



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: 19.05.2025

Az.: G 0320-2025

Gericht: 420 K 39/24

## GUTACHTEN

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

für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück**

in **47798 Krefeld, St.-Anton-Straße 238**



Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 50, Flurstück 9, groß 199 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 2624A

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 13.05.2025 ermittelt mit:

**235.000,-- 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	5
2.4 Eigentümer	6
2.5 Mieter	6
2.6 Zwangsverwalter	6
2.7 Ortsbesichtigung	6
2.8 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	6
2.9 Kataster	7
2.10 Grundbuch	7
<b>3. Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
3.1 Umgebung	7
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
<b>4. Gebäudebestand.....</b>	<b>11</b>
4.1 Gebäudebeschreibung	11
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
<b>5. Beschreibung der Mieteinheiten.....</b>	<b>14</b>
5.1 Grundrissgestaltung	14
5.2 Innenansichten	14
5.3 Haustechnik	17
5.4 Sonstiges	17



5.5	Zubehör	17
5.6	Allgemeinbeurteilung	18
<b>6.</b>	<b>Mietverhältnisse.....</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Verkehrswertermittlung.....</b>	<b>18</b>
7.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
7.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	20
7.2.1	Bodenrichtwert	20
7.2.2	Bodenwert	20
7.2.3	Belastungen	22
7.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	22
7.3.1	Rohertrag	22
7.3.2	Reinertrag	23
7.3.3	Liegenschaftszins	25
7.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	26
7.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
7.3.6	Ertragswert	29
7.4	<u>Plausibilitätsprüfung</u>	29
7.5	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	30
<b>8.</b>	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>32</b>
<b>9.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>33</b>

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 23.08.2024
- Bauakteneinsicht vom 30.04.2025
- Liegenschaftskarte vom 02.04.2025
- Altlasten (Auskunft) vom 31.03.2025
- Starkregengefahrenkarte (Einsicht) vom 13.05.2025
- Grundwasserkarte (Einsicht) vom 13.05.2025
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 13.05.2025
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 13.05.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 13.05.2025
- Anliegerbescheinigungen vom 31.03.2025 / 23.04.2025
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 26.03.2025
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



## 1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	<b>Wohn- und Geschäftshaus</b> Haupthaus mit Flügelanbau, mit 1 Ladenlokal und insgesamt 4 Wohneinheiten. <b>Beim Ortstermin konnten nicht sämtliche Räumlichkeiten besichtigt werden.</b>
Ortstermin	13.05.2025
Wertermittlungsstichtag	13.05.2025
Baujahr	vor 1858
Flächen (rd.)	29 m <sup>2</sup> Ladenfläche 124 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Grundstücksgröße	199 m <sup>2</sup>
Bodenwert (rd.)	79.000,-- €
Mietansätze	20,00 € / m <sup>2</sup> / Ladenlokal 7,60 € / m <sup>2</sup> / Wohnungen
Rohertrag (marktüblich, rd.)	19.200,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	4.150,-- €
Liegenschaftszinssatz	4,5 %
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Ertragswert (rd.)	234.000,-- €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>235.000,-- €</b>



## 2. Grunddaten

### 2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 20.03.2025).

### 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.

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 Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus einem Haupthaus mit Flügelanbau und einem Gartenhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich bebaut.

Im Bauaktenarchiv der Stadt Krefeld sind für das Bewertungsobjekt keinerlei Unterlagen über die ursprüngliche Errichtung der Immobilie vorhanden. Dieser Sachverhalt ist für Immobilien, die vor dem Krieg errichtet worden sind, nicht ungewöhnlich.



Gemäß Unterlagen beim Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften der Stadt Krefeld wurde das Haupthaus erstmals im Jahr 1858 erfasst, der Flügelanbau im Jahr 1881 und das ursprünglich als Wurstküche genutzte Gartenhaus im Jahr 1931. Die ursprünglichen Errichtungen sollten jeweils kurz davor gewesen sein.

Insgesamt sind in der Immobilie ein Ladenlokal und vier Wohnungen vorhanden.

Die Bauakte bei der Stadt Krefeld beginnt im Jahr 1978 mit dem „Anbringen einer Werbeanlage“. Im Jahr 1986 wurde eine Neonanlage genehmigt.

