

GUTACHTEN

Dr.-Ing. Detlef Giebeln MRICS

Dipl.-Ing. Architekt

Selder 46 | D-47918 Tönisvorst

Fon +49 (0)2151 790271

Fax +49 (0)2151 794399

E-Mail wertermittlung@drgiebeln.de

Web www.drgiebeln.de

über den Verkehrswert (in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch)

... Ausfertigung von 5

DIE INTERNETVERSION DES GUTACHTENS IST TEILWEISE IM
BEREICH DER ANLAGEN UNVOLLSTÄNDIG. DAS VOLLSTÄNDIGE
GUTACHTEN IST BEI DER ZUSTÄNDIGEN GESCHÄFTSSTELLE NACH
VORHERIGER TELEFONISCHER ANMELDUNG EINZUSEHEN.

138-KR-28-01-25
25.08.2025/ Wi.

für das

mit **einem Mehrfamilienhaus**

bebaute Grundstück

Buchenstraße 44

47805 Krefeld



Auftraggeber

Amtsgericht Krefeld

Geschäfts-Nr. 420 K 38/24



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 2 von 38

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Zweck des Gutachtens	4
1.2	Hinweis	5
1.3	Auftragsinhalt	6
1.4	Grundstücksangaben, 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	Ortsbesichtigungen	8
1.8	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	9
1.8.1	Einsichten und Auskünfte	9
1.8.2	Verwendete Arbeitsunterlagen	9
2.	Grundstücksbeschreibung	10
2.1	Ort und Einwohnerzahl	10
2.2	Kleinräumige Lage	10
2.3	Zuschnitt / Beschaffenheit	11
2.4	Rechte und Lasten	11
2.4.1	Allgemeines	11
2.4.2	Grundbuch von Krefeld, Blatt 7286, Abteilung II	11
2.4.3	Grundbuch, Abteilung III	12
2.4.4	Baulasten	12
2.5	Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	12
2.6	Altlastenauskunft	12
2.7	Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau	13
2.8	Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung	13
2.9	Bauleitplanung	14
2.9.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	14
2.9.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)	14
2.10	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation	14
3.	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	15
3.1	Allgemeines	15
3.2	Gebäudeart, Nutzung	15
3.3	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung	16
3.4	Raumanordnung	16
3.5	Gebäudeausstattung	17
3.5.1	Rohbau	17
3.5.2	Ausbau	17
3.6	Wohnungsausstattung	18
3.6.1	Haustechnik	19
3.6.2	sanitäre Ausstattung	20
3.7	Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen	21
3.8	Besondere Betriebseinrichtungen	21
3.9	Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden	21
3.10	Außenanlagen	22
3.11	Zubehör	22
4.	Gesamteindruck	23
5.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
6.	Bodenwertermittlung	26
6.1	Allgemeines	26
6.2	Bodenwert Flur 69, Flurstück 56	28
7.	Ertragswertverfahren	29
7.1	Allgemeines	29
7.2	Gebäudedaten	30
7.3	Ertragswert	31
7.3.1	Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens	32



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 3 von 38

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

8.	Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des vorl. Wertermittlungsverfahrens	33
8.1	Allgemeines.....	33
8.2	Markteinflüsse	34
8.2.1	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	34
8.2.2	Verkehrswert / Marktwert	35
8.2.3	Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse (z. B. Außenbesichtigung).....	36
8.3	Zusammenfassung	36
9.	Verkehrswert.....	37
10.	Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis	38

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 - Kanalanschlussbeitrags-Auskunft
- Anlage 5 - Altlastenauskunft
- Anlage 6 - Auskunft nach dem Wohnungsbindungsgesetz
- Anlage 7 - Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 8 - Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 9 - Auszug aus den Bauantragsunterlagen
- Anlage 10 - Fotos



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 4 von 38

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck des Gutachtens

Zweck Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren

Beauftragung Mit Schreiben vom 16.01.2025

Bewertungstichtag 24.04.2025

Daten der Ortsbesichtigungen 11.04.2025 - 10.30 Uhr – 11.15 Uhr
24.04.2025 - 16.30 Uhr – 17.00 Uhr

Einladung zu den Ortsterminen Mit Schreiben vom 21.03.2025 und 14.04.2025
an Auftraggeber : Amtsgericht Krefeld
Antragsteller : aus Datenschutzgründen nicht genannt
Antragsgegner : aus Datenschutzgründen nicht genannt
Zwangsverwalterin : aus Datenschutzgründen nicht genannt

Am Ortstermin 11.04.2025 nahmen teil: die Zwangsverwalterin,
die Mieter, teil- bzw. zeitweise,
ein Vertreter der Gläubigerin,
Dr. D. Giebelen, Sachverständiger.

Am Ortstermin 24.04.2025 nahmen teil: die Zwangsverwalterin,
die Mieter, teil- bzw. zeitweise,
Dr. D. Giebelen, Sachverständiger.

Es konnten besichtigt werden: sämtliche Wohneinheiten,
die in der Dachspitze liegenden Flächen,
das Kellergeschoss.

Es konnte nicht besichtigt werden ./.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 5 von 38

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

Ausarbeitung des Gutachtens

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

Mitarbeiter

Frau D. Hammes
Erstellung der Wohnflächenberechnungen und 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, ggfs. ergänzt und
in das Gutachten eingearbeitet.

1.2 Hinweis

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

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



1.3 Auftragsinhalt

Besondere Bedingungen

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

Ferner ist festzustellen, ob Baulasten im Baulastenverzeichnis bestehen und ob diese den Wert des Grundbesitzes beeinflussen.

Weiterhin sind alle zur Gutachtenerstellung erforderlichen objektbezogenen Daten (Erschließungsbeiträge, Altlasten, Wohnungsbindung und Hausgeld) einzuholen und die entsprechenden Bescheinigungen sind dem Gutachten beizufügen.

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

Der Grundbesitz unterliegt der Zwangsverwaltung.

Die Verfahrensbeteiligten 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; ggf. ist die Zwangsverwalterin einzuschalten.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 7 von 38**des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

1.4 Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis**1.4.1 Katasterbezeichnung**

Gemarkung	Krefeld
Flur	69
Flurstück	56
Größe des Flurstücks	195 m ²
Lage	Buchenstraße 44
Nutzung	Wohnbaufläche

1.4.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Krefeld
Grundbuch von	Krefeld
Blatt	7286
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Hof- und Gebäudefläche Buchenstraße 44

1.5 Objektangaben

Objekt	Mehrfamilienhaus
Anzahl der Wohneinheiten	7 Wohneinheiten
Baujahr	nicht bekannt (nach Einschätzung der Zwangsverwalterin ca. 1920) 1985 – Genehmigung zum Umbau des Wohnhauses
Wohnfläche (WF), ges. ca.	ca. 353,00 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF), ges. ca.	713,05 m ²



1.6 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch von Krefeld, Blatt 7286, Abteilung I

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

1.7 Besonderheiten

1.7.1 Ortsbesichtigungen

Mit Datum vom 21.03.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten – nach vorheriger Abstimmung mit der bestellten Zwangsverwalterin – zu einem Besichtigungstermin am 11. April 2025 geladen.

Der Ortstermin konnte durch den Sachverständigen im Beisein der Zwangsverwalterin sowie eines Vertreters der Gläubigerin durchgeführt werden. Besichtigt werden konnten die Wohnungen (Nr. 1 und 2) im Erdgeschoss rechts und links, die Wohnung (Nr. 5) im 2. Obergeschoss rechts sowie die Wohnung (Nr. 6) im Dachgeschoss links.

Keine Zutrittsmöglichkeit bestand zu den Wohnungen im 1. Obergeschoss (Nr. 3) sowie zu den Wohnungen (Nr. 4) im 2. Obergeschoss links sowie (Nr. 7) im Dachgeschoss rechts.

