



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: 27.05.2024

Az.: G 0306-2024

Gericht: 420 K 42/23

## GUTACHTEN

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

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

in **47798 Krefeld, Kornstraße 74**



Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 50, Flurstück 462, groß 278 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 3602A

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 23.04.2024 ermittelt mit:

**415.000,-- 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	5
2.5 Mieter	5
2.6 Zwangsverwalterin	5
2.7 Ortsbesichtigung	6
2.8 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	6
2.9 Kataster	6
2.10 Grundbuch	6
<b>3. Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
3.1 Umgebung	7
3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	7
3.3 Gestalt, Form und Untergrund	7
3.4 Erschließungszustand	8
3.5 Rechte und Belastungen	9
3.6 Planungs- und Entwicklungszustand	9
<b>4. Gebäudebestand.....</b>	<b>10</b>
4.1 Gebäudebeschreibung	10
4.2 Gebäudedaten	10
4.3 Ausführung und Ausstattung	11
4.4 Dach	11
4.5 Besondere Bauteile	12
4.6 Außenanlagen	12
4.7 Zustand	12
<b>5. Beschreibung der Räumlichkeiten.....</b>	<b>13</b>
5.1 Grundrissgestaltung	13
5.2 Innenansichten	13
5.3 Haustechnik	16
5.4 Sonstiges	16
5.5 Zubehör	16



5.6	Allgemeinbeurteilung	17
<b>6.</b>	<b>Mietverhältnisse</b> .....	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>18</b>
7.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
7.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	19
7.2.1	Bodenrichtwert	19
7.2.2	Bodenwert	20
7.2.3	Belastungen	20
7.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	21
7.3.1	Rohertrag	21
7.3.2	Reinertrag	21
7.3.3	Liegenschaftszins	23
7.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
7.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
7.3.6	Ertragswert	28
7.4	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	29
<b>8.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>31</b>
<b>9.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>32</b>

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 05.10.2023
- Bauakteneinsicht vom 15.03.2024
- Liegenschaftskarte vom 14.03.2024
- Altlasten (Auskunft) vom 08.04.2024
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 23.05.2024
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 23.05.2024
- Baulasten (Auskunft) vom 12.03.2024
- Anliegerbescheinigungen vom 26.03.2024 / 02.04.2024
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 22.03.2024
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



## 1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	<b>Wohn- und Geschäftshaus</b> mit insgesamt 1 Gewerbeeinheit und 3 Wohneinheiten. Die Immobilie steht vermutlich seit ca. 1 ¾ Jahren leer. <b>Es besteht ein nicht unerheblicher Sanierungsbedarf.</b>
Ortstermin	23.04.2024
Wertermittlungsstichtag	23.04.2024
Baujahr (ca.)	1900
Flächen (rd.)	31 m <sup>2</sup> Bürofläche 316 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Grundstücksgröße	278 m <sup>2</sup>
Bodenwert (rd.)	105.600,-- €
Mietansätze	8,55 bis 11,00 € / m <sup>2</sup>
Rohertrag (marktüblich, rd.)	38.150,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	6.950,-- € / rd. 18,2 %
Liegenschaftszinssatz	3,0 %
Restnutzungsdauer	34 Jahre
Ertragswert (rd.)	414.300,-- €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>415.000,-- €</b>



## 2. Grunddaten

### 2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 06.03.2024).

### 2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

In die Wertschätzung ist auch separat das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§§ 97, 98 BGB) einzubeziehen.

Darüber hinaus wird gebeten, alle zur Gutachtenerstellung erforderlichen objekt- und personenbezogenen Daten (z.B. hinsichtlich Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträgen, Altlasten, Wohnungsbindung und Hausgeldern) einzuholen bzw. Akteneinsicht zu nehmen. Dem Gutachten sind in der Anlage die entsprechenden Bescheinigungen der Behörden beizufügen. Im Rahmen der Begutachtung ist auszuführen, ob aufgrund dieser Auskünfte der Wert des Grundbesitzes beeinträchtigt wird.

Der Zutritt zu dem Grundstück kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen; gegebenenfalls ist der Zwangsverwalter einzuschalten.

### 2.3 Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit und drei Wohnungen bebaut.

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

Das Baujahr des Wohn- und Geschäftshauses wird auf ca. 1900 geschätzt.

Die vom Bauaktenarchiv der Stadt Krefeld zur Verfügung gestellte elektronische Bauakte beginnt mit einem Vorgang über das Abstellen von 2 Kraftfahrzeugen aus dem Jahr 1968. Im Jahr 1972 wurde eine Gaszentralheizung eingebaut. Eine Regelung mit entsprechenden Befreiungsbescheid Nr. 559/93 über eine Brandschutztür als Fluchtweg an der Rückseite der Halle wurde im Jahr 1993 getroffen.

Weitere relevante Unterlagen sind nicht in der Akte vorhanden.

### 2.4 Eigentümer

*Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.*

### 2.5 Mieter

Die Immobilie soll seit ca. 1 ¾ Jahren leer stehen.

### 2.6 Zwangsverwalterin

Angelika Jung, Von-Beckerath-Straße 11, 47799 Krefeld



## 2.7 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 06.03.2024 ordnungsgemäß über den Orts-termin am 23.04.2024 informiert. Zum Besichtigungstermin erschien nur die Zwangsver-walterin. Es konnte die Immobilie vollständig in Augenschein genommen werden. 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 zu-grunde zu legen.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgeb-liche 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 23.04.2024 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungs-stichtag (23.04.2024).

