



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

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail 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: 16.04.2026

Az.: G 0110-2026

Gericht: 420 K 26/25

GUTACHTEN

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

für das mit einem **sanierungsbedürftigen**
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück

in **47803 Krefeld, Peter-Lauten-Straße 35, Gutenbergstraße 124**



Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 23, Flurstück 146, groß 350 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 4162B

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 10.03.2026 ermittelt mit:

325.000,-- EURO

Es konnten nicht sämtliche Räumlichkeiten besichtigt werden !

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.



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten.....	4
2. Grunddaten.....	5
2.1 Auftraggeber	5
2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt	5
2.3 Bewertungsobjekt	5
2.4 Eigentümer	6
2.5 Mieter	6
2.6 Zwangsverwalter	6
2.7 Ortsbesichtigung	6
2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag	7
2.9 Kataster	7
2.10 Grundbuch	7
3. Grundstücksbeschreibung.....	8
3.1 Umgebung	8
3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	8
3.3 Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge, Grundwasser	8
3.4 Erschließungszustand	9
3.5 Rechte und Belastungen	10
3.6 Planungs- und Entwicklungszustand	11
4. Gebäudebestand.....	12
4.1 Gebäudebeschreibung	12
4.2 Gebäudedaten	12
4.3 Ausführung und Ausstattung	12
4.4 Dach	13
4.5 Besondere Bauteile	13
4.6 Außenanlagen	13
4.7 Zustand	13
5. Beschreibung der Mieteinheiten.....	14
5.1 Grundrissgestaltung	14
5.2 Innenansichten	15
5.3 Haustechnik	18
5.4 Sonstiges	18
5.5 Zubehör	19



5.6	Allgemeinbeurteilung	19
6.	Mietverhältnisse.....	19
7.	Verkehrswertermittlung.....	20
7.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
7.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	21
7.2.1	Bodenrichtwert	21
7.2.2	Bodenwert	22
7.2.3	Belastungen	23
7.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	23
7.3.1	Rohertrag	23
7.3.2	Reinertrag	24
7.3.3	Liegenschaftszins	26
7.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	26
7.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
7.3.6	Ertragswert	32
7.4	<u>Plausibilitätsprüfung</u>	32
7.5	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	33
8.	Literaturverzeichnis.....	35
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	36

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) ohne Datum
- Bauakteneinsicht vom 26.01.2026
- Liegenschaftskarte vom 19.01.2026
- Altlasten (Auskunft) vom 27.01.2026
- Starkregengefahrenkarte (Einsicht) vom 10.03.2026
- Grundwasserkarte (Einsicht) vom 10.03.2026
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 10.03.2026
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 10.03.2026
- Baulasten (Auskunft) vom 13.01.2026
- Anliegerbescheinigungen vom 22.01.2026 / 11.02.2026
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 22.01.2026
- Zwangsverwalter (Auskunft) vom 27.03.2025
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Gewerbeeinheiten und aktuell sieben Wohneinheiten. Für die Gewerbeeinheiten hat die Bauaufsicht der Stadt Krefeld die Nutzung untersagt. Es besteht ein nicht unerheblicher Sanierungsbedarf. Beim Ortstermin konnten nicht sämtliche Räumlichkeiten besichtigt werden.
Ortstermin	10.03.2026
Wertermittlungstichtag	10.03.2026
Baujahr (ca.)	vor 1907
Flächen (rd.)	243,0 m ² Ladenflächen 447,5 m ² Wohnflächen
Grundstücksgröße	350 m ²
Bodenwert	126.000,-- €
Mietansätze (Ø)	7,00 € / m ² für die gewerblichen Mietflächen 9,00 € / m ² für die Wohnnutzungen
Rohertrag (marktüblich, rd.)	70.200,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	16.100,-- € / rd. 23 %
Liegenschaftszinssatz	5,5 %
Restnutzungsdauer	29 Jahre / nach Sanierungsmaßnahmen
Ertragswert (rd.)	324.700,-- €
Verkehrswert (Marktwert)	325.000,-- €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 10.01.2026).

2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Mitteilung, falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss
- Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt worden sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Ob die Versteigerungsobjekte einer Wohnungsbindung unterliegen
- 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.

2.3 Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist mit einem dreieinhalbgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus und einem rückwärtigen, eingeschossigen Flachdachanbau auf dem Eckgrundstück Peter-Lauten-Straße / Gutenbergstraße bebaut. Im Erdgeschoss befindet sich zudem eine Doppelgarage mit der Zufahrt von der Peter-Lauten-Straße.

In den vom Bauaktenarchiv der Stadt Krefeld zur Verfügung gestellten elektronischen Bauakten sind keine Unterlagen über die ursprüngliche Errichtung enthalten. Dieser Sachverhalt ist für vor dem zweiten Weltkrieg errichtete Gebäude nicht ungewöhnlich.



Gemäß Unterlagen des Vermessungsamtes der Stadt Krefeld ist das dreieinhalbgeschossige Wohn- und Geschäftshaus erstmals im Jahr 1907 erfasst worden. Die Errichtung dürfte kurz vorher gewesen sein. Der rückwärtige Flachdachanbau ist im Jahr 2016 eingemessen worden. Er ist sicherlich deutlich vor der Einmessung errichtet worden.

