einstellung des Verfahrens**

Nach der Beauftragung durch das Amtsgericht Krefeld mit Datum vom 16.06.2020 wurden die Beteiligten mit Schreiben vom 17.07.2020 zu einem Besichtigungstermin am 14.08.2020, 9.30 Uhr, eingeladen. Dieser Termin wurde durch den Sachverständigen und eine Mitarbeiterin wahrgenommen, es bestand jedoch keine Zutrittsmöglichkeit zu dem Bewertungsobjekt.

Aus diesem Grund wurden die Beteiligten erneut angeschrieben und zu einem Besichtigungstermin am 21.09.2020 um 9.30 Uhr geladen. Dieser Termin wurde telefonisch durch den Eigentümer am 21.09.2020 abgesagt. Nach Rücksprache mit der zuständigen Rechtspflegerin beim Amtsgericht Krefeld, wurde durch das Büro des Sachverständigen mit Datum vom 22.09.2020 eine letztmalige Ladung zu einem Besichtigungstermin am 19.10.2020, 10.00 Uhr, an alle Beteiligten gesandt.

Durch das Amtsgericht Krefeld wurde das Büro des Sachverständigen mit Schreiben vom 20.10.2020 über die einstweilige Einstellung des Verfahrens informiert.

Mit Schreiben vom 07.06.2021 wurde der Sachverständige durch das Amtsgericht Krefeld über die Fortführung des Verfahrens informiert und beauftragt, die Bewertung fortzusetzen.

Die Beteiligten wurden demzufolge mit Schreiben vom 01.07.2021 zu einem Ortstermin am 20. Juli 2021, 14.00 Uhr, geladen. Dieser Termin wurde durch den Eigentümer erneut kurzfristig am Tag der Ortsbesichtigung selbst telefonisch abgesagt mit der Bitte um Ansetzung eines Termins ab Mitte August.

Nach Rücksprache mit der zuständigen Rechtspflegerin beim Amtsgericht Krefeld, wurden die Beteiligten nochmals angeschrieben und zu einem Besichtigungstermin am 22.09.2021 um 9.00 Uhr geladen.

Dieser Termin konnte ladungsgemäß durch den Sachverständigen und eine Mitarbeiterin im Beisein des Eigentümers durchgeführt werden.



1.7.2 Bewertungsüberlegungen

Im Zuge der Wiederaufnahme der Wertermittlung in 2021 wurde mit der zuständigen Rechtspflegerin beim Amtsgericht Krefeld telefonisch abgestimmt, dass auf die im Jahr 2020 eingeholten behördlichen Auskünfte (s.u.) zurückgegriffen werden kann; es sollen lediglich eine erneute Anfrage bei der „WBS-Stelle“ der Stadt Krefeld bezüglich einer eventuellen Wohnungsbindung sowie eine erneute Einsichtnahme in die Bauakte des Bewertungsobjektes erfolgen.

Anlässlich der Ortsbesichtigung wird festgestellt, dass sich das Bewertungsobjekt in drei Wohneinheiten aufgliedert und nicht – wie in den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen dokumentiert - in vier Wohneinheiten.

Zur Verdeutlichung werden als Anlage 10 dem Gutachten die Grundrisse aus der Baugenehmigung beigelegt

Die als Anlage 10a diesem Gutachten beigelegten Grundrisse stellen den Ist-Zustand dar und sind als „schematisch“ zu verstehen.

Die Flächen des Erdgeschosses der Häuser 22A und 24 werden nicht – wie in der Baugenehmigung dargestellt – über das Treppenhaus des Hauses Nr. 24, sondern über das Treppenhaus des Hauses Nr. 22A erschlossen.

Gemäß Bauantrag wurde im Haus Nr. 24 eine Wohnung im 1. Obergeschoss - verbunden mit den Flächen im 2. und 3. Obergeschoss – genehmigt, diese Wohnung war vor Ort vorzufinden. Die Wohnung ist in der Anlage 10a als Wohnung Nr. 2 bezeichnet, jedoch ist die Wohnung zum Besichtigungszeitpunkt nach einem Schaden unbewohnt und befindet sich einem rohbauähnlichen Ausbauzustand.

Beim Besichtigungstermin teilte der Eigentümer mit, dass es sich hierbei um einen Wasserschaden handelt und die Gebäudeversicherung informiert sei.

Im Folgenden wird unterstellt, dass die Kosten zur Wiederherstellung der Wohneinheit durch die Versicherung gedeckt sind und die Versicherungssumme zur Wiederherstellung der Wohnung verwendet wird bzw. verwendet wurde.

Entgegen dem Bauantrag, nach dem sich im 1. und 2. Obergeschoss des Hauses Mühlenstraße 22A eine Wohnung befand, wurden nunmehr durch den Eigentümer die Flächen des Erdgeschosses, 1. und 2. Obergeschosses zusammengefasst. Hierdurch ergibt sich, dass sich nun nicht mehr vier Wohnungen im Bewertungsobjekt befinden, sondern nur noch drei Wohnungen.

Der Ist-Zustand entspricht somit nicht der Baugenehmigung und auch nicht dem Bewilligungsbescheid für Öffentliche Mittel.

Gemäß Auskunft der Stadt Krefeld wurden vier Wohnungen öffentlich gefördert. Die zurzeit gezahlten Mieten sind nur für zwei Wohnungen bekannt. Für die Wohnung Stephanstraße 65



Gutachten über den Verkehrswert

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

beträgt die Gesamtmiete laut Auskunft der Stadt Krefeld 358,21 €/Monat bei einer Fläche von 48,06 m².

Für die Wohnung Mühlenstraße 22A im 1. Obergeschoss wird eine Fläche von 85,47 m² angegeben und eine Gesamtmiete von 623,93 €/Monat.

Festzustellen ist, dass die der Stadt Krefeld bekannten Wohneinheiten und m²-Größen sowohl bezogen auf die Baugenehmigung als auch bezogen auf den IST-Zustand nicht stimmen können. Zusätzlich liegen nur für 2 von 4 Wohnungen – bezogen auf die Baugenehmigung – Mieten vor.

Hilfsweise werden deshalb für die Bewertung die durch die Stadt Krefeld bekanntgegebenen Mieten auf eine m²-Miete runtergerechnet und diese Miete als zurzeit gezahlte Miete in Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung dessen, dass es sich bei den Angaben der Stadt Krefeld um eine Gesamtmiete handelt, wird diese um 25% gemindert. Hierdurch wird ein pauschaler Nebenkostenansatz berücksichtigt.

Die gezahlte Miete/m² errechnet sich somit wie folgt:

Wohnung	Wohnfläche	Gesamtmiete		Nebenkosten	Netto-Kalt-Miete
Stephanstraße 65:	48,06 m ²	358,21 €	abzgl. 25%	89,55 €	268,66 €
Mühlenstraße 22a	85,47 m ²	623,93 €	abzgl. 25%	155,98 €	467,95 €
Gesamt	133,53 m²	982,14 €			736,61 €

Somit ergibt sich eine durchschnittliche Netto-Kalt-Miete von 5,52 €/m².

Weiterhin wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Gebäude Mühlenstraße 22A und Stephanstraße 65 unter Denkmalschutz stehen (s. hierzu auch Pkt. 2.7).

Die Ursprungsbaujahre der einzelnen Gebäude sind nur für die Häuser Stephanstraße 65 und Mühlenstraße 22A bekannt. Das Haus Mühlenstraße 24 ist nach dem Krieg auf dem nicht zerstörten Keller wieder aufgebaut worden.

Als Ursprungsbaujahr wird für sämtliche Objekte das Umbaujahr 1983 zugrunde gelegt.

Aufgrund des beim Besichtigungstermin gewonnenen Gesamteindrucks wird den Gebäuden eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren beigemessen.



Innerhalb des Gutachtens werden somit nachstehende Annahmen getroffen:

- Der jetzige bauliche Zustand hinsichtlich der Grundrisse wird nachträglich baurechtlich genehmigt.
- Die Kosten der Instandsetzung der Wohnung Mühlenstraße 24 werden von der Gebäudeversicherung übernommen bzw. - für den Fall, dass die Versicherungssumme ausgezahlt wurde - der Eigentümer diese zur Instandsetzung der Wohnung verwendet hat bzw. diese verwenden wird.
- Die angenommene zurzeit gezahlte durchschnittliche Miete entspricht der tatsächlich gezahlten Miete.

1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1.8.1 Einsichten und Auskünfte

Grundbucheinsicht	erfolgte durch Beauftragung am 23.06.2020
Einsicht in Bauakte	erfolgte digital am 13.07.2021
Baulasten-Auskunft	wurde erteilt am 21.07.2020
Erschließungskosten-Auskunft	wurde erteilt am 20.07.2020
Kanalanschluss-Auskunft	wurde erteilt am 13.08.2020
Altlasten-Auskunft	wurde erteilt am 28.07.2020
Auskunft über preisgebundenen Wohnraum	wurde erteilt am 18.07.2020 sowie am 20.07.2021
Auskunft zu Miet- und Pachtverhältnissen	wurde teilweise erteilt

1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, vom 21.07.2020
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuchauszug, vom 24.01.2022
3. Grundbuchauszug, Blatt 15147, unbeglaubigt, vom 16.06.20, letzte Änderung 12.03.20
4. Auskunft zum Planungsrecht der Stadt Krefeld, vom 25.01.2022
5. Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Krefeld
6. Grundstücksmarktbericht für Grundstückswerte der Stadt Krefeld
7. Mietspiegel über nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Krefeld
8. Unterlagen aus dem Bauarchiv der Stadt Krefeld, auszugsweise
9. Bewilligung Nr. 1362 für 2011 (Eintragung eines Nießbrauchsrechts), Notar XXX*
10. Protokolle und Fotodokumentationen der Ortstermine

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 der Objektverfasser sowie der Notare mit XXX anonymisiert.*



2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Das Bewertungsobjekt liegt im Zentrum der Stadt Krefeld .

Die **Stadt Krefeld** liegt am linken Niederrhein und ist über die Autobahnen A57 und A44 unmittelbar an die Landeshauptstadt Düsseldorf angeschlossen. Krefeld hat zurzeit ca. 234.000 Einwohner. Die Flughäfen Düsseldorf und Mönchengladbach liegen verkehrsgünstig und sind jeweils innerhalb von etwa 20 Minuten zu erreichen. Gemeinsame Grenzen hat die Stadt Krefeld unter anderem mit den Städten Duisburg, Meerbusch und Moers.

Krefeld besitzt mehrere Bahnhöfe, von denen aus Anschlussmöglichkeiten nach Düsseldorf, Duisburg, Köln und den Niederrhein bestehen.

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

Im Stadtteil **Stadtmitte** leben zurzeit etwa 32.000 Einwohner. Es bestehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf in der unmittelbaren Umgebung.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist als sehr gut zu bezeichnen, die Anschlussstellen 13 (Krefeld Zentrum) und 14 (Krefeld Oppum) der A57 sind innerhalb weniger Minuten über die B57 erreichbar. Weiterhin bestehen zudem gute Anbindungen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (Straßenbahn und Bus), Haltestellen sind jeweils fußläufig erreichbar.

