



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: 16.03.2026

Az.: G 0918-2025

Gericht: 420 K 10/25

## GUTACHTEN

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

für den **77,50/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 5** bezeichneten **Wohnung im 2. Obergeschoss links** mit **Balkon** und dem **Keller** im Kellergeschoss mit gleicher Nummer,

in **47799 Krefeld, Von-Beckerath-Straße 1**



Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 35, Flurstück 182, groß 183 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 27629

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 11.03.2026 ermittelt mit:

**45.000,-- EURO**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen nicht beigelegt 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>Inhaltsverzeichnis</b>                                 | <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 Ortsbesichtigungen                                    | 6            |
| 2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag             | 7            |
| 2.9 Kataster                                              | 7            |
| 2.10 Grundbuch                                            | 7            |
| <b>3. Grundstücksbeschreibung.....</b>                    | <b>8</b>     |
| 3.1 Umgebung                                              | 8            |
| 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                     | 11           |
| <b>4. Gebäudebestand.....</b>                             | <b>12</b>    |
| 4.1 Gebäudebeschreibung                                   | 12           |
| 4.2 Gebäudedaten                                          | 12           |
| 4.3 Ausführung und Ausstattung                            | 13           |
| 4.4 Dach                                                  | 13           |
| 4.5 Besondere Bauteile                                    | 14           |
| 4.6 Außenanlagen                                          | 14           |
| 4.7 Zustand                                               | 14           |
| <b>5. Wohnungsbeschreibung.....</b>                       | <b>14</b>    |
| 5.1 Grundrissgestaltung                                   | 14           |
| 5.2 Innenansichten                                        | 15           |
| 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                                | 18        |
| <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                                       | 21        |
| 8.2.3      | Rechte und Belastungen                          | 21        |
| 8.3        | <u>Ertragswertermittlung</u>                    | 22        |
| 8.3.1      | Rohertrag                                       | 23        |
| 8.3.2      | Reinertrag                                      | 23        |
| 8.3.3      | Liegenschaftszins                               | 24        |
| 8.3.4      | Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer            | 25        |
| 8.3.5      | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 26        |
| 8.3.6      | Ertragswert                                     | 28        |
| 8.4        | Plausibilitätsprüfungen                         | 29        |
| 8.5        | <u>Verkehrswert (Marktwert)</u>                 | 30        |
| <b>9.</b>  | <b>Literaturverzeichnis.....</b>                | <b>32</b> |
| <b>10.</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>             | <b>33</b> |

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 26.02.2025
- Grundakteneinsicht vom 11.03.2026
- Teilungserklärung vom 16.12.2008 / Ergänzung vom 17.04.2009
- Bauakteneinsicht vom 01.10.2025
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 24.03.2009
- Liegenschaftskarte vom 29.09.2025
- Altlasten (Auskunft) vom 23.09.2025
- Starkregengefahrenkarte (Einsicht) vom 17.11.2025
- Grundwasserkarte (Einsicht) vom 17.11.2025
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 17.11.2025
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 17.11.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 22.09.2025
- Anliegerbescheinigungen vom 23.09.2025 / 24.10.2025
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 26.09.2025
- Verwalter (Auskunft) 27.09.2025
- WEG-Protokolle vom 09.04.2025 / 27.08.2024 / 06.06.2023
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin (soweit gestattet)



## 1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt                          | Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Immobilie mit insgesamt 9 Wohnungen, wovon die <b>Wohnung Nr. 5</b> gemäß Aufteilungsplan Gegenstand der Wertermittlung ist.<br><br>Die zu bewertende Wohnung steht zum Wertermittlungsstichtag leer. |
| Ortstermine                     | 12.11.2025 / 11.03.2026                                                                                                                                                                                                                              |
| Wertermittlungsstichtag         | 11.03.2026                                                                                                                                                                                                                                           |
| Baujahr (ca.)                   | 1954 / Wiederaufbau                                                                                                                                                                                                                                  |
| Fläche (rd.)                    | 43,5 m <sup>2</sup> Wohnfläche                                                                                                                                                                                                                       |
| Grundstücksgröße                | 183 m <sup>2</sup> (1.000 / 1.000)                                                                                                                                                                                                                   |
| Bodenwert (rd.)                 | 6.900,-- € (Anteil i. H. v. 77,50 / 1.000)                                                                                                                                                                                                           |
| Mietansatz                      | 8,10 € / m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                              |
| Rohertrag (marktüblich, rd.)    | 4.230,-- €                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bewirtschaftungskosten (rd.)    | 1.120,-- €                                                                                                                                                                                                                                           |
| Liegenschaftszinssatz           | 3,0 %                                                                                                                                                                                                                                                |
| Restnutzungsdauer               | 25 Jahre                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ertragswert (rd.)               | 44.900,-- €                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Verkehrswert (Marktwert)</b> | <b>45.000,-- €</b>                                                                                                                                                                                                                                   |



## 2. Grunddaten

### 2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 18.09.2025).

### 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.

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
- 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 Objektanschrift 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**

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut.