## 2.9 Kataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Krefeld	50	462	Gebäude- und Freifläche, Kornstraße 74	278 m <sup>2</sup>

(vgl. Anlage 2)

## 2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

(unbeglaubigter Auszug vom 05.10.2023)

### **Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Krefeld Blatt 3602A**

**Bestandsverzeichnis:** siehe Katasterangaben

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

*Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.*

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

Keine Eintragungen

#### **Hinweis:**

In einem aktuellen Auszug müssten der Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwal-tungsvermerk 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 Preußenring und der Sankt-Anton-Straße (vgl. <u>Anlage 1</u> ). Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
Verkehrsanbindung:	Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe, Bahnhof ca. 2 km. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Krefeld-Zentrum (BAB 57, ca. 6 km entfernt).
Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	Die Gegend ist überwiegend von Wohnbebauung - tlw. auch gewerblicher Nutzung - geprägt. Das nördlich angrenzende Grundstück ist ein Garagengrundstück.
Immissionen:	Relativ geringe Immissionsbelastung für eine innerstädtische Lage.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine zentrale Wohnlage in Krefeld mit guter Verkehrsanbindung.

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

Straßenfront:	ca. 9,8 m
mittlere Tiefe:	ca. 26,8 m
Grundstücksgröße:	278 m <sup>2</sup>
Grundstückszuschnitt:	Bis auf einen Versprung im nordwestlichen Grundstücksbereich ist das Grundstück fast rechteckig.



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Grundstück ist vollständig bebaut.
Topographische Lage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 08.04.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst (vgl. <u>Anlage 4</u> ).
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 Kornstraße ist eine öffentliche, innerörtliche Erschließungsstraße. Das Bewertungsobjekt grenzt direkt an die Straße an. Tempo 30-Zone
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitige Gehwege, Straßenbegleitgrün, eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.
Verkehrsdichte:	Für eine zentrale Lage relativ gering.
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 26.03.2024 sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr zu entrichten.  Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 02.04.2024 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser ebenfalls nicht mehr zur Erhebung kommt (vgl. <u>Anlage 5</u> ).



### 3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches sind keine 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 12.03.2024 ist für das Bewertungsobjekt eine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen: „Der jeweilige Eigentümer des Baulastgrundstückes verpflichtet sich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtlich, hinsichtlich baulicher Anlagen auf dem Baulastgrundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das Baulastgrundstück und das Flurstück 463 ein einziges Grundstück bilden würden. Eingetragen am 05.07.2010“ (vgl. <u>Anlage 6</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 23.05.2024 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Wohnungsbindung:	Mit E-Mail der Stadt Krefeld - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen - vom 22.03.2024 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht im Bestand geführt wird und somit von keiner sozialen Bindung auszugehen ist (vgl. <u>Anlage 7</u> ).

### 3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):	Gemäß Einsicht in das Auskunftportal „geportal“ vom 23.05.2024 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dar.
---	---



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportaal „geoportal“ vom 23.05.2024 liegt das Bewertungsobjekt im räumlichen Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1877.

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 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 oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

### 4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:

Wohn- und Geschäftshaus

- 3 Wohneinheiten
- 1 Gewerbeeinheit (Büro)
- 1 bis 3-geschossig
- Dachgeschoss ausgebaut
- teilweise unterkellert

Baujahr (geschätzt):

Ca. 1900

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Nach Augenschein und Bauakte wurden zumindest in den letzten Jahrzehnten keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen an der Immobilie



durchgeführt bzw. abgeschlossen.

In den letzten Jahren sind nur sehr wenige Instandhaltungsmaßnahmen an der Immobilie ausgeführt worden.

Energieausweis:

Ein Energieausweis aus dem Jahr 2009 wurde vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energieverbrauchs erstellt. Demnach beträgt der Endenergiebedarf 185,2 kWh(m<sup>2</sup>a). Dieser Wert liegt im günstigen Bereich.

### 4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Straßenseitig: Putz mit hellem Anstrich, Fensterlaibungen grau abgesetzt; Seite zur Garagenzeile: teilweise Klinker, teilweise Putz
Sockel:	Glatt verputzt und dunkelgrau gestrichen
Innenwände:	Tlw. Mauerwerk; tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Über Kellergeschoss: massive Decke, ansonsten Holzbalkendecken
Treppenhaus:	Holztreppe über alle Etagen, Holzgeländer, Holzhandlauf; massive Treppe zum Keller
Fußböden:	Keller: Überwiegend Fliesen Hausflur: Überwiegend Fliesen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen
Eingangstür:	Hauseingang: doppelflügige Holztür mit Verzierungen und Glaseinsätzen Zu den Wohnungen: Holzeingangstüren

### 4.4 Dach

Dach:	Unterschiedliche Dachformen; vordere Seite des straßenseitigen Bauteils: Satteldach, Rückseite dieses Bauteils: Mansardgiebeldach; rückseitiger Baukörper mit Sheddach
-------	--



Dacheindeckung: Unterschiedliche Abdichtungen; vordere Seite des straßenseitigen Bauteils: alte Tonziegeleindeckung, Rückseite dieses Bauteils: bituