



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

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail [Kontakt@kr-ibo.de](mailto:Kontakt@kr-ibo.de)

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

Datum: 26.08.2025

Az.: G 0425-2025

Gericht: 420 K 2/25

## GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für den **2.075/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit drei Wohngebäuden bebauten Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der im **1. Obergeschoss links** des Hauses **Gartenstraße 22** gelegenen **Wohnung** im Aufteilungsplan mit **4.1 – 4.5** bezeichnet nebst **Kellerraum** im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet,

in **47798 Krefeld, Gartenstraße 22**



Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 29, Flurstück 335, groß 1.585 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 21086

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 15.07.2025 ermittelt mit:

**70.000,-- EURO**

**Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden !**

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



	<b>Seite</b>
<b>1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Grunddaten.....</b>	<b>5</b>
2.1 Auftraggeber	5
2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt	5
2.3 Bewertungsobjekt	6
2.4 Eigentümer	6
2.5 Mieter	6
2.6 WEG - Verwalter	6
2.7 Ortsbesichtigung	6
2.8 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	7
2.9 Kataster	7
2.10 Grundbuch	7
<b>3. Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>9</b>
3.1 Umgebung	9
3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	9
3.3 Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge, Grundwasser	9
3.4 Erschließungszustand	10
3.5 Rechte und Belastungen	11
3.6 Planungs- und Entwicklungszustand	12
<b>4. Gebäudebestand.....</b>	<b>12</b>
4.1 Gebäudebeschreibung	12
4.2 Gebäudedaten	13
4.3 Ausführung und Ausstattung	14
4.4 Dach	14
4.5 Besondere Bauteile	14
4.6 Außenanlagen	15
4.7 Zustand	15
<b>5. Wohnungsbeschreibung.....</b>	<b>15</b>
5.1 Grundrissgestaltung	15
5.2 Innenansichten	16
5.3 Haustechnik	16
5.4 Sonstiges	16
5.5 Zubehör	16



5.6	Allgemeinbeurteilung	17
<b>6.</b>	<b>Mietverhältnis.....</b>	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenangaben.....</b>	<b>17</b>
7.1	Wohnfläche	17
7.2	Parkplatzflächen	17
<b>8.</b>	<b>Verkehrswertermittlung.....</b>	<b>18</b>
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
8.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	20
8.2.1	Bodenrichtwert	20
8.2.2	Bodenwert	20
8.2.3	Belastungen	21
8.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	22
8.3.1	Rohertrag	22
8.3.2	Reinertrag	23
8.3.3	Liegenschaftszins	24
8.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	25
8.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
8.3.6	Ertragswert	28
8.4	Plausibilitätsprüfungen	28
8.5	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	29
<b>9.</b>	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>31</b>
<b>10.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>32</b>

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 10.04.2025
- Teilungserklärung vom 09.07.1993 / 26.08.1993
- Bauakteneinsicht vom 10.06.2025
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 31.03.1993
- Liegenschaftskarte vom 02.05.2025
- Altlasten (Auskunft) vom 05.05.2025
- Starkregengefahrenkarte (Einsicht) vom 15.07.2025
- Grundwasserkarte (Einsicht) vom 15.07.2025
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 15.07.2025
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 15.07.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 05.05.2025
- Anliegerbescheinigungen vom 06.05.2025 / 06.08.2025
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 05.05.2025
- Verwalter (Auskunft) 08.08.2025
- WEG-Protokolle vom 17.12.2024 / 07.11.2023 / 28.09.2022
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



## 1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

**Wichtig: Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden !**

Beschreibungen und Bewertungen werden nur anhand der Aktenlage und der Außenbesichtigung vorgenommen.

Objekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Immobilie mit insgesamt 3 Wohngebäude mit 47 Wohnungen und 1 Ladenlokal, wovon die <b>Wohnung Nr. 4</b> gemäß Aufteilungsplan Gegenstand der Wertermittlung ist.  Die zu bewertende Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag nicht vermietet.
Ortstermin	15.07.2025
Wertermittlungstichtag	15.07.2025
Baujahr (ca.)	1955
Fläche (rd.)	58,4 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Grundstücksgröße	1.585 m <sup>2</sup> (100.000 / 100.000)
Bodenwert (rd.)	19.700,-- € (Anteil i. H. v. 2.075 / 100.000)
Mietansatz	6,90 € / m <sup>2</sup>
Rohertrag (marktüblich, rd.)	4.800,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	1.350,-- €
Liegenschaftszinssatz	2,2 %
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Ertragswert (rd.)	77.900,-- €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>70.000,-- €</b>



## 2. Grunddaten

### 2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben.

### 2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Dabei ist – wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren – der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

Darüber hinaus werden Sie gebeten, die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 1, 2, 3 und 4 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG zu bewerten und Ihre Bewertung nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten mitzuteilen.