In der vom Bauaktenarchiv der Stadt Krefeld zur Verfügung gestellten elektronischen Bauakte sind keine Unterlagen über die ursprüngliche Errichtung enthalten.

Das Mehrfamilienhaus wurde gemäß den Unterlagen in der elektronischen Bauakte ca. 1954 mit Bauschein Br. 7186/1954 wieder aufgebaut.

Der Ausbau und Umbau des Dachgeschosses und die Nutzungsänderung von Mansarde und Speicher im Wohnraum wurde im Jahr 2009 gestattet. Die entsprechende Fertigstellungsbesichtigung erfolgte am 18.11.2010 ohne Mängel.

Die Immobilie wurde im Jahr 2008 gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt (Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 24.03.2009 / Teilungserklärungen vom 16.12.2008 / 17.04.2009).

## **2.4 Eigentümer**

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

## **2.5 Mieter**

Beim 1. Ortstermin war die Wohnung von einem langjährigen Mieter bewohnt. Kurz nach dem Termin hat die Zwangsverwalterin informiert, dass der Mieter die Wohnung zum Ende Februar 2026 gekündigt hat.

Beim 2. Ortstermin war die Wohnung freigezogen.

## **2.6 WEG-Verwalter**

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

## **2.7 Ortsbesichtigungen**

Der Mieter hat den langfristig vorgeschlagenen Ortsbesichtigungstermin einen Tag vor der Besichtigung kurzfristig abgesagt.

Ein neuer Termin wurde für den 12.11.2025 vereinbart, an dem der Mieter jedoch nur dem Sachverständigen den Zugang ermöglichen hat.

An diesem Tag konnte die komplette Wohnung von dem Sachverständigen unter Anwesenheit des Mieters besichtigt werden.

Vom Gemeinschaftseigentum wurde das Treppenhaus bis zum 2. Obergeschoss, der zum Sondereigentum gehörende Kellerraum und Teilbereiche des Kellergeschosses besichtigt.



Bis darauf, dass die Wohnung und der Kellerraum mit vielen Gegenständen zugestellt waren und damit nicht sämtliche Bereiche der Räumlichkeiten in der ansonsten üblichen Intensität in Augenschein genommen werden konnten, fand die 1. Besichtigung ohne besondere Vorkommnisse statt.

Der Mieter hat die Anfertigung von Innenaufnahmen, bis auf einige Fotos, auf denen keine persönlichen Gegenstände sichtbar sind, untersagt.

Nachdem der Mieter die Wohnung freigezogen hatte, wurde die Wohnung bei einem zweiten Ortstermin, diesmal gemeinsam mit der Zwangsverwalterin, in Augenschein genommen und Innenaufnahmen angefertigt.

## 2.8 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag, 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 zweiten Ortsbesichtigung, der 11.03.2026 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (11.03.2026).

## 2.9 Kataster

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                            | Größe              |
|-----------|------|-----------|----------------------------------------------------|--------------------|
| Krefeld   | 35   | 182       | Gebäude- und Freifläche,<br>Von-Beckerath-Straße 1 | 183 m <sup>2</sup> |

(vgl. Anlage 2)

## 2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

**Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Krefeld Blatt 27629**

**Wohnungsgrundbuch**

**Bestandsverzeichnis:**

(unbeglaubigter Auszug vom 26.02.2025)

77,50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Krefeld, Flur 35, Flurstück 182, Gebäude- und Freifläche Von-Beckerath-Straße 1, groß 183 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss links mit Balkon und dem Keller im Kellergeschoss mit gleicher Nummer.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 27625 bis 27633).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.



Dies gilt nicht im Falle der:

- Veräußerung durch den teilenden Eigentümer
  - Veräußerung an Ehegatten
  - Veräußerung an Verwandte in gerader Linie
  - Veräußerung an Verwandte in Seitenlinie bis zum 2. Grad
  - Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung
- Bezug: Bewilligungen vom 16.12.2008 (UR-Nr. 1980/08, Notar Dr. Wilfried Lülsdorf, Dormagen) und vom 17.04.2009 (UR-Nr. 547/09, Notar Dr. Wilfried Lülsdorf, Dormagen). Von Blatt 10042 hierher übertragen am 18.05.2009.

Weiterhin ist im Bestandsverzeichnis ein sogenannter Herrschvermerk eingetragen: Grunddienstbarkeit an dem Grundstück Flur 35 Flurstück 101 im Grundbuch von Krefeld Blatt 4258.

#### **Erste Abteilung (Eigentümer):**

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

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

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

Grunddienstbarkeit - Gewerbebeschränkung - zu Gunsten einer Parzelle, die in der Vergangenheit vereinigt, geteilt und übertragen worden ist - mit Bezug auf die Bewilligung vom 10.05. zuerst eingetragen am 03.07.1905 in Artikel 2787 und über Blatt 7524 übertragen am 27.08.1920.

Umgeschrieben am 11.11.1932 in Blatt 11291 und zuletzt über Blatt 10042 hierher sowie auf die für die Miteigentumsanteile angelegten, im Bestandsverzeichnis genannten Grundbuchblätter übertragen am 18.05.2009.

Hinweis:

In einem aktuellen Grundbuchauszug müssten auch ein Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk eingetragen sein.

#### **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 Innenstadtbereich von Krefeld an der Kreuzung Von-Beckerath-Straße / Uerdinger Straße im Ortsteil Cracau (vgl. <u>Anlage 1</u> ). Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. |
| Verkehrsanbindung:                                 | Bus- und Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe, Bahnhof ca. 1,5 km.<br>Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Krefeld (BAB 57, ca. 5 km entfernt).                                                          |
| Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft: | Die Gegend ist überwiegend von Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen geprägt.                                                                                                                                                         |
| Immissionen:                                       | Die Uerdinger Straße hat ein hohes Verkehrsaufkommen.<br>Es treten nicht unerhebliche Immissionen auf.                                                                                                                                  |
| Lagebeurteilung:                                   | Es handelt sich um eine normale Wohnlage in Krefeld mit guter Verkehrsanbindung.                                                                                                                                                        |

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

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenfront:                                    | Das Grundstück ist ein Eckgrundstück. Die Erschließung erfolgt von der Von-Beckerath-Straße.<br>ca. 12,5 m / Von-Beckerath-Straße                                                                                                 |
| mittlere Tiefe:                                  | ca. 13,5 m                                                                                                                                                                                                                        |
| Grundstücksgröße:                                | 183 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                |
| Grundstückszuschnitt:                            | Unregelmäßig                                                                                                                                                                                                                      |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses                                                                                                                                                                                          |
| Topographische Lage:                             | Eben                                                                                                                                                                                                                              |
| Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):           | Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund                                                                                                                                                                                          |
| Altlasten:                                       | Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 23.09.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst (vgl. <u>Anlage 4</u> ). |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Niederschläge: | Gemäß Einsicht in die aktuelle Starkregengefahrenkarte der Stadt Krefeld vom 17.11.2025 liegt das Bewertungsobjekt in keinem Bereich, der bei einer Simulation eines intensiven Starkregens 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 17.11.2025 liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, bei dem sich das Grundwasser ca. 2 - 3 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 vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.</i>                                                                                         |

### 3.4 Erschließungszustand

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                 | Beide Straßen, an die das Bewertungsobjekt angrenzt sind öffentliche Straßen.<br>Von-Beckerath-Straße: Tempo 30-Zone                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Straßenausbau:                                              | Beide Straßen voll ausgebaut, Fahrbahnen mit Schwarzdecke befestigt, Straßenbeleuchtungen, Gehwege, Straßenbegleitgrün, eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum                                                                                                                                                                                                                  |
| Verkehrsdichte:                                             | Von-Beckerath-Straße: normal<br>Uerdinger Straße: hoch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Höhenlage zur Straße:                                       | Normal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Abgaben und Erschließungsbeiträge:                          | Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Stadt- und Verkehrsplanung - vom 23.09.2025 sind für das Bewertungsobjekt nach BauGB keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.<br><br>Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 24.10.2025 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser nicht mehr zur Erhebung kommt (vgl. <u>Anlage 7</u> ). |



### 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:                  | In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind.<br>Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. |
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis:                  | Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Bauaufsicht - vom 22.09.2025 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. <u>Anlage 8</u> ).                                                                                                                                                                                  |
| Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: | Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.<br>In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.                                                                                                                                                                                           |
| Denkmalschutz:                                         | Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste der Stadt Krefeld vom 17.11.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.                                                                                                                                                                                                                  |
| Wohnungsbindung:                                       | Mit Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Wohnen - vom 26.09.2025 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt keiner öffentlichen Bindung unterliegt (vgl. <u>Anlage 9</u> ).                                                                                                                                                                         |

