



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: 06.02.2026

Az.: G 1107-2025

Gericht: 420 K 23/25

## GUTACHTEN

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

für den **448/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenzeile bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 25.6** gekennzeichneten **Wohnung** im **Dachgeschoss rechts** mit **Kellerraum** mit gleicher Nummer im Kellergeschoss,

in **47809 Krefeld, Kuhleshütte 25**



Grundstück: Gemarkung Oppum, Flur 7, Flurstücke 559, 416, groß 1.647 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Oppum, Blatt 5856

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 20.01.2026 ermittelt mit:

**82.000,-- EURO**

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 - Verwaltung	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>13</b>
4.1 Gebäudebeschreibung	13
4.2 Gebäudedaten	13
4.3 Ausführung und Ausstattung	14
4.4 Dach	14
4.5 Besondere Bauteile	14
4.6 Außenanlagen	14
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	17



5.5	Zubehör	17
5.6	Allgemeinbeurteilung	17
<b>6.</b>	<b>Mietverhältnis.....</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenangaben.....</b>	<b>18</b>
7.1	Wohnfläche	18
7.2	Parkplatzflächen	18
<b>8.</b>	<b>Verkehrswertermittlung.....</b>	<b>19</b>
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
8.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	21
8.2.1	Bodenrichtwert	21
8.2.2	Bodenwert	22
8.2.3	Belastungen	23
8.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	24
8.3.1	Rohertrag	25
8.3.2	Reinertrag	25
8.3.3	Liegenschaftszins	26
8.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	27
8.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
8.3.6	Ertragswert	31
8.4	Plausibilitätsprüfungen	31
8.5	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	32
<b>9.</b>	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>34</b>
<b>10.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>35</b>

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt, ohne Datum)
- Teilungserklärung vom 28.01.2022
- Bauakteneinsicht vom 18.11.2025
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.08.2021
- Liegenschaftskarte vom 14.11.2025
- Altlasten (Auskunft) vom 11.11.2025
- Starkregengefahrenkarte (Einsicht) vom 21.01.2026
- Grundwasserkarte (Einsicht) vom 21.01.2026
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 21.01.2026
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 21.01.2026
- Baulasten (Auskunft) vom 10.11.2025
- Anliegerbescheinigungen vom 18.11.2025 / 19.01.2026
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 18.11.2025
- Verwalter (Auskunft) 13.11.2025
- WEG-Protokolle vom 16.11.2023 / 30.09.2024 / 08.09.2025
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



## 1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Immobilie mit insgesamt 18 Wohnungen in drei Mehrfamilienhäusern und 5 Garagen, wovon die <b>Wohnung Nr. 25.6</b> gemäß Aufteilungsplan Gegenstand der Wertermittlung ist. Die zu bewertende Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.
Ortstermin	20.01.2026
Wertermittlungstichtag	20.01.2026
Baujahr (ca.)	1967
Fläche (rd.)	50 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Grundstücksgröße	1.647 m <sup>2</sup> (10.000 / 10.000)
Bodenwert (rd.)	26.900,-- € (Anteil i. H. v. 448 / 10.000)
Mietansatz	8,50 € / m <sup>2</sup>
Rohertrag (marktüblich, rd.)	5.100,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	1.230,-- € / rd. 24,1 %
Liegenschaftszinssatz	2,4 %
Restnutzungsdauer	24 Jahre
Ertragswert (rd.)	81.700,-- €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>82.000,-- €</b>



## 2. Grunddaten

### 2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 06.11.2025).

### 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.

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.

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Dabei soll mitgeteilt werden, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen 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

Auf dem Bewertungsgrundstück stehen drei aneinander gebaute Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten und eine Garagenzeile mit insgesamt fünf Einzelgaragen. Bewertungsgegenstand ist das Wohnungseigentum in dem Haus „Kuhleshütte 25“, im Dachgeschoss rechts.

Der Neubau der Mehrfamilienhäuser und der Garagenzeile wurde - gemäß Bauakte - mit Bauschein Nr. 797/1966 vom 03.06.1966 genehmigt. Die Rohbauabnahme erfolgte am 13.04.1967 und die Schlußabnahme am 28.08.1967. Beide Abnahmen waren ohne Beanstandungen.

Die Immobilie wurde im Jahr 2022 gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt (Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.08.2021 / Teilungserklärung vom 28.01.2022).