Da hier Wohnungs- bzw. Teileigentum zu bewerten ist, dürften zur Berücksichtigung gegebenenfalls zugeordneter Sondernutzungsrechte (Art, Umfang und Lage) jeweils auch die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan einzusehen sein.

Das Gleiche gilt für die Beschlussammlung.

Mitteilung des Namens und der Anschrift des WEG-Verwalters.

Das Gutachten sollte – soweit möglich – auch über die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes Auskunft geben und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

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



- Angabe, ob die Objektsanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

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

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

## 2.3 Bewertungsobjekt

Gemäß von der Stadt Krefeld zur Verfügung gestellter elektronischer Bauakte wurde der Wiederaufbau des Wohn- und Geschäftshauses mit Bauschein Nr. 5962 aus dem Jahr 1953 genehmigt. Die zugehörige Gebrauchsabnahme erfolgte am 12.03.1955.

Im Jahr 1976 wurden die Außenwände mit einer Asbestzement-Verschieferung verkleidet.

Im Jahr 1993 wurden die insgesamt drei auf dem Grundstück stehenden, aneinander gebauten Wohngebäude gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in insgesamt 47 Wohnungen und ein Ladenlokal aufgeteilt.

Weitere für die Wertermittlung relevanten Unterlagen sind nicht in der Bauakte enthalten. Bewertungsgegenstand ist das Wohnungseigentum Nr. 4, welches im 1. Obergeschoss links des Hauses Gartenstraße 22 gelegen ist.

## 2.4 Eigentümer

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

## 2.5 Mieter

Keiner

## 2.6 WEG-Verwalter

Immobilienverwaltung Nadine Tamara Prinzen, Süchtelner Straße 178, 47804 Krefeld

## 2.7 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 28.04.2025 ordnungsgemäß über den Ortstermin am 15.07.2025 informiert. Beim Ortstermin wurde – auch nach mehrfachem Klingeln – die Tür nicht geöffnet. Ein Bewohner des Hauses gab die Information, dass die Wohnung unbewohnt sein und ermöglichte den Zugang bis zur Wohnungseingangstür des Bewertungsobjektes. Nach einer Wartezeit von 15 Minuten wurde der Ortstermin abgebrochen.

Eine „Schlüsselbevollmächtigte“ wurde am selben Tag nochmals angeschrieben und gebeten sich unverzüglich mit dem Sachverständigen in Verbindung zu setzen. Bis zur Fertigstellung ist jedoch nicht dieser Aufforderung nachgekommen worden. Eine Innenbesichtigung ist somit nicht ermöglicht worden.

Auftragsgemäß muss daher die **Bewertung ausschließlich nach dem äußeren Eindruck** und den behördlichen Unterlagen erfolgen.



## 2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

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

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

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 15.07.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (15.07.2025).

## 2.9 Kataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Krefeld	29	335	Gebäude- und Freifläche, Gartenstraße 22, 24, 26 Friedrichstraße 35	1.585 m <sup>2</sup>

(vgl. [Anlage 2](#))

## 2.10 Grundbuch (vgl. [Anlage 3](#))

### Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Krefeld Blatt 21086

#### Wohnungsgrundbuch

##### Bestandsverzeichnis:

(unbeglaubigter Auszug vom 10.04.2025)

2.075/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Krefeld, Flur 29, Flurstück 335, Gebäude- und Freifläche Gartenstraße 22, 24, 26, Friedrichstraße 35, groß 1.585 m<sup>2</sup>,

verbunden mit Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß links des Hauses Gartenstraße 22 gelegenen Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit 4.1 – 4.5 bezeichnet nebst Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 21083 bis 21085 und 21087 bis 21130.

Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters.

Dies gilt nicht bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte gerader Linie, Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, ferner auch nicht im Falle der Veräußerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der das Wohnungseigentum durch Zwangsversteigerung erworben hat und im Falle der Veräußerung durch die Eigentümerin, die den Grundbesitz nach § 8 WEG aufgeteilt hat.

Es ist eine Gebrauchsregelung gemäß §§ 10 II, 15 WEG vereinbart.



Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 9. Juli 1993 und 26. August 1993 Bezug genommen.

Eingetragen unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 5438 bei Anlegung dieses Blattes am 28. Oktober 1993.

### **Erste Abteilung (Eigentümer):**

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

### **Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):**

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

Eine Bebauungsbeschränkung dahingehend, dass eine weitere Bebauung der betroffenen Grundstücke über die in der ursprünglichen Baugenehmigung der Stadt Krefeld vom 11. November 1952 genehmigten Bebauung ausgeschlossen ist.

Lfd. Nummer der Eintragung 2:

Die betroffenen Grundstücke dürfen untereinander nicht durch Mauern oder durch feste Zäune unterteilt oder in gleicher Weise gegenüber den Nachbargrundstücken abgeschlossen werden. Diese Einschränkung soll sich nicht auf eine Abtrennung durch gärtnerische Anlagen oder lebende Hecken beziehen.