In den Bauakten sind zahlreiche Vorgänge zu Umbauten im Rahmen von Nutzungsänderungen für die beiden Ladenlokale im Erdgeschoss enthalten. Die Nutzungen waren demnach u.a. Bäckereiräume, Elektrofachbetrieb, Versicherungsagentur und Verkaufsflächen für Sporternährung.

Im Jahr 1991 wurde die Nutzungsänderung von Dachkammern in zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss von der Stadt Krefeld genehmigt.

In den Bauakten sind nur Grundrisspläne vom Erd- und Dachgeschoss enthalten.

Der jüngste in den Bauakten enthaltene Vorgang stammt aus dem Jahr 2017. Demnach haben sich damals dauerhaft mehrere Personen in den beiden Gewerbeeinheiten aufgehalten und die Räumlichkeiten zu Schlafzwecken genutzt. Daraufhin hat die Bauaufsicht der Stadt Krefeld die Nutzung untersagt und die Eingangstür zur Gewerbeeinheit, deren Zugang an der Peter-Lauten-Straße liegt verschlossen und mit Siegel versehen.

Die Siegel waren beim Ortstermin zerstört. Es haben sich demnach zwischenzeitlich Personen Zugang zu den Räumlichkeiten verschafft.

Ein Telefonat mit der Bauaufsicht vom 18.03.2026 hat ergeben, dass die Ordnungsverfügung / Nutzungsuntersagung für beide Ladenlokale gilt und Brandschutzmängel in den Ladenlokalen bestehen.

2.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

2.5 Mieter

Die beiden Gewerbeeinheiten stehen leer. Die Wohnungen in den Obergeschossen und Dachgeschoss sind augenscheinlich sämtlich vermietet. Teilweise sind vermutlich einzelne Zimmer in Wohnungen vermietet.

2.6 Zwangsverwalter

Herr Olaf Stiller, Heyenbaumstraße 139-141, 47802 Krefeld

2.7 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 12.01.2026 ordnungsgemäß über den Ortstermin am 10.03.2026 informiert.

Zum Besichtigungstermin erschienen der Zwangsverwalter, ein vom Zwangsverwalter beauftragter Hausmeisterdienst und der Verfahrensbevollmächtigte einer Gläubigerin.

Es konnte die Immobilie von dem Sachverständigen teilweise besichtigt werden.

Besichtigt wurden die Kellerräume, die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, die Doppelgarage, die Wohnungen im 1. Obergeschoss links und rechts, die Wohnung im 2. Obergeschoss links teilweise.

Nicht besichtigt werden konnten die Wohnungen im 2. Obergeschoss links teilweise, die Wohnungen im 2. Obergeschoss Mitte und rechts und die beiden Dachgeschosswohnungen.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.



2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

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

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

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 10.03.2026 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (10.03.2026).

2.9 Kataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Krefeld	23	146	Gebäude- und Freifläche, Peter-Lauten-Straße 35, Gutenbergstraße 124	350 m²

(vgl. Anlage 2)

2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

(unbeglaubigter Auszug (ohne Datum))

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Krefeld Blatt 4162B

Bestandsverzeichnis: siehe Katasterangaben

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 7:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für

Lfd. Nummer der Eintragung 8:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 L 1/25).

Eingetragen am 05.02.2025.

Hinweis:

In einem aktuellen Grundbuchauszug müsste der Zwangsversteigerungsvermerk 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 (vgl. Anlage 1)

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich westlich des Zentrums von Krefeld; außerhalb des Rings; in Nähe zum Franken- und Preußenring und der St. Töniser Straße, im Kreuzungsbereich Gutenbergstraße / Peter-Lauten-Straße. Das Zentrum und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
Verkehrsanbindung:	Bus-/ und Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe auf der St. Töniser Straße, Bahnhof ca. 1,5 km. 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 gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen geprägt.
Immissionen:	In ca. 45 Meter Entfernung von dem Bewertungsobjekt befindet sich der Kreuzungsbereich Gutenbergstraße / St. Töniser Straße. Es treten zumindest temporär nicht unerhebliche Immissionen auf.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine einfache Wohn- und Geschäftslage in Krefeld mit guter Verkehrsanbindung.

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

Straßenfront:	Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück: ca. 23 m / Peter-Lauten-Straße ca. 13 m / Gutenbergstraße
Grundstücksgröße:	350 m²



Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Mehrseitige Grenzbebauung; das Grundstück ist vollständig bebaut; gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist der Flachdachbereich ca. 3 m ² auf dem benachbarten Flurstück 145 und der Flachdachbereich und das dreieinhalbgeschossige Gebäude ca. 4 m ² auf dem benachbarten Flurstück 313 errichtet worden (vgl. <u>Anlage 2</u>).
Topographische Lage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 27.01.2026 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 10.03.2026 liegt das Bewertungsobjekt selbst in keinem Bereich, der bei einer Simulation eines intensiven Starkregens überschwemmt werden könnte. Der Bereich vor dem Bewertungsobjekt könnte nach dieser Studie jedoch überschwemmt werden. 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 10.03.2026 liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, bei dem sich das Grundwasser tiefer als 5 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 Peter-Lauten-Straße und die Gutenbergstraße sind öffentliche, innerörtliche Erschließungsstraßen. Die Bebauung grenzt direkt an die Straßen an. Die Durchfahrt der Peter-Lauten-Straße ist nur für Anlieger gestattet.
-------------	---



Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahnen mit Schwarzdecke befestigt, Gehwege, Straßenbeleuchtung, eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Gegenüber dem Bewertungsobjekt - zwischen der Peter-Lauten-Straße und der St. Töniser Straße - befindet sich ein Grünstreifen.
Verkehrsdichte:	Peter-Lauten-Straße: relativ gering; Gutenbergstraße: normal St. Töniser-Straße: sehr stark befahren
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 22.01.2026 sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr zu entrichten. Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 11.02.2026 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 Lasten und Beschränkungen eingetragen (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. 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 13.01.2026 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.
In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Denkmalschutz:

Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste der Stadt Krefeld vom 10.03.2026 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Mit E-Mail der Stadt Krefeld - Fachbereich Wohnen, Abteilung Wohnbauförderung, Wohnberechtigung und Wohnraumvermittlung - vom 22.01.2026 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht bekannt ist und somit keiner öffentlichen Bindung unterliegt (vgl. Anlage 9).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):

Gemäß Einsicht in das Auskunftportal „geoportal“ vom 10.03.2026 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Mischgebiet (MI) dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftportal „geoportal“ vom 10.03.2026 liegt das Bewertungsobjekt im räumlichen Geltungsbereich eines Fluchtlinienplanes aus dem Jahr 1937.

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 Ausstattungsgeschreibungen beschrieben. Nicht wertrelevant sind Abweichungen in einzelnen Bereichen.

Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben aus der Bauakte oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass nicht sämtliche Räumlichkeiten beim Besichtigungstermin zugänglich waren.

4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus - überwiegend 3 ½ - geschossig - rückwärtig 1 - geschossig - 2 Gewerbeeinheiten - 7 Wohnungen - Dachgeschoss ausgebaut - unterkellert - im Erdgeschoss integrierte Doppelgarage
Baujahr:	Die Immobilie ist überwiegend vor dem Jahr 1907 errichtet worden.
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	Nach Augenschein wurden nur sehr wenige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die bereits längere Zeit zurückliegen, durchgeführt. In den letzten Jahren wurden so gut wie keine Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Straßenseite: glatt verputzt und hell gestrichen; Straßenecke grau gestrichen; freie Giebelseite an der Peter-Lauten-Straße: verputzt, kein Anstrich;



	Rückseite: rotbrauner Klinker (soweit sichtbar)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Über Kellergeschoss: Gewölbedecke, ansonsten Holzbalkendecken
Treppenhaus:	Holztreppe über alle Etagen, Holzgeländer, Holzhandlauf; massive Treppe zum Keller
Fußböden:	Hausflur: im Erdgeschoss Fliesen, ansonsten PVC
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Eingangstüren:	Das Wohn- und Geschäftshaus hat insgesamt drei Eingangstüren; jeweils eine Tür zu jeder Gewerbeeinheit und eine Eingangstür durch die die Wohnungen erschlossen sind.

4.4 Dach

Dach:	Haupthaus: Satteldach; im Bereich der Peter-Lauten-Straße asymmetrisch, an der Gutenbergstraße symmetrisch; eingeschossiger, rückwärtiger Anbau: Flachdach
Dacheindeckung:	Haupthaus: Ziegeleindeckung rückwärtiger Anbau: Bitumenabdichtung
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech

4.5 Besondere Bauteile

Rauchabzugsanlage

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Telefonanschluss;
keine Hofflächenbefestigung, das Grundstück ist vollständig bebaut

4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel; Unterhaltungsstau (von außen erkennbar):
Gemäß dem besichtigten Bereich der Immobilie ist diese überwiegend in einem schlechten, sanierungsbedürftigen und eigentlich teilweise zurzeit, unbenutzbaren Zustand.

Nachfolgend sind erkennbare Mängel aufgezeigt:

- Mauerrisse in Fensterlaibungen
- Defekte Schaufensterscheibe beim Ladenlokal



rechts (Peter-Lauten-Straße)

- Holztreppeinstufen stark ausgetreten
- Kellerwände sehr feucht
- Sehr starke Korrosion an den Trägern der Stahlträgerdecken
- ältere Heizungsanlage
- Brandschutzmängel
- Verbeulte Briefkästen
- Verschmutzte Klingelanlage

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

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. Beschreibung der Mieteinheiten

Es konnten – wie bereits beschrieben – nicht sämtliche Wohnungen besichtigt werden.

5.1 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 10)

Es liegen nur die Grundrisspläne des Kellergeschosses, der beiden Gewerbeeinheiten und der Wohnungen im Dachgeschoss vor. Beim Ortstermin wurde die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts aufgemessen. Aufgrund der teilweise fehlenden Besichtigungsmöglichkeiten konnten die übrigen Flächen nicht aufgemessen werden bzw. hätte ein Aufmaß keinen Sinn gemacht.

Abgeschlossenheit:

Die Mieteinheiten sind bzw. könnten mit geringem Aufwand in sich abgeschlossen werden.

Nutz-/Wohnflächen:

In den Bauakten bei der Stadt Krefeld sind keine Angaben vorhanden.