Vor Ort wurde einvernehmlich abgestimmt, einen 2. Ortstermin zur Besichtigung der am 11.04.25 nicht zugänglichen Wohnungen anzusetzen, um einen insgesamt umfassenderen Eindruck von der zu bewertenden Immobilie zu erhalten.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 14.04.2025 – nach vorheriger Abstimmung mit der Zwangsverwalterin – zu einem Ortsbesichtigungstermin am 24.04.2025, 16.30 Uhr, geladen, so dass auch berufstätige Mieter den Termin wahrnehmen konnten.

Der Sachverständige nahm den Termin ladungsgemäß wahr. Ebenfalls anwesend war die Zwangsverwalterin.

Zunächst konnte die Leerstandswohnung (Nr. 3) im 1. Obergeschoss besichtigt werden.

Im Anschluss daran wurde die Wohnung (Nr. 7) im Dachgeschoss rechts besichtigt.

Vor Ort wird festgestellt, dass die Wohnung über eine innenliegende Treppe mit den in der Dachspitze liegenden Flächen verbunden ist und diese aktuell zu Wohnzwecken genutzt werden. Gemäß dem vorliegenden Übernahmebericht der Zwangsverwalterin handelt es sich bei der Mietfläche jedoch um eine 2-Zimmer-Wohnung mit insgesamt ca. 42 m² Wohnfläche. Die in der Dachspitze liegenden Flächen sind nicht Bestandteil des Mietvertrages.

Für den Ausbau der Flächen in der Dachspitze zu Wohnzwecken liegt auch keine behördliche Genehmigung vor. Die Flächen bleiben im nachstehenden Bewertungsgang unberücksichtigt.



1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1.8.1 Einsichten und Auskünfte

Grundbucheinsicht	28.01.2025
Einsicht in Bauakte	erfolgte am 14.02.2025
Baulasten-Auskunft	wurde erteilt am 04.02.2025
Erschließungskosten-Auskunft	wurde erteilt am 05.02.2025
Kanalanschlussbeitragsauskunft	wurde erteilt am 04.03.2025
Altlastenauskunft	wurde erteilt am 10.02.2025
Auskunft über preisgebundenen Wohnraum	wurde erteilt am 03.02.2025
Auskunft zu Miet- und Pachtverhältnissen	wurde durch die Zwangsverwalterin (Übernahmebericht) erteilt

1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, vom 03.02.2025
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuchauszug, vom 04.02.2025
3. Grundbuchauszug, Blatt 7286, unbeglaubigt, vom 23.08.24, letzte Änderung 17.04.24
4. Auskunft zum Planungsrecht der Stadt Krefeld (Geoportal Niederrhein – online Einsichtnahme am 06.08.2025)
5. Richtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Krefeld 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, Objektverfasser XXX
9. Übernahmebericht der Zwangsverwalterin zur „Inbesitznahme“ am 31.10.2024.
10. Protokolle und Fotodokumentation des Ortstermins

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

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

** Hinweis: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Namen des Objektverfassers sowie der Notare mit XXX anonymisiert.



2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Das Bewertungsobjekt liegt südlich des Zentrums der Stadt Krefeld im Stadtteil Dießem-Lehmheide.

Krefeld (Einwohner: rd. 230.000) ist eine als Oberzentrum ausgewiesene, kreisfreie Stadt am linken Niederrhein und liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen.

Krefeld ist in neun Stadtbezirke aufgeteilt und bietet ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen (Hochschule Niederrhein, sämtliche Schulformen), kulturellen Einrichtungen (Stadttheater, Fabrik Heeder, Kulturfabrik) sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Gemeinsame Grenzen hat die Stadt Krefeld mit den Kreisen Wesel und Kleve (Norden), Viersen (Westen), dem Rhein-Neuss-Kreis (Süden) und der Stadt Duisburg (Osten). Die Entfernungen zur Landeshauptstadt Düsseldorf sowie nach Duisburg betragen jeweils rund 30,0 km.

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

2.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt an der Buchenstraße nahe dem Kreuzungsbereich Buchenstraße/Gladbacher Straße (B9) / Martinstraße und Lutherplatz. Die Buchenstraße ist eine alleeartig ausgebildete, asphaltierte Einbahnstraße mit beidseitig verlaufenden Bürgersteigen und Parkmöglichkeiten.

Die Entfernung zum südlichen Ende der Krefelder Fußgängerzone (Neusserstraße, Hansacentrum) beträgt fußläufig rund 750 m.

Die Umgebungsbebauung besteht vornehmlich aus einer geschlossenen mehrgeschossigen Wohnbebauung. In einer Entfernung von nur wenigen Metern befindet sich auf der gleichen Straßenseite wie das Bewertungsobjekt eine Grundschule.

Die nächsten Haltestellen des ÖPNV (Straßenbahnlinien, Buslinien) befinden sich in fußläufiger Entfernung auf der Gladbacher Straße (B9). Der Krefelder Hauptbahnhof ist rund 1.000 m entfernt.

Die Immobilie besitzt durch ihre Lage nahe der B9 (Gladbacher Straße) eine gute Anbindung an das örtliche und überregionale Straßennetz. Die nächsten Anschlussstellen der A44 und A57 liegen rund 4 - 6 km entfernt.

Insgesamt ist die Wohnlage als ruhige, innerstädtische Lage zu bewerten.



2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit

Das **Flurstück 56, Flur 69**, ist in geschlossener Bauweise angelegt und unregelmäßig geschnitten, vgl. Liegenschaftskarte (Anlage 1). Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist etwa eben- und höhengleich mit der angrenzenden Straße.

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 von Krefeld, Blatt 7286, Abteilung II

Es bestehen **keine** Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuchs.



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 Kaufpreisreduzierung ausgeglichen bzw. ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

2.4.4 Baulasten

Mit Datum vom 03.02.2025 wurde bei dem Bauordnungsamt angefragt, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Krefeld zulasten oder zugunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen sind.

Die Auskunft der Stadt Krefeld, FB 63-Bauaufsicht, vom 04.02.2025 ist **negativ**, siehe Anlage 3.

2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Mit Datum vom 03.02.2025 wurde bei der Stadt Krefeld der Erschließungsbeitragszustand angefragt.

Gemäß Auskunft der Stadt Krefeld – Fachbereich 61 „Stadt- und Verkehrsplanung“ – vom 05.02.2025 liegt das Bewertungsgrundstück an einer öffentlichen Straße, für die ein Beitrag gemäß BauGB in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage **noch zur Erhebung kommt**.

Näheres s. Anlage 4.

Mit Datum vom 03.02.2025 wurde bei den Kommunalbetrieben der Stadt Krefeld (KBK) angefragt, ob die Kanalanschlussbeiträge für das Bewertungsgrundstück geleistet sind.

Die Auskunft der KBK vom 04.03.2025 bescheinigt, dass der **Kanalanschlussbeitrag** für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das Grundstück **nicht mehr zur Erhebung kommt**.

Nähere Einzelheiten siehe Anlage 4a.

2.6 Altlastenauskunft

Mit Datum vom 03.02.2025 wurde beim Umweltamt der Stadt Krefeld angefragt, ob das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster als Verdachtsfläche geführt wird. Die Bescheinigung der Stadt Krefeld, FB Umwelt und Verbraucherschutz, vom 10.02.2025 ist **negativ**, siehe Anlage 5.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 13 von 38

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach eventuell vorhandenen oder potenziell 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.

2.7 Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Mit Datum vom 03.02.2025 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 Wohnen und Wohnbauförderung, vom 03.02.2025 ist **negativ**, siehe Anlage 6.