Zu Nr. 1 und 2:

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14. Oktober 1953 untereinander gleichrangig eingetragen für die Stadtgemeinde Krefeld in Krefeld am 26. Februar 1954 und über Blatt 5438 auf die für die Miteigentumsanteile angelegten, im Bestandsverzeichnis genannten Grundbuchblätter übertragen am 28. Oktober 1993.

Lfd. Nummer der Eintragung 3:

Grunddienstbarkeit – Benutzung der Hausgrenzwand zur Anbringung und Unterhaltung von Fenstern, Lichtbändern und Fenstererkern -. Das Bestehen des Rechts ist bei dem herrschenden Grundstück vermerkt. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. März 1987 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Krefeld Flur 29 Flurstück 352 (Blatt 9246) – gleichrangig mit dem Recht Abteilung II Nr. 4 – am 18. Mai 1987.

Lfd. Nummer der Eintragung 4:

Grunddienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung). Das Bestehen des Rechts ist bei dem herrschenden Grundstück vermerkt. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. März 1987 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Krefeld Flur 29 Flurstück 352 (Blatt 9246) – gleichrangig mit dem Recht Abteilung II Nr. 3 – am 18. Mai 1987.

Zu Nr. 3 und 4:

In Blatt 5438 und auf die für die Miteigentumsanteile angelegten, im Bestandsverzeichnis genannten Grundbuchblätter übertragen am 28. Oktober 1993.

Lfd. Nummer der Eintragung 13:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 2/25).  
Eingetragen am 31.01.2025.

### **Dritte Abteilung:**

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



### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Umgebung

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

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

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

#### 3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Zentrum von Krefeld (vgl. <a href="#">Anlage 1</a> ). Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
Verkehrsanbindung:	Bus-/Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe. Bahnhof in ca. 1,3 km Entfernung. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Krefeld - Zentrum (BAB 57, ca. 5,0 km entfernt).
Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	Die Gartenstraße ist überwiegend von wohnbaulicher Bebauung geprägt. Ansonsten in unmittelbarer Nähe u.a.: Theater, Theaterplatz und Seidenweberhaus.
Immissionen:	Die Gartenstraße ist eine, für die zentrale Lage, relativ ruhige Seitenstraße ohne relevante Immissionen.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine zentrale Wohnlage in Krefeld mit guter Verkehrsanbindung.

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

Straßenfront:	ca. 72 m. Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück. Es liegt sowohl an der Gartenstraße, als auch an der Friedrichstraße. Der Hauseingang zu der zu bewertenden Wohnungseigentumseinheit liegt an der Gartenstraße. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich daher auf die Gartenstraße.
---------------	--



mittlere Tiefe:	ca. 22 m
Grundstücksgröße:	1.585 m <sup>2</sup>
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Mehrseitige Grenzbebauung
Topographische Lage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augen- scheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 05.05.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastenverdachts- fläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst (vgl. <u>Anlage 4</u> ).
Niederschläge:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Starkregengefahren- karte der Stadt Krefeld vom 15.07.2025 liegt das Be- wertungsobjekt in einem Bereich, der bei einer Si- mulation eines intensiven Starkregens in Teilberei- chen geringfügig überschwemmt werden könnte. Wegen der Details wird auf die <u>Anlage 5</u> zu diesem Gutachten Bezug genommen.
Grundwasser:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Grundwasserkarte der Stadt Krefeld vom 15.07.2025 liegt das Bewer- tungsobjekt in einem Bereich, bei dem sich das Grundwasser ca. 5 - 10 Meter unter dem Gelände befindet. Wegen der Details wird auf die <u>Anlage 6</u> zu diesem Gutachten Bezug genommen.
Anmerkung:	<i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenom- men. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungs- probleme unterstellt.</i>

### 3.4 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Gartenstraße ist eine öffentliche, innerörtliche Erschließungsstraße. Tempo 30 Zone.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn mit Schwarzdecke befes- tigt, beidseitige Gehwege, beidseitige Parkstreifen, Straßenbeleuchtung.
Verkehrsdichte:	Für eine zentrale Lage relativ gering.



Höhenlage zur Straße:	Normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	<p>Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Stadt- und Verkehrsplanung - vom 06.05.2025 sind für das Bewertungsobjekt nach BauGB keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.</p> <p>Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 06.08.2025 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser nicht mehr zur Erhebung kommt (vgl. <u>Anlage 7</u>).</p>

### 3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches sind Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	<p>In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind.</p> <p>Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</p>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Bauaufsicht - vom 05.05.2025 ist für das Bewertungsobjekt eine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p> <p>Band 239, Blatt 42: „Öffentlich-rechtliche Verpflichtung, zur Sicherung von 2 Abstandsflächen zugunsten des Grundstücks Friedrichstraße 31.“ Eingetragen am 18.03.1987 (vgl. <u>Anlage 8</u>).</p>
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	<p>Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.</p> <p>In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.</p>



Denkmalschutz:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste der Stadt Krefeld vom 15.07.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Wohnungsbindung:	Mit E-Mail der Stadt Krefeld - Fachbereich Wohnen - vom 07.05.2025 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht öffentlich gefördert ist (vgl. <u>Anlage 9</u> ). Somit besteht keine soziale Bindung.

### 3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 15.07.2025 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Kerngebiet (MK) dar.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 15.07.2025 liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt Kerngebiet fest und schließt bestimmte Nutzungen, z.B. Sex-Shops für den Bereich des Bewertungsobjektes aus. Das Baurecht ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Dies bedeutet, dass sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Erschließung muss gesichert sein.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Anmerkung:	<i>Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, der verbindlichen Bauleitplanung und den Vorschriften des Brandschutzes wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.</i>

## 4. Gebäudebestand

### 4.1 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 11). Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur so weit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.



Es werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Nicht wertrelevant sind Abweichungen in einzelnen Bereichen. Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben aus der Bauakte oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung. Sie beziehen sich auf die Gartenstraße 22.

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass - bis auf den Eingangsbereich, das Treppenhaus und den Flur zur Wohnung - keine Möglichkeit zur Objektinnenbe-sichtigung bestand und keine verbindlichen Aussagen über den Zustand der Woh-nung, des Kellers und den überwiegenden Teil des gemeinschaftlichen Eigentums gemacht werden können. Teilweise werden für die Wertermittlung plausible An-nahmen getroffen oder keine Angaben gemacht.**

## 4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:	Wohngebäude <ul style="list-style-type: none"><li>- 3 - geschossig, zurückgesetztes 4. Geschoss</li><li>- 12 Wohnungen</li><li>- unterkellert</li></ul>
Baujahr:	1955 <sup>1</sup>
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaß-nahmen	Die WEG-Verwaltung hat die Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen, jedoch nicht die komplette Beschluss-Sammlung zur Verfügung ge-stellt. Gemäß den übermittelten Unterlagen ist für das nächste Jahr die Erneuerung der Fassade geplant. Der Beschluss hierzu soll in der nächsten Eigentü-merversammlung im September gefasst werden. Ansonsten sind gemäß den übergebenen Unterla-gen und nach Augenschein wurden nur wenige Mo-dernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die bereits längere Zeit zurückliegen, durchgeführt worden.
Energieausweis:	Von der WEG-Verwaltung wurde eine Kopie eines Energieausweises vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermit-telt. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 114,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a). In diesem Wert ist der Energiever-brauch für Warmwasser enthalten. Der Kennwert liegt im „mittleren Bereich“.

<sup>1</sup> Gemäß Gebrauchsabnahme-Bescheinigung (Bauakte)



### 4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Rötliche Asbestzement-Verschieferung <i>Hinweis:</i> <i>Die Verschieferung ist baujahrstypisch vermutlich schadstoffbelastet ist. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</i> Es wird auf die Ausführungen im Kapitel 5.6 „Allgemeinbeurteilung“ Bezug genommen.
Innenwände:	Teilweise Mauerwerk, teilweise Leichtbauweise
Geschossdecken:	Massive Fertigdecken
Treppenhaus:	Zweiläufige Treppe aus Stahlbeton mit Mittelpodest über alle Etagen, einläufig Kellergeschoss, Kunststeinbelag, Holzgeländer mit Holzhandlauf Wände: tapeziert und weiß gestrichen
Fußböden:	Keller: Keine Aussage möglich Hausflur: Kunststein
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Eingangstür:	Hauseingang: Tür mit großflächigen Lichtausschnitten; im seitlichen Element mit integrierter Briefkastenanlage Zu den Wohnungen: Holzeingangstüren

### 4.4 Dach

Dach:	Satteldach
Dacheindeckung:	Vermutlich Ziegel
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech mit rötlichem Anstrich

### 4.5 Besondere Bauteile

Eingangsstufe  
Eingangsüberdachung



## 4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;  
Kanal-, Wasser-, Strom-, Fernwärme-, Telefon-, Kabelanschluss;  
ansonsten keine Aussage möglich

## 4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsstau: (von außen erkennbar): Von außen waren beim Ortstermin keine relevanten Missestände erkennbar.

Wirtschaftliche Wertminderung: Vermutlich keine wirtschaftliche Wertminderung, die nicht baujahrstypisch wäre.