Die Nutzflächen der beiden Ladenlokale wurde aus den Grundrissplänen entnommen, die Fläche der



Wohnung im 1. Obergeschoss rechts aus dem Aufmaß berechnet, die Wohnung darüber mit derselben Größe angesetzt und die Fläche der Dachgeschosswohnung rechts mit einem üblichen Faktor aus der darunterliegenden Wohnung abgeleitet.

Mittels dem online tool tim-online.nrw.de wurde die bebaute Fläche des Bereichs an der Gutenbergstraße bestimmt und mit Hilfe üblicher Faktoren die überschlägigen Flächen der Wohnungen in den Obergeschossen und im Dachgeschoss ermittelt.

Somit ergeben sich die gewerblichen Mietflächen zu rd. 243 m² und die Wohnflächen zu rd. 447,5 m².

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

Weiterhin sei darauf hingewiesen, dass die überschlägig ermittelte Mietfläche mit einer nicht unerheblichen Ungenauigkeit behaftet sein kann.

5.2 Innenansichten

1.) Gewerbeeinheit links (Gutenbergstraße 124)

Die ca. 81,5 m² große Gewerbeeinheit steht leer.

Die Bauaufsicht der Stadt Krefeld hat eine Ortnutzungsverfügung / Nutzungsuntersagen u.a. wegen der Nutzung der Räumlichkeiten zu Schlafzwecken erlassen. Weiterhin bestehen Brandschutzmängel.

Die Grundrissituation ist für ein Ladenlokal unzuweckmäßig. Viele Räume sind gefangene Räume, dass bedeutet nur durch andere Räume und nicht über einen zentralen Flur erschlossen.

Die Gewerbeeinheit ist in einem katastrophalen Zustand (vgl. Anlage „Fotos“).

Es befinden sich zahlreiche Einrichtungsgegenstände der letzten Nutzer in den Räumlichkeiten; teilweise sind Heizkörper demontiert; im Empfangsraum steht eine demonitierte Badewanne; es riecht sehr unangenehm in den Räumlichkeiten.

Für eine Nutzung ist eine Sanierung erforderlich, die sicherlich in enger Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden der Stadt Krefeld erfolgen muss.

2.) Gewerbeeinheit rechts (Peter-Lauten-Straße 35)

Die ca. 243 m² große Gewerbeeinheit steht leer.

Die Bauaufsicht der Stadt Krefeld hat eine Ortnutzungsverfügung / Nutzungsuntersagen u.a. wegen der Nutzung der Räumlichkeiten zu Schlafzwecken erlassen. Weiterhin bestehen Brandschutzmängel.

Die Grundrissituation ist für ein Ladenlokal zweckmäßig. An einen großen Verkaufsraum, der jedoch gegenüber dem in der Bauakte vorhandenen Grundrissplan unterteilt ist, schließen sich mehrere Lagerräume, Teeküche und sanitäre Anlagen an.

Die Gewerbeeinheit ist in einem katastrophalen Zustand (vgl. Anlage „Fotos“).



Es befinden sich zahlreiche Einrichtungsgegenstände der letzten Nutzer in den Räumlichkeiten; teilweise ist eine abgehangene Decke heruntergefallen; der Fußboden klebt; es sind Feuchtigkeitsstellen im Dachbereich des eingeschossigen, rückwärtigen Anbaus deutlich erkennbar, die elektrische Anlage ist zumindest in einem überprüfungsbedürftigen Zustand; sanitäre Einrichtungen sind nur rudimentär vorhanden.

Für eine Nutzung ist eine Sanierung erforderlich, die sicherlich in enger Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden der Stadt Krefeld erfolgen muss.

3.) Wohnung 1. Obergeschoss links (Gutenbergstraße 124)

Die ca. 105 m² große Wohnung wird von mehreren Personen bewohnt. Vermutlich sind innerhalb der Wohnungen einzelne Zimmer (unter-) vermietet.

Es waren ursprünglich möglicherweise zwei Wohnungen. Nun ist ein Wohnungseingang im Treppenhaus mit einem Schrank zugestellt.

Die Grundrissituation ist zweckmäßig.

Die Wohnung ist in einem mäßigen Zustand. Es sind zahlreiche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes erforderlich

Innenwände:	
Wohnbereich:	Überwiegend Raufaser
Bad:	halb hoch gefliest, darüber Anstrich
Fußbodenbeläge:	Überwiegend Laminat; Bad: gefliest
Deckenflächen:	Raufaser mit Anstrich
Türen:	Glatte Holztüren, Holzzargen
Heizkörper:	Flächenheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einrichtungen:	Keine
Sanitäre Installation:	Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Badewanne, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfachste Qualität
Exemplarische Missstände:	• Durchlauferhitzer nur provisorisch befestigt • Türblätter teilweise total verschmutzt und durch montierte Schlösser beschädigt • Wäschetrockner und Waschmaschine im Flur • Teilweise defekte Fensterscheiben • Decke teilweise ohne Verkleidung • Fußleisten teilweise überstrichen • Sanitäre Einrichtungen erneuerungsbedürftig • Elektrische Anlage zumindest überprüfungsbedürftig



4.) Wohnung 1. Obergeschoss rechts (Peter-Lauten-Straße 35)

Die ca. 54,5 m² große Wohnung ist vermietet.

Die Grundrissituation ist unzweckmäßig. Teilweise sind Räume gefangene Räume, dass bedeutet nur durch andere Räume und nicht über einen zentralen Flur erschlossen.