2.2 Kleinräumige Lage

Das **Bewertungsobjekt** liegt im unmittelbaren Zentrum von Krefeld, innerhalb der o.g. Wälle. Die fußläufigen Entfernungen zur Fußgängerzone (Hochstraße), dem Krefelder Schwanenmarkt und zum Hauptbahnhof betragen jeweils nur wenige 100 m.

Die Immobilie bildet die Eckbebauung Mühlenstraße/Stephanstraße und ist unmittelbar gegenüber dem Anne-Frank-Platz gelegen. Die Stephanstraße führt in west-östlicher Richtung vom Stadtzentrum bis zum Stephanplatz und ist in Teilen als Einbahnstraße ausgebildet. Die Mühlenstraße verläuft in nord-südlicher Richtung von der Dreikönigenstraße bis zur Stephanstraße. Der Innenstadtlage entsprechend besteht nur ein begrenztes Angebot an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum.

Die Nachbarbebauung besteht aus Wohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern, teilweise ähnlichen Baustils und ebenfalls unter Denkmalschutz stehend.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittliche, innerstädtische Wohnlage einzuordnen.



2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit

Das **Flurstück 1282, Flur 43**, ist in halboffener Bauweise angelegt und unregelmäßig geschnitten, vgl. Liegenschaftskarte (Anlage 1). Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist etwa eben- und höhengleich mit den angrenzenden Straßen. Die Gesamtgröße des zu bewertenden Grundstücks beträgt 148,00 m². Das Grundstück ist an die **Ver- und Entsorgungsleitungen** von Gas, Wasser, Strom und Abwasser angeschlossen.

2.4 Rechte und Lasten

2.4.1 Allgemeines

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

Die häufigst vorkommenden Rechte sind:

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

Baulast:

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

2.4.2 Grundbuch, Abteilung II

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

Ifd. Nr. 8 - lastend auf Ifd.-Nr. 1

Nießbrauch – löschar bei Todesnachweis – für ..., geboren am ...

Bezug: Bewilligung vom 27.10.2011 (UR-Nr. 1362/2011, Notar ...). Eingetragen am 11.11.2011.

**lfd. Nr. 13 - lastend auf lfd.-Nr. 1**

**Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 424 K 18/20).
Eingetragen am 12.03.2020.**

Die unter der **lfd.-Nr. 8** genannte Bewilligung wurde eingesehen. Hierin wird unter Pkt. (3) „Nießbrauch“ einer Verwandten des Eigentümers ein lebenslänglicher und kautionsfreier Nießbrauch u.a. an dem hier zu bewertenden Grundbesitz eingeräumt.

Der Nießbraucher ist hiernach verpflichtet, „auch die außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen, ferner die Gebäudeversicherung, die öffentlichen Lasten wie Grund- und Gebäudesteuern zu tragen“.

Die privatrechtlichen Lasten (Zins- und Tilgungsleistungen von derzeit auf dem Grundbesitz ruhenden Verbindlichkeiten) und zwar sowohl mit dinglicher wie auch mit schuldrechtlicher Wirkung trägt der Eigentümer.

Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Nießbrauchrechte in die Grundbücher mit dem Vermerk, dass zur Löschung des Rechts der Nachweis des Todes des Berechtigten genügt.

Der Wert des Nießbrauchrechts wird unter Pkt. 10 dieser Verkehrswertermittlung berechnet.

Der unter der **lfd.-Nr. 13** genannten Eintragung wird im Rahmen dieser Wertermittlung **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

2.4.3 Grundbuch, Abteilung III

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

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

2.4.4 Baulasten

Mit Datum vom 17.07.2020 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 vom 21.07.2020 **ist negativ**, siehe Anlage 3.



2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Mit Datum vom 17.07.2020 wurden beim Tiefbauamt der Stadt Krefeld der Erschließungsbeitragszustand und der abgabenrechtliche Zustand angefragt.

Gemäß Auskunft der Stadt Krefeld vom 20.07.2020 liegt das Bewertungsgrundstück an einer öffentlichen Straße.

Der **Erschließungsbeitrag** gem. Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen **wurde bereits abgegolten**.

Mit Datum vom 17.07.2020 wurde beim Kommunalbetrieb Krefeld AöR angefragt, ob die Kanalanschlussbeiträge für das o.g. Flurstück geleistet wurden.

Gemäß Auskunft vom 13.08.2020 ist der **Kanalanschlussbeitrag** für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das Bewertungsgrundstück bereits abgegolten.

Nähere Einzelheiten siehe Auskunft der Stadt Krefeld, Anlage 4 sowie Auskunft der Kommunalbetriebe Krefeld, Anlage 4a.

2.6 Altlastenauskunft

Mit Datum vom 17.07.2020 wurde beim Umweltamt der Stadt Krefeld angefragt, ob das zu bewertende Grundstück im Altlastenkataster als Verdachtsfläche geführt wird. Die Bescheinigung der Stadt Krefeld vom 28.07.2020 **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 zu ermittelnde Verkehrswert insofern keinen Bestand und wäre diesbezüglich zu modifizieren.

2.7 Denkmalschutz-Auskunft

Anlässlich der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Objekt unter Denkmalschutz steht. Daraufhin wurde online Einsicht in die Denkmalliste der Stadt Krefeld (Stand 07/2021) genommen. Unter der lfd.-Nr. 266 ist hier das Gebäude Mühlenstraße 22A als „Wohnhaus“ mit dem Baujahr um ca. 1910 erfasst und unter der lfd.-Nr. 214 das Gebäude Stephanstraße 65 ebenfalls als „Wohnhaus“ mit einem Baujahr um ca. 1800.

Mit Datum vom 21.01.2022 wurde bei der Unteren Denkmalbehörde um Auskunft darüber gebeten, auf welche Gebäudeteile sich der Denkmalschutz erstreckt.

Gemäß Auskunft per E-Mail vom 24.01.2022 der zuständigen Mitarbeiterin der Unteren Denkmalbehörde sind die Gebäude Mühlenstraße 22A und Stephanstraße 65 „Denkmäler in



Gänze“ und unterliegen somit bei sämtlichen Änderungsmaßnahmen am Äußeren und im Inneren dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen. Das heißt, es ist für alle Baumaßnahmen eine entsprechende Genehmigung über die Stadt Krefeld, Untere Denkmalbehörde, einzuholen.

Die Auflagen des Denkmalschutzes werden innerhalb der Verkehrswertermittlung durch einen erhöhten Instandhaltungskostenansatz berücksichtigt.

2.8 Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Mit Datum vom 17.07.2020 wurde beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Krefeld angefragt, ob das Objekt mit öffentlichen Baudarlehen gefördert ist und noch den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegt (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)).

§ 16 (1) Ende der Eigenschaft "öffentlich gefördert" bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG): Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung (...) als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären (Nachwirkungsfrist).

Gemäß Auskunft der Stadt Krefeld (Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen) vom 28. Juli 2020 wurde das Objekt mit dem Bewilligungsbescheid Nr. 403-171/83 vom 29.08.1983 mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt somit den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen, s. Anlage 7.

Da der Bescheid nicht – wie angefragt – die gezahlten Mieten beinhaltet, wurde am 01. Juli 2021 eine erneute Anfrage gestellt. Die Auskunft der Stadt Krefeld vom 20.07.2021 war unbefriedigend, da nur die Miete einer Wohnung ohne m²-Angabe mitgeteilt wurde.

Aufgrund dessen wurden eine erneute fernmündliche sowie eine schriftliche Anfrage am 31.01.2022 gestellt. Daraufhin gab die Stadt Krefeld nun die bewilligten m² der vier ursprünglich genehmigten Wohnungen sowie die Gesamtmiete für 2 Wohnungen an.

Innerhalb des Gutachtens wird hilfsweise die Annahme getroffen, dass der künftige Erwerber die öffentlichen Mittel vorzeitig zurückzahlt.

Wie unter dem Punkt „Besonderheiten“ ausgeführt, wird eine durchschnittlich gezahlte Miete von 5,52 €/m² unterstellt.

Als ortsübliche, nachhaltig erzielbare Miete wird aus sachverständiger Sicht ein Mietzins in Höhe von 7,50 €/m² angesehen.



Im Gutachten wird unterstellt, dass die Grundpfandrechte mit Zuschlag nicht erlöschen, der Erwerber aber die öffentlichen Mittel ablöst - jedoch hat er nach Ablösung der öffentlichen Mittel weiterhin eine Mietbindung für 10 Jahre (Nachwirkungsfrist) zu beachten. Nach 10 Jahren ist der Erwerber berechtigt, alle drei Jahre die jeweilige Miete um max. 20 % zu erhöhen. Die Wertminderung der Wohnungsbindung ergibt sich aus den Mindereinnahmen, die sich durch die öffentlich geförderte Miete zu einer frei finanzierten Miete ergeben.

Die Mietdifferenz zwischen der zurzeit gezahlten öffentlich geförderten Miete und einer frei finanzierten Miete beträgt $7,50 \text{ €/m}^2 - 5,52 \text{ €/m}^2 = 1,98 \text{ €/m}^2$. Diese Mindermiete hat der Erwerber über 10 Jahre in Kauf zu nehmen - bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ergibt sich somit folgende Rechnung:

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{m}^2 & & \text{€/m}^2 & & \text{Monate} & & \text{Barwertfaktor} & & \\
 285,80 & \times & 1,98 & \times & 12 & \times & 7,931 & = & \mathbf{53.856,31 \text{ €}}
 \end{array}$$

Ferner ist zu berücksichtigen, dass ab dem 11. Jahr bis einschließlich des 13. Jahres die Miete max. um 20 % erhöht werden kann. Die Differenz zur nachhaltig erzielbaren Miete beträgt dann $7,50 \text{ €/m}^2 - 6,62 \text{ €/m}^2 = 0,88 \text{ €/m}^2$. Diese Mindermiete hat der Erwerber im 11. bis 13. Jahr nach Ablösung der öffentlichen Mittel in Kauf zu nehmen – somit ergibt sich hierfür nachstehender Minderbetrag:

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{m}^2 & & \text{€/m}^2 & & \text{Monate} & & \text{Barwertfaktor} & & \text{Diskontierungsfaktor} \\
 285,80 & \times & 0,88 & \times & 12 & \times & 2,749 & \times & 0,5654 = \mathbf{4.690,91 \text{ €}}
 \end{array}$$

Die insgesamt zu berücksichtigende Mindermiete beträgt somit:

$$53.856,31 \text{ €} + 4.690,91 \text{ €} = 58.547,22 \text{ €, somit}$$

rd. 60.000,00 €.

2.9 Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung

Zum Zeitpunkt des Besichtigungstermins wird das zu bewertende Objekt vornehmlich durch den Eigentümer selbst genutzt (Wohnung 1). Die mit Nr. 2 bezeichnete Wohnung im Haus Mühlenstraße 24 ist (nach einem Wasserschaden) leerstehend. Die mit Nr. 3 bezeichnete Wohnung im Haus Stephanstraße Nr. 65 ist vermietet, konnte jedoch nicht besichtigt werden.

Die Höhe der zurzeit gezahlten Mieten und Nebenkosten wurde durch den Eigentümer nicht mitgeteilt.



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 und aufgrund der Wohnungsbindung 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)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld ist das Bewertungsobjekt in einem Gebiet gelegen, welches als **Kerngebiet** dargestellt ist.

2.10.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Gemäß digitaler Einsichtnahme im Geoportal Niederrhein am 25.01.2022 besteht zurzeit für das Gebiet, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 400/1 vom 01.02.1983 mit der 1. Ergänzung vom 29.10.1993. In diesem Bebauungsplan sind nachfolgende Festsetzungen getroffen:

MK	Kerngebiet
g	geschlossene Bauweise
GRZ 1,0	Grundflächenzahl 1,0
GFZ 2,8	Geschossflächenzahl 2,8
	Ausschluss von Spielhallen, Nachtbars, Sex-Kinos usw.

2.11 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation

Nach entsprechender Anfrage erfolgte am 13.07.2021 eine digitale Einsichtnahme in die Bauakte bzw. die dort erfassten Genehmigungsunterlagen zu dem Bewertungsobjekt. Ursprungs-Baugenehmigungsunterlagen liegen nicht vor, jedoch liegen Unterlagen zum Umbau des Objektes vor.



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, 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 der hier zu bewertenden Immobilie handelt es sich um eine Eckbebauung, bestehend aus 3 Baukörpern mit 4 Wohneinheiten, von denen 2 Baukörper unter Denkmalschutz stehen. Die Gebäude sind in zwei- bzw. dreigeschossiger Bauweise errichtet; die Gebäudeteile Mühlenstraße 22A und 24 verfügen über ausgebauter Dachgeschosse und sind unterkellert. Insgesamt befinden sich zum Bewertungsstichtag 3 Wohneinheiten in der Immobilie.



3.3 Entstehung

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

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

Gemäß Eintragung in der Denkmalliste der Stadt Krefeld wurde das Gebäude Mühlenstraße 22A um 1910 erbaut und das Gebäude Stephanstraße 65 um 1800.

Weiterhin konnten anlässlich der digitalen Akteneinsichtnahme in die Bauakten Unterlagen aus 1982 – 1983 eingesehen werden. Hiernach sind „durch Renovierung und Erweiterung 4 Wohnungen geplant“. Der entsprechende Bauantrag datiert vom 06.09.1982, die Baugenehmigung vom 22.04.1983.

Weiterhin konnten Unterlagen aus 1995 zur „Errichtung eines Wintergartens“ für das Gebäude Mühlenstraße 22A eingesehen werden. Hiernach datiert der Bauantrag vom 01.03.1995, die Genehmigung vom 16.06.1995 und die Mitteilung über die abschließende Fertigstellung vom 17.08.1995.

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.

Kellergeschoss : Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Mühlenstraße 22A ist teilweise unterkellert. Hier befinden sich die Heizungsanlage sowie ein „Wasch- und Trockenkeller / Fahrradkeller“. Die Belichtung erfolgt über Kellerlichtschächte.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 21 von 45**für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

Das Gebäude Mühlenstraße 24 ist komplett unterkellert. Hier befinden sich 2 Mieterkeller sowie Allgemeinflächen.

- Gebäudeteil Stephanstraße 65 : Der Gebäudeteil Stephanstraße 65 ist in zweigeschossiger Bauweise errichtet und umfasst die mit Nr. 3 bezeichnete Wohnung.
- Gebäudeteil Mühlenstraße 22A : Der Gebäudeteil Mühlenstraße 22A ist in dreigeschossiger Bauweise errichtet und umfasst die Flächen der mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit.
Teilflächen dieser Wohnung befinden sich darüber hinaus im Erdgeschoss des Gebäudeteils Mühlenstraße 24. Im Bereich des 2. Obergeschosses überdeckt der hier liegende Wintergarten das Gebäude Stephanstraße 65.
- Gebäudeteil Mühlenstraße 24 : Der Gebäudeteil Mühlenstraße 24 ist in dreigeschossiger Bauweise errichtet und hat ein ausgebautes Dachgeschoss. Im Erdgeschoss dieses Gebäudeteils befinden sich Teilflächen der Wohnung Nr. 1.
Im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss liegen die Flächen der mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung, die über einen separaten Hauseingang im EG und eine Geschosstreppe erschlossen wird.



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

Gebäudeteil Stephanstraße 65 – nicht besichtigt

Außenwände der Geschosse	: Mauerwerk
Geschossdecken	: nicht bekannt
Treppenläufe	: nicht bekannt
Dachkonstruktion	: Holzkonstruktion - Satteldach
Fassade	: verputzt, in Teilbereichen Fachwerk

Gebäudeteil Mühlenstraße 22A

Kelleraußenwände	: Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	: Mauerwerk
Treppenläufe	: Holztreppe
Dachkonstruktion	: Holzkonstruktion
Fassade	: verputzt

Gebäudeteil Mühlenstraße 24

Kelleraußenwände	: nicht bekannt, da nicht zugänglich
Außenwände der Geschosse	: Mauerwerk
Treppenläufe	: 1. OG/2. OG: Stahlbeton 2. OG/DG: Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Dachkonstruktion	: Holzkonstruktion
Fassade	: verputzt

3.5.2 Ausbau

Gebäudeteil Stephanstraße 65 – nicht besichtigt

Hauseingangstüre	: Holzhaustüre mit Glaseinsätzen
Treppenstufen	: nicht bekannt

Gebäudeteil Mühlenstraße 22A

Hauseingangstüre	: Holzhaustüre mit Glaseinsätzen
Treppenstufen	: Holzstufen
Fenster	: Holzfenster mit Isolierverglasung

**Gutachten über den Verkehrswert**

Seite 23 von 45

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

Deckenoberflächenbehandlung : verputzt und malermäßig endbehandelt

Wandoberflächenbehandlung : verputzt und malermäßig endbehandelt

Gebäudeteil Mühlenstraße 24

Hauseingangstüre : Holzhaustüre mit Glaseinsätzen

Treppenstufen : Feinsteinzeug

Fenster : Holzfenster mit Isolierverglasung

Deckenoberflächenbehandlung : rohbauähnlich

Wandoberflächenbehandlung : rohbauähnlich

3.6 Wohnungsausstattung**Wohnung 1 (Mühlenstraße 22A)**Fenster : Holzfenster mit Isolierverglasung,
Rollläden elektrifiziert

Innentüren : Holztüren mit Futter und Bekleidung

Geschosstreppe : Holztreppe

Oberbodenbelag : im Erdgeschoss: Fliesen in Holzoptik
in den Obergeschossen: Fliesen bzw. Böden in
Sichtestrich-OptikWandoberflächenbehandlung : verputzt und malermäßig endbehandelt,
in den Nasszeller: teilweise Fliesen

Deckenoberflächenbehandlung : verputzt und malermäßig endbehandelt

Wintergarten : Der Wintergarten ist in einer Aluminiumkonstruktion
errichtet**Wohnung 2 – Leerstand nach Wasserschaden (Mühlenstraße 24 – 1. OG, 2. OG und DG)**Die Wohnung befindet sich nach einem Wasserschaden in einem rohbauähnlichen
Ausbauzustand. Als Fenster sind Holzfenster mit einer Isolierverglasung eingebracht.**Wohnung 3 – nicht besichtigt (Stephanstraße 65)**

Fenster : Holzfenster mit Isolierverglasung

Innentüren : nicht bekannt

Oberbodenbelag : nicht bekannt

Wandoberflächenbehandlung : nicht bekannt

Deckenoberflächenbehandlung : nicht bekannt

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 24 von 45**für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

3.6.1 Haustechnik

Heizung	:	Gaszentralheizungsanlage im Keller des Hauses Mühlenstraße 22A – beheizt auch die Nachbarobjekte
Kanal	:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Strom	:	normale Installation

3.6.2 Ausstattung**Wohnung 1**

Duschbad, EG	:	Dusche, WC, Handwaschbecken
Küche, 1. OG	:	Anschluss für Spüle
Duschbad, 1. OG	:	Dusche, WC, Waschtisch
WC, 1. OG	:	WC, Handwaschbecken

Wohnung 2

Die Wohnung befindet sich in einem rohbauähnlichen Ausbauzustand.

Wohnung 3 – nicht besichtigt**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.

Besonders zu veranschlagende Bauteile konnten – soweit eine Besichtigung möglich war - nicht festgestellt werden.

3.8 Besondere Betriebseinrichtungen

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

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



3.9 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 bzw. Reparaturstau und Restfertigstellungsbedarf konnte, soweit die Besichtigung möglich war, Folgendes festgestellt werden:

- Am Gebäudeteil Mühlenstraße 22A bestehen an der Fassade im Sockelbereich Putz- bzw. Feuchtigkeitsschäden.
- Die Kelleraußenwand des Gebäudeteils Mühlenstraße 22A ist teilweise durchfeuchtet.
- Innerhalb des Gebäudeteils Mühlenstraße 24 besteht im 1., 2. und 3. Obergeschoss (Wohnung Nr. 2) nach einem Wasserschaden ein rohbauähnlicher Ausbauzustand.

Für die bestehenden Feuchtigkeitsschäden werden pauschal 20.000,00 € in Ansatz gebracht.

3.10 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.

Das Bewertungsgrundstück ist nahezu komplett bebaut. Eine zwischen den Gebäuden Nr. 22A und Nr. 24 liegende Hoffläche ist befestigt und überdeckt. Das Gebäude ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und mit Gas, Strom und Wasser versorgt.

3.11 Zubehör

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

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



4. Gesamteindruck

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgender Eindruck:

Gebäude	Bei der Immobilie handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus, bestehend aus 3 Gebäudeteilen mit zurzeit insgesamt 3 Wohneinheiten. Die Immobilie wird augenscheinlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.
Grundriss	<p>Der Grundriss der eigengenutzten Wohnung Nr. 1 entspricht heutigen Ansprüchen. Die Wohnung ist sowohl hinsichtlich der Raumaufteilung als auch der Raumgrößen als zeitgemäß zu bewerten.</p> <p>Die Grundrisse der Wohnungen 2 und 3 sind ebenfalls als zeitgemäß zu beurteilen und entsprechend den heutigen Ansprüchen an Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen.</p>
Ausstattung	<p>Die Ausstattung der Wohnung 1 ist insgesamt als gut einzuordnen.</p> <p>Wohnung 2 befindet sich in einem rohbauähnlichen Ausbau- bzw. Ausstattungszustand.</p> <p>Wohnung 3 konnte nicht besichtigt werden.</p>
Unterhaltungszustand	Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist insgesamt als durchschnittlich bis gut zu bewerten.
Grundstück	Das Grundstück befindet sich im Zentrum von Krefeld.
Lage	Die Wohnlage ist als durchschnittlich einzuordnen.



5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, 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 (§ 15 ImmoWertV 2010)**
- **das Ertragswertverfahren (§ 17 - § 20 ImmoWertV 2010)**
- **das Sachwertverfahren (§ 21 - § 23 ImmoWertV 2010)**

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 § 16 ImmoWertV 2010 stets ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück – vorrangig unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§ 15) - durchzuführen. Sind jedoch keine Kaufpreise von Grundstücken (Vergleichsgrundstücken), die in ihren Wert bestimmenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen, vorhanden, kann die Bodenwertermittlung auch auf der 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 (§ 12 ImmoWertV 2010).

Liegen den Preisen von Vergleichsgrundstücken oder Bodenrichtwerten allgemeine Wertverhältnisse zugrunde, die denjenigen des Wertermittlungsstichtages nicht entsprechen, so sind vorhandene Indexreihen (§ 11 ImmoWertV 2010) heranzuziehen und die Wertverhältnisse mittels derer auf den Wertermittlungsstichtag abzustellen.

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

Der Bodenrichtwert wird in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Krefeld zum 01.01.2021 spezifiziert angegeben.

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

mit rund **710,00 €/m²** zu bewerten.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 30 von 45**für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Grundstücksqualität	:	baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Lage	:	mittlere Lage
Nutzungsart	:	Kerngebiet
Geschosszahl	:	II-VII
		GRZ nicht angegeben, GFZ nicht angegeben
Grundstücksgröße	:	nicht definiert

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

Lage	:	Die äußere Lage des Grundstückes weicht nicht vom Richtwertgrundstück ab.
Größe	:	Die Größe des Richtwertgrundstücks ist nicht definiert.
Ausnutzung	:	Die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht der Definition des Richtwertgrundstückes.
Zuschnitt	:	Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten.
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.



Gutachten über den Verkehrswert

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

6.2 Bodenwert Flur 43, Flurstück 1282

Grundstücksgröße		148,00 m²
davon:		
Bauland		148,00 m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)		710,00 €/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0%	0,00 €/m ²
angepasster Richtwert (Ausgangswert)		710,00 €/m ²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassung für Lage	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Größe	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Ausnutzung	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Zuschnitt	0%	<u>0,00 €/m²</u>
Baulandwert (Zwischenwert) somit:		710,00 €/m ²
Wert der Erschließung:	im Richtwert enthalten	
Baulandwert, erschließungsbeitragsfrei somit:		710,00 €/m ²
Wert des Baulands (ebf., gerundet)		710,00 €/m²
Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt		
Grundstücksfläche	148,00 m ² zu	710,00 €/m ²
		105.080 €
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, rund		<u><u>105.000 €</u></u>



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 Markt Betrachtungen (insbesondere konjunkturelle und objektspezifische Einflüsse) ein.

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

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

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

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



7.2 Gebäudedaten

Den vorhandenen Angaben entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Baujahr	:	
Stephanstraße 65		1800
Mühlenstraße 22A		1910
Mühlenstraße 24		nicht bekannt
Umbau und Erweiterung		1983
Tatsächliches Alter zum Stichtag	:	38
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	:	80
Geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund		
- der Art des Gebäudes		
- des Zustandes		
- sowie der Ausstattung		
in Jahren rund	:	40
somit		
<input type="radio"/> kalkulatorische Veränderung in Jahren	:	
<input type="radio"/> theoretisches Alter in Jahren	:	40
<input type="radio"/> theoretisches Baujahr	:	1981
Wohnfläche (WF) ca.	:	285,80 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF) ca.	:	508,92 m ²



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 34 von 45

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

7.3 Ertragswert

Nachhaltig erzielbarer Ertrag (Netto-Kalt)

Wohnungen	285,80 m ²	7,50 €/m ²	2.144 €
monatlicher Rohertrag Wohnungen			<u>2.144 €</u>
monatlicher Rohertrag gesamt			<u>2.144 €</u>
Jahresrohertrag			25.728 €

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung	285,80 m ²	x	12 €/m ²	3.429,60
- Verwaltung	3 Einh.	x	270 €/Einh.	810,00
- Mietausfallwagnis	25.728 €	x	2,0%	<u>514,00</u>
somit rund	19 %			<u>4.753,60</u> <u>-4.754 €</u>

Jahresreinertrag 20.974 €

abzüglich Bodenertragsant. 4,50% von 105.000 € -4.725 €

Reinertrag der baulichen Anlage 16.249 €

Bei einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren

bei einem Zinssatz von 4,50 %

beträgt der **Barwertfaktor** 18,402

16.249 € x 18,402 299.014 €

Gebäudeertragswert rund 299.100 €

zuzüglich **Bodenwert** 105.000 €

Vorläufiger Ertragswert

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

404.100 €



7.3.1 Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens

Die nachhaltig erzielbare, marktübliche Miete wurde dem Mietpreisspiegel für die Stadt Krefeld, Stand August 2021, entnommen. Hiernach ist das Bewertungsobjekt in die Wohnlagenkategorie A einzuordnen.

Gemäß Tabelle Pkt. 7.2 wird dem Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren zugemessen. Dies entspricht bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren einem theoretischen Baujahr von 1981. Der Mietpreisspiegel weist für die Baujahresklasse 1977 bis 1985 in der Wohnlagenkategorie A eine Mietzinsspanne von 7,10 €/m² bis 7.70 €/m² aus.

Unter sachverständiger Anwendung wird ein nachhaltig erzielbarer Mietzins in Höhe von 7,50 €/m² als marktgerecht erachtet.

Dieser Mietzins wird innerhalb des Verfahrens in Ansatz gebracht.

Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Krefeld wird für Mehrfamilienhäuser ein durchschnittlicher Liegenschaftszins von 3,9 % veröffentlicht mit einer Standardabweichung von +/- 1,3 Prozentpunkten.

Aus sachverständiger Sicht ist ein Liegenschaftszins von 4,5 % in Ansatz zu bringen.

Da zudem keine vollständige Modellkonformität mit den Grundlagen der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gemäß Gutachterausschuss besteht, kann dieser nur als zusätzliche Marktinformation dienen.

Der in der Marktwertberechnung angesetzte Liegenschaftszins beruht auf eigenen Auswertungen sowie Marktbeobachtungen und berücksichtigt die objektspezifischen Eigenschaften der Immobilie sowie deren Marktgängigkeit.



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 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



- **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	404.100,00 €
Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen	<u>0,00</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	<u><u>404.100,00 €</u></u>
Der vorläufige marktangepasste Ertragswert beträgt rund	<u><u>404.000,00 €</u></u>



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 38 von 45

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

8.2.2 Verkehrswert / Marktwert

vorläufiger marktangepasster Ertragswert **404.000 €**

baustandsbedingte Einflüsse

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

pauschal	20.000,00 €	<u>20.000 €</u>
----------	-------------	-----------------

verbleibt		384.000 €
-----------	--	-----------

strukturelle Einflüsse

wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße Grundrisse,
unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

rund	0,00 %	von	404.000 €	<u>0 €</u>
------	--------	-----	-----------	------------

verbleibt		384.000 €
-----------	--	-----------

wirtschaftliche Einflüsse

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

s. Pkt. 2.8, pauschal	60.000,00 €	<u>-60.000 €</u>
-----------------------	-------------	------------------

somit		324.000 €
-------	--	-----------

somit rund	<u><u>325.000 €</u></u>
-------------------	--------------------------------



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

Ein Anpassungserfordernis aufgrund weiterer, sonstiger Einflüsse wird aus sachverständiger Sicht für erforderlich gehalten.

Jeder verständige Erwerber muss einkalkulieren, dass die Wohnung im Haus Mühlenstraße 24 sich zurzeit noch in einem rohbauähnlichen Zustand befindet. Innerhalb des Gutachtens wurde die Annahme getroffen, dass die Versicherung die Kosten zur Wiederherstellung trägt. Es ist nicht bekannt, ob die Regulierung durch die Versicherung bereits erfolgte und ob der Eigentümer diese bestimmungsgemäß zur Wiederherstellung der Wohnung verwendet. Innerhalb des Gutachtens wurde die Annahme getroffen und unterstellt, dass die Kosten durch die Gebäudeversicherung gedeckt werden und die Wohnung wieder hergestellt ist. Ferner entspricht der jetzige bauliche Zustand nicht der Baugenehmigung. Die Kosten für eine nachträgliche Baugenehmigung des Ist-Zustandes sind nicht berücksichtigt.

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

10 %.

Dies entspricht nicht den eventuell tatsächlich aufzuwendenden Kosten.

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	325.000,00 €	aufgrund	
- sonstiger Einflüsse von	-10%		<u>-32.500,00 €</u>
somit rund			<u><u>-32.500,00 €</u></u>
insgesamt ergibt sich somit ein Verkehrswert / Marktwert von			
Ertragswert			325.000,00 €
- Marktanpassung			<u>-32.500,00 €</u>
somit			<u><u>292.500,00 €</u></u>
Verkehrswert / Marktwert rund			<u><u>293.000,00 €</u></u>

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 40 von 45**für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

9. Verkehrswert, unbelastet**Der Verkehrswert (nach § 194 BauGB) für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute**

Grundstück : **Stephanstraße 65**
Mühlenstraße 22A, 24
47798 Krefeld

Gemarkung : Krefeld
Flur : 43
Flurstück : 1282

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Mehrfamilienhäuser zum Wertermittlungstichtag, dem 22.09.2021, festgestellt mit

293.000,00 €

Der Werteinfluss der Rechte und Lasten aus Abt. II, wird für die Zwecke der Zwangsversteigerung gesondert erfasst.



10. Einfluss aus Lasten und Beschränkungen

10.1 Abteilung II, Nr. 8 - Nießbrauchrecht

Mit Datum vom 11.11.2011 ist für eine Verwandte des Schuldner-Eigentümers, Frau ..., geboren am ..., als Gesamtberechtigter ein lebenslangliches und kautionsfreies Nießbrauch-Recht eingetragen. Die Bewilligungsurkunde Nr. 1362/2011 vom 27.10.2011 wurde eingesehen.

10.1.1 Rechtsnatur des Nießbrauchs

10.1.1.1 Allgemeines

Der Nießbrauch ist das persönliche Recht, sämtliche Nutzungen aus dem belasteten Grundstück zu ziehen.

Im Folgenden wird auf die Auswirkungen des Nießbrauchs an Grundstücken auf die Verkehrswertermittlung eingegangen.

Die hierzu gültigen Vorschriften finden sich in §§ 1030 bis 1067 BGB.

§ 1030 definiert den Nießbrauch an Sachen.

- „ (1) Eine Sache kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen (Nießbrauch).

- (2) Der Nießbrauch kann durch den Ausschluss einzelner Nutzungen beschränkt werden. „

Der Nießbrauch berechtigt regelmäßig alle Nutzungen aus dem Grundstück zu ziehen. Durch den Eigentümer sind keine Leistungen zu erbringen, sondern er hat die Inanspruchnahme zu dulden. Der Nießbrauch erlischt im Allgemeinen bei Tod des Berechtigten.

Für die Wertermittlung eines mit einem Nießbrauchrecht belasteten Grundstücks sind der sich jährlich ergebende Reinertrag, das Alter des Nießbrauchers und der zur Kapitalisierung verwendete Zinssatz von maßgeblicher Bedeutung.

Rechtlicher Gegenstand des Nießbrauchs ist der gesamte Grundbesitz des zu bewertenden Grundstücks einschließlich der aufstehenden Bebauung.



10.1.1.2 Bewertungsmodell der Wertminderung für das unmittelbare Nießbrauchrecht

Die Formel zur Wertermittlung der Minderung durch das Nießbrauchrecht bis zum Tode des Letztlebenden lautet:

$$W_y = a_y^{(12)} \times R \quad ^1)$$

Wobei

W_x = Wertminderung durch das Nießbrauchrecht der Frau ... im Alter von 77 Jahren

$a_x^{(12)}$ = Leibrentenbarwertfaktor für Frau ... (Zahlungsweise monatlich vorschüssig)

R = jährlich erwirtschafteter Mietreinertrag (hier fest vereinbarte monatliche Zahlung)

10.1.2 Bewertung des mit dem Nießbrauch belasteten Grundstücks:

Für die Bewertung ist bei einem mit einem Nießbrauchrecht belasteten Grundstück der Reinertrag einschließlich des Bodenertragsanteils und der Leibrentenbarwertfaktoren der Berechtigten von maßgebender Bedeutung.

Der jährliche Reinertrag wird mit dem Leibrentenbarwertfaktor multipliziert, der sich aufgrund der allgemeinen statistischen Lebenswahrscheinlichkeiten ergibt. Hierzu wird die „Abgekürzte Sterbetafel von 2018/2020“²⁾ herangezogen.

Bei der Anwendung von Sterbetafeln handelt es sich stets um statistische Annahmen, die einen dem Alter entsprechenden durchschnittlichen Gesundheitszustand unterstellen. Anderweitige Gesundheitszustände können hier keine Berücksichtigung finden.

Aus Sicht eines verständigen Erwerbers ist zudem eine zusätzliche Marktanpassung vorzunehmen.

Der Erwerber kann keinen Nutzen aus dem Grundstück ziehen, solange der/die Nießbraucher lebt/leben, von daher wird es schwierig sein, einen Käuferkreis zu finden.

In dem hier vorliegenden zu bewertenden Fall handelt es sich um einen zugunsten einer Verwandten des Eigentümers bestellten lebenslänglichen Nießbrauch.

¹⁾ siehe Kleiber-Simon-Weyers, Ausführungen zur Leibrente

²⁾ Leibrentenbarwertfaktoren 2018/2020 – Gutachterausschuss Kiel, Stand 09.07.21



Der Nießbraucher ist verpflichtet, auch die außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen, ferner die Gebäudeversicherung, die öffentlichen Lasten wie Grund- und Gebäudesteuern zu tragen.

Die privatrechtlichen Lasten (Zins- und Tilgungsleistungen von derzeit auf dem Grundbesitz ruhenden Verbindlichkeiten) und zwar sowohl mit dinglicher wie auch mit schuldrechtlicher Wirkung trägt der Eigentümer.

Die Beteiligten bewilligen und betragen die Eintragung dieses Nießbrauchrechts in das Grundbuch mit dem Vermerk, dass zur Löschung des Rechts der Nachweis des Todes der Berechtigten genügt.

Die Wertminderung durch das Recht besteht somit in der entgangenen Nettokaltmiete, vermindert um die von dem Berechtigten zu tragenden Bewirtschaftungskosten, dies entspricht dem Jahresreinertrag.

10.1.3 Einfluss des Nießbrauchs auf den Grundstückswert

Die Höhe des Nutzungswertes hängt entscheidend von der Wahl des zur Kapitalisierung verwendeten Zinssatzes ab.

Für den Eigentümer (Verpflichteten) des Grundstücks steht die langfristige Wertsteigerung seines Objektes im Vordergrund, deshalb ist der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Ermittlung der Wertminderung durch das Recht berechtigt.¹⁾

Der Vorteil des Begünstigten liegt darin, dass er den sich ergebenden Nutzen, hier Mietertrag (Reinertrag), langfristig anlegen kann. Deshalb sind hier Überlegungen zulässig, dass der Begünstigte den Mietertrag langfristig anlegt und das Kapital mit einem Realzinssatz zu verzinsen wäre.²⁾

Unter Berücksichtigung dessen wird hier der Liegenschaftszinssatz mit

4,5 %

zur Kapitalisierung herangezogen.

¹⁾ Simon, in Kleiber-Simon-Weyers, VII, Rechte und Belastungen, Rn 465, 466, 467

²⁾ Simon, in Kleiber-Simon-Weyers, VII, Rechte und Belastungen, Rn 467, 495



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 44 von 45

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

Frau (aus Datenschutzgründen nicht genannt)

77 Jahre alt

Bei einem Zinssatz von 4,5 %
 beträgt der Leibrentenbarwertfaktor $a_y^{(12)}$

8,738 ¹⁾

$$W_y = a_y^{(12)} \times R$$

$$W_y = 8,738 \times 16.249 \text{ €}$$

$$16.249 \text{ €} \times 8,738 = 141.984 \text{ €}$$

Vorläufige Wertminderung durch Nießbrauchrecht = 141.984 €

Wertminderung durch das Nießbrauchrecht gerundet = 142.000 €

1) Leibrentenbarwertfaktoren zur Sterbetafel 2018/2020

10.2 Zusammenfassung der Lasten und Beschränkungen

Verkehrswert, unbelastet 293.000,00 €

Werte aufgrund von Rechten, Lasten und Beschränkungen

- Abt. II / Nr. 8 Nießbrauchrecht 142.000,00 €

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.

Trotz der getätigten Abschlüsse wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Risikoobjekt handelt.

Tönisvorst, den 11.03.2022

DR. DETLEF GIEBELEN



11. Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien & 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 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).
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 (BAZ 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 (BAZ 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.)

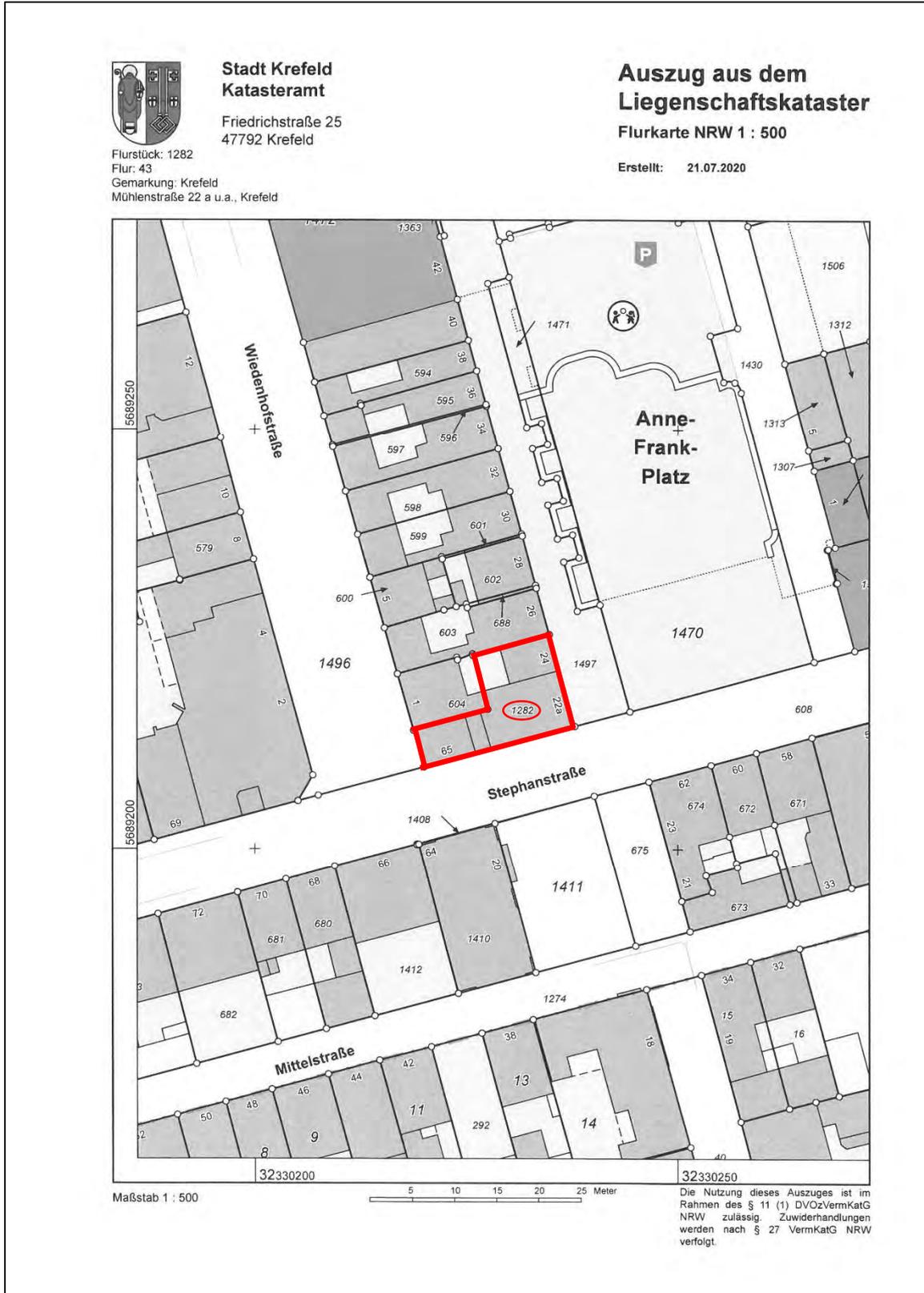
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen.
Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentare.
Band 1 – 16
Sinzig, (Losebl.-Ausg.), Stand: 2021.