2.8 Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung

Gemäß dem vorliegenden Übernahmebericht der Zwangsverwalterin besteht zum Zeitpunkt der Inbesitznahme (31.10.2024) folgende Vermietungssituation:

	Netto-/Kalt-Miete
Wohnung (Nr. 1), EG links	315,60 €
Wohnung (Nr. 2), EG rechts	410,00 €
Wohnung (Nr. 3), 1. OG	nicht vermietet
Wohnung (Nr. 4), 2. OG links	387,50 €
Wohnung (Nr. 5), 2. OG rechts	521,93 €
Wohnung (Nr. 6), DG links	440,00 €
Wohnung (Nr. 7), DG rechts	430,00 €
Gesamt	<u>2.505,03 €</u>

Der durchschnittlich gezahlte Mietzins beträgt 9,79 €/m².

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

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



2.9 Bauleitplanung

2.9.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld ist das Bewertungsobjekt (gemäß Abruf im Geoportal Niederrhein) in einem Gebiet gelegen, welches als **Mischgebiet** dargestellt ist.

2.9.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal Niederrhein besteht zurzeit für das Gebiet, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, lediglich ein einfacher Bebauungsplan (übergeleiteter Fluchtlinienplan Nr. 256_FLP vom 13.09.1877). In diesem Bebauungsplan sind keinerlei textliche Festsetzungen getroffen.

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

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

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

2.10 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation

Online wurde im Bauarchiv der Stadt Krefeld eine Bauakteneinsicht beantragt. Der zugehörige Link wurde am 14.02.2025 zur Verfügung gestellt.

Es wird unterstellt, dass sämtliche relevanten Unterlagen zu dem Bewertungsobjekt eingestellt wurden. Innerhalb der Wertermittlung werden der vor Ort vorgefundene und in den Anlagen dargestellte bauliche Zustand bzw. die unterstellte Nutzung **als genehmigt unterstellt**.



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

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in dreigeschossiger Bauweise errichtetes Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Dachspitze. Das Gebäude ist unterkellert und wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.



3.3 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung

Die Bauakte wurde online - nach Zusendung eines entsprechenden Links durch das zuständige Bauordnungsamt - durch den Sachverständigen bzw. einen qualifizierten Mitarbeiter/-in (Architekt/-in) eingesehen. Im Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche verfügbaren Akten des Bewertungsobjektes online zur Verfügung gestellt wurden. Es kann hierbei jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Aktenlage unvollständig. Im Folgenden wird somit ein bauordnungsrechtlich genehmigter Zustand unterstellt. Gleichzeitig wird auch die im Gutachten angegebene Nutzung als genehmigt unterstellt. Etwaige Abweichungen und darauf beruhende Auflagen und damit verbundene Kosten können nicht ausgeschlossen werden. Bei Wohnungs- und Teileigentum wird unterstellt, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit der Baugenehmigung identisch ist.

Gemäß den per Link zur Verfügung gestellten Baugenehmigungsunterlagen existieren ausschließlich Unterlagen aus 1985 zur Renovierung / zum Umbau des Wohnhauses. Mit Datum vom 18.05.1983 wurde der entsprechende Bauantrag beim Bauamt eingereicht; dieser wurde mit Datum vom 22.03.1985 genehmigt (Genehmigungs-Nr. B/830615/8).

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 | : | Im Kellergeschoss befinden sich die den einzelnen Wohnungen zugeordneten Kellerabstellräume, ein Wasch- und Trockenkeller sowie eine Stellfläche für Fahrräder und Kinderwagen. Es besteht eine Kelleraußentreppe, die auf die Innenhoffläche führt. |
| Erdgeschoss | : | Im Erdgeschoss befinden sich eine Einraumwohnung mit Küche, Diele und Bad (Whg. 1, links) sowie eine Zweiraumwohnung mit Küche Diele und Bad (Whg. 2 – rechts). |
| 1. Obergeschoss | : | Im 1. Obergeschoss befindet sich eine vier-Zimmer-Wohnung (Nr. 3) mit Diele, Küche, Badezimmer, Gäste-WC und Abstellraum und zwei Balkonen. |
| 2. Obergeschoss | : | Im 2. Obergeschoss befinden sich eine Einraumwohnung mit Küche, Diele, Bad und Balkon (Whg. 4, links) und eine Zweiraumwohnung mit Küche, Diele, Bad und Balkon (Whg. 5, rechts). |



Dachgeschoss : Im Dachgeschoss befinden sich eine Einraumwohnung mit Küche, Diele und Bad (Whg. 6, links) und eine weitere Einraumwohnung mit Küche, Diele und Bad sowie einer internen Treppe, die in die in Dachspitze liegenden Flächen führt (Whg. 7, rechts).

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	:	Mauerwerk
Kellerdecke	:	Stahlbetonkappendecke
Außenwände der Geschosse	:	Mauerwerk
Geschossdecken	:	Holzbalkendecken
Treppenläufe	:	Holz
Dachkonstruktion	:	Satteldach - Holzkonstruktion
Fassade	:	Vorderfront: vornehmlich verputzt und malermäßig endbehandelt. Rückfront: verputzt und malermäßig endbehandelt Giebel, rechts: teils verklinkert, darüber mit Dachpappe verkleidet.

3.5.2 Ausbau

Hauseingangstüre	:	Holzhaustüre
Deckenoberflächenbehandlung	:	verputzt und malermäßig endbehandelt
Wandoberflächenbehandlung	:	Reibeputz



3.6 Wohnungsausstattung

Whg. 1 – Erdgeschoss, links

Fenster	:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innentüren	:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Oberbodenbelag	:	Laminat, im Badzimmer Fliesen
Wandoberflächenbehandlung	:	verputzt und malermäßig endbehandelt, im Badezimmer: in Teilbereichen gefliest
Deckenoberflächenbehandlung	:	verputzt und malermäßig endbehandelt

Whg. 2 – Erdgeschoss, rechts

Fenster	:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innentüren	:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Oberbodenbelag	:	Laminat, im Badzimmer Fliesen
Wandoberflächenbehandlung	:	verputzt und malermäßig endbehandelt, im Badezimmer: in Teilbereichen gefliest
Deckenoberflächenbehandlung	:	verputzt und malermäßig endbehandelt

Whg. 3 – 1. Obergeschoss

Fenster	:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innentüren	:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Oberbodenbelag	:	Laminat, in Bad und WC: Fliesen
Wandoberflächenbehandlung	:	verputzt und malermäßig endbehandelt, in Badezimmer und Gäste-WC: in Teilbereichen gefliest
Deckenoberflächenbehandlung	:	verputzt und malermäßig endbehandelt
Balkone	:	plattiert

Whg. 4 - 2. Obergeschoss, links

Fenster	:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innentüren	:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Oberbodenbelag	:	Laminat, in Bad und WC: Fliesen
Wandoberflächenbehandlung	:	verputzt und malermäßig endbehandelt, im Badezimmer: in Teilbereichen gefliest
Deckenoberflächenbehandlung	:	verputzt und malermäßig endbehandelt
Balkon	:	plattiert



Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

Seite 19 von 38

Whg. 5 – 2. Obergeschoss, rechts

Fenster	:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innentüren	:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Oberbodenbelag	:	Laminat, im Badezimmer: Fliesen
Wandoberflächenbehandlung	:	verputzt und malermäßig endbehandelt, im Badezimmer: in Teilbereichen gefliest
Deckenoberflächenbehandlung	:	verputzt und malermäßig endbehandelt
Balkon	:	plattiert

Whg. 6 – Dachgeschoss, links

Fenster	:	Dachgauben-Fenster / Kunststoff mit Isolierverglasung
Innentüren	:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Oberbodenbelag	:	Laminat, im Badezimmer: Fliesen
Wandoberflächenbehandlung	:	verputzt und malermäßig endbehandelt, im Badezimmer: in Teilbereichen gefliest
Deckenoberflächenbehandlung	:	verputzt und malermäßig endbehandelt