Im Jahr 2000 ist durch die Stadt Krefeld eine Nutzungsänderung für das Ladenlokal in einen Stehimbiss gestattet worden.

Eine Genehmigung zur nachträglichen Genehmigung des Gartenhauses, sowie Aufstockung eines zusätzlichen Geschosses für zwei Schlafzimmer und Balkon ist von der Stadt Krefeld im Jahr 2009 nicht erteilt worden.

Weitere für die Wertermittlung relevante Unterlagen sind nicht in der von der Stadt zur Verfügung gestellten Bauakte enthalten.

## 2.4 Eigentümer

*Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.*

## 2.5 Mieter

Sowohl das Ladenlokal als auch sämtliche Wohnungen sind vermietet bzw. werden durch den Eigentümer und seine Familienangehörigen genutzt.

## 2.6 Zwangsverwalter

Keiner.

## 2.7 Ortsbesichtigung

Es konnte die Immobilie am 13.05.2025 von dem Sachverständigen unter Anwesenheit des Eigentümers überwiegend besichtigt werden.

Besichtigt wurde ein Teilbereich des Kellers, der jedoch unbeleuchtet war, das Ladenlokal, die Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschosses des Haupthauses und die Wohnung im Obergeschoss des Flügelanbaus.

Nicht besichtigt werden konnte ein Teilbereich des Kellergeschosses, der Heizungskeller, die Wohnung im Erdgeschoss des Flügels, der Spitzboden des Haupthauses und das Gartenhaus.

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 13.05.2025 festgesetzt.



Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (13.05.2025).

## 2.9 Kataster

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe</u>
Krefeld	50	9	Gebäude- und Freifläche, St.-Anton-Straße 238	199 m <sup>2</sup>

(vgl. Anlage 2)

## 2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

(unbeglaubigter Auszug vom 23.08.2024)

### **Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Krefeld Blatt 2624A**

**Bestandsverzeichnis:** siehe Katasterangaben

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

*Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.*

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

Im dem vom Gericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug ist keine Eintragung vorhanden. Im aktuellen Grundbuch sollte ein 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

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Innenstadtbereich von Krefeld; innerhalb des Rings; in unmittelbarer Nähe zum Frankenring an der St.-Anton-Straße (vgl. <u>Anlage 1</u> ). Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
Verkehrsanbindung:	Straßenbahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe, Bahnhof ca. 2 km. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Krefeld (BAB 57, ca. 5,5 km entfernt).
Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	Die Gegend ist überwiegend von Wohnbebauung, tlw. auch gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen geprägt.
Immissionen:	Die St.-Anton-Straße ist stark befahren. Über die Straße fährt auch die Straßenbahn. Weiterhin liegt das Bewertungsobjekt in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich mit dem Frankenring. Durch das Abbremsen und Anfahren von Kraftfahrzeugen entsteht zusätzlicher Lärm. Es treten insgesamt 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:	ca. 6,1 m
mittlere Tiefe:	ca. 38,5 m
Grundstücksgröße:	199 m <sup>2</sup>
Grundstückszuschnitt:	Fast rechteckig, rückwärtig verjüngt sich das Grundstück geringfügig
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Dreiseitige Grenzbebauung des Haupthauses; einseitige Grenzbebauung des Flügelanbaus; dreiseitige Grenzbebauung des Gartenhauses
Topographische Lage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme



Altlasten:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 31.03.2025 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 13.05.2025 liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der bei einer Simulation eines intensiven Starkregen vermutlich nicht überschwemmt werden könnte. Wegen der Details wird auf die <u>Anlage 5</u> zu diesem Gutachten Bezug genommen.
Grundwasser:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Grundwasserkarte der Stadt Krefeld vom 13.05.2025 liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, bei dem sich das Grundwasser ca. 5 - 10 Meter unter dem Gelände befindet. Wegen der Details wird auf die <u>Anlage 6</u> zu diesem Gutachten Bezug genommen.
Anmerkung:	<i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.</i>

### 3.4 Erschließungszustand

Straßenart:	Die St.-Anton-Straße ist eine öffentliche, innerörtliche Erschließungsstraße. Das Bewertungsobjekt grenzt direkt an die Straße an.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn mit Schwarzdecke, beidseitige Gehwege, Straßenbeleuchtung, eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Straßenbahnschienen in der Straße
Verkehrsdichte:	Sehr 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 31.03.2025 sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr zu entrichten.



Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 23.04.2025 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser ebenfalls nicht mehr zur Erhebung kommt (vgl. Anlage 7).

### 3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches sind keine Lasten und Beschränkungen eingetragen (vgl. Ausführungen im 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 13.05.2025 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. <u>Anlage 8</u> ).
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Denkmalschutz:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste der Stadt Krefeld vom 13.05.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Wohnungsbindung:	Mit E-Mail der Stadt Krefeld - Fachbereich Wohnen und Wohnbauförderung, Abteilung Wohnbauförderung, Wohnberechtigung und Wohnraumvermittlung - vom 26.03.2025 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 Auskunftsportal „geoportal“ vom 13.05.2025 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Mischgebiet (MI) dar.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportal „geoportal“ vom 13.05.2025 liegt das Bewertungsobjekt im räumlichen Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans, der ein übergeleiteter Fluchtlinienplan ist. Das Baurecht ist somit gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Dies bedeutet, dass sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Erschließung muss gesichert sein.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Anmerkung:	<i>Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, der verbindlichen Bauleitplanung und den Vorschriften des Brandschutzes wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.</i>

## 4. Gebäudebestand

### 4.1 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 10).

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 Eigentümers 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 (Haupthaus mit Flügel) <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 Ladenlokal</li><li>- 4 Wohnungen</li><li>- Haupthaus: 2 ½ - geschossig</li><li>- Flügel: 2 - geschossig</li><li>- Dachgeschosse ausgebaut</li><li>- Haupthaus: unterkellert</li></ul>
Baujahr:	vor 1858
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	Nach Augenschein wurden nur sehr wenige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die bereits längere Zeit zurückliegen, durchgeführt. Irgendwann wurde das Dach neu eingedeckt, die rückwärtige Fassade gestrichen und die Bäder saniert. Notwendigste Instandhaltungsarbeiten wurden vermutlich ausgeführt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

## 4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Straßenseite: Erdgeschoss gefliest, darüber Putz mit altem Anstrich; Rückseite und Flügel: gelblicher Reibputz, Fensterlaibungen farblich abgesetzt
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. vermutlich Leichtbauwände
Geschossdecken:	Über Kellergeschoss: massive Decke, ansonsten Holzbalkendecken
Treppenhaus:	Massive Geschosstreppe über die Etagen, Metallgeländer mit Holzverkleidung und Holzhandlauf, Fliesen-Belag; Raumpartreppe zum Spitzboden
Fußböden:	Keller: ohne Belag Hausflur: Fliesen
Fenster:	Ladenlokal: Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung; ansonsten Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung



Eingangstüren: Getrennte Eingänge zum Ladenlokal und zu den Wohnungen; Alurahmentüre mit Lichtausschnitte; zu den Wohnungen: Holzeingangstüren; Klingel-, Sprechanlage; Briefkastenanlage im Treppenhaus

#### 4.4 Dach

Dach: Haupthaus: Satteldach mit Dachgaube  
Flügel: Pultdach

Dacheindeckung: Haupthaus: Betondachsteine  
Flügel: Bitumenabdichtung

Dachrinnen und Fallrohre: Zinkblech

#### 4.5 Besondere Bauteile

Dachterrasse zur Dachgeschosswohnung

#### 4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen  
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Telefonanschluss  
Hofflächen befestigt

#### 4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel; Unterhaltungsstau (von außen erkennbar):

- Verschmutzte, straßenseitige Fassade
- Abplatzungen an Eingangsstufen (Fliesen)
- Abplatzung am Sockel
- Morsche Dachterrasse

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. Beschreibung der Mieteinheiten