Gutachten über den Verkehrswert

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte





Gutachten über den Verkehrswert

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

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

- Wird aus Datenschutzgründen nicht beigefügt. -

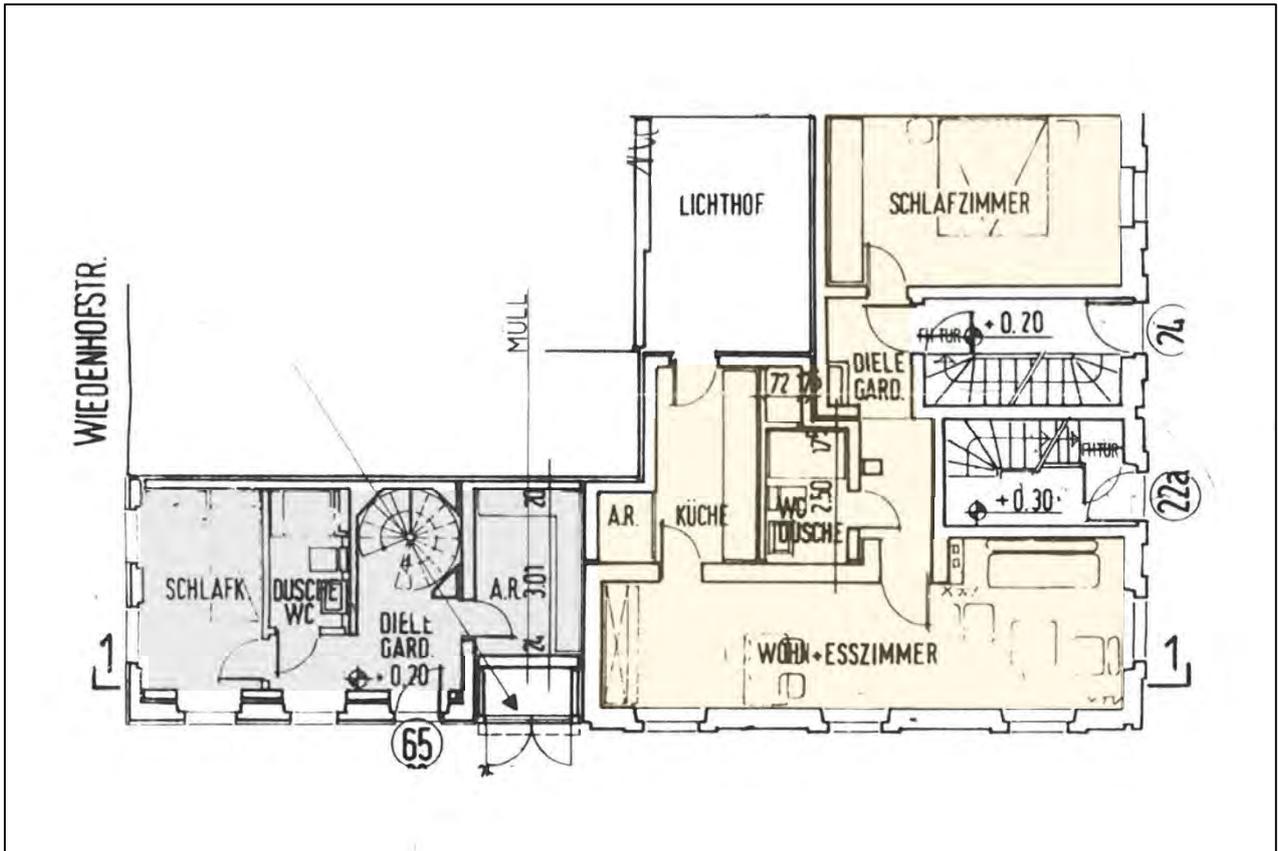
Gutachten über den Verkehrswert

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

Anlage 10 – Grundrisse / Zustand gemäß Baugenehmigung

Grundriss Erdgeschoss –

nicht maßstäblich



Wohnung 1

Wohnung 4

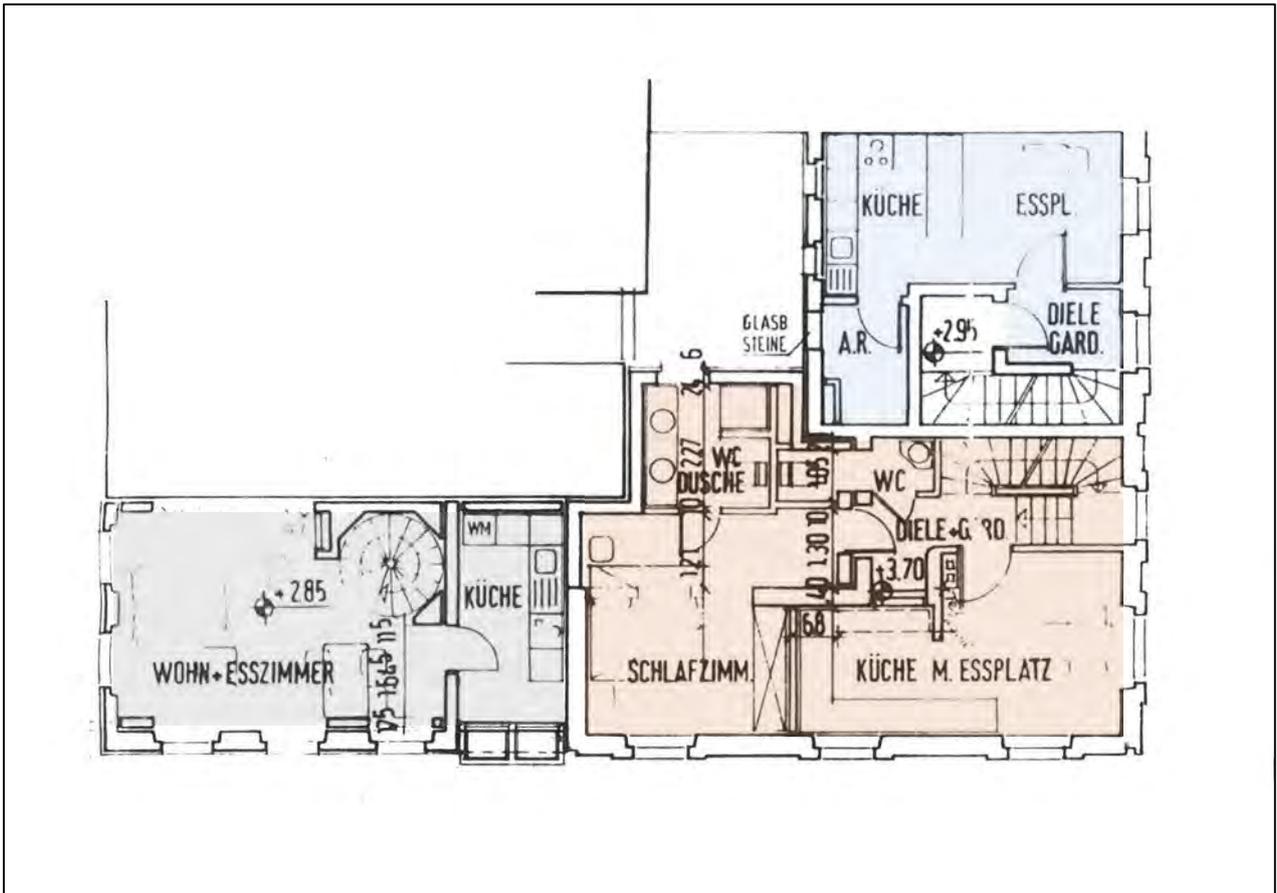
Gutachten über den Verkehrswert

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

Anlage 10 – Grundrisse / Zustand gemäß Baugenehmigung

Grundriss 1. Obergeschoss –

nicht maßstäblich



Wohnung 2

Wohnung 3

Wohnung 4

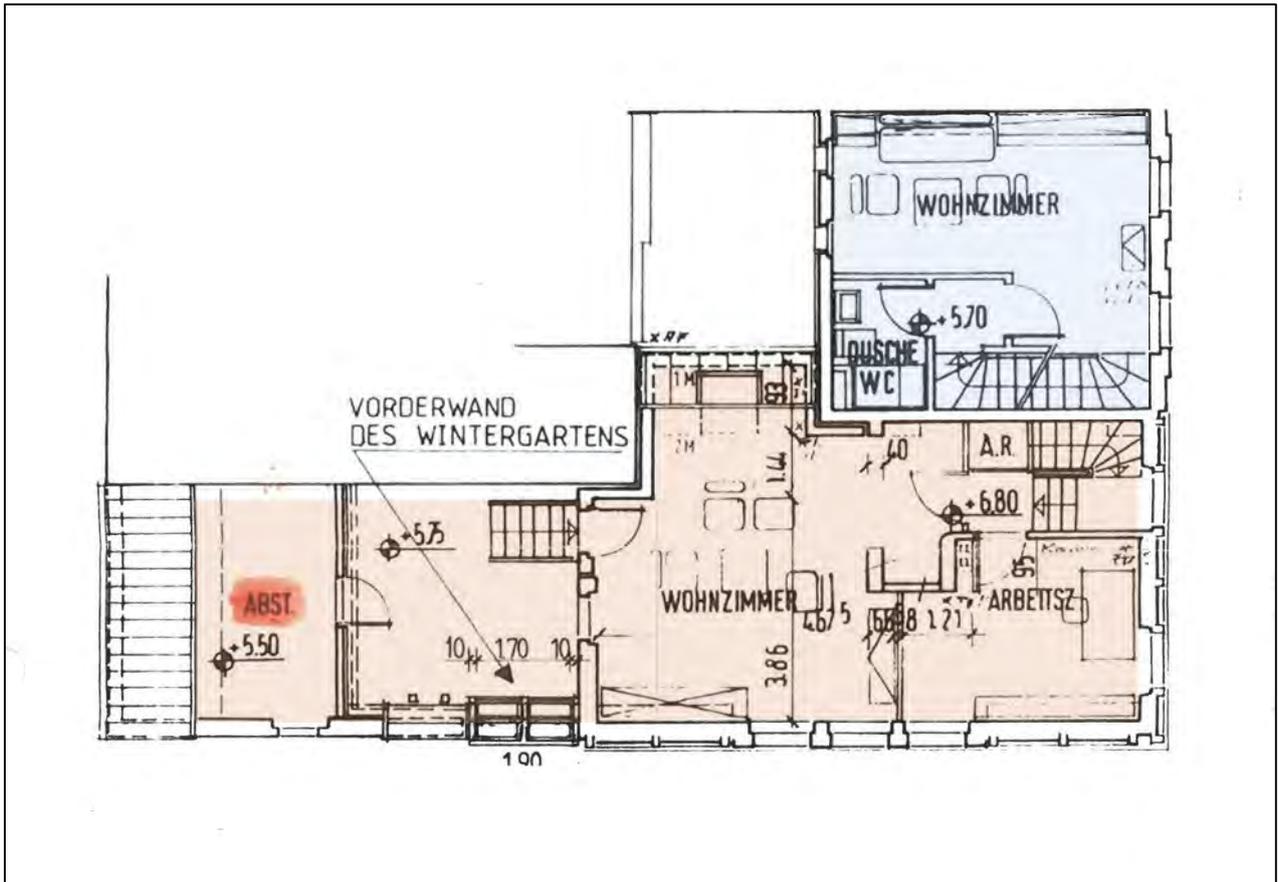
Gutachten über den Verkehrswert

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

Anlage 10 – Grundrisse / Zustand gemäß Baugenehmigung

Grundriss 2. Obergeschoss –

nicht maßstäblich



Wohnung 2

Wohnung 3

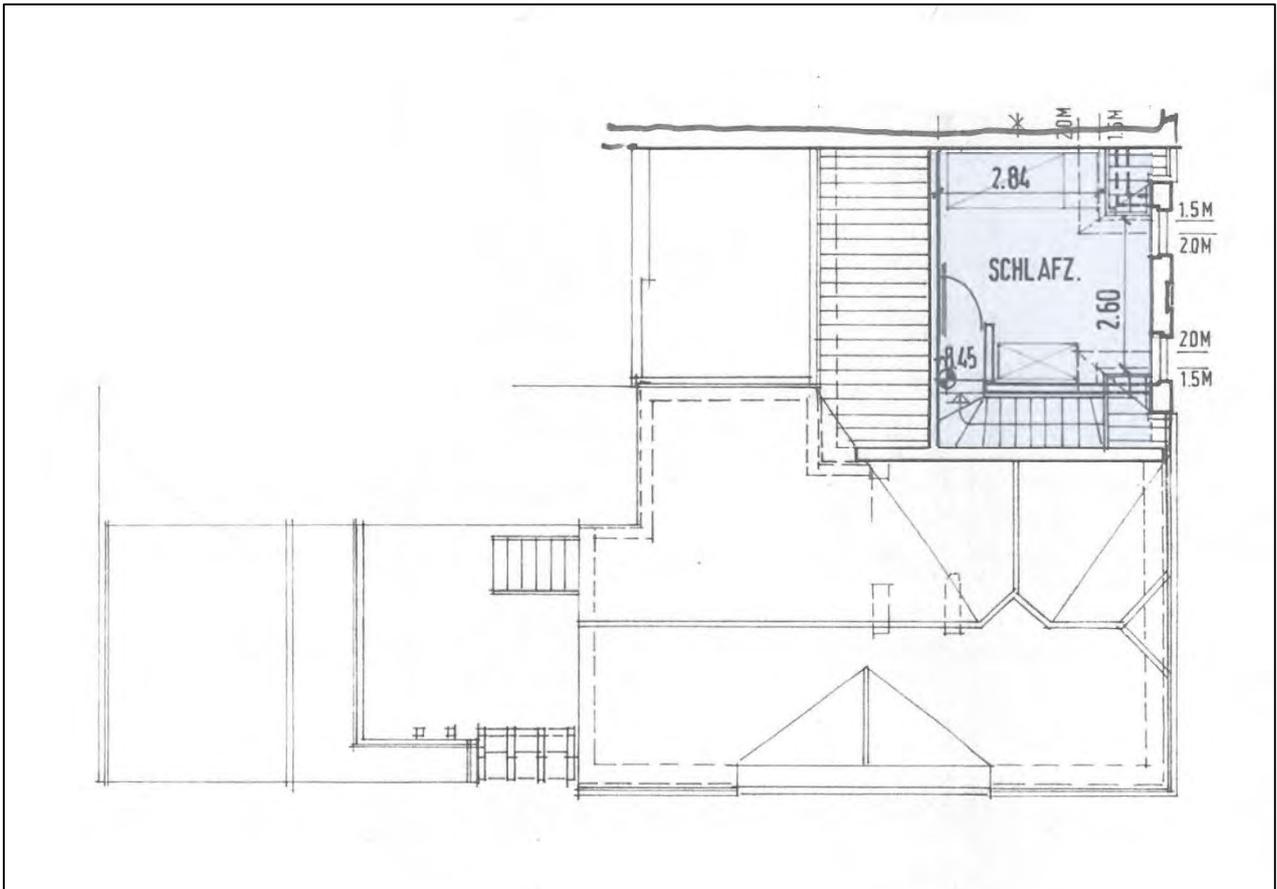
Gutachten über den Verkehrswert

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

Anlage 10 – Grundrisse / Zustand gemäß Baugenehmigung

Grundriss 3. Obergeschoss –