## 2.4 Eigentümer

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

## 2.5 Mieter

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

## 2.6 WEG-Verwaltung

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

## 2.7 Ortsbesichtigung

Es konnte die komplette Wohnung und der zum Sondereigentum gehörende Kellerraum von außen am 20.01.2026 von dem Sachverständigen unter Anwesenheit des Mieters - besichtigt werden.

Das Gemeinschaftseigentum im Haus „Kuhleshütte 25“ wurde soweit wie möglich in Augenschein genommen.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.



## 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 Ortsbesichtigung, der 20.01.2026 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (20.01.2026).

## 2.9 Kataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Oppum	7	559	Gebäude- und Freifläche, Kuhleshütte 21, 23, 25	1.482 m <sup>2</sup>
Oppum	7	416	Verkehrsfläche, Kuhleshütte	165 m <sup>2</sup>

(vgl. Anlage 2)

## 2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

### Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Oppum Blatt 5856

#### Wohnungsgrundbuch

#### Bestandsverzeichnis:

(unbeglaubigter Auszug ohne Datum)

448/10.000 Miteigentumsanteil an dem unter einer laufenden Nummer eingetragenen Grundstück Gemarkung Oppum, Flur 7, Flurstück 559, Gebäude- und Freifläche Kuhleshütte 21, 23, 25, groß 1.482 m<sup>2</sup> und Flurstück 416, Verkehrsfläche Kuhleshütte, groß 165 m<sup>2</sup>,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25.6 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoß rechts mit Kellerraum mit gleicher Nummer im Kellergeschoss.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 5839 bis 5861).

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

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und teilweise zugeordnet worden.

Bezug: Bewilligung vom 28.01.2022 (UR-Nr. / UVZ-Nr. 0169/2022, Notar Dr. Oliver Baetzgen, Mönchengladbach).

Von Blatt 950 hierher übertragen am 30.03.2022.

**Erste Abteilung (Eigentümer):**

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

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

Lfd. Nummer der Eintragung 1 (lastend auf dem früheren Flurstück 416):

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Oppum Flur 7 Flurstücke 559 und 416 mit Bezug auf die Bewilligung vom 19.03.1966 eingetragen am 20.07.1966 in Loseblatt-Grundbuch von Blatt 1274 und umgeschrieben am 10.01.1973 nach Blatt 950 und hierher übertragen am 30.03.2022.

Lfd. Nummer der Eintragung 2 (lastend auf dem früheren Flurstück 416):

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Oppum Flur 7 Flurstück 560 (Blatt 1899 BV Nr. 4).

Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 06.07.1978 und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 03.09.1987 in Blatt 950 und hierher übertragen am 30.03.2022.

Lfd. Nummer der Eintragung 3 (lastend auf dem früheren Flurstück 416):

Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Oppum Flur 7 Flurstück 560 (Blatt 1899 BV Nr. 4).

Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20.12.2002 – UR-Nr. 1981/2002 des Notars Dr. Schmidt-Carré, Krefeld – am 22.01.2003 in Blatt 950 und hierher übertragen am 30.03.2022.

Lfd. Nummer der Eintragung 4 (lastend auf dem früheren Flurstück 559):

Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Oppum Flur 7 Flurstück 560 (Blatt 1899 BV Nr. 4).

Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20.12.2002 – UR-Nr. 1981/2002 des Notars Dr. Schmidt-Carré, Krefeld – am 22.01.2003 in Blatt 950 und hierher übertragen am 30.03.2022.

Lfd. Nummer der Eintragung 6 (lastend auf den Flurstücken 559 und 416):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 23/25).

Eingetragen am 03.09.2025.

**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 östlichen Stadtgebiet von Krefeld im Stadtteil Oppum (vgl. <u>Anlage 1</u> ). Das Zentrum von Krefeld ist ca. 2,0 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
Verkehrsanbindung:	Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Krefeld (BAB 57, ca. 2,5 km entfernt). Straßenbahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe, Bahnhof ca. 2 km.
Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	Die Gegend ist von gewerblicher Bebauung und Wohnbebauung geprägt.
Immissionen:	Die Straße „Kuhleshütte“ hat ein relativ starkes Verkehrsaufkommen von PKWs und LKWs. Sie wird weiterhin von Straßenbahnen befahren. Es treten nicht unerhebliche Immissionen auf.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine einfache Wohnlage in Krefeld mit guter Verkehrsanbindung.