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

### 5.1 Grundrissgestaltung

Abgeschlossenheit:	Das Ladenlokal und die Wohnungen sind in sich abgeschlossen
Wohnflächen:	<p>In der von der Stadt Krefeld zur Verfügung gestellten Bauakte ist nur eine Flächenangabe für das Ladenlokal enthalten. Demnach beträgt die gesamte Nutzfläche (Ladenlokal, Küche, Dusche, WC) ca. 29,25 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die Wohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss des Haupthauses und die Wohnung im Obergeschoss des Flügels, die der Wohnung im Erdgeschoss des Flügels, die nicht in Augenschein genommen werden konnte, entsprechen soll, wurden mit einer für den Verwendungszweck ausreichenden Genauigkeit aufgemessen und die folgenden Wohnflächen berechnet:</p> <p>Haupthaus / Obergeschoss: ca. 36 m<sup>2</sup> Haupthaus / Dachgeschoss: ca. 36 m<sup>2</sup> Flügel / Obergeschoss: ca. 26 m<sup>2</sup></p> <p>Dabei blieb die morsche, nicht nutzbare Dachterrasse, die nicht betreten werden konnte, ohne Ansatz.</p> <p>Somit ergibt sich insgesamt eine Wohnfläche von rd. 124 m<sup>2</sup>.</p>

### 5.2 Innenansichten

#### 1.) Ladenlokal im Erdgeschoss / Haupthaus

Das ca. 29 m<sup>2</sup> große Ladenlokal ist seit Juni 2023 vermietet.

Die Grundrissituation ist zweckmäßig.

Das Ladenlokal ist in einem einfachen, normalen Zustand.

Innenwände:	Überwiegend Putz mit Anstrich, im Bereich der Essenszubereitung Fliesen
WC:	ca. 2,2 Meter hoch gefliest, darüber Putz mit Anstrich
Fußbodenbeläge:	Überwiegend Fliesen



Deckenflächen:	Putz mit Anstrich
Tür:	Glatte Holztüren, Holzzargen
Heizkörper:	Keine Heizkörper
Besondere Einrichtungen:	Keine
Sanitäre Installation:	Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfachste Qualität

### 2.) Wohnung im Erdgeschoss / Flügel

Die ca. 26 m<sup>2</sup> große Wohnung wird von der Mutter des Eigentümers seit Januar 2024 bewohnt.

Die Wohnung konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Die Grundrissituation soll dem Grundriss der darüber liegenden Wohnung entsprechen. Abweichend davon hat die Wohnung zusätzlich zum normalen Wohnungseingang einen Eingang / Ausgang zur Hoffläche.

### 3.) Wohnung im Obergeschoss / Haupthaus

Die ca. 36 m<sup>2</sup> große Wohnung wird von dem Eigentümer bewohnt.

Die Grundrissituation ist zweckmäßig, jedoch ist die Küche sehr schmal.

Die Belichtung und Belüftung gut.

Der Zustand der Wohnung ist noch okay. U.a. sind mehrere Türen massiv beschädigt.

Innenwände:	
Wohnbereich:	Überwiegend Raufaser
Bad:	ca. 1,6 Meter hoch gefliest, darüber Putz mit Anstrich
Fußbodenbeläge:	Laminat (Wohn- und Schlafzimmer), Fliesen (Diele, Küche, Bad)
Deckenflächen:	Putz mit Anstrich
Türen:	Glatte Holztüren, Holz- und Metallzargen
Heizkörper:	Flächenheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einrichtungen:	Keine
Sanitäre Installation:	Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Dusche mit Duschvorhang, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität



#### 4.) Wohnung im Obergeschoss / Flügel

Die ca. 26 m<sup>2</sup> große Wohnung ist seit November 2024 vermietet.

Die Grundrissituation ist für eine Kleinstwohnung zweckmäßig. Die Belichtung und Belüftung gut.

Die Wohnung ist in einem ungepflegten, renovierungsbedürftigen Zustand. Der Fußboden ist krumm und knarrt; der Toilettenspülkasten ist defekt; ein Elektrokabel im Bad hängt frei.

Innenwände:	
Wohnbereich:	Überwiegend Raufaser
Bad:	raumhoch gefliest
Fußbodenbeläge:	Laminat; Bad: gefliest
Deckenflächen:	Raufaser mit Anstrich
Türen:	Glatte Holztüren, Holz- und Stahlzargen
Heizkörper:	Flächenheizkörper mit Thermostatventilen, im Bad Rippenheizkörper
Besondere Einrichtungen:	Keine
Sanitäre Installation:	Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Badewanne, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfachste Qualität

#### 5.) Wohnung im Dachgeschoss / Haupthaus

Die ca. 36 m<sup>2</sup> große Wohnung ist seit Februar 2022 vermietet.