Whg. 7 – Dachgeschoss, rechts

Fenster	:	Dachgauben-Fenster / Kunststoff mit Isolierverglasung
Innentüren	:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Oberbodenbelag	:	Laminat, im Badezimmer: Fliesen
Interne Treppe	:	Holztreppe
Wandoberflächenbehandlung	:	verputzt und malermäßig endbehandelt, im Badezimmer: in Teilbereichen gefliest
Deckenoberflächenbehandlung	:	verputzt und malermäßig endbehandelt

3.6.1 Haustechnik

Heizung	:	Gaszentralheizungsanlage
Warmwasserversorgung	:	dezentral
Kanal	:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Strom	:	normale Installation

**3.6.2 sanitäre Ausstattung****Wohnung 1 – Erdgeschoss links**

Küche : Anschluss für Spüle
Bad : Dusche, WC, Waschtisch

Wohnung 2 - Erdgeschoss rechts

Küche : Anschluss für Spüle
Bad : Dusche, WC, Waschtisch

Wohnung 3 - 1. Obergeschoss

Küche : Anschluss für Spüle
Bad : Wanne, WC, Waschtisch
Gäste-WC : WC, Waschtisch

Wohnung 4 - 2. Obergeschoss links

Küche : Anschluss für Spüle
Bad : Dusche, WC, Waschtisch

Wohnung 5 - 2. Obergeschoss rechts

Küche : Anschluss für Spüle
Bad : Dusche, WC, Waschtisch

Wohnung 6 - Dachgeschoss links

Küche : Anschluss für Spüle
Bad : Dusche, WC, Waschtisch

Wohnung 7 – Dachgeschoss rechts

Küche : Anschluss für Spüle
Bad : Dusche, WC, Waschtisch



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, die nicht bereits in den Normal-Herstellungskosten wertmäßig erfasst sind, 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 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 sowie Reparaturstau und Restfertigstellungsbedarf konnte, soweit die Besichtigung möglich war, Folgendes festgestellt werden:

- Die Kelleraußenwände sind baujahrestypisch durchfeuchtet.
- Das Gebäude weist insgesamt einen baujahrestypischen energetischen Zustand auf, der nicht heutigen energetischen Standards entspricht.
- Obwohl die einzelnen Wohnungen augenscheinlich umfassend modernisiert bzw. renoviert wurden, besteht innerhalb beider Wohnungen im Erdgeschoss ein leichter Schimmelbefall im Bereich der Silikonfugen in der Dusche.
- Die Giebelaußenwand der im 2. Obergeschoss – rechts – liegenden Wohnung ist freiliegend. Die vor Ort anwesende Mieterin bemängelt, einen permanenten Befall der Wände mit Schimmel. Der freistehende Giebel ist nicht ausreichend gedämmt.



- Innerhalb der Wohnung im 2. Obergeschoss links ist die Dusche nicht ordnungsgemäß eingebaut; beim Betreten der Dusche bewegt sich diese. Hierdurch sind die Silikonfugen gerissen und lose. Des Weiteren sind Fliesen aufgrund eines vermutlich nicht geeigneten Untergrunds gerissen.

Weiterhin wird mieterseitig mitgeteilt, dass einige Fenster in dieser Wohnung undicht sind und teilweise die Fensterdichtungen fehlen.

- Innerhalb der im Dachgeschoss rechts liegenden Wohnung wird ebenfalls über undichte Fenster geklagt. Des Weiteren wird bemängelt, dass die Wohnung im Winter nicht ausreichend warm wird. Dies mag sowohl bedingt sein durch die undichten Fenster als auch durch die fehlende Dämmung der Giebelfläche.

Ob innerhalb dieser Wohnung ebenfalls ein Schimmelproblem an der freiliegenden Giebelwand besteht, kann nicht beurteilt werden, da in diesem Bereich eine Leichtbau-Ständerwand vorgezogen wurde.

Für die Beseitigung der obenstehenden Mängel wird pauschal ein Betrag in Höhe von 50.000 € berücksichtigt.

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.

Die Außenanlagen (Hoffläche) sind befestigt. 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 nicht festgestellt werden.



4. Gesamteindruck

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgender Eindruck:

Gebäude

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in dreigeschossiger Bauweise errichtetes, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Dachspitze. Insgesamt befinden sich 7 in sich abgeschlossene Wohneinheiten in dem Gebäude.

Grundriss

Die Grundrisse der Ein- und Zweizimmer-Wohnungen sind als zweckmäßig und durchaus als den Anforderungen an derartige Wohnungstypen entsprechend zu bewertenden. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss verfügen über einen nach Nord-Osten hin ausgerichteten Balkon. Der Grundriss der Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss ist großzügig und entspricht heutigen Wohnbedürfnissen.

Ausstattung

Die Ausstattung der einzelnen Wohneinheiten ist als durchschnittlich zu bewerten.

Unterhaltungszustand

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist insgesamt als durchschnittlich einzuordnen.

Es bestehen jedoch im Bereich der Duschen, der Fenster und der Giebelaußenwand nicht unerhebliche Mängel.

Grundstück

Das Grundstück ist zentrumsnah gelegen.

Lage

Die Wohnlage ist als durchschnittliche, innerstädtische Lage innerhalb von Krefeld zu bewerten.



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.



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

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

Methodisch kann der Ertragswert in drei unterschiedlichen Varianten ermittelt werden.

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

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

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Gebäude, das primär zur Erzielung einer Rendite dient, es ist daher vorrangig als **Ertragswertobjekt** zu betrachten.

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



6. Bodenwertermittlung

6.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

Der Bodenrichtwert wird in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Krefeld zum 01.01.2025 spezifiziert angegeben.

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

mit rund **410,00 Euro/m²** zu bewerten.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 27 von 38

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Grundstücksqualität	: baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Lage	: gemischte Baufläche
Ausnutzung	: nicht definiert GRZ nicht angegeben, GFZ 1,8
Grundstücksgröße	: nicht definiert
Grundstückszuschnitt	: regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	: tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

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

Lage	: Die äußere Lage des Grundstückes entspricht dem oben angegebenen Bodenrichtwert. Die Lage ist nicht abweichend vom Durchschnitt.
Größe	: Die Größe des Richtwertgrundstücks ist nicht definiert.
Ausnutzung	: Die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist besser als die das Richtwertgrundstück definierende GFZ. Aus sachverständiger Sicht ist ein Zuschlag von 10% gerechtfertigt.
Zuschnitt	: Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, die Bebaubarkeit ist hierdurch jedoch nicht eingeschränkt.
Erschließungs- beitragsituation	: Das Grundstück ist als erschlossen, aber rechtlich nicht als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Es besteht somit eine Abweichung vom Richtwertgrundstück. Für die noch ausstehenden Erschließungskosten werden kalkulatorisch 75,00 €/m ² in Abzug gebracht. Die tatsächlichen Erschließungskosten können erheblich hiervon abweichen.