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

Straßenfront:	ca. 55 m
mittlere Tiefe:	ca. 30 m
Grundstücksgröße:	1.647 m <sup>2</sup>
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die aneinander gebauten Mehrfamilienhäuser sind auf dem Grundstück freistehend errichtet worden. Die Garagenzeile steht einseitig auf einer Grundstücksgrenze.
Topographische Lage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 11.11.2025 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 21.01.2026 liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, bei dem die nachbarschaftlichen Grundstücke bei einer Simulation eines intensiven Starkregen in Teilbereichen überschwemmt werden könnten. Das Bewertungsgrundstück wäre der Auswertung nach nur rudimentär betroffen. 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 21.01.2026 liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, bei dem sich das Grundwasser ca. 1 - 2 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:	Die Straße „Kuhleshütte“ ist eine öffentliche Erschließungsstraße.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn mit Schwarzdecke, beidseitige Gehwege, Straßenbeleuchtung, Parkstreifen.
Verkehrsdichte:	Relativ 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 19.01.2026 sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 18.11.2025 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser nicht mehr zur Erhebung kommt (vgl. Anlage 7).

### 3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:

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

Anmerkung:

*Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

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.

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 10.11.2025 ist für das Bewertungsobjekt eine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Die Baulast lastet auf dem Flurstück 416

„Verpflichtung, das Nachbargrundstück entlang der gemeinsamen seitlichen Grenze zum Baugrundstück in einer Tiefe von 30 m und einer Breite von 5,50 m von baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche auf den für das Nachbargrundstück geltenden Bauwuch bzw. eine evtl. erforderliche Abstandsfläche nicht anrechnen zu lassen“.

Eingetragen am 26.05.1966 (vgl. Anlage 8).

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.



Denkmalschutz:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste der Stadt Krefeld vom 21.01.2026 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Wohnungsbindung:	Mit E-Mail der Stadt Krefeld - Fachbereich Wohnen, Abteilung Wohnen - Wohngeld, Wohnraumbewirtschaftung und -sicherung - vom 18.11.2025 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 Auskunftsportale „geoportal“ vom 21.01.2026 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Gewerbefläche (GE) dar.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 21.01.2026 liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des seit dem 25.06.1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 81 (vgl. <u>Anlage 10</u>).</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes u.a. GE (Gewerbegebiet), I geschossige, offene Bebauung fest.</p> <p>Auf dem Bebauungsplan ist vermerkt, dass „An der Rechtswirksamkeit dieses Planes erhebliche Bedenken bestehen. Bis zur abschließenden Klärung dieser Rechtsfrage wird bei konkreten Vorhaben (Bauvoranfragen, Bauanträgen) über die Anwendung der maßgeblichen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage im Einzelfall die Entscheidung durch FB 61 – Bauaufsicht – vorbereitet.“</p> <p>Gemäß Auskunft der Stadt Krefeld wurde dieser Sachverhalt durch Formfehler im Bebauungsplanverfahren verursacht.</p>
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 13).

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.

Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich auf das Mehrfamilienhaus „Kuhleshütte 25“, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet.

### 4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:	<p>Wohngebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 ½ - geschossig</li> <li>- 6 Wohnungen</li> <li>- Dachgeschoss ausgebaut</li> <li>- unterkellert</li> </ul>
Baujahr:	1967 <sup>1</sup>
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	<p>Gemäß Auskunft von der WEG-Verwaltung und nach Augenschein wurden nur wenige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die bereits längere Zeit zurückliegen, durchgeführt.</p> <p>In den letzten Jahren wurden nur die notwendigsten Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen ausgeführt.</p> <p>So wurde die Heizungsanlage (Wärmeservice der SWK), ein Regenfallrohr und der Küchenfallstrang erneuert und der Regenwasserkanal instandgesetzt.</p>
Energieausweis:	<p>Von der WEG-Verwaltung wurde eine Kopie eines Energieausweises vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs, jedoch vor der Umstellung von Ölheizung auf Gasheizung, ermittelt.</p> <p>Der Endenergieverbrauchskennwert beträgt 189,3 kWh/(m<sup>2</sup>*a). In diesem Wert ist der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten.</p> <p>Der Kennwert liegt im „ungünstigen Bereich“.</p>