Die Grundrissituation ist zweckmäßig, jedoch ist das Bad sehr schmal und die lichte Raumhöhe in der gesamten Wohnung mit ca. 2,20 Meter relativ gering.

Die Belichtung und Belüftung gut.

Der Spitzboden, der über eine Raumspartreppe erschlossen ist, war nicht zugänglich. Er soll als Rückzugsort für eine Katze dienen.

Der Zustand der Wohnung ist in Ordnung. Eine Dachterrasse ist aufgrund von morschem Holz nicht nutzbar.

Innenwände:	
Wohnbereich:	Überwiegend Raufaser
Bad:	raumhoch gefliest
Fußbodenbeläge:	Überwiegend Fliesen und 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, Dusche mit Duschvorhang, weiße Sanitärgegenstände, normale Qualität

#### 6.) Gartenhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich

Der Zugang ist im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht ermöglicht worden.

### **5.3 Haustechnik**

Heizung:	Zentrale Gasheizung
Warmwasserversorgung:	Dezentral über Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung, mäßiger Zustand, Klingel, Sprechanlage, Telefonanschluss, Rauchabzugsanlage, Satellitenanlage
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:	Nur teilweise, straßenseitig im Obergeschoss des Haupthauses
------------	--

### **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



In dem Ladenlokal befinden sich alte Einrichtungsgegenstände eines Imbisses. Gemäß Auskunft des Eigentümers der Immobilie, gehören diese Gegenstände dem Mieter. Ihnen wird im Rahmen dieser Wertermittlung kein Wert zugemessen.

## 5.6 Allgemeinbeurteilung

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen, einfachen Wohn- und Geschäftslage von Krefeld innerhalb des Rings an der stark befahrenen St.-Anton-Straße. Sie ist straßenseitig nicht unerheblichen Immissionen ausgesetzt.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind kurzfristig erreichbar.

Das Gebäude befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Nach Augenschein wurden an der sehr alten Immobilie nur sehr wenige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die bereits längere Zeit zurückliegen, durchgeführt.

Irgendwann wurde das Dach neu eingedeckt, die rückwärtige Fassade gestrichen und die Bäder saniert. Notwendigste Instandhaltungsarbeiten wurden vermutlich ausgeführt. Das Treppenhaus ist sehr schmal und steil. Die Hoffläche ist in einem gepflegten Zustand.

Der Zustand der besichtigten Wohnungen ist unterdurchschnittlich, was aber für die Lage nicht untypisch ist.

## 6. Mietverhältnisse

Dem Sachverständigen wurde vom Eigentümer eine Liste mit den vereinbarten Nettokaltmieten zur Verfügung gestellt.

## 7. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück  
in **47798 Krefeld, St.-Anton-Straße 238**

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 50, Flurstück 9, groß 199 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 2624A

zum Wertermittlungsstichtag: 13.05.2025

### 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 Markt Anpassungsfaktoren 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 Wert einfluss beizumessen, 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. 693

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 420,-- €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47798
Gemarkung	= Krefeld
Ortsteil	= Stadtmitte
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= gemischte Baufläche
Geschoßflächenzahl	= 1,8

### 7.2.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47798
Gemarkung	= Krefeld
Ortsteil	= Stadtmitte
Entwicklungszustand	= Baureifes Land



erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand = frei  
Nutzungsart = gemischte Baufläche  
Geschoßflächenzahl (ca.) = 1,0  
Bewertungsstichtag = 13.05.2025

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

#### Immissionen

Das Bewertungsgrundstück liegt direkt an der viel befahrenen St.-Anton-Straße. Die Immissionsbelastung ist für die Richtwertzone nicht typisch und somit nicht bereits im Bodenrichtwert eingepreist.

Das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen hat für den Bereich eine Umgebungslärmkarte veröffentlicht. Demnach ist das Bewertungsobjekt Lärm in der Größenordnung zwischen 65 bis 70 db(A) ausgesetzt.

In der Wertermittlungsliteratur (KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, vgl. Literaturverzeichnis) ist eine Tabelle veröffentlicht, die Bodenwertminderungen in Abhängigkeit von den so genannten Lästigkeitsfaktoren aufzeigt.