### 3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP): | Gemäß Einsicht in das Auskunftsportaal „geoportal“ vom 17.11.2025 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Mischgebiet (MI) dar.                                                                                                                                            |
| Festsetzungen im Bebauungsplan:           | Gemäß Einsicht in das Auskunftsportaal „geoportal“ vom 17.11.2025 liegt das Bewertungsobjekt im räumlichen Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 116 / Fluchtlinienplan vom 07.09.1902.<br><br>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:

*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.*

## 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, Angaben des Mieters oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

### 4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus

- 4 - geschossig
- 9 Wohnungen
- Dachgeschoss ausgebaut
- unterkellert

Baujahr, ca.:

1954 / Wiederaufbau

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Gemäß Unterlagen der WEG-Verwaltung und nach Augenschein wurden - bis auf eine Wärmedämmung der Fassade (ca. 1998), Erneuerung der Kellerbeleuchtung (2024), Erneuerung der Kellerausgangstür (2024) und Erneuerung einer Abwasserleitung (2024) - keine relevanten Modernisierungsmaßnahmen, welche die Restnutzungsdauer der Immobilie signifikant verlängert hätten, durchgeführt.



In den letzten Jahren wurden nur die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt.

Energieausweis:

Von der WEG-Verwaltung wurde eine Kopie eines Energieausweises vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs ermittelt.

Der Endenergiebedarfskennwert beträgt 147,5 kWh/(m²\*a).

Der Kennwert liegt im „durchschnittlichen Bereich des Wohngebäudebestands“.

### 4.3 Ausführung und Ausstattung

|                   |                                                                                                                                                                           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart: | Massivbau                                                                                                                                                                 |
| Kellerwände:      | Mauerwerk                                                                                                                                                                 |
| Umfassungswände:  | Mauerwerk                                                                                                                                                                 |
| Außenverkleidung: | Wärmedämmverbundsystem                                                                                                                                                    |
| Sockel:           | Glatt verputzt und gestrichen                                                                                                                                             |
| Innenwände:       | Tlw. Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände                                                                                                                                       |
| Geschossdecken:   | Stahlbeton                                                                                                                                                                |
| Treppenhaus:      | Zweiläufige Treppe aus Stahlbeton mit Mittelpodest über alle Etagen, einläufig Kellergeschoss, Terrazzo-Belag, Metallgeländer, Kunststoffhandlauf; Rauchabzugsanlage      |
| Fußböden:         | Keller: ohne Belag<br>Hausflur: Terrazzo-Belag                                                                                                                            |
| Eingangstür:      | Hauseingang: Kunststoffrahmentür mit großflächigen Lichtausschnitten; Klingel-/ Sprechanlage; Briefkästen im Treppenhaus<br>Zu den Wohnungen: Holzeingangstüren mit Spion |

### 4.4 Dach

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Dach:                     | Satteldach |
| Dacheindeckung:           | Tonziegel  |
| Dachrinnen und Fallrohre: | Zinkblech  |



## 4.5 Besondere Bauteile

Dachgaube  
Balkone  
Kellerausgangstreppe

## 4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;  
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Telefon- Kabelan-  
schluss;  
Gartenbereich ist so verwildert, dass nichts Sonsti-  
ges erkennbar ist.

## 4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unter-  
haltungsstau: (von außen erkenn-  
bar):

Die Immobilie macht insgesamt einen vernachlässigten Eindruck.

Im Kellergeschoss sind zahlreiche, massive Risse in den Wänden erkennbar.

Der Gartenbereich ist total verwildert.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Keine wirtschaftliche Wertminderung, die nicht bau-  
jahrstypisch wäre.

Anmerkung:

*Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Rohrlochfraß sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien (Gebäudeschadstoffe) etc. wurden nicht durchgeführt.*

*Eine Bauteilöffnung / -freilegung wurde nicht vorge-  
nommen, somit können Baumängel und Bauschä-  
den nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie of-  
fensichtlich 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 Wärmedäm-  
mung des Gebäudes und auszutauschenden Heiz-  
kessel anfallen. Entsprechende, eventuelle Kosten  
werden im Gutachten nicht berücksichtigt.*

*Eine Inaugenscheinnahme der Immobilie mit ent-  
sprechenden Sachkundigen kann ggf. zweckmäßig  
sein.*

## 5. Wohnungsbeschreibung

### 5.1 Grundrissgestaltung

Raumaufteilung:

Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer,  
Balkon, Küche (vgl. Anlage 10)

Abgeschlossenheit:

Wohnung ist in sich abgeschlossen



Wohnfläche: Gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung ist die Wohnung, mit einen  $\frac{1}{4}$  Ansatz für die Balkonfläche, rd. 43,5 qm groß.

Zweckmäßigkeit: Unvorteilhaft ist das innenliegende Bad ohne natürliche Belichtung und Belüftung

## 5.2 Innenansichten

Innenwände:  
Wohnbereich: Überwiegen Raufaser mit Anstrich  
Bad: Fliesen, ca. 1,6 Meter hoch, darüber Putz mit Anstrich  
Küche: türkiser Objektspiegel

Fußböden: Teppich (Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer), PVC (Küche), Fliesen (Bad, Balkon)

Anmerkung: *Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass sich unter den sichtbaren Bodenbelägen weitere Beläge befinden, die oder/und deren Kleber schadstoffbelastet sind. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.*

Deckenflächen: Putz mit Anstrich, im Bad abgehängte Decke auf ca. 2,10 Meter

Türen: Glatte, braune Holztüren mit Holzzargen, Tür zur Küche nicht vorhanden

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1989

Besondere Einrichtungen: Keine

Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungsstau: Die Wohnung war beim 1. Ortstermin, bis auf das Bad komplett zugestellt.  
Beim 2. Ortstermin war die Wohnung leergeräumt.  
Der letzte Mieter hat Jahrzehnte (seit 1990) in der Wohnung gelebt.  
Nun ist die Wohnung in sämtlichen Bereichen aufzuarbeiten und zu renovieren. So sind sämtliche Boden-, Wand- und Deckenflächen zu erneuern und das Bad neuzeitlichen Anforderungen anzupassen.  
Des Weiteren ist die elektrische Anlage auf neuzeitlichen Stand zu bringen.  
Die Wohnungseingangstür klemmt.  
Der Mieter hat im 1. Ortstermin u.a. auf Risse am Waschtisch, Emaille Schäden an der Badewanne und schlecht abfließenden Schlagregen auf dem Balkon hingewiesen.



Unterhaltungszustand: Befriedigend / „verwohnt“

### 5.3 Haustechnik

Heizung: Gasheizung je Wohneinheit (Typ Vaillant, Baujahr ca. 1999),  
Flachheizkörper mit Thermostatregelung

Warmwasserversorgung: Über Gasheizung

Elektroinstallation: Überwiegend aus dem Baujahr, kein Schutzleiter und kein Fehlstrom-Schutzschalter gemäß Auskunft des Mieters

Sanitäre Installation: Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken, Badewanne, weiße Sanitärgegenstände, tlw. aus dem Baujahr, einfachste Qualität, weiße Bodenfliesen, ca. 1,6 m hohe, blaue Wandfliesen, im Bereich der erneuerten Abwasserleitung andersfarbige, blaue Wandfliesen, Zwangsentlüftung

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: Keine

Balkon: Richtung Nordost

Belichtung und Besonnung: Befriedigend

### 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

Bei der Ortsbesichtigung wurde kein Zubehör vorgefunden, dem ein wirtschaftlicher Wert zuzumessen wäre.

## 5.6 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Innenstadtbereich von Krefeld an der Kreuzung Von-Beckerath-Straße / Uerdinger Straße im Ortsteil Cracau.

Die Immobilie macht von außen einen vernachlässigten Eindruck. Augenscheinlich und gemäß den von der WEG-Verwaltung übergebenen Unterlagen wurden die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt.

Im Kellergeschoss sind zahlreiche, massive Risse in Wänden vorhanden.

Der Zustand der Wohnung ist befriedigend.

Insgesamt ist die Wohnung vor einer Neuvermietung oder Eigennutzung komplett zu renovieren und teilweise zu sanieren (vgl. Ausführungen im Kapitel 5.2).

Nach Teilungserklärung ist dem Wohnungseigentum kein Sondernutzungsrecht zugeordnet worden.

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ist zum Stichtag 27.09.2025 eine Erhaltungsrücklage von ca. 4.600,-- € gebildet worden.

Da die Haushaltslage der Eigentümergemeinschaft schlecht ist, ist bei der Eigentümerversammlung in diesem Jahr eine Sonderumlage in Höhe von 5.000,--€ verteilt nach Miteigentumsanteile beschlossen worden.

Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung soll gemäß Wirtschaftsplan 2025, ohne einen Anteil für Heizkosten, 172,--€ / Monat betragen. Der monatlich auf das Wohnungseigentum entfallende Rücklagenanteil beträgt im Wirtschaftsjahr 2025: 35,52 €.

Eine von den insgesamt neun Wohneinheiten soll leer stehen.

## 6. Mietverhältnis

Das letzte Mietverhältnis lief vom 01.11.1990 bis Ende Februar 2026.

Nun steht die Wohnung leer.

## 7. Flächenangaben

### 7.1 Wohnfläche

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

Lage

Wohnfläche

2. OG, links

ca. 43,5 m<sup>2</sup>



## 7.2 Parkplatzflächen

Auf dem Bewertungsgrundstück bestehen keine Parkmöglichkeiten; diese sind wegen der zentralen Lage, jedoch nur sehr eingeschränkt im öffentlichen Straßenraum gegeben.

## 8. Verkehrswertermittlung

für den **77,50/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 5** bezeichneten **Wohnung im 2. Obergeschoss links** mit **Balkon** und dem **Keller** im Kellergeschoss mit gleicher Nummer,

in **47799 Krefeld, Von-Beckerath-Straße 1**

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 35, Flurstück 182, groß 183 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 27629

zum Wertermittlungsstichtag: 12.11.2025

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 Reihenhauserie“.

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.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte ermittelt. Dies sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

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 Werteinfluss beizumisst, 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. 3

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 510,-- €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist folgendermaßen definiert:

|                                          |                       |
|------------------------------------------|-----------------------|
| Gemeinde                                 | = Krefeld             |
| Postleitzahl                             | = 47799               |
| Gemarkung                                | = Krefeld             |
| Ortsteil                                 | = Cracau              |
| Entwicklungszustand                      | = baureifes Land      |
| erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand | = frei                |
| Nutzungsart                              | = gemischte Baufläche |
| Geschoßflächenzahl                       | = 1,5                 |



### 8.2.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

|                                          |                       |
|------------------------------------------|-----------------------|
| Gemeinde                                 | = Krefeld             |
| Postleitzahl                             | = 47799               |
| Gemarkung                                | = Krefeld             |
| Ortsteil                                 | = Cracau              |
| Entwicklungszustand                      | = baureifes Land      |
| erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand | = frei                |
| Nutzungsart                              | = gemischte Baufläche |
| Geschoßflächenzahl                       | = ca. 3,5             |
| Bewertungsstichtag                       | = 12.11.2025          |

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

#### Lage / Immissionen

Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist gegenüber dem durchschnittlichen Bodenrichtwertbereich schlechter. Sachverständig wird dieser Umstand mit einem Abschlag von 5 % auf dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

#### 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.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist intensiver ausgenutzt als das Bodenrichtwertgrundstück. Der Gutachterausschuss konnte jedoch keine eindeutige Abhängigkeit der Bodenrichtwerte vom Maß der baulichen Nutzung belegen. Daher wird dieser Umstand als wertneutral eingestuft.

#### Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2025) bis zum Wertermittlungsstichtag (12.11.2025) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$183 \text{ m}^2 * 510,-- \text{ €/m}^2 * 0,95 = 88.663,50 \text{ €}$$

### 8.2.3 Rechte und Belastungen

#### Herrschermerk

Im Bestandsverzeichnis ist ein sogenannter Herrschermerk eingetragen, der darauf hinweist, dass ein Recht an einem anderen Grundstück besteht.

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Krefeld vom 06.03.2026 sind Unterlagen zu der entsprechenden Eintragung nicht auffindbar.



Es wird unterstellt, dass das Recht an dem anderen Grundstück dem Bewertungsobjekt keinen Vorteil bringt und somit keinen Werteinfluss hat.

### **Baulasten**

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

#### **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 ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

Grunddienstbarkeit – Gewerbebeschränkung – aus dem Jahr 1905

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Krefeld vom 06.03.2026 sind Unterlagen zu der Eintragung nicht auffindbar.

Da es sich um eine historische Eintragung aus dem Jahr 1905 handelt und keine Anhaltspunkte für eine Einschränkung des zu bewertenden Wohnungseigentums erkennbar sind, wird der Eintragung im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertrelevanz zugemessen.

In einem aktuellen Grundbuchauszug müssten auch ein Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk eingetragen sein.