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



### 4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Kalksandsteine
Umfassungswände:	Hohlblocksteine
Außenverkleidung:	Verblendung mit rotbraunem Klinker
Innenwände:	Kalksandsteine und Bimssteine
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppenhaus:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf; Wände mit Platten verkleidet
Fußböden:	Keller: ohne Belag Hausflur: Kunststein
Fenster / Treppenhaus:	Glasbausteine
Eingangstür:	Hauseingang: Metallrahmentür mit Gitterglas; daneben feststehendes Element mit integrierter Briefkasten-, Klingelanlage; zu den Wohnungen: einfache Holzeingangstüren mit Spion

### 4.4 Dach

Dach:	Satteldach <sup>2</sup>
Dacheindeckung:	Dunkle Tonziegel
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech

### 4.5 Besondere Bauteile

Eingangsstufe  
Eingangsüberdachung  
Dachgauben  
Kellerausgangstreppe

### 4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;  
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Telefon- Kabelanschluss;  
Wege aus Betonplatten;  
Grünflächen mit vereinzelt Anpflanzungen

<sup>2</sup> Dach konnte nur von außen in Augenschein genommen werden.



## 4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsstau: (von außen erkennbar):

- Sprung in der Eingangsstufe
- Farbabplatzungen im Sockelbereich
- Verkleidungsplatten im Treppenhaus lösen sich teilweise
- Im Keller soll bei Starkregen Wasser stehen

Wirtschaftliche Wertminderung:

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

Raumaufteilung:

Flur, Küche mit Abstellraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad (vgl. Anlage 11)

Abgeschlossenheit:

Wohnung ist in sich abgeschlossen

Wohnfläche:

rd. 50 qm (vgl. Anlage 12)

Zweckmäßigkeit:

Der Grundriss ist für eine Dachgeschosswohnung zweckmäßig.



## 5.2 Innenansichten

Innenwände:	
Wohnbereich:	Überwiegend Raufasertapete, gestrichen
Küche:	Objektspiegel
Bad:	Fliesen, unterschiedlich hoch, gelb
Fußböden:	Überwiegend PVC; Bad mit grau-melierten kleinformatigen Bodenfliesen
Anmerkung:	<i>Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass sich unter den sichtbaren Bodenbelägen weitere Beläge befinden, die ggf. schadstoffbelastet sind. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</i>
Deckenflächen:	Überwiegend Raufaser mit Anstrich, tlw. Putz gestrichen
Türen:	Holztüren, Holzzargen, Tür zur Küche mit Glasausschnitt
Fenster:	Alte Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, keine Rollläden
Besondere Einrichtungen:	Keine wertrelevanten besonderen Einrichtungen
Bauschäden, Baumängel: Instandhaltungsstau:	Gemäß plausibler Auskunft des Mieters und nach Augenschein: <ul style="list-style-type: none"><li>- Fensteranlagen sollen undicht sein („es zieht“)</li><li>- Wasserdruck an der Badewanne sehr schwach</li><li>- Heizung in der Küche soll nicht funktionieren</li><li>- Heizung im Wohnzimmer: Thermostatventil defekt</li><li>- Böden tlw. mit Schadstellen (Küche, Wohnzimmer)</li><li>- Farbe an Türen blättert tlw. ab</li></ul>
Unterhaltungszustand:	Die Wohnung ist in einem ungepflegten Zustand.

## 5.3 Haustechnik

Heizung:	Seit ca. 2025 neue Gasbrennwert Heizung / Wärmeservice der SWK; vorher alte Ölheizung; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	Dezentral über Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung aus dem Baujahr, Klingel, Türöffner, Telefonanschluss





Sanitäre Installation:	Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Badewanne, gelbe Wandfliesen, grau-melierte, kleinformatige Bodenfliesen, weißes Sanitär, einfache Qualität, tlw. aus dem Baujahr
Kücheneinrichtung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Anmerkung:	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

## 5.4 Sonstiges

Belichtung und Besonnung: 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

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

## 5.6 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in Krefeld, östlich des Zentrums im Stadtteil Oppum in einer einfachen, immissionsbelasteten Lage.

Gemäß Auskunft des Mieters fahren zusätzlich zu dem PKW- und LKW-Verkehr am Tag ungefähr 100 Straßenbahnen über die Straße Kuhleshütte. Die Straßenbahnen erzeugen zusätzlich zum Lärm auch Vibrationen, die deutlich in der Wohnung wahrnehmbar sein sollen.

Die Immobilie macht von außen einen alterstypischen Eindruck. Augenscheinlich und gemäß den von der WEG-Verwaltung übergebenen Unterlagen wurden die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt. Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen sind vermutlich nicht erfolgt.

Die Wohnung ist in einem ungepflegten Zustand.



Gemäß Teilungserklärung sind Sondernutzungsrecht begründet worden. Dem Wohnungseigentum ist jedoch kein Sondernutzungsrecht zugeordnet worden.

Es sind Untergemeinschaften für die drei Mehrfamilienhäuser und die Garagenzeile gebildet worden.

Die zu bewertende Wohnung ist vermietet.

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung gab es in der Vergangenheit häufiger Sonderumlagen um die Liquidität der Eigentümergemeinschaft zu sichern. Zum Stichtag 13.11.2025 ist eine Erhaltungsrücklage von ca. 11.800,-- € gebildet worden.

Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung beträgt gemäß zur Verfügung gestellten Wirtschaftsplan 251,06 €/Monat plus 33,94 €/Monat für die Rücklage.

## 6. Mietverhältnis

Die Wohnung ist seit dem 01.12.2025 an den jetzigen Bewohner vermietet.

Die Warmmiete beträgt gemäß Auskunft des Mieters 750,-- €/p.M.. Die Netto-Kalt-Miete ist ihm nicht bekannt.

<u>Kuhleshütte 25</u>	<u>Lage</u>	<u>Wohnfläche</u>	<u>Mieteinnahme</u>
	DG, rechts	50 m <sup>2</sup>	750,00 € / p.M. (brutto)

## 7. Flächenangaben

### 7.1 Wohnfläche

Der Grundrissplan ist aus der Aufteilungsgenehmigung entnommen (vgl. Anlage 11).

<u>Lage</u>	<u>Wohnfläche</u> <sup>3</sup>
DG, rechts	50 m <sup>2</sup>

### 7.2 Parkplatzflächen

Auf dem Bewertungsgrundstück bestehen Parkmöglichkeiten, die jedoch nicht Gegenstand dieser Bewertung sind.

Im öffentlichen Straßenraum sind weitere Parkmöglichkeiten im eingeschränkten Umfang entlang der Straße gegeben.

<sup>3</sup> Vgl. Anmerkungen im Kapitel 5.1



## 8. Verkehrswertermittlung

für den **448/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenzeile bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 25.6** gekennzeichneten **Wohnung** im **Dachgeschoss rechts** mit **Kellerraum** mit gleicher Nummer im Kellergeschoss,

in **47809 Krefeld, Kuhleshütte 25**

Grundstück: Gemarkung Oppum, Flur 7, Flurstücke 559, 416, groß 1.647 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Oppum, Blatt 5856

zum Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

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.

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 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. 328

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2026: 50,-- €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47799
Gemarkung	= Krefeld
Ortsteil	= Cracau
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= gewerbliche Baufläche

Obwohl das Bewertungsobjekt in dieser Bodenrichtwertzone liegt, passt aufgrund der tatsächlichen und genehmigten wohnbaulichen Nutzung die Zone nicht.

Zwar stellt der Flächennutzungsplan im Bereich des Bewertungsobjektes „gewerbliche Bauflächen“ und der Bebauungsplan „Gewerbeflächen“ dar, aber auf dem Bebauungsplan ist vermerkt, dass „An der Rechtswirksamkeit dieses Planes erhebliche Bedenken bestehen.“

Bis zur abschließenden Klärung dieser Rechtsfrage wird bei konkreten Vorhaben (Bauvoranfragen, Bauanträgen) über die Anwendung der maßgeblichen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage im Einzelfall die Entscheidung durch FB 61 – Bauaufsicht – vorbereitet.“



Ohne den vorgenannten Vermerk wäre das Baurecht als „Wohnen auf gewerblichen Flächen mit Bestandsschutz“ einzustufen.

Nach Auffassung des Sachverständigen ist aufgrund der Nachbarschaft auf der Straßenseite des Bewertungsobjektes, auf der wohnbauliche Nutzungen dominieren, bei einer Entscheidung der Bauaufsicht eine entsprechende Einstufung „für Wohnen“ nicht unwahrscheinlich.

Auch in der Vergangenheit ist von der Genehmigungsbehörde abweichend vom Bebauungsplan (Festsetzung gewerbliche Nutzung) die Bebauung mit Wohnnutzung gestattet worden (Baugenehmigung und Bebauungsplan jeweils vom Juni 1966).