Die Wohnung ist in einem normalen Zustand.

Innenwände:

Wohnbereich: Überwiegend Raufaser

Bad: halb hoch gefliest, darüber Anstrich

Fußbodenbeläge: Überwiegend Laminat;
Bad: gefliest

Deckenflächen: Raufaser mit Anstrich

Türen: Glatte Holztüren, Holzzargen

Heizkörper: Flächenheizkörper mit Thermostatventilen

Besondere Einrichtungen: Keine

Sanitäre Installation: Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Badewanne, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität

Exemplarische Missstände: • Mauerriss im Zargenbereich

5.) Wohnung 2. Obergeschoss links (Gutenbergstraße 124)

Die Wohnung wird von mehreren Personen bewohnt. Vermutlich sind innerhalb der Wohnungen einzelne Zimmer (unter-) vermietet.

Die Grundrissituation ist zweckmäßig.

Die Wohnung ist in einem mäßigen Zustand. Es sind zahlreiche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes erforderlich

Innenwände:

Wohnbereich: Überwiegend Raufaser

Bad: halb hoch gefliest, darüber Anstrich

Fußbodenbeläge: Überwiegend Laminat;
Bad: gefliest

Deckenflächen: Raufaser mit Anstrich, teilweise Deckenpaneele

Türen: Glatte Holztüren, Holzzargen

Heizkörper: Flächenheizkörper mit Thermostatventilen



Besondere Einrichtungen:	Keine
Sanitäre Installation:	Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Badewanne, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität
Exemplarische Mängelstände:	• Bodenfliesen teilweise mit größeren Abplatzungen • Deckenpaneele teilweise nicht fachgerecht eingebaut • Teilweise Schimmel im Decken-/Wandbereich (Ecke) • Schimmel teilweise an Fensterlaibung • Total verdreckte Fensterrahmen

6.) Wohnung 2. Obergeschoss Mitte

Die Wohnung konnte nicht in Augenschein genommen werden.

7.) Wohnung 2. Obergeschoss rechts (Peter-Lauten-Straße 35)

Die Wohnung konnte nicht in Augenschein genommen werden.

8.) Wohnung Dachgeschoss links (Gutenbergstraße 124)

Die Wohnung konnte nicht in Augenschein genommen werden.

9.) Wohnung Dachgeschoss rechts (Peter-Lauten-Straße 35)

Die Wohnung konnte nicht in Augenschein genommen werden.

5.3 Haustechnik

Heizung:	Zentrale Gasheizung
Warmwasserversorgung:	Dezentral über Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung, mäßiger Zustand, zumindest überprüfungsbedürftig
Kücheneinrichtungen:	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

Rollläden:	Vermutlich nur im Ladenlokal links (Gutenbergstraße)
Balkone:	Keiner
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 wurden kein Zubehör und keine Betriebsmittel vorgefunden, denen ein wirtschaftlicher Wert zugemessen wird.

5.6 Allgemeinbeurteilung

Die Immobilie befindet sich im Innenstadtbereich von Krefeld. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind kurzfristig, fußläufig erreichbar.

Das Gebäude befindet sich in keinem guten Zustand. Es ist erkennbar, dass in den letzten Jahrzehnten keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen und regelmäßige, notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Es sind kurzfristig Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen erforderlich (vgl. Kapitel 4.7).

Bei dem Zustand der Immobilie und dem erforderlichen Sanierungsbedarf wird jeder wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer die Variante „Sanierung“ untersuchen. Dabei wird der durchschnittlich denkende, wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer (Eigentümer) nicht bereit sein, alle notwendigen Maßnahmen in der (Kosten)Intensität ausführen zu lassen, wie bei Immobilien mit einem höheren Mietniveau und einer besseren Nachbarschaft.

Die ebenfalls mögliche Variante „Abriss und Neubau“ ist relativ unwahrscheinlich, da selbst eine neuwertige Bebauung aufgrund der Nachbarschaft keine wesentlich höheren Mieten generieren könnte.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes in enger Absprache mit den Genehmigungsbehörden der Stadt Krefeld erfolgen sollten.

Gegenwärtig gibt es Nutzungsuntersagungen durch die Bauaufsicht der Stadt Krefeld für die beiden Ladenlokale.

6. Mietverhältnisse

Dem Sachverständigen wurden keine Mietverträge vorgelegt. Beim Ortstermin hat einer der Bewohner berichtet, dass die Miete bar an „Jemanden“ gezahlt wird, der von „Zeit zu Zeit“ vorbeikommt.



7. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **sanierungsbedürftigen Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück in

47803 Krefeld, Peter-Lauten-Straße 35, Gutenbergstraße 124 NR

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 23, Flurstück 146, groß 350 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 4162B

zum Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

7.1 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.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahren (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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

Vereinzelt wird zusätzlich eine Sachwertermittlung durchgeführt; wobei das Ergebnis unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen wird.

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 Vergleichswertverfahren 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).

Im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet, da nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke geeignete Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen und weil der durchschnittlich handelnde Marktteilnehmer wenig am Sachwert interessiert ist (vgl. Ausführungen zum Ertragswert).