Anmerkung: *Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Rohrlochfraß sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien (Gebäudeschadstoffe) etc. wurden nicht durchgeführt.*  
*Eine Bauteilöffnung / -freilegung wurde nicht vorgenommen, somit können Baumängel und Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie offensichtlich erkennbar waren oder mitgeteilt worden sind.*  
*Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) können bei einem Eigentümerwechsel je nach Alter der Anlagen nicht unerhebliche Kosten z.B. für die Wärmedämmung des Gebäudes und auszutauschenden Heizkessel anfallen. Entsprechende, eventuelle Kosten werden im Gutachten nicht berücksichtigt.*  
*Eine Inaugenscheinnahme der Immobilie mit entsprechenden Sachkundigen kann ggf. zweckmäßig sein.*

## 5. Wohnungsbeschreibung

### 5.1 Grundrissgestaltung

Ob die Grundrissituation den genehmigten Bauunterlagen entspricht, kann wegen der fehlenden Möglichkeit zur Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Raumaufteilung: Diele, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad/WC (vgl. Anlage 10)

Abgeschlossenheit: Wohnung ist in sich abgeschlossen

Wohnfläche: rd. 58,4 qm<sup>2</sup>

Zweckmäßigkeit: Der Grundriss erscheint zweckmäßig

<sup>2</sup> Gemäß Teilungserklärung



## 5.2 Innenansichten

Keine Aussagen möglich

Bauschäden und Baumängel:

Keine Aussage möglich

Instandhaltungsstau:

Keine Aussage möglich

Unterhaltungszustand:

Keine Aussage möglich

## 5.3 Haustechnik

Heizung:

Fernwärme

Warmwasserversorgung:

Vermutlich zentral

Elektroinstallation:

Bis auf Klingel und Sprechanlage keine Aussage möglich

Sanitäre Installation:

Keine Aussage möglich

Kücheneinrichtung:

Nicht in Wertermittlung enthalten

Anmerkung:

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

## 5.4 Sonstiges

Rollläden:

Zumindest straßenseitig keine Rollläden

Balkon:

Keiner

Belichtung und Besonnung:

Vermutlich gut

## 5.5 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten:

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



Es wird unterstellt, dass kein Zubehör vorhanden ist, dem ein wirtschaftlicher Wert zuzumessen wäre.

## 5.6 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Zentrum von Krefeld.

Die Immobilie macht von außen einen normalen, dem Alter entsprechenden Eindruck. Augenscheinlich und gemäß den von der WEG-Verwaltung übergebenen Unterlagen wurden die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des insgesamt 4-geschossigen Hauses. Über den Zustand der Wohnung und des Kellers kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine verbindliche Aussage getroffen werden.

Gemäß Teilungserklärung ist dem Wohnungseigentum kein Sondernutzungsrecht zugeordnet worden.

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage zum Stichtag 08.08.2025 ca. 231.200,-- €. Ebenfalls verfügt die WEG über einen Betrag in Höhe von 361.655,72 €. Dieser Betrag wird angespart, da die Fassade im nächsten Jahr erneuert werden soll.

Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung soll 536,--€ / Monat inklusive einer Erhaltungsrücklage in Höhe von 53,05 € / Monat, einer Ansparung für die Fassadenerneuerung (58,79 € / Monat) und inklusive der Heizkosten betragen.

Die Vermarktungsfähigkeit wird als normal eingestuft.

## 6. Mietverhältnis

Die zu bewertende Wohnung steht augenscheinlich leer und soll nicht vermietet sein.

## 7. Flächenangaben

### 7.1 Wohnfläche

Der Grundrissplan ist aus der Aufteilungsgenehmigung entnommen (vgl. Anlage 10).

Lage

Wohnfläche

1. OG, links

58,4 m<sup>2</sup>

### 7.2 Parkplatzflächen

Auf dem Bewertungsgrundstück besteht keine Parkmöglichkeiten; diese sind aufgrund der zentralen Lage im öffentlichen Straßenraum nur sehr eingeschränkt gegeben.



## 8. Verkehrswertermittlung

für den **2.075/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit drei Wohngebäuden bebauten Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der im **1. Obergeschoss links** des Hauses **Gartenstraße 22** gelegenen **Wohnung** im Aufteilungsplan mit **4.1 – 4.5** bezeichnet nebst **Kellerraum** im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet,

in **47798 Krefeld, Gartenstraße 22**

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 29, Flurstück 335, groß 1.585 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 21086

zum Wertermittlungsstichtag: 15.07.2025

Die dem Wohnungseigentum zugeordneten Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum entsprechen ungefähr der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

### 8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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

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

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

Geeignete direkte Vergleichspreise liegen nicht vor. Zwar hat der Gutachterausschuss der Stadt Krefeld auch den Wohnungsteilmarkt untersucht und Kaufpreisanalysen durchgeführt, jedoch muss bei Vergleichspreisen (Vergleichsobjekten) eine hinreichend genaue Übereinstimmung in sämtlichen wertrelevanten Sachverhalten (u.a. Lage, Größe, Baujahr, Ausstattung, Wohnungsanzahl) gegeben sein. Als Vergleichsobjekte eignen sich daher hauptsächlich Eigentumswohnungen aus einem Haus oder Verkäufe von Reihenhäusern aus „einer Reihenhausrreihe“.