Eine verbindliche Aussage der Genehmigungsbehörde, ob der Einschätzung gefolgt wird oder nicht, ist nur zu erhalten, wenn eine förmliche Anfrage gestellt werden würde.

Dies ist jedoch nicht Aufgabe des Sachverständigen. Andererseits kann ohne Würdigung der rechtlichen Gegebenheiten keine sachgemäße Wertermittlung erfolgen. Daher muss im Rahmen der Gutachtenerstellung eine plausibel erscheinende Annahme getroffen werden.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ergeben, dass die Annahme unzutreffend ist, wäre das Gutachten bezüglich dieses Sachverhaltes zu modifizieren.

Besser passt nach Meinung des Sachverständigen die benachbarte Bodenrichtwertzone Nr. 329 mit einem Bodenrichtwert in Höhe von 390,- € /m<sup>2</sup>.

Dort ist das Richtwertgrundstück folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47809
Gemarkung	= Oppum
Ortsteil	= Oppum
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= gemischte Baufläche
Geschossflächenzahl	= 1,0

### 8.2.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47809
Gemarkung	= Oppum
Ortsteil	= Oppum
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschossflächenzahl <sup>4</sup>	= ca. 1,0
Bewertungsstichtag	= 20.01.2026

Aus der Gegenüberstellung: „Richtwert-, Bewertungsgrundstück“ ist erkennbar, dass die wertbeeinflussenden Merkmale weitestgehend übereinstimmen. Nachfolgend noch Bewertungen zu weiteren Sachverhalten.

---

<sup>4</sup> Überschlägig ermittelt



### Immissionen

Die Immissionsbelastung ist für die Richtwertzone typisch und somit bereits im Bodenrichtwert eingepreist. Eine weitere Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### Grundstücksqualität

Das Flurstück 559 hat die Qualität Wohnbaufläche; das Flurstück 416 die Qualität private Erschließungsfläche (u.a. Zuwegung zu der Garagenzeile). Solche Flächen werden mit rd. einem Drittel des Bodenrichtwertes für Bauland der entsprechenden Bodenrichtwertzone bewertet.

### Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2026) bis zum Wertermittlungsstichtag (20.01.2026) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

Flurstück 559:  $1.482 \text{ m}^2 * 390,-- \text{ €/m}^2 = 577.980,00 \text{ €}$

Flurstück 416:  $165 \text{ m}^2 * 390,-- \text{ €/m}^2 * 1/3 = 21.450,00 \text{ €}$

## **8.2.3 Belastungen**

### Baulasten

Für das Flurstück 416 ist eine Baulast eingetragen (vgl. Kapitel 3.5).

„Verpflichtung, das Nachbargrundstück entlang der gemeinsamen seitlichen Grenze zum Baugrundstück in einer Tiefe von 30 m und einer Breite von 5,50 m von baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche auf den für das Nachbargrundstück geltenden Bauwuch bzw. eine evtl. erforderliche Abstandsfläche nicht anrechnen zu lassen“.

Der Eintragung ist bei der Wahl der Grundstücksqualität ausreichend eine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen worden.

### 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 mehrere Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).

Lfd. Nummer der Eintragung 1 (lastend auf dem früheren Flurstück 416):

„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Oppum Flur 7 Flurstücke 559 und 416“

Lfd. Nummer der Eintragung 2 (lastend auf dem früheren Flurstück 416):

„Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Oppum Flur 7 Flurstück 560“



Lfd. Nummer der Eintragung 3 (lastend auf dem früheren Flurstück 416):  
„Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks  
Oppum Flur 7 Flurstück 560“

Lfd. Nummer der Eintragung 4 (lastend auf dem früheren Flurstück 559):  
„Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks  
Oppum Flur 7 Flurstück 560“

Die entsprechenden Eintragungsbewilligungen wurden vom Grundbuchamt des Amtsgerichts Krefeld angefordert und eingesehen.

Teilweise sichern die Eintragungen die Nutzung des Bewertungsobjektes, tlw. die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks, welches nicht Gegenstand der Wertermittlung ist.

Geregelt ist u.a., dass dem Berechtigten die Instandsetzung des Weges obliegt und anfallende Kosten bei anteiliger Nutzung, entsprechend anteilig zu tragen sind.