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



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 28 von 38

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

6.2 Bodenwert Flur 69, Flurstück 56

Grundstücksgröße	195 m ²	
davon:		
Bauland	195 m ²	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)		410,00 €/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0%	0,00 €/m ²
angepasster Richtwert (Ausgangswert)		410,00 €/m ²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassung für Lage	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Größe	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Ausnutzung	10%	41,00 €/m ²
- Wertanpassung für Zuschnitt	0%	0,00 €/m ²
Baulandwert (Zwischenwert) somit:		451,00 €/m ²
Wert der Erschließung:	ca. 75,00 €/m ²	-75,00 €/m ²
Baulandwert, erschließungsbeitragspflichtig somit:		376,00 €/m ²
Wert des Baulands (ebp., gerundet)		375,00 €/m²
Wert des Baulands (ebf., gerundet)		450,00 €/m²
Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt		
Grundstücksfläche ebp.	195 m ² zu 375,00 €/m ²	73.125 €
Grundstücksfläche ebf.	195 m ² zu 450,00 €/m ²	87.750 €
Bodenwert erschließungsbeitragspflichtig, rund		73.000,00 €
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, rund		88.000,00 €



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 30 von 38

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

7.2 Gebäudedaten

Den vorhandenen Angaben entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Baujahr - ca. unterstellt : 1920

Tatsächliches Alter zum Stichtag : 105

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren : 80

Geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund

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

in Jahren rund : 35

somit

☐ kalkulatorische Veränderung in Jahren : 60

☐ theoretisches Alter in Jahren : 45

☐ theoretisches Baujahr : 1980

Wohnfläche (WF) ca. : 353,00 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) ca. : 713,00 m²



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 31 von 38

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

7.3 Ertragswert

Nachhaltig erzielbarer Ertrag (Netto-Kalt)

Wohnungen 1, 2, 4, 5, 6, 7 - ca.	256,00 m ²	9,25 €/m ²	2.368 €
Wohnung 3 - ca.	97,00 m ²	8,50 €/m ²	825 €
monatlicher Rohertrag Wohnungen			<u>3.193 €</u>

Jahresrohertrag **38.316 €**

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung	353,00 m ²	x	12 €/m ²	4.236,00	
- Verwaltung	7 Einh.	x	300 €/Einh.	2.100,00	
- Mietausfallwagnis	38.316 €	x	2,0%	<u>766,00</u>	
somit rund	19 %			7.102,00	<u>-7.102 €</u>

Jahresreinertrag **31.214 €**

abzüglich Bodenertragsanteil 4,00% von 88.000 € ebf. -3.520 €

Reinertrag der baulichen Anlage **27.694 €**

Bei einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren

bei einem Zinssatz von 4,00 %

beträgt der **Barwertfaktor** 18,665

27.694 € x 18,665 **516.909 €**

Gebäudeertragswert rund **517.000 €**

zuzüglich **Bodenwert**, ebf. 73.000 €

Vorläufiger Ertragswert

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

590.000 €



7.3.1 Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens

Die nachhaltig erzielbare, marktübliche Miete wurde dem Mietpreisspiegel für die Stadt Krefeld, Stand 2025 entnommen, der auf Grundlage des zuvor veröffentlichten Mietspiegels 2023 als „Fortschreibung“ zu verstehen ist. Hiernach ist das Bewertungsobjekt in die Wohnlagenkategorie B einzuordnen.

Gemäß Tabelle Pkt. 7.2 wird dem Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren zugemessen. Dies entspricht bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren einem theoretischen Baujahr von 1980. Der Mietpreisspiegel 2025 weist für die Baujahresklasse 1977 bis 1985 in der Wohnlagenkategorie B eine Mietzinsspanne von 8,10 €/m² bis 8,80 €/m² bei einem Mittelwert in Höhe von 8,50 €/m² aus.

Für die vermieteten Wohnungen beträgt der durchschnittliche Mietzins 9,79 €/m². Dieser liegt rd. 14 % oberhalb der durchschnittlichen Miete von 8,50 €/m².

Für Wohnungen unter 40 m² kann dieser als noch angemessen angesehen werden. Für Wohnungen ab 40 m² ist dieser leicht überhöht. Aus diesem Grund wird innerhalb der Bewertung ein marktüblicher Mietzins von 9,25 €/m² in Ansatz gebracht und für die freistehende Wohnung im 1. Obergeschoss in Höhe von 8,50 €/m².

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

Die Verwaltungskosten werden mit 300,00 €/Wohneinheit berücksichtigt.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2% berücksichtigt.

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

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Krefeld 2025 wird für Mehrfamilienhäuser (<20% Gewerbe) ein Liegenschaftszinssatz angegeben. Dieser beträgt im Durchschnitt 3,3 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,4 Punkten.

Angesetzt wird ein Liegenschaftszins in Höhe von 4,00 %.



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 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 Werteinflusses 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	590.000,00 €
Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen	<u>0,00</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	<u><u>590.000,00 €</u></u>
Der vorläufige marktangepasste Ertragswert beträgt rund	<u><u>590.000,00 €</u></u>



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 35 von 38

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

8.2.2 Verkehrswert / Marktwert

vorläufiger marktangepasster Ertragswert **590.000 €**

baustandsbedingte Einflüsse

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

pauschal	abzgl.	50.000 €	<u>50.000 €</u>
verbleibt			540.000 €

strukturelle Einflüsse

wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße Grundrisse,
unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

rund	0,00 %	von	590.000 €	<u>0 €</u>
verbleibt				540.000 €

wirtschaftliche Einflüsse

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

rund	0,00 %	von	590.000 €	<u>0 €</u>
somit				540.000 €

somit rund **540.000 €**



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

Jeder verständige Erwerber wird als wertmindernd ins Kalkül ziehen, dass er organisatorische Leistungen zu erbringen hat, um die vorhandenen Mängel beseitigen zu lassen. Weiterhin muss er berücksichtigen, dass sich im Zuge dieser Arbeiten weitere Schäden zeigen könnten bzw. die pauschal angesetzten Kosten nicht ausreichend sind.

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

- 5 %.

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	540.000,00 € aufgrund	
- sonstiger Einflüsse von	-5%	<u>-27.000,00 €</u>
somit rund		<u><u>-27.000,00 €</u></u>

insgesamt ergibt sich somit ein Verkehrswert / Marktwert von

Ertragswert	540.000,00 €
- Marktanpassung	<u>-27.000,00 €</u>
somit	<u><u>513.000,00 €</u></u>

Verkehrswert / Marktwert rund	<u><u>515.000,00 €</u></u>
--------------------------------------	-----------------------------------



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 37 von 38

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert / Marktwert (in Anlehnung an § 194 BauGB) des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten

Grundstücks : **Buchenstraße 44**
47805 Krefeld

Gemarkung : Krefeld
Flur : 69
Flurstück : 56

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Mehrfamilienhäuser zum Wertermittlungstichtag, dem 24.04.2025 festgestellt mit

515.000,00 €

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

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

Tönisvorst, 25.08.2025

DR. DETLEF GIEBELEN



10. Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis

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

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

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

SPRENGNETTER (Hrsg.)

Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen.
Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentare.
Band 1 – 16
Sinzig, (Losebl.-Ausg.), Stand: 2025.

Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte





Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

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

- Wird aus Datenschutzgründen nicht beigelegt. -

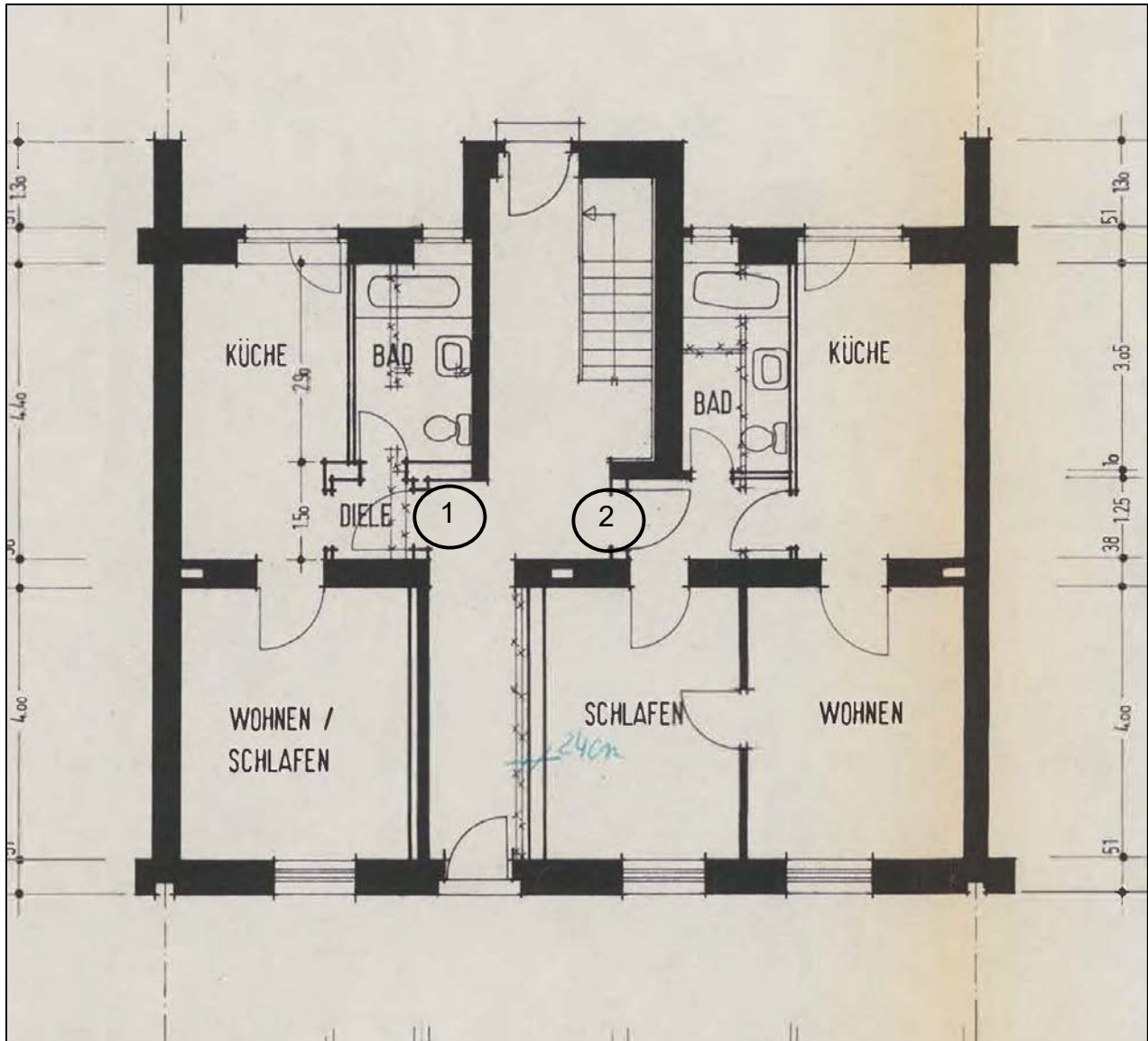
Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen

Grundriss Erdgeschoss –

nicht maßstäblich



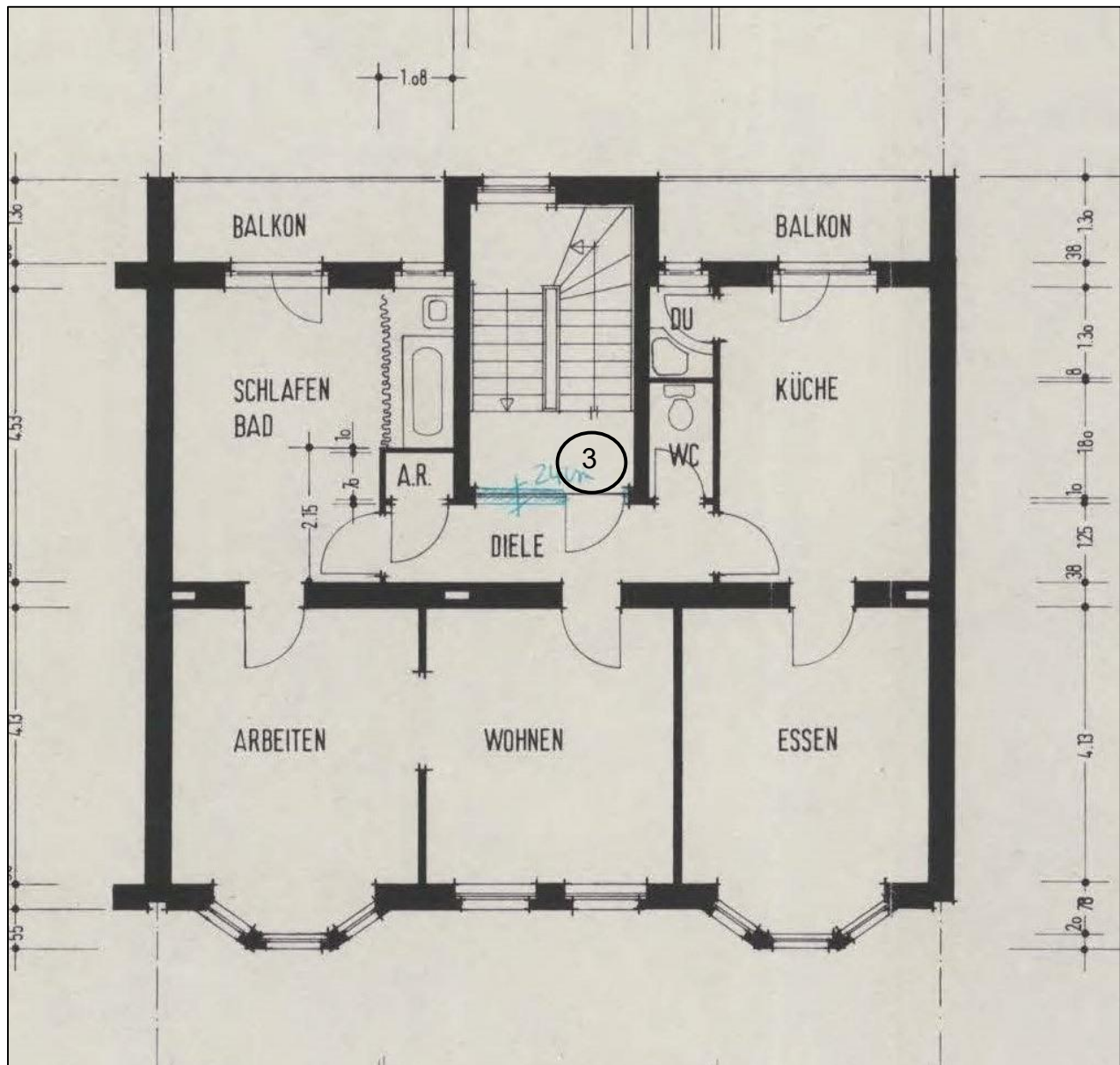
Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen

Grundriss 1. Obergeschoss –

nicht maßstäblich



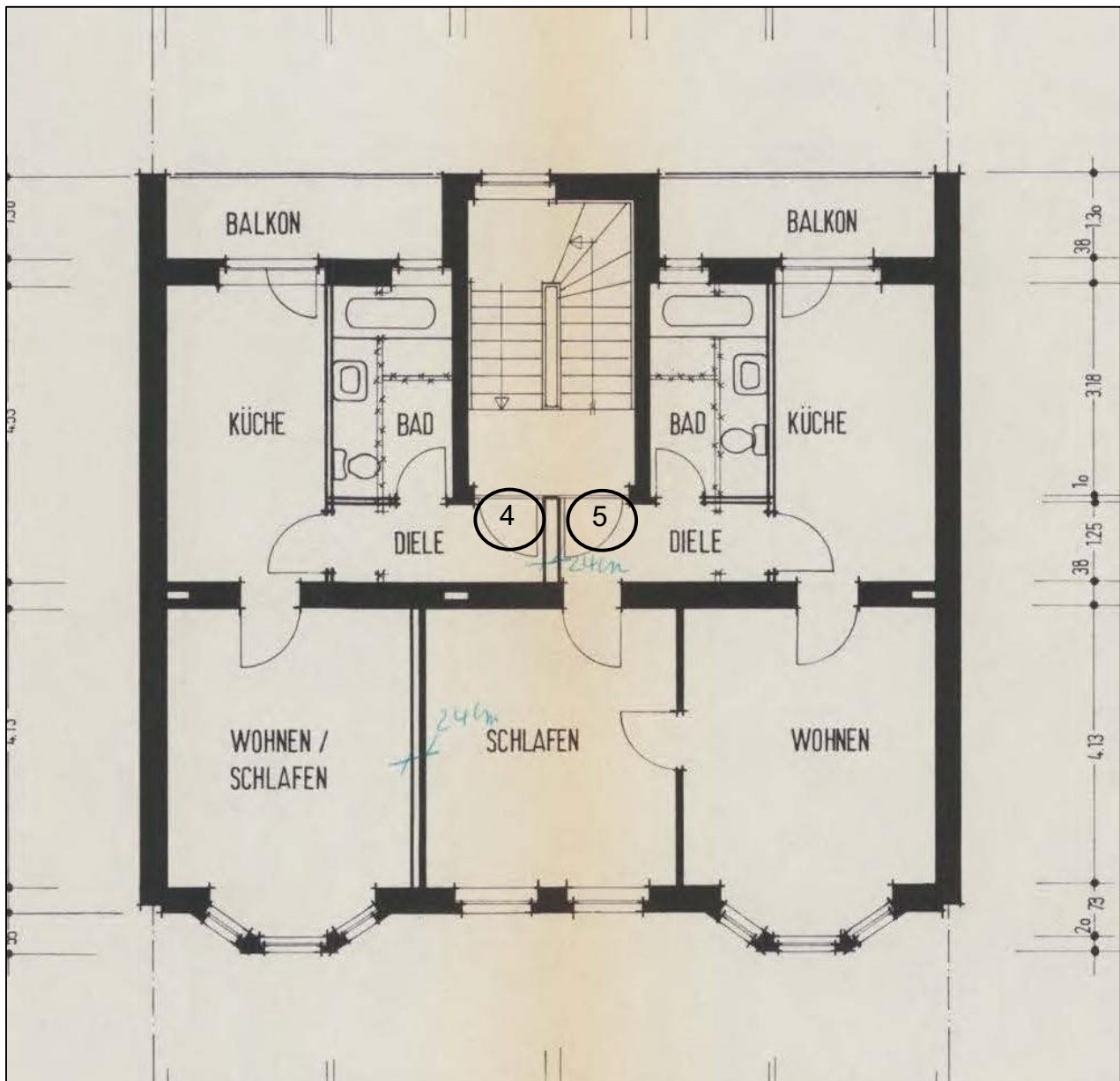
Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen

Grundriss 2. Obergeschoss –

nicht maßstäblich



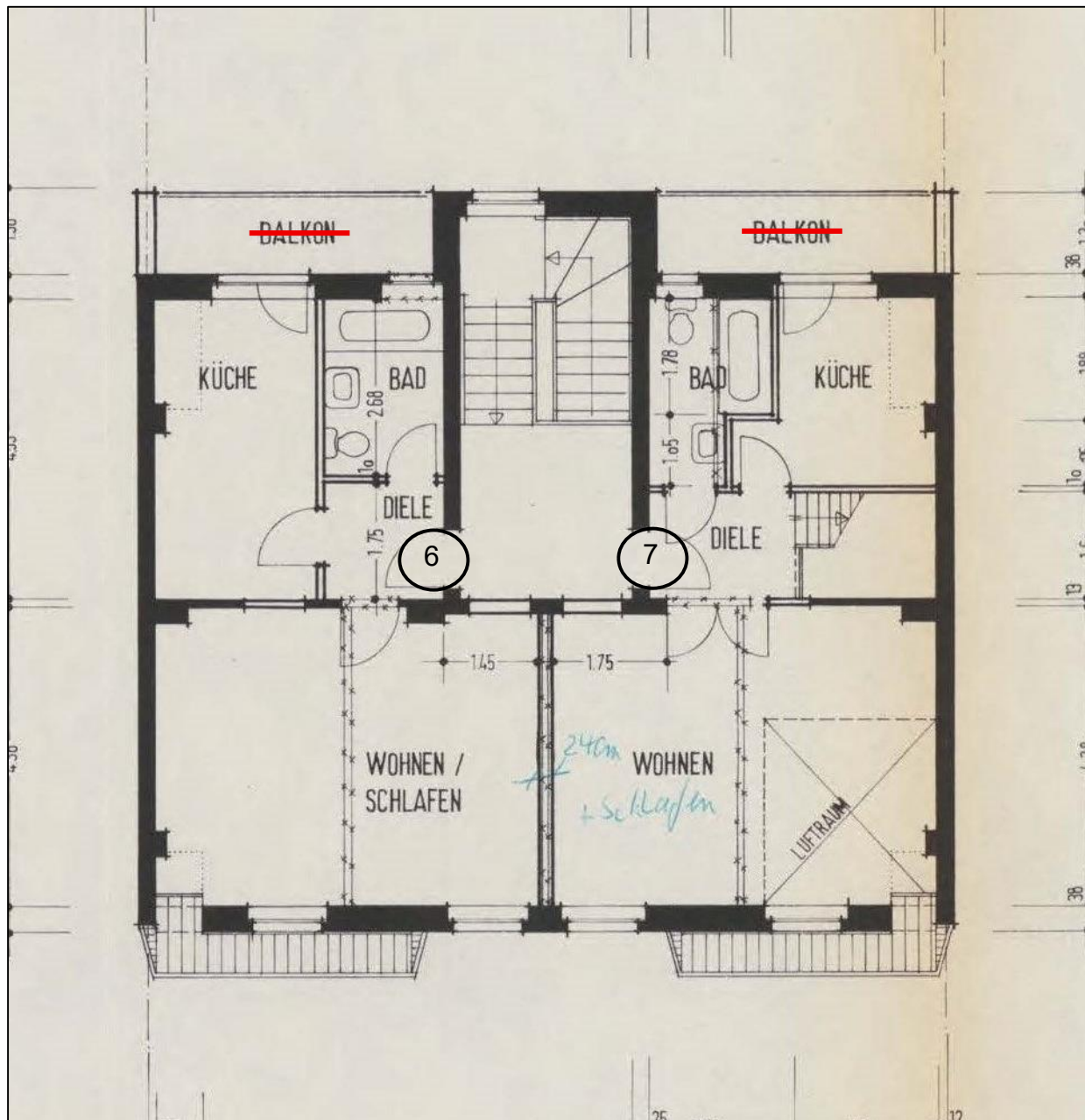
Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen

Grundriss Dachgeschoss –

nicht maßstäblich



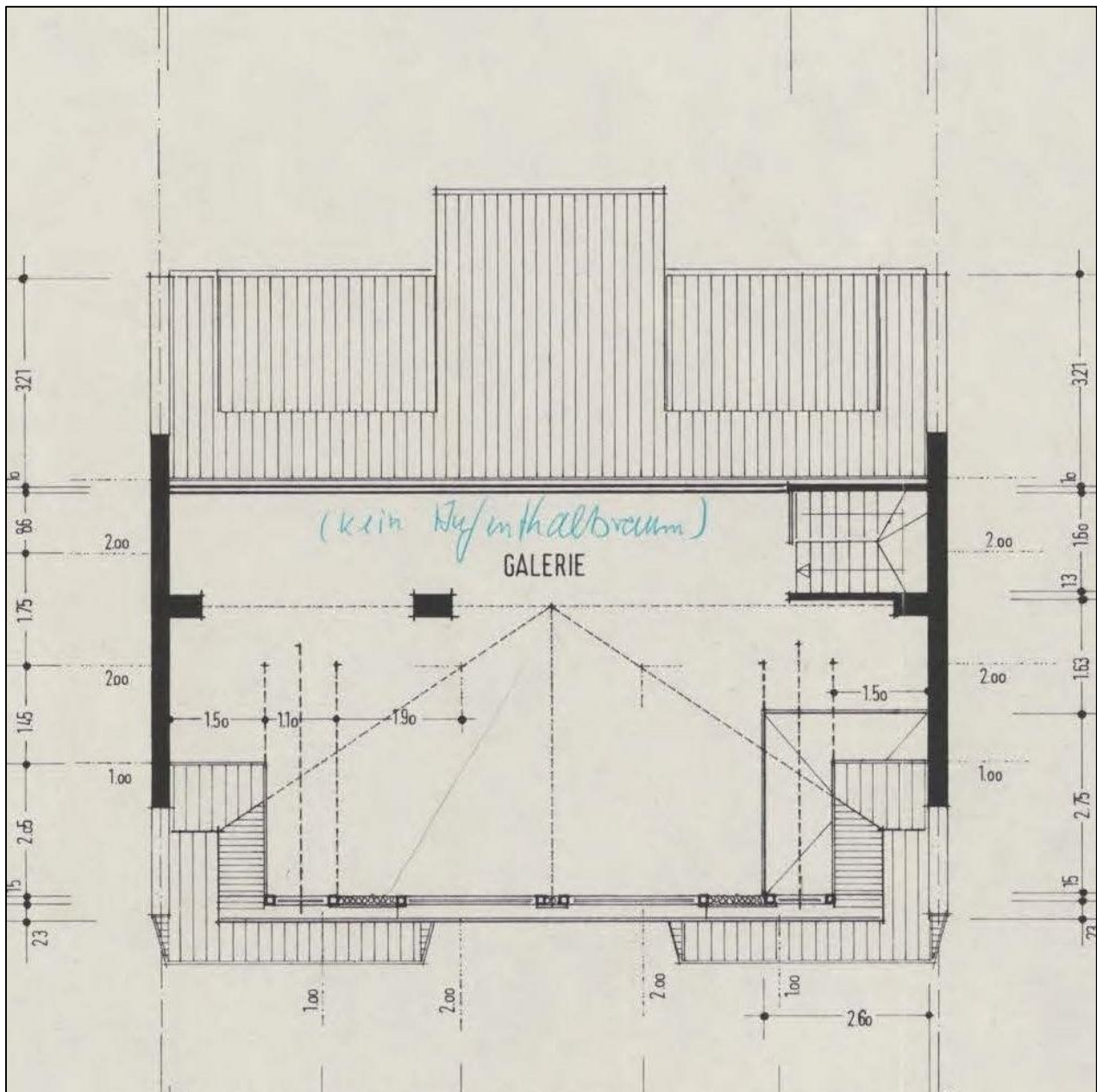
Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen

Grundriss Dachspitze –

nicht maßstäblich



Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

Anlage 10 – Fotos



Straßenansicht



Rückfront



freiliegender Giebel



Whg. 1 – Erdgeschoss links



Whg. 1 – Erdgeschoss links



Whg. 1 – Erdgeschoss links

Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

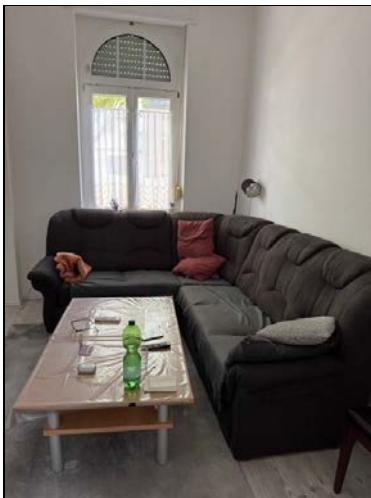
Anlage 10 – Fotos



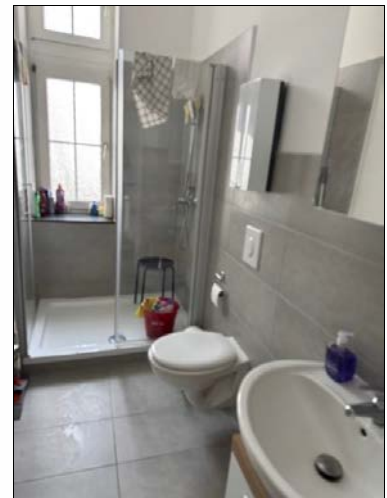
Whg. 2 – Erdgeschoss rechts



Whg. 2 – Erdgeschoss rechts



Whg. 2 – Erdgeschoss rechts



Whg. 2 – Erdgeschoss rechts



Whg. 3 – 1. Obergeschoss



Whg. 3 – 1. Obergeschoss

Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

Anlage 10 – Fotos



Whg. 3 – 1. Oberschoss



Whg. 3 – 1. Obergeschoss



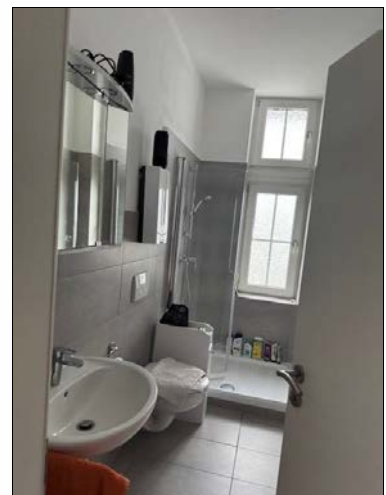
Whg. 3 – 1. Obergeschoss



Whg. 3 – 1. Obergeschoss



Whg. 4 – 2. OG links



Whg. 4 – 2. OG links

Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

Anlage 10 – Fotos



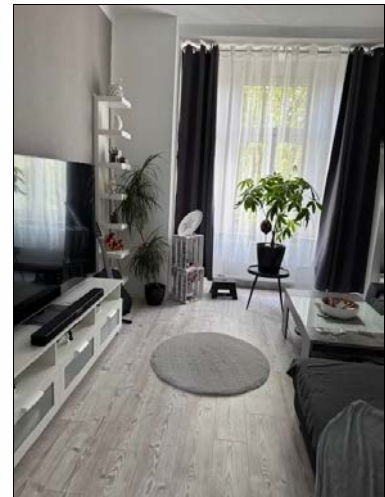
Whg. 4 – 2. OG links (Therme / exemplarisch)



Whg. 4 – 2. OG links / Schäden Fugen im Bad



Whg. 5 – 2. Obergeschoss rechts



Whg. 5 – 2. Obergeschoss rechts



Whg. 5 – 2. Oberschoss rechts



Whg. 6 – Dachgeschoss links

Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

Anlage 10 – Fotos



Whg. 6 – Dachgeschoss links



Whg. 6 – Dachgeschoss links



Whg. 6 – Dachgeschoss links



Whg. 6 – DG links / Detail Dusche



Whg. 7 – Dachgeschoss rechts



Whg. 7 – DG rechts / interne Treppe

Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Buchenstraße 44 in 47805 Krefeld

Anlage 10 – Fotos



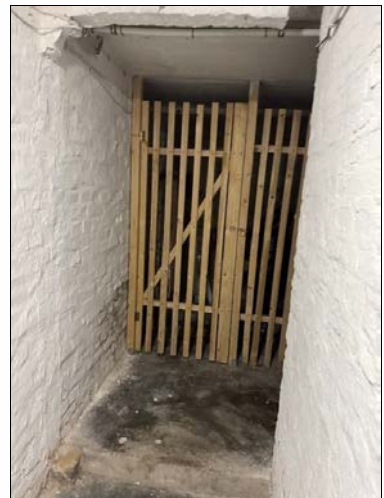
Whg. 7 – Flächen Dachspitze



Elektrointerverteilung



Keller



Keller



Hoffläche