nicht maßstäblich



Wohnung 3

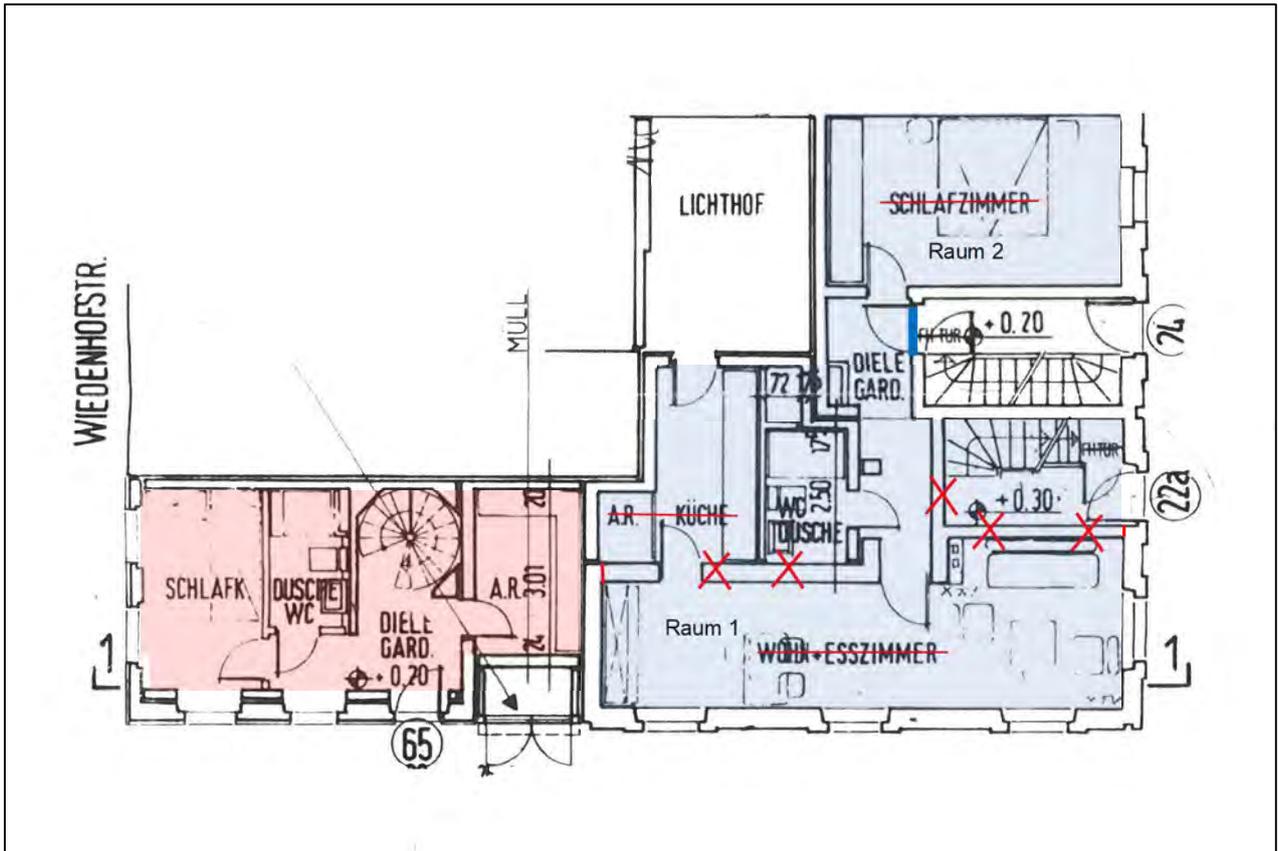
Gutachten über den Verkehrswert

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

Anlage 10a – Grundrisse IST-Zustand

Grundriss Erdgeschoss –

nicht maßstäblich



Wohnung 1

Wohnung 3

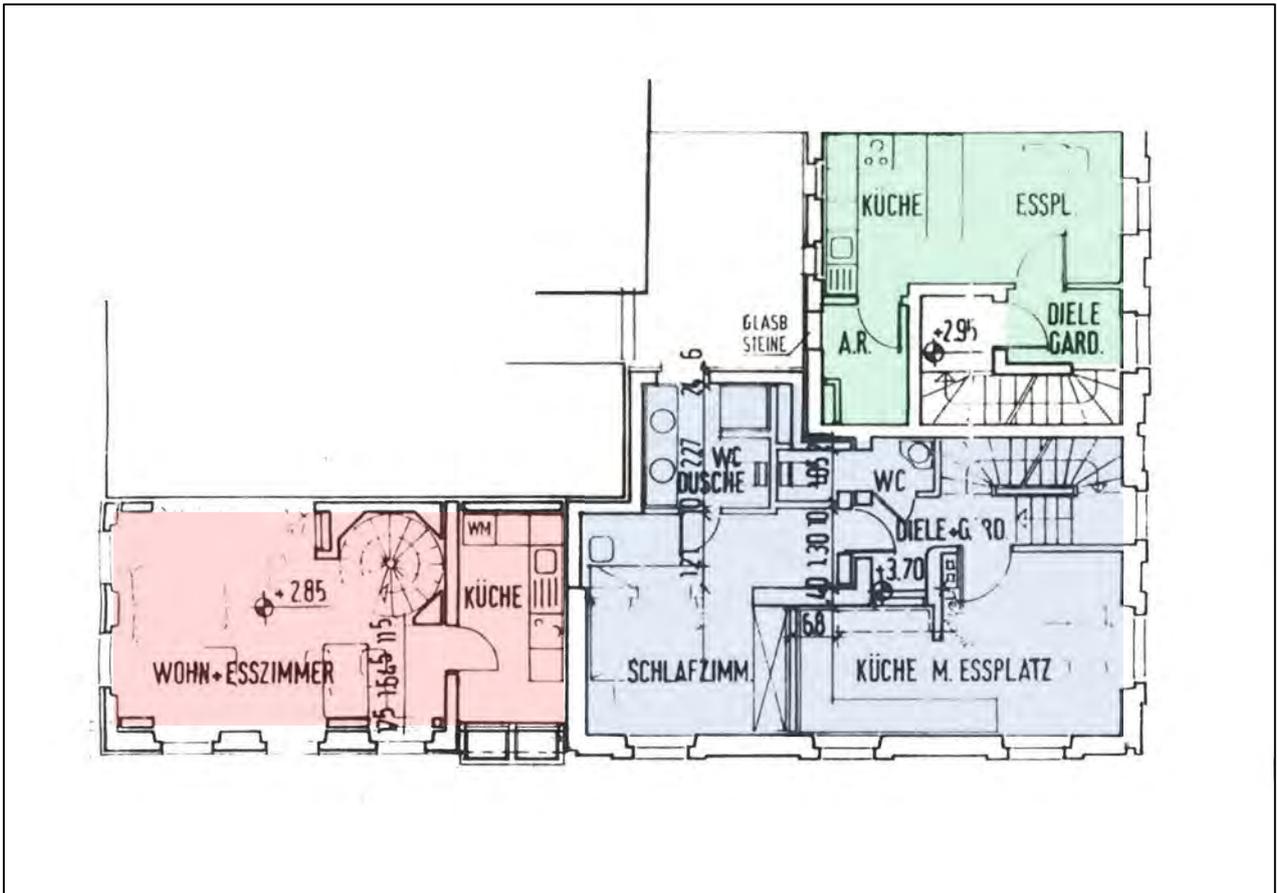
Gutachten über den Verkehrswert

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

Anlage 10a – Grundrisse IST-Zustand

Grundriss 1. Obergeschoss –

nicht maßstäblich



Wohnung 1

Wohnung 2

Wohnung 3

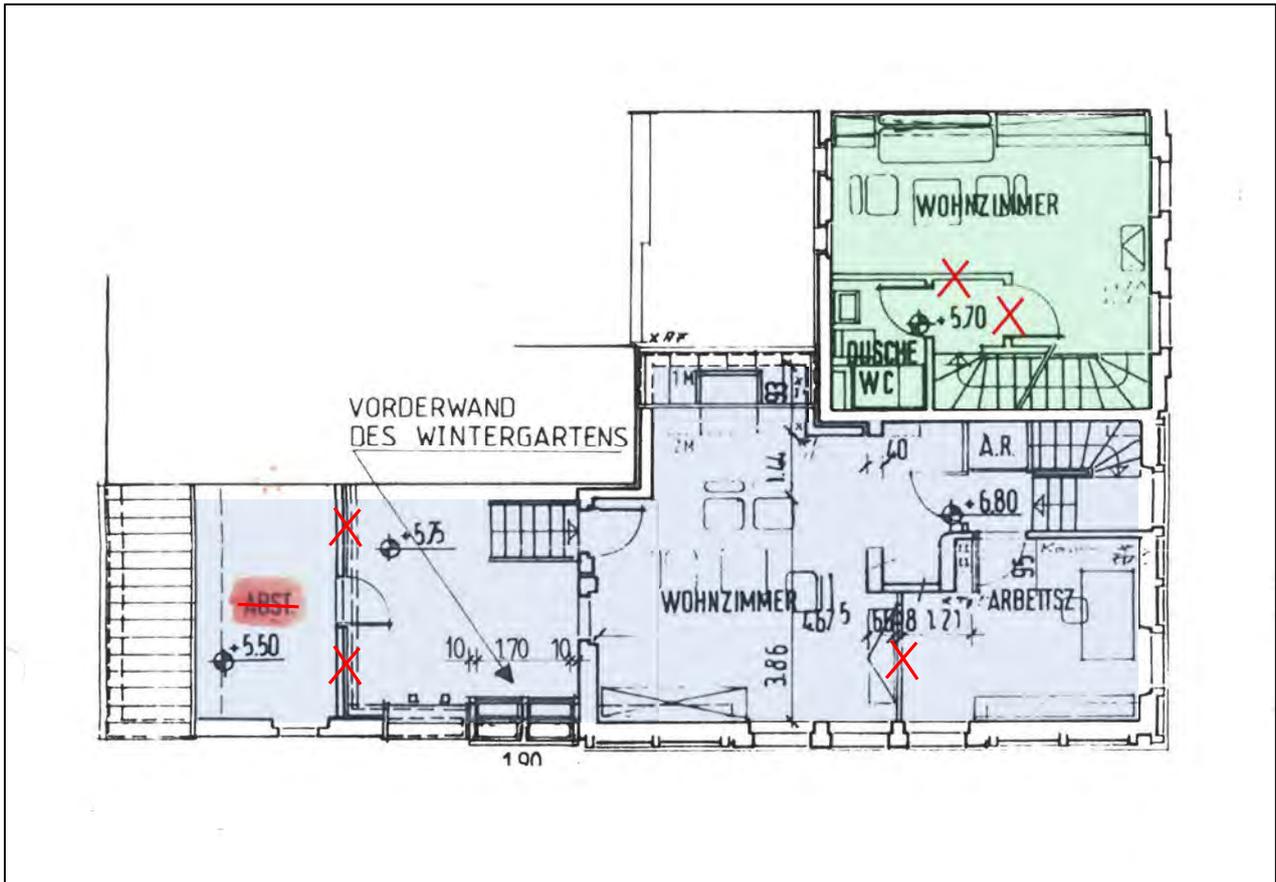
Gutachten über den Verkehrswert

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

Anlage 10a – Grundrisse IST-Zustand

Grundriss 2. Obergeschoss –

nicht maßstäblich



Wohnung 1

Wohnung 2

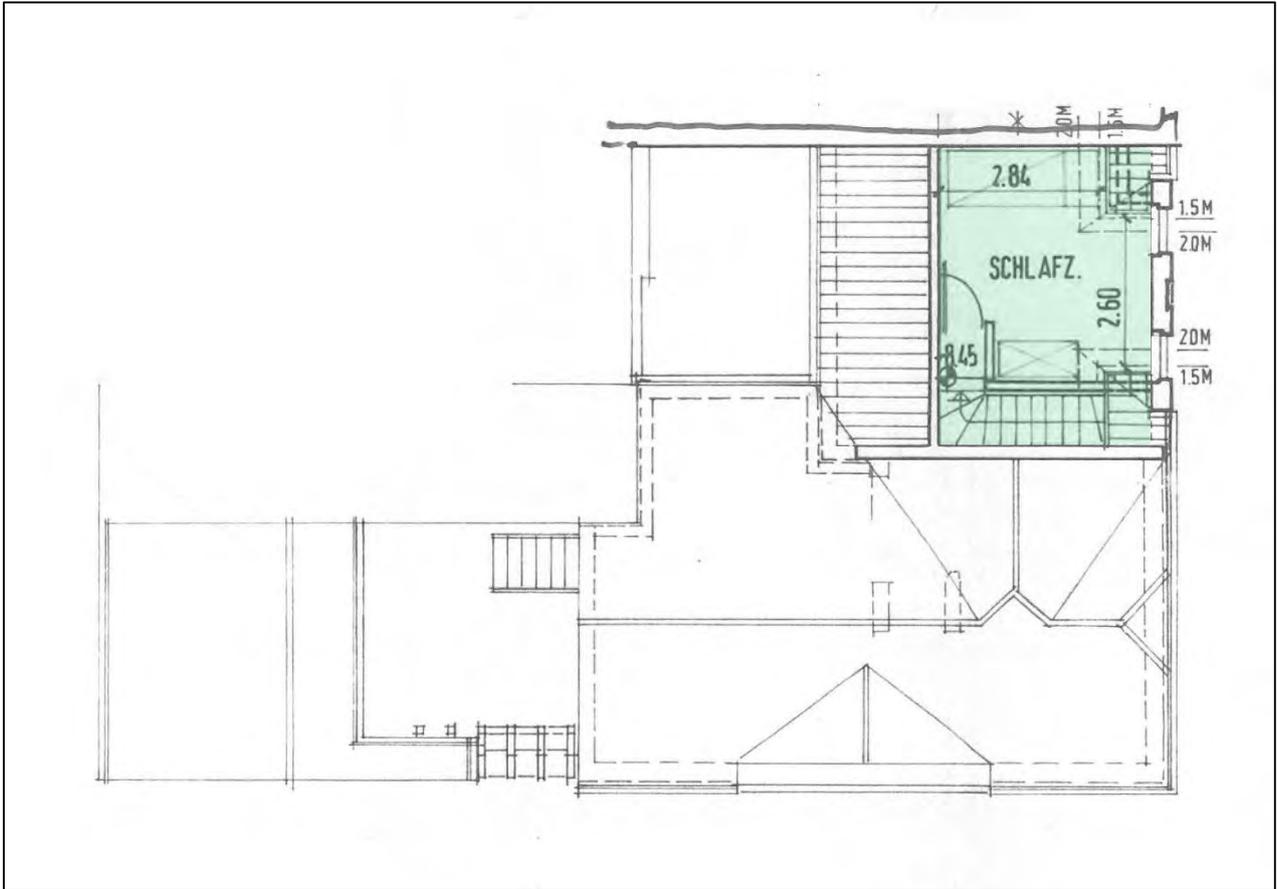
Gutachten über den Verkehrswert

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

Anlage 10a – Grundrisse IST-Zustand

Grundriss 3. Obergeschoss –

nicht maßstäblich



Wohnung 2

Gutachten über den Verkehrswert

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

Anlage 11 – Fotos



Ansicht Gebäude Stephanstraße 65



Ecke Stephanstraße / Mühlenstraße



Ansicht Mühlenstraße (Nr. 22a und Nr. 24)



Ansicht Stephanstraße



Wohnung 1 – Mühlenstr. 22a / EG