Das Flurstück 416 ist zusätzlich durch die vorgenannte Baulast belastet. Diese Baulast bleibt auch bei einer Zwangsversteigerung bestehen.

Ob die Grunddienstbarkeiten eingetragen sind oder nicht spielt daher bei der Wertfindung keine Rolle.

Die entsprechenden Einschränkungen sind durch die Wahl des Bodenwertes ausreichend berücksichtigt.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu:

$$577.980,00 \text{ €} + 21.450,00 \text{ €} = 599.430,00 \text{ €}$$

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

$$448 / 10.000 * 599.430,00 \text{ €} = 26.854,46 \text{ €} = \text{rd. } \underline{\underline{26.900,- \text{ €}}}$$

### 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, Mietensammlung u.a.

#### **Rohertrag des Bewertungsobjekts**

Die ortsübliche Miete für das Bewertungsobjekt wird in Anlehnung an den Mietspiegel für die Stadt Krefeld u.a. wegen der Wohnungsgröße, der Lage im Dachgeschoss und der übrigen objektspezifischen Eigenschaften auf rd. 8,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche geschätzt.

Vergleich der tatsächlichen Miete mit der ortsüblichen Miete:

<u>Nr.:</u>	<u>Lage:</u>	<u>Nachhaltig erzielbare Miete:</u>	<u>Tatsächliche NK-Miete</u>
WE 25.6	DG rechts	8,50 €/m <sup>2</sup>	Nicht bekannt

Für die weiteren Berechnungen wird die ortsübliche Miete angehalten und die vermutlich darüber hinaus vereinbarte Miete als nicht nachhaltig erzielbar eingestuft.

### 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.

**rd. 1.230,-- €/p.a.**

und liegen damit bei rd. 24,1 % 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.

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.

Da der Liegenschaftszinssatz überwiegend aus einfachen Lagen - in einer solchen Lage befindet sich auch das Bewertungsobjekt - abgeleitet worden ist, wird es nicht für erforderlich eingestuft, den veröffentlichten Liegenschaftszinssatz zu modifizieren.



Der Sachverständige hält aufgrund des baulichen Zustands der Immobilie, der Lage und der Marktsituation einen Ansatz von

**2,4 %**

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 beispielweise 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 im Jahr 1967 errichtet.

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

Es ist die Maßnahme zu berücksichtigen, welche die übliche Nutzungsdauer verlängert hat.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu-rück	bis ca. 10 Jahre zu-rück	bis ca. 15 Jahre zu-rück	bis ca. 20 Jahre zu-rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

\*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)



Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad nach der folgenden Tabelle einzuordnen.

Modernisierungsgrad:

- 0 bis 1 Punkt = nicht modernisiert
- 2 bis 5 Punkte = kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 bis 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 bis 17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18 bis 20 Punkte = umfassend modernisiert

Die Summe von 2 Punkten ist dem „kleineren Modernisierungsgrad im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

Für Objekte mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 59 Jahren, ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer nach dem Modell

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
45	35	35	36	36	37	38	40	42	43	45	46	48	50	52	53	55	57	59	61	61	61
46	34	34	35	35	36	38	39	41	43	44	46	48	49	51	53	55	57	59	60	60	60
47	33	33	34	34	35	37	39	40	42	44	46	47	49	51	53	55	56	58	60	60	60
48	32	32	33	34	34	36	38	40	42	43	45	47	49	50	52	54	56	58	60	60	60
49	31	31	32	33	34	36	37	39	41	43	45	47	48	50	52	54	56	58	60	60	60
50	30	30	31	32	33	35	37	39	41	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	60	60
51	29	29	30	31	32	34	36	38	40	42	44	46	48	49	51	53	55	57	59	59	59
52	28	28	29	30	32	34	36	38	40	42	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
53	27	27	28	30	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
54	26	26	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
55	25	25	27	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	55	57	59	59	59
56	24	24	26	28	29	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	59	59	59
57	23	23	25	27	29	31	33	35	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	58	58
58	22	22	24	26	28	31	33	35	37	39	41	43	45	47	50	52	54	56	58	58	58
59	22	22	24	26	28	30	32	35	37	39	41	43	45	47	49	52	54	56	58	58	58
60	21	21	23	25	27	30	32	34	37	39	41	43	45	47	49	51	54	56	58	58	58
61	20	20	22	25	27	29	31	34	36	38	40	43	45	47	49	51	53	56	58	58	58
62	19	19	22	24	26	29	31	33	36	38	40	42	44	47	49	51	53	55	58	58	58
63	19	19	21	23	26	28	31	33	36	38	40	42	44	46	49	51	53	55	58	58	58
64	18	18	21	23	26	28	30	33	35	37	40	42	44	46	48	51	53	55	57	57	57
65	17	17	20	23	25	28	30	32	35	37	39	41	44	46	48	50	53	55	57	57	57
66	17	17	19	22	25	27	30	32	35	37	39	41	43	46	48	50	53	55	57	57	57
67	16	16	19	22	24	27	29	32	34	37	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57

von rd. 24 Jahren.