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

7.2 Bodenwertermittlung

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

7.2.1 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. 296

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2026: 360,-- €/m²



Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47803
Gemarkung	= Krefeld
Ortsteil	= Kempener Feld/Baackeshof
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschoßflächenzahl	= 1,5

7.2.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47803
Gemarkung	= Krefeld
Ortsteil	= Kempener Feld/Baackeshof
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Mischgebiet
Geschoßflächenzahl	= > 1,5
Bewertungsstichtag	= 10.03.2026

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

Eckgrundstück

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

Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist intensiver ausgenutzt als das Bodenrichtwertgrundstück.

Der Gutachterausschuss konnte keine eindeutige Abhängigkeit der Bodenrichtwerte vom Maß der baulichen Nutzung für misch- oder mehrgeschossige Bauweise belegen. Eine pauschale Anwendung von z.B. Umrechnungskoeffizienten zur Umrechnung des Bodenrichtwertes ist im Modell nicht vorgesehen. Daher wird dieser Umstand als wertneutral eingestuft.

Immissionen

Die Immissionsbelastung ist bereits im Bodenrichtwert eingepreist.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2026) bis zum Wertermittlungsstichtag (10.03.2026) ist nicht notwendig.

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

Bodenwert: $350 \text{ m}^2 * 360,-- \text{ €/m}^2 = 126.000,00 \text{ €}$



7.2.3 Belastungen

A) Baulasten

Für das Bewertungsobjekt existiert keine Eintragung (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.

B) Lasten und Beschränkungen

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

Lfd. Nummer der Eintragung 7:

„Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums“

Lfd. Nummer der Eintragung 8:

„Zwangsverwaltung“

Die Eintragungen sind auftragsgemäß nicht Gegenstände der Wertermittlung.

Daher werden ihnen im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussenden Bedeutungen zugemessen.

Somit ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 350 m² folgender Bodenwert:

126.000,-- €

7.3 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.

7.3.1 Rohertrag

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



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

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

Rohertrag des Bewertungsobjekts

Die Ladenlokale können nach Sanierung und entsprechenden Genehmigungen durch die Stadt sehr wahrscheinlich als Einzelhandelsfläche genutzt werden oder wie auch schon vormals genutzt als Büroflächen vermietet werden. Die üblichen Mietzinsen für diese Nutzungen unterscheiden sich nicht signifikant.

In Anlehnung an den gewerblichen Mietspiegel der IHK Mittlerer Niederrhein für die Stadt Krefeld wird als **marktübliche erzielbare Netto-Kalt-Miete** ein Mietzins von

Ø 7,00 €/m²

angenommen.

Für die Wohnungen wird - unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften und der Voraussetzung, dass Maßnahmen zur Herstellung eines normalen, der Gegend entsprechenden Zustandes durchgeführt worden sind - in Anlehnung an den Mietspiegel für die Stadt Krefeld als **marktübliche erzielbare Netto-Kalt-Miete** ein Mietzins von

Ø 9,00 €/m²

angenommen.

7.3.2 Reinertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Die Modellwerte sind für den Zeitraum vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2026 anzuwenden.



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

I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:

1. Verwaltungskosten

367 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
48 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

2. Instandhaltungskosten

14,40 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
108,00 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichen Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

1. Verwaltungskosten

3 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
-----	---

2. Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 %	für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
-------	---

3. Mietausfallwagnis

4 %	der Nettokaltmiete bei reiner bzw. gemischt gewerblicher Nutzung
-----	--

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

Die Bewirtschaftungskosten betragen mit den Modellansätzen der ImmoWertV

rd. 16.100,-- €/p.a.

und liegen damit bei rd. 22,9 % des Rohertrags.



7.3.3 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 2026 für Mehrfamilienhäuser (inklusive eines gewerblichen Anteiles über 20 %) einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,6 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,6 % 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.

Der Sachverständige hält u.a. aufgrund des erhöhten wirtschaftlichen Risikos durch die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen (kosten- und zeitmäßig) und den notwendigen Abstimmungen mit der Stadt Krefeld einen höheren Ansatz, der im Ergebnis zu einem geringeren Verkehrswert führt, von

5,5 %

für angemessen.

7.3.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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



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

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Mehrfamilienwohnhaus wurde vor dem Jahr 1907 errichtet.

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern mit Mischnutzung beträgt 80 Jahre. Da die Doppelgarage in das Wohn- und Geschäftshaus integriert ist, wird für sie dieselbe Gesamtnutzungsdauer angenommen.

Es sind die Maßnahmen, welche die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer verlängern zu berücksichtigen, die im folgenden Absatz unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ erfasst werden, um das Bewertungsobjekt in einen angemessenen Zustand zu versetzen.

Gemäß „Punkteraster“ zur Abschätzung einer verlängerten Restnutzungsdauer¹ wird zunächst der Modernisierungsgrad - nach Durchführung der vorgenannten Maßnahmen - ermittelt. Für die Modernisierungsmaßnahmen werden folgende Punkte vergeben:

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

Modernisierungselemente	maximale Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenfassade	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
	20	7

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 7 Punkten ist dem „mittleren Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

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

¹ gemäß Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA)



GND 80	Modernisierungspunkte																					
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Gebäude- alter	modifizierte Restnutzungsdauer																					
	68	16	16	19	21	24	27	29	32	34	36	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57
	69	15	15	18	21	24	26	29	31	34	36	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
	70	15	15	18	21	23	26	29	31	34	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
	71	14	14	17	20	23	26	28	31	33	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
	72	14	14	17	20	23	25	28	31	33	36	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
	73	14	14	17	20	23	25	28	30	33	35	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
	74	13	13	16	19	22	25	28	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
	75	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
	76	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	51	54	56	56	56
	77	13	13	16	19	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	47	49	51	54	56	56	56
	78	12	12	15	18	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
	79	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
80	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46	49	51	54	56	56	56	

von rd. 29 Jahren.