Wohnung 1 – Mühlenstr. 22 / EG - Duschbad

Gutachten über den Verkehrswert

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

Anlage 11 – Fotos



Wohnung 1 – Mühlenstr. 22a / Treppe EG/1.OG



Wohnung 1 – Mühlenstr. 22a / WC im 1.OG



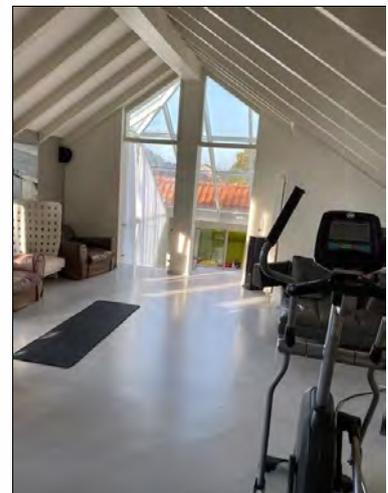
Wohnung 1 – Mühlenstr. 22a / Küche im 1. OG



Wohnung 1 – Mühlenstr. 22a / Bad im 1.OG



Wohnung 1 – Mühlenstr. 22a / Bad im 1.OG



Wohnung 1 – Mühlenstr. 22a /Wohnraum im 2.OG

Gutachten über den Verkehrswert

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

Anlage 11 – Fotos



Wohnung 1 – Mühlenstr. 22a / Wintergarten im 2. OG



Wohnung 1 – Mühlenstr. 22a / Treppe EG-KG



Wohnung 1 – Mühlenstr. 22a / Kellergeschoss



Wohnung 2 – Mühlenstr. 24 / Eingang



Wohnung 2 – Mühlenstr. 24 / Treppenhaus



Wohnung 2 – Mühlenstr. 24 / 1. OG

Gutachten über den Verkehrswert

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Stephanstraße 65 / Mühlenstraße 22A, 24 in 47798 Krefeld

Anlage 11 – Fotos



Wohnung 2 – Mühlenstr. 24 / 1. OG



Wohnung 2 – Mühlenstr. 24 / Treppe 1.OG / 2.OG



Wohnung 2 – Mühlenstr. 24 / Duschbad 2. OG



Wohnung 2 – Mühlenstr. 24 / Treppe 2.OG / DG



Wohnung 2 – Mühlenstr. 24 / Dachgeschoss



Feuchtigkeitsschaden Fassade Mühlenstr. 22A