Unter Anwendung des Punkterasters eine Restnutzungsdauer von

**24 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 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.

Es wurde beschrieben, dass die Immobilie einen alterstypischen Eindruck macht. Die Missstände sind in der Alterswertminderung bzw. der Wahl der Restnutzungsdauer bei der Wertermittlung enthalten.

Es wird unterstellt, dass für zukünftige Maßnahmen die gebildete Erhaltungsrücklage ausreichend ist und keine erneuten Sonderumlagen erforderlich werden.

Die Wohnung ist in einem ungepflegten Zustand und es sind Missstände vorhanden (vgl. Kapitel 5.2). Die Kosten der Beseitigung werden unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften auf 3.500,-€ 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.

Vorliegende Missstände am Sondereigentum sind in der Alterswertminderung bzw. der Wahl der Restnutzungsdauer bei der Wertermittlung enthalten. Ein gesonderter Ansatz ist nicht erforderlich.

#### Starkregengefahr

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

Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt, dass dieser Sachverhalt gebietstypisch ist und keinen gesonderten Werteeinfluss hat.

#### 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	50	8,50	425,00 € 5.100,00 €
jährlicher marktüblicher Rohertrag			5.100,00 €
Bewirtschaftungskosten			- 1.230,00 €
Jährlicher Reinertrag			= 3.870,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (2,4 % von 26.854,46 €)			- 644,51 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage			= 3.225,49 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 2,4 %, 24 J.)			x 18,08
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage			= 58.316,86 €
Bodenwert			+ 26.854,46 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks			= 85.171,32 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• am gemeinschaftlichen Eigentum</li> <li>• am Sondereigentum</li> </ul>			<u>- 3.500,00 €</u>
<b>Ertragswert der Wohnung</b>			<b><u>rd. 81.700,-- €</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 einfache Wohnlage 1.625,-- €/m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von +/- 436,-- €/m<sup>2</sup>.

Damit ergibt sich ein Vergleichswert von:

$$50 \text{ m}^2 * 1.625,-- \text{ €/m}^2 - 3.500,-- \text{ €} = 77.750,-- \text{ €}$$

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



Immobilienrichtwerte 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.

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 Immobilienrichtwertes ergibt sich für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften zu:

78.500,-- €/m<sup>2</sup>.

Der differenziert ermittelte Ertragswert ist 81.700,--€. Er liegt im Bereich der beiden Werten der Plausibilitätsprüfungen und wird somit gestützt.

Zusätzlich wird noch der so genannte Rothertragsfaktor ermittelt. Er ist der Quotient aus dem Kaufpreis und dem jährlichen nachhaltig erzielbaren Rothertrag (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 Rothertragsvervielfältiger:  $(81.671,37 \text{ €} + 3.500,00 \text{ €}) / 5.100,00 \text{ €} = 16,7$ .

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 Sachverständige setzt den gerundeten Ertragswert als Verkehrswert fest.





Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für den **448/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenzeile bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 25.6** gekennzeichneten **Wohnung** im **Dachgeschoss rechts** mit **Kellerraum** mit gleicher Nummer im Kellergeschoss,

in **47809 Krefeld, Kuhleshütte 25**

Grundstück: Gemarkung Oppum, Flur 7, Flurstücke 559, 416, groß 1.647 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Oppum, Blatt 5856

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 mit

**82.000,-- €**

in Worten: zweiundachtzigtausend 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 06.02.2026

\_\_\_\_\_  
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	1 Seite
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	2 Seiten
Anlage 9: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 10: Auszug / Bebauungsplan	1 Seite
Anlage 11: Grundriss / Aufteilung	1 Seite
Anlage 12: Wohnflächenberechnung	1 Seite
Anlage 13: Fotos	4 Seiten