Unter Berücksichtigung der noch durchzuführenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unter Anwendung des Punkterasters eine Restnutzungsdauer von

29 Jahren

unterstellt.

7.3.5 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 (Instandhaltungssatus, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen).

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

Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungssatus 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 Instandhaltungsstau.

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 Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes erforderlich sind.



Zur Bestimmung des Reparatur- und Sanierungsaufwandes werden die bei Sprengnetter² veröffentlichten Tabellenwerke benutzt.

Der zu 7 Modernisierungspunkte (vgl. Absatz Restnutzungsdauer) korrespondierende Pauschalsatz für Modernisierungs- und Instandsetzungskosten für Mehrfamilienhäuser beträgt unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards, des Gebäudetyps und der Wohn-/ Nutzfläche rd. 620,--€/m² Wohn-/ Nutzfläche.

Die Wohn-/ Nutzfläche beträgt rd. 690 m².

Der Reparatur- und Sanierungsaufwand (stichtagsnahe Investitionen) aufgrund unterlassener Instandhaltung beträgt:

$$690 \text{ m}^2 * 620,-- \text{ €/m}^2 = 427.800,-- \text{ €}$$

Für den übliche Aufwand für erforderliche Schönheitsreparaturen und kleinere Modernisierungen vor einem Einzug ist kein Wertabzug vorzunehmen, da diese Kosten üblicherweise bereits in den Wertermittlungsdaten mit enthalten sind. Ein zusätzlicher Ansatz würde somit zu einer Doppelberücksichtigung führen. Entsprechend des Ausstattungsstandards betragen die Investitionskosten für diese Schönheitsreparaturen ca. 38,--€/m². Bei einer Fläche von rd. 690 m² betragen die eingesparten anteiligen Kosten für übliche Schönheitsreparaturen somit rd. 26.200,--€. Dieser Betrag ist von den zuvor ermittelten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten abzuziehen.

Der um den üblichen Aufwand für kleinere Maßnahmen reduzierte Reparatur- und Sanierungsaufwand beträgt:

$$427.800,-- \text{ €} - 26.200,-- \text{ €} = \text{rd. } 400.000,-- \text{ €}$$

Freiräumen der Gewerbeeinheiten

Wie beschrieben sind in den Gewerbeeinheiten viele Gegenstände der letzten Nutzer vorhanden, die vor dem Beginn der Sanierungsmaßnahme zu entfernen und zu entsorgen sind.

Hierfür wird in die Wertermittlung pauschal ein Betrag von 3.000,--€ eingestellt.

Überbau

Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist der Flachdachbereich ca. 3 m² auf dem benachbarten Flurstück 145 und der Flachdachbereich und das dreieinhalbgeschossige Gebäude ca. 4 m² auf dem benachbarten Flurstück 313 errichtet worden (vgl. Anlage 2).

Der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks hat durch den Überbau einen wirtschaftlichen Vorteil, da von ihm die Teilfläche von rd. 7 m² während der Restnutzungsdauer genutzt wird.

Der Vorteil wird folgendermaßen ermittelt:

Bodenwertverzinsung der überbauten Teilfläche * Vervielfältiger,
wobei der Vervielfältiger auf der Grundlage der Restnutzungsdauer des Überbaus (hier

² vgl. Literaturverzeichnis, Arbeitsmaterialien, Band II



29 Jahre) und des Liegenschaftszinssatzes (hier 5,5 %) ermittelt wird.

$$7 \text{ m}^2 * 360,--\text{€/m}^2 * 0,055 * 14,33 = 1.986,142 \text{ €}$$

Als wirtschaftlicher Nachteil ist der Barwert der Überbaurente, die dem Eigentümer des überbauten Grundstücks zu zahlen ist, zu berücksichtigen.

Für die Bemessung der Überbaurente ist der Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche maßgeblich, der sich aus den Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Überbaus, somit vermutlich 1907, ergibt. Eine Anpassung der Überbaurente ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Für diesen Zeitpunkt liegen heute keine Daten mehr vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der damalige Bodenwert so niedrig war, dass sich für die Berechnung der Überbaurente kein relevanter Betrag ergibt.

Der Überbau hat somit für das Bewertungsobjekt nur einen Vorteil, der ca. 2.000,--€ beträgt.

Leerstandszeit

Die Immobilie muss für die Maßnahmen teilweise entmietet werden, damit mit den notwendigen Maßnahmen begonnen werden kann. Während dieser Zeit steht die Immobilie auf jeden Fall weiter leer und es werden keine Mieteinnahmen erzielt. Die Zeit der baulichen Maßnahmen kann mit Vermietungsaktivitäten genutzt werden.

Die Leerstandszeit wird aufgrund der erforderlichen Abstimmungen mit der Stadt Krefeld, den gegenwärtig nur zeitversetzt verfügbaren Bauunternehmen auf 1 Jahr geschätzt und als weiterer wertbeeinflussender Umstand in der Wertermittlung berücksichtigt.