Schallimmission an der Straßenrandbebauung	Lästigkeitsfaktor nach VLärm SchR 97	Bodenwertminderung In %
40-50	Keine Lärmbelastung	0,00
50-55	40	2,00
55-60	55	2,75
60-65	80	4,00
65-70	110	5,50
70-75	150	7,50
75-80	200	10,00

In Anlehnung an die veröffentlichte Tabelle wird eine Bodenwertminderung in Höhe von 5,5 % für sachgerecht eingestuft.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist geringer ausgenutzt als das Bodenrichtwertgrundstück. Der Gutachterausschuss konnte keine eindeutige Abhängigkeit der Bodenrichtwerte 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.

#### Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2025) bis zum Wertermittlungsstichtag (13.05.2025) ist nicht notwendig.

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

Bodenwert:  $199 \text{ m}^2 * 420,-- \text{ €/m}^2 * 0,94^5 = 78.983,10 \text{ €}$



### **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 keine Eintragungen vorhanden. (vgl. Kapitel 2.10).

Somit ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 199 m<sup>2</sup> folgender Bodenwert:

78.983,10,00 € = **rd. 79.000,-- €**

## **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

#### Ladenlokal

In dieser Wertermittlung wird bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete des Ladenlokals von dem aktuellen „Gewerblichen Mietpreisspiegel“ der Niederrheinischen IHK ausgegangen.

Gemäß dem Mietspiegel sind für kleine Laden bis ca. 100 m<sup>2</sup> in Höhe von 6,00 bis 25,00 €/m<sup>2</sup> üblich. Das Ladenlokal ist nur ca. 29 m<sup>2</sup> groß.

Aufgrund der Lage und der geringen Größe des Ladenlokals wird der ortsübliche Mietzins für das Ladenlokal im Bewertungsobjekt mit

**20,00 €/m<sup>2</sup> / Ladenlokal**

angenommen.

Für die Ermittlung der ortsüblichen Miete der Wohnungen wird von den „Mietrichtwerten für die Stadt Krefeld, nach dem Stand vom August 2023“ (Mietspiegel) ausgegangen.

Der Mietwert setzt sich aus dem Mietrichtwert, dem Einfluss der Wohnlage, dem Wohnungsalter, dem Einfluss der Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten zusammen.

Für das Bewertungsobjekt trifft unter Berücksichtigung der Immissionsbelastung die Wohnlage B zu.

Für das Baujahr des Gebäudes ergibt sich für Wohnungen mit Heizung und Bad/Dusche eine Mietrichtwertspanne von 6,30 €/m<sup>2</sup> bis 6,90 €/m<sup>2</sup>.

Für Kleinwohnungen unter 40 m<sup>2</sup> ist ein Zuschlag zwischen 10 bis 15 % anzubringen.

Aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften der Wohnungen wird ausgehend vom mittleren Bereich der oben aufgezeigten Mietspanne ein Zuschlag von + 15 % gewählt, sodass für die Wohnungen als **marktübliche erzielbare Netto-Kalt-Mieten** - in Anlehnung an den Mietspiegel - ein Mietzins von

**7,60 €/m<sup>2</sup>**

angenommen wird.

Für die Nutzung des Gartenhauses als Lager- und / oder Hobbyfläche wird pauschal ein Ansatz in Höhe von monatlich 75,-- € als sachgerecht angesehen.

Der Eigentümer hat Angaben über tatsächlich vereinbarte Mieten zur Verfügung gestellt. Die Mieten, die tatsächlich gezahlt werden sollen, liegen deutlich über den marktüblichen Mieten gemäß der Mietspiegel. Nachfolgend werden die abgeleiteten Mieten als nachhaltig erzielbar eingestuft und für die Wertermittlung verwendet.

### 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 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 anzuwenden.

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

#### I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:

##### 1. Verwaltungskosten

359 Euro	jährlich je Wohnung
----------	---------------------

##### 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.

#### 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

2 %	der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken
-----	--

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

Die Bewirtschaftungskosten betragen mit den Modellansätzen der ImmoWertV

**rd. 4.150,-- €/p.a.**

und liegen damit bei rd. 21,6 % des Rohertrags.

Die Nutzung des Gartenhauses ist darin enthalten.

### 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 2025 für gemischt genutzte Gebäude (inklusive eines gewerblichen Anteiles über 20 %) einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,2 % mit einer Standardabweichung von +/- 0,5 % 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 baulichen Zustands der Immobilie, der Lage, der Marktsituation einen Ansatz von

**4,5 %**

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 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.