Der Gutachterausschuss hat jedoch sogenannte Vergleichsfaktoren ermittelt. Dabei werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugsgröße (bei Eigentumswohnungen meist €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen. Die Wertermittlung kann dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt werden. Beim Vergleichsfaktorenverfahren werden die Vergleichsfaktoren durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums angepasst.

Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist u.a. für die Wertermittlung von Wohnungseigentum geeignet. Der Wert des gesamten (untrennbaren) Wohnungseigentums (Miteigentumsanteil und Sondereigentum) wird am besten durch die Miete widergespiegelt. Ein großer Teil der Eigentumswohnungen werden als Anlageobjekte gehalten und sind vermietet. Außerdem haben Eigentumswohnungen in vielen Eigenschaften den Charakter einer Mietwohnung. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden häufig bei Eigennutzern auf der Basis einer "ersparten Miete" getroffen.

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

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

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

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

Für die Wertermittlung von Wohnungseigentum ist das Sachwertverfahren nur begrenzt geeignet. Es ist meist nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.

#### **Fazit:**

Aus den Ausführungen ergibt sich, dass das Wohnungseigentum am sinnvollsten mit dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Die Vergleichsfaktoren und Immobilienrichtwerte bieten sich im vorliegenden Fall, wie erläutert, zur Kontrolle der Größenordnung - als sogenannte Plausibilitätskontrolle - des Ertragswerts an.



## 8.2 Bodenwertermittlung

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

### 8.2.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

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

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

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

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 667

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 600,-- €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47798
Gemarkung	= Krefeld
Ortsteil	= Stadtmitte
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Kerngebiet
Geschoßflächenzahl	= 2,1

### 8.2.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47798
Gemarkung	= Krefeld
Ortsteil	= Stadtmitte
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei



Nutzungsart = Kerngebiet  
Geschoßflächenzahl = ca. 2,1  
Bewertungsstichtag = 15.07.2025

Aus der Gegenüberstellung: „Richtwert-, Bewertungsgrundstück“ ist erkennbar, dass die meisten wertbeeinflussenden Merkmale übereinstimmen.

#### Eckgrundstück

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück. Eckgrundstücke haben Vor- und Nachteile. Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung die Annahme getroffen, dass sich die Vor- und Nachteile wertmäßig gegeneinander aufheben.

#### Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2025) bis zum Wertermittlungsstichtag (15.07.2025) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$1.585 \text{ m}^2 * 600,-- \text{ €/m}^2 = 951.000,-- \text{ €}$$

### **8.2.3 Belastungen**

#### Baulasten

Für das Bewertungsobjekt ist eine Baulast eingetragen (vgl. Kapitel 3.5).

„Öffentlich-rechtliche Verpflichtung, zur Sicherung von 2 Abstandsflächen zugunsten des Grundstücks Friedrichstraße 31.“

Da diese Baulast die Nutzung des Bewertungsobjektes nicht einschränkt, wird der Eintragung im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

#### Hinweis:

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

#### Lasten und Beschränkungen

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

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

„Bebauungsbeschränkung / weitere Bebauung über die ursprüngliche Baugenehmigung hinaus ist ausgeschlossen“

Lfd. Nummer der Eintragung 2:

„Grundstücke dürfen untereinander nicht durch Mauern oder durch feste Zäune unterteilt werden; gärtnerische Anlagen oder lebende Hecken sind erlaubt“



Lfd. Nummer der Eintragung 3:

„Grunddienstbarkeit – Benutzung der Hausgrenzwand zur Anbringung und Unterhaltung von Fenstern, Lichtbändern und Fenstererkern“

Lfd. Nummer der Eintragung 4:

„Grunddienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung)“

Die jeweiligen Eintragungsbewilligungen wurden eingesehen. Keine der Eintragungen schränkt die Nutzung des Wohnungseigentums ein. Daher werden ihnen keine wertbeeinflussenden Bedeutungen zugemessen.

Lfd. Nummer der Eintragung 13:

„Zwangsversteigerung“

Die Eintragung wird ebenfalls im Rahmen dieser Wertermittlung wertneutral eingestuft.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 951.000,-- €

Zu-/ und Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte sind nicht anzubringen. Für den Miteigentumsanteil ergibt sich:

$2.075 / 100.000 * 951.000,--€ = 19.733,25 € =$

rd. **19.700,-- €**

## 8.3 Ertragswertermittlung

### Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert.

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

#### 8.3.1 Rohertrag

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

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

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

**Rohrertrag des Bewertungsobjekts**

Die ortsübliche Miete für das Bewertungsobjekt beträgt nach dem Mietspiegel für die Stadt Krefeld, Stand: 08.2023 (aktueller Stand):

- Wohnlage A  
(Wohnlage A ist definiert als: Wohnungen in zentraler Lage (Hauptzentren) mit guten Verkehrsanbindungen, größtem Angebot für den Einkauf und für die Nutzung öffentlichen Einrichtungen (Bildung, Kultur, Verwaltung und Freizeit). Diese Klassifizierung trifft weitestgehend für das Bewertungsobjekt zu.)
- Baualtersklasse vor 1948 bis 1957
- = 6,60 € bis 7,20 €

Wegen des Baujahres wird vom mittleren Wert der Spanne ausgegangen.

Vergleich der tatsächlichen Miete mit der ortsüblichen Miete:

<u>Nr.:</u>	<u>Lage:</u>	<u>Nachhaltig erzielbare Miete:</u>	<u>Tatsächliche Miete</u>
WE 4	1. OG, links	6,90 €/m <sup>2</sup>	unvermietet

Nachfolgend wird von einer marktüblichen Miete in Höhe von 6,90 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgegangen.

**8.3.2 Reinertrag**

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

**Bewirtschaftungskosten**

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

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

Die Modellwerte sind für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 anzuwenden.



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

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:

1. Verwaltungskosten

429 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
----------	------------------------------

2. Instandhaltungskosten

14,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
------------	---

3. Mietausfallwagnis

2 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----	--

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

Die Bewirtschaftungskosten betragen mit den Modellansätzen der ImmoWertV

**rd. 1.350,-- €/p.a.**

und liegen damit bei rd. 28 % des Rohertrags.

### 8.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Gutachterausschuss der Stadt Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 für vermietetes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,4 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,4 % veröffentlicht. Für nicht vermietetes Wohnungseigentum wurde kein Zinssatz veröffentlicht.

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



Liegenschaftszinssätze für nicht vermietetes Wohnungseigentum sind üblicherweise niedriger als Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum. Ein niedriger Liegenschaftszinssatz führt im Ergebnis zu einem höheren Verkehrswert.

Der Sachverständige hält aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften einen Ansatz von

**2,2 %**

für angemessen.

#### **8.3.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer**

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

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

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

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

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Mehrfamilienwohnhaus wurde ca. im Jahr 1955 wieder aufgebaut.

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre.

Unter Berücksichtigung des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks von der Immobilie wird eine Restnutzungsdauer von

**25 Jahren**

unterstellt.

#### **8.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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



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

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungsstaus, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen).

Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungsstaus, Bauschäden etc. befindet.

Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsstaus etc. werden dann zunächst in der Höhe ermittelt, wie sie tatsächlich zur Beseitigung der Schäden etc. erforderlich sind. Bei der Wertermittlung werden die Schadensbeseitigungskosten jedoch nur in der Höhe berücksichtigt, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadensfreies Grundstück erwerben würde.

- Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete

Die im Ertragswertverfahren in Ansatz gebrachten Bewertungsdaten sind bei üblicherweise fremdgenutzten Grundstücken bezogen auf am Wertermittlungstichtag zu ortsüblichen Mieten vermietete bzw. vermietbare Grundstücke.

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

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

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

- Mehr- oder Mindermieten

Die Wertbeeinflussung aufgrund bestehender Minder- bzw. Mehrmieten kann in der Wertermittlung

- als Differenz der Barwerte der tatsächlichen und der ortsüblichen Miete bezogen auf den Wertermittlungstichtag;
- als Summe der auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten zukünftigen Mietdifferenz oder
- bedingt auch als pauschale Schätzung

über den Zeitraum der Mietbindung (i.d.R. Laufzeit des Mietvertrags) berücksichtigt werden.

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



### Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

#### Bestimmt wird der Instandhaltungssau

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

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

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

Es wurde beschrieben, dass die Immobilie von außen einen normalen, altersgemäßen Eindruck macht. Wegen der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit kann die Höhe eventuell erforderlicher Maßnahmen nicht kalkuliert werden. Sie wird im Kapitel 5.6 gemeinsam mit einem Sicherheitsabschlag wegen der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeiten bewertungstechnisch berücksichtigt.

Wegen der Fassade und deren geplante Erneuerung wird auf die Ausführungen im Kapitel „Allgemeinbeurteilung“ Bezug genommen.

#### Starkregengefahr

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Krefeld liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der bei einer Simulation eines intensiven Starkregen in Teilbereichen geringfügig überschwemmt werden könnte (vgl. Kapitel 3.3).

Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt, dass dieser Sachverhalt gebietstypisch ist und somit von den zur Wertermittlung vom Gutachterausschuss abgeleiteten Daten Berücksichtigung gefunden hat.