Geschätzter Mietausfall für die gesamte Immobilie
bis zur Vermietung:

70.182,00 €

zuzüglich üblicherweise umlagefähige Bewirtschaftungskosten:
(ca. 10 % der Miete)

$$70.182,00 \text{ €/p.M.} * 0,1 =$$

$$\begin{array}{r} + 7.018,20 \text{ €} \\ \hline 77.200,20 \text{ €} \end{array}$$

Barwert der Zeitrente:

Korrekturfaktor (monatliche Zahlung), $t = 12$

$$K = 1/1,035 * (1 + (t+1)/2t * p) = 0,9845$$

$$\text{Barwert: } 77.200,20 \text{ €} * 0,9845 = 76.003,60 \text{ €} =$$

rd. 76.000,-- €



7.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Mieteinheit	Mietfläche [m²]	marktübliche Netto-Kalt-Miete	
		€/m²	p.m. p.a.
Ladenlokale	243,0	7,00	1.701,00 € 20.412,00 €
Wohnungen	447,5	9,00	4.027,50 € 48.330,00 €
Doppelgarage			120,00 € 1.440,00 €
jährlicher marktüblicher Rohertrag			70.182,00 €
Bewirtschaftungskosten			- 16.100,00 €
Jährlicher Reinertrag			=54.082,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (5,5 % von 126.000,00 €)			- 6.930,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage			= 47.152,00 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 5,5 %, 29 J.)			x 14,33
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage			= 675.688,16 €
Bodenwert			+ 126.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks			= 801.688,16 €
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			
• Freiräumen			- 3.000,00 €
• Sanierungsmaßnahmen			- 400.000,00 €
• Leerstandszeit / Mietausfall			- 76.000,00 €
• Vorteil wegen Überbau			+ <u>2.000,00 €</u>
			324.688,16 €
Ertragswert			<u>rd. 324.700,-- €</u>

7.4 Plausibilitätsprüfungen

Die Plausibilitätsprüfungen sollen den ermittelten Wert stützen.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Krefeld sind u.a. Durchschnittspreise in EUR/m² Wohn-/ Nutzfläche aufgeführt.

Die Angaben sind u.a. aufgezeigt für die Gebäudeart Wohn-/Geschäftshaus (Mischnutzung).

Der angegebene Medianwert für das Jahr 2025 beträgt 1.184,--€/m² Wohn-/Nutzfläche. Das Bewertungsobjekt hat ca. 243 m² + 447,5 m² = 690,5 m² Wohn-/Nutzfläche. Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich ein Wert von:



$690,5 \text{ m}^2 \cdot 1.184,--\text{€/m}^2 = 817.552,--\text{€}$. Dieser Wert entspricht bis auf ca. 2 % Differenz dem ermittelten vorläufigen Ertragswert.

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 - unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - folgender Rothertragsvervielfältiger:

$$801.688,16 \text{ €} / 70.182,00 \text{ €} = 11,4$$

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

Die Plausibilitätskontrollen stützen das Ergebnis.

7.5 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."

Es wurde beim Ortstermin nicht die Möglichkeit sämtliche Räumlichkeiten zu besichtigen eingeräumt. Teilweise wurden - wie beschrieben - Angaben, die plausibel erscheinen – unterstellt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Den wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer interessiert primär die Rendite auf sein eingesetztes Kapital. Die Ertragswertermittlung wurde auf Basis der marktüblich erzielbaren Mieten durchgeführt.

Der **Ertragswert** der Immobilie wurde unter Berücksichtigung sämtlicher objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **324.700,-- €** ermittelt.

Dabei wurden der nicht unerhebliche Instandhaltungsstau und eine Leerstandszeit berücksichtigt.

Würde dieser Instandhaltungsstau nicht bestehen, hätte die Immobilie einen Wert von rd. **800.000,-- €**. Die Höhe des Instandhaltungsstaus wurde unter der Annahme geschätzt, dass ein durchschnittlich handelnder, wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer bei einem relativ niedrigen Mietniveau nicht bereit ist, sämtlich notwendige Arbeiten in der erforderlichen Intensität durchführen zu lassen. Er wird nur einen vermietungsfähigen Zustand herstellen und diesen im erforderlichen Umfang über die wirtschaftlich sinnvolle Restnutzungsdauer halten.

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



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für das mit einem **sanierungsbedürftigen Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück in

47803 Krefeld, Peter-Lauten-Straße 35, Gutenbergstraße 124 NR

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 23, Flurstück 146, groß 350 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 4162B

wird zum Wertermittlungstichtag 10.03.2026 mit

325.000,-- €

in Worten: dreihundertfünfundzwanzigtausend EURO

geschätzt.

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.

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 16.04.2026

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.



8. 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 2026**

Stichtag: 01.01.2026

[14] Mietrichtspiegel Stadt Krefeld

August 2025, Herausgeber: u.a. Stadt Krefeld, Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften

[15] Gewerblicher Mietspiegel, Stadt Krefeld

Bearbeitungsstand: 30.06.2024, Herausgeber: Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein

u.a.

9. 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	1 Seite
Anlage 9: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 10: Grundrisse / Aufteilungen	4 Seiten
Anlage 11: Fotos	7 Seiten