Auch diesen Eintragungen werden im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussenden Bedeutungen zugemessen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 88.663,50 €

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

$77,50 / 1.000 * 88.663,50 \text{ €} = 6.871,42 \text{ €}$  rd. **6.900,-- €**

## **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, Mieten-sammlung u.a.

#### **Rohertrag des Bewertungsobjekts**

Die ortsübliche Miete für das Bewertungsobjekt beträgt nach dem Mietspiegel für die Stadt Krefeld, Stand: 08.2025 (aktueller Stand):

- Wohnlage C  
(Wohnlage C ist definiert als: Wohnungen in überwiegenden Wohngebieten oder in Mischgebieten mit ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen. Diese Klassifizierung trifft weitestgehend für das Bewertungsobjekt zu.)
- Baualtersklasse 1948 bis 1957

➔ 6,80 € bis 7,50 €, im Mittel: 7,20 €

Für Kleinwohnungen zwischen 40 und 49 m<sup>2</sup> ist ein Zuschlag zwischen 5 und 10 % angemessen. Es wird ein mittlerer Ansatz gewählt.

Bei geringen Modernisierungen - wird hier aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften unterstellt - ist gemäß Mietspiegel keine Anhebung der Altersklasse vorgesehen, sondern eine Berücksichtigung innerhalb der Preisspanne des ursprünglichen Baujahres.

Somit wird von einer ortsüblichen Miete von:

$$7,50 \text{ €/m}^2 \cdot 1,075 = \text{ca. } \mathbf{8,10 \text{ €/m}^2}$$

ausgegangen.

Diese Miete wird für die weiteren Berechnungen angehalten.

### 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.

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. 1.120,-- €/p.a.**

und liegen damit bei rd. 26,5 % 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 selbstgenutztes bzw. freistehendes Wohnungseigentum wurde kein Liegenschaftszinssatz ermittelt.



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.

Aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften, wie u.a. erhöhtes wirtschaftliches Risiko, anstehender Modernisierungsbedarf, finanzschwache Eigentümergemeinschaft wird es als sachgerecht eingestuft den Liegenschaftszinssatz zu erhöhen, was im Ergebnis zu einem niedrigen Verkehrswert führt.

Der Sachverständige hält einen Ansatz von

**3,0 %**

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 Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassenen Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes 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 1954 wieder aufgebaut.

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

Unter Berücksichtigung des Baujahres, des Zustandes und des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks wird für die Immobilie 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 (Instandhaltungsschaden, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen).  
Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungsschaden, Bauschäden etc. befindet.  
Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsschaden 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 Instandhaltungsschau**

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.

#### **Mauerrisse**

Es wurde beschrieben, dass im Kellerbereich massive Rissbildungen vorhanden sind. Ein Statiker hat im August 2024 die Immobilie in Augenschein genommen und die Standsicherheit des Gebäudes als nicht gefährdet eingestuft. Seine Empfehlungen sind die Risse in der Treppenhauswand kraftschlüssig mit Mörtelsuspension/Quellmörtel zu verpressen, größere Fehlstellungen beizumauern und den Mauerwerkspfeiler/Vorlage im oberen Bereich neu aufzumauern. Weiterhin sind nicht tragende Wände im rückwärtigen Teil des Kellergeschosses neu aufzumauern oder in Trockenbau neu zu errichten. Als Sofortmaßnahme gegen umkippen der Wände wird eine konstruktive Kippsicherung mit z.B. Holzpfosten/Baustützen vorgeschlagen.

In der Eigentümerversammlung vom April 2025 ist der Beschluss eine Fachfirma mit der Beseitigung der Mängel zu beauftragen mehrheitlich abgelehnt worden, da gemäß Aussage des Sachverständigen die Standfähigkeit nicht gefährdet sei.

#### **Finanzielle Situation der Eigentümergemeinschaft**

Da die finanzielle Lage der Eigentümergemeinschaft unterdurchschnittlich ist und erst bei der letzten Eigentümerversammlung eine Sonderumlage zu Erhaltung liquider Mittel beschlossen worden ist, wird ein Betrag für das zu bewertende Sondereigentum wegen drohender weiterer Sonderumlagen in Höhe von 1.000,--€ in die Wertermittlung eingestellt.

#### **Sondereigentum**

Im Sondereigentum sind sämtliche Bodenbeläge zu erneuern, zu renovieren, das Bad zu sanieren, die elektrische Anlage zu revitalisieren und weitere Kleinigkeiten zu erledigen.

Der durchschnittlich handelnde, wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer wird diese Maßnahmen aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften nur im absolut notwendigen Maße durchführen lassen, welche eine weitere Vermietungsmöglichkeit des Wohnungseigentums sicherstellt.