## 8.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Mieteinheit	Mietfläche [m <sup>2</sup> ]	marktübliche €/m <sup>2</sup>	marktübliche Netto-Kalt-Miete p.m.	p.a.
Wohnung	58,4	6,90	402,96 €	4.835,52 €
jährlicher marktüblicher Rohertrag				4.835,52 €
Bewirtschaftungskosten				- 1.350,00 €
Jährlicher Reinertrag				= 3.485,52 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (2,2 % von 19.733,25 €)				- 434,13 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				= 3.051,39 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 2,2 %, 25 J.)				x 19,07
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				= 58.189,98 €
Bodenwert				+ 19.733,25 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 77.923,23 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• am gemeinschaftlichen Eigentum</li> <li>• am Sondereigentum</li> </ul>				. _____ ./.
<b>Ertragswert der Wohnung</b>				<b><u>rd. 77.900,-- €</u></b>

## 8.4 Plausibilitätsprüfung

Die Plausibilitätsprüfungen sollen die ermittelten Werte stützen.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Krefeld sind u.a. Durchschnittspreise in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeführt.

Die Angaben sind differenziert nach Baujahren und Wohnlagen.

Entsprechend den Kriterien des Bewertungsobjektes beträgt der Median 1.324,-- €/m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von +/- 433,-- €/m<sup>2</sup>.

Der ermittelte Ertragswert hat einen €/m<sup>2</sup> Wert von 1.334,30 €/m<sup>2</sup>.

Beide Werte sind quasi denkungsgleich.

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



Zurückgerechnet ergibt sich aus dem ermittelten Ertragswert folgender Rohertragsvervielfältiger:  $77.923,23 / 4.835,52 \text{ €} = 16,1$ .

Dieser Mietfaktor liegt unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes im üblichen Spektrum.

Die Plausibilisierungsprüfungen stützt somit das Ergebnis des Ertragswertverfahrens.

## 8.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB folgendermaßen definiert:

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt worden. Bei der Kaufpreisbildung steht der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund.

Zusätzlich wurden zur Unterstützung des Ertragswertes Plausibilitätsprüfungen durchgeführt.

Die Plausibilitätskontrollen stützen das Ergebnis.

Der durchschnittlich handelnde, wirtschaftliche Marktteilnehmer wird wegen des **Risikos der fehlenden Innenbesichtigung** und den damit verbundenen möglichen „negativen Überraschungen“ einen Risikoabschlag an den ermittelten Wert anbringen. Der **Abschlag** wird aufgrund des äußeren Gesamteindrucks der Immobilie und den erhaltenen Informationen auf rd. **10 %** geschätzt ( $77.923,23 \text{ €} * 0,9 = \text{rd. } 70.000,- \text{ €}$ ).

**Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Erwerb von einem Objekt, welches nicht in Augenschein genommen werden konnte mit nicht unerheblichen Risiken verbunden sein kann.**

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



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für den **2.075/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit drei Wohngebäuden bebauten Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der im **1. Obergeschoss links** des Hauses **Gartenstraße 22** gelegenen **Wohnung** im Aufteilungsplan mit **4.1 – 4.5** bezeichnet nebst **Kellerraum** im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet,

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2025 mit

**70.000,-- €**

in Worten: siebzigtausend EURO

geschätzt.

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

Krefeld, den 26.08.2025

---

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

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

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



## 9. Literaturverzeichnis

### Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

**[1] SPRENGNETTER:**

Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Kommentar, Arbeitsmaterialien  
Stand: Dezember 2024, Sprengnetter Immobilienbewertung

**[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:**

Kommentar und Handbuch  
10. Auflage, Februar 2023, Reguvis Verlag

**[3] KRÖLL, HAUSMANN:**

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
4. Auflage, 2011,  
Luchterhand-Verlag

**[4] SPEZIALIMMOBILIEN:**

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele  
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger-Verlag

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

Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,  
23. Auflage, 2018, Wingen-Verlag

**[6] UNGLAUBE:**

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung  
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

**[7] HEIX, GERHARD:**

Wohnflächenberechnung, Berechnung, Methoden, Anwendung  
5. Auflage, 2019, Wingen Verlag

u.a.

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**[8] BauGB**

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

**[9] ImmoWertV**

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

**[10] BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

**[11] NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

**[12] BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung



u.a.

Regionale Informationsunterlagen

**[13] Krefelder Grundstücksmarktbericht 2025**

Stichtag: 01.01.2025

**[14] Mietrichtspiegel Stadt Krefeld**

August 2023, Herausgeber: u.a. Stadt Krefeld, Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften

u.a.

## 10. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskarte	1 Seite
Anlage 3: Auszug / Grundbuch	2 Seiten
Anlage 4: Altlastenverdachtskataster	1 Seite
Anlage 5: Auszug / Starkregengefahrenkarte	1 Seite
Anlage 6: Auszug / Grundwasserkarte	1 Seite
Anlage 7: Anliegerbescheinigungen	2 Seiten
Anlage 8: Baulastenauskunft	3 Seiten
Anlage 9: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 10: Grundriss / Aufteilung	2 Seiten
Anlage 11: Fotos	1 Seite