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

Unter Berücksichtigung des Zustandes wird eine Restnutzungsdauer von

**25 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 (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 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 Bauschadensachverständige gefragt) und eine solche Analyse den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfangs 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 (vgl. Kapitel 4.7 und 5.2) erforderlich sind, die über die in den Bewirtschaftungskosten enthaltenen Anteile hinausgehen. Hierfür wird in der Wertermittlung unter Berücksichtigung des Mietniveaus und der Restnutzungsdauer ein Betrag in Höhe von 15.000,--€ 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.



### 7.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Mieteinheit	Mietfläche [m <sup>2</sup> ]	marktübliche Netto-Kalt-Miete		
		€/m <sup>2</sup>	p.m.	p.a.
Ladenlokal	29	20,00	580,00 €	6.960,00 €
Wohnung Haupthaus / OG	36	7,60	273,60 €	3.283,20 €
Wohnung Haupthaus / DG	36	7,60	273,60 €	3.283,20 €
Wohnung Flügel / EG	26	7,60	197,60 €	2.371,20 €
Wohnung Flügel / OG	26	7,60	197,60 €	2.371,20 €
Gartenhaus			75,00 €	900,00 €
jährlicher marktüblicher Rohertrag				19.168,80 €
Bewirtschaftungskosten				- 4.150,00 €
Jährlicher Reinertrag				= 15.018,80 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (4,5 % von 78.983,10 €)				- 3.554,24 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				= 11.464,56 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 4,5 %, 25 J.)				x 14,83
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				= 170.019,43 €
Bodenwert				+ 78.983,10 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 249.002,53 €
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale				
• Instandsetzungsmaßnahmen				- 15.000,00 €
• Leerstandszeit				<u>                  ./.</u>
				234.002,53 €
<b>Ertragswert</b>				<b><u>rd. 234.000,- €</u></b>

### 7.4 Plausibilitätsprüfung

Die Plausibilitätsprüfung soll die ermittelten Werte stützen.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Krefeld sind u.a. Preise in EUR/m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche aufgeführt.

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

Entsprechend den Kriterien des Bewertungsobjektes ist eine Spanne von 355,- €/m<sup>2</sup> bis 2.605,-€/m<sup>2</sup> aufgezeigt.



Die differenzierte Wertermittlung kommt auf einen Wert von ca. 1.600,--€/m<sup>2</sup>. Die Plausibilitätskontrolle stützt das Ergebnis.

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

Zurückgerechnet ergibt sich aus dem ermittelten Ertragswert - unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - folgender Rohertragsvervielfältiger:

$$(234.002,53 \text{ €} + 15.000,00 \text{ €}) / 19.168,80 \text{ €} = 13$$

Dieser Mietfaktor liegt unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes im üblichen Spektrum. Die Plausibilitätskontrolle stützt 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. **234.000,-- €** ermittelt.

Dabei wurden ein Instandhaltungsstau berücksichtigt.

Würde dieser Instandhaltungsstau nicht bestehen, hätte die Immobilie einen Wert von rd. **249.000,-- €**. 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 im erforderlichen Umfang über eine sinnvolle Restnutzungsdauer halten.

**Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Erwerb von einem sehr alten Objekt mit nicht unerheblichen Risiken verbunden sein kann. Es können unbekannte Maßnahmen augenscheinlich werden und damit zusätzliche Kosten verbunden sein.**

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



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

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

in **47798 Krefeld, St.-Anton-Straße 238**

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 50, Flurstück 9, groß 199 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 2624A

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit

**235.000,-- €**

in Worten: zweihundertfünfunddreißigtausend 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 19.05.2025

---

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

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

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



## 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] HEIX, GERHARD:**

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

u.a.

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**[8] BauGB**

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

**[9] ImmoWertV**

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

**[10] BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

**[11] NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

**[12] BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung



u.a.

Regionale Informationsunterlagen

**[13] Krefelder Grundstücksmarktbericht 2025**

Stichtag: 01.01.2025

**[14] Mietrichtspiegel Stadt Krefeld**

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

**[15] Gewerblicher Mietspiegel, Stadt Krefeld**

Bearbeitungsstand: 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: Fotos	4 Seiten