Diese Aufwendungen werden pauschal auf rd. 11.500,-- € geschätzt.

Es sei darauf hingewiesen, dass dieser Ansatz die Reaktion des durchschnittlich handelnden, wirtschaftlichen denkenden Marktteilnehmers auf die Missstände darstellt und nicht identisch mit tatsächlich aufzuwendenden Instandhaltungskosten sein muss.

#### Grundwasser

Gemäß der Grundwasserkarte der Stadt Krefeld liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich mit relativ hochstehendem Grundwasser (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 Netto-Kalt-Miete |          |                               |
|---------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------|-------------------------------|
|                                                         |                              | €/m <sup>2</sup>              | p.m.     | p.a.                          |
| Wohnung                                                 | 43,5                         | 8,10                          | 352,35 € | 4.228,20 €                    |
| jährlicher marktüblicher Rohertrag                      |                              |                               |          | 4.228,20 €                    |
| Bewirtschaftungskosten                                  |                              |                               |          | - 1.120,00 €                  |
| Jährlicher Reinertrag                                   |                              |                               |          | = 3.108,20 €                  |
| Bodenwertverzinsungsbetrag (3,0 % von 6.871,42 €)       |                              |                               |          | - 206,14 €                    |
| Reinertragsanteil der baulichen Anlage                  |                              |                               |          | = 2.902,06 €                  |
| Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 3,0 %, 25 J.) |                              |                               |          | x 17,41                       |
| Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage            |                              |                               |          | = 50.524,86 €                 |
| Bodenwert                                               |                              |                               |          | + 6.871,42 €                  |
| Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks                 |                              |                               |          | = 57.396,28 €                 |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale         |                              |                               |          |                               |
| • am gemeinschaftlichen Eigentum                        |                              |                               |          | - 1.000,00 €                  |
| • am Sondereigentum                                     |                              |                               |          | - 11.500,00 €                 |
| <b>Ertragswert</b>                                      |                              |                               |          | <b><u>rd. 44.900,-- €</u></b> |



## 8.4 Plausibilitätsprüfungen

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 für eine mittlere Wohnlage 1.714,-- €/m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von +/- 695,-- €/m<sup>2</sup>.

Der ermittelte Ertragswert hat einen €/m<sup>2</sup> Wert von ca. 1.320,-- €/m<sup>2</sup>.

Dieser Wert liegt in dem im Grundstücksmarktbericht aufgezeigten Wertebereich.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss sogenannte Immobilienrichtwerte aus tatsächlichen Kaufpreisen für Eigentumswohnung mittels multipler Regression abgeleitet.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe da, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren, die den zugehörigen Miteigentumsanteil an Grund und Boden einschließen.

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen, einem sogenannten Normgrundstück. Sie sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben, beziehen sich auf Weiterverkäufe, beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.), beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte, Sondernutzungsrechte usw.) und gelten für schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Der Vergleichswert mit Hilfe des Immobilienrichtwerte ergibt sich für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften zu ca. 1.480,-- €/m<sup>2</sup>.

Dieser Wert entspricht im Rahmen der Genauigkeit des Vergleichswertverfahrens dem Wert des Ertragswertverfahrens.

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 Rohertragsvielfältiger:  $(44.896,24 \text{ €} + 12.500,00 \text{ €}) / 4.228,20 \text{ €} = 13,6$ .

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.

**Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Erwerb von einem Objekt mit einem Instandhaltungsstau mit nicht unerheblichen Risiken verbunden sein kann. Während der Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen können bis dahin unbekannte zusätzliche Maßnahmen augenscheinlich werden und damit zusätzliche Kosten verbunden sein.**

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



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für den **77,50/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 5** bezeichneten **Wohnung** im **2. Obergeschoss links** mit **Balkon** und dem **Keller** im Kellergeschoss mit gleicher Nummer,

in **47799 Krefeld, Von-Beckerath-Straße 1**

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 35, Flurstück 182, groß 183 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 27629

wird zum Wertermittlungstichtag 12.11.2025 mit

**45.000,-- €**

in Worten: fünfundvierzigtausend 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 16.03.2026

---

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] UNGLAUBE:**

Der merkantile Minderwert in der Wertermittlung  
2025, Reguvis Fachmedien GmbH

**[8] 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 2025, 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                | 1 Seite  |
| Anlage 9: Wohnungsbindung                  | 1 Seite  |
| Anlage 10: Grundriss / Aufteilung          | 2 Seiten |
| Anlage 11: Fotos                           | 3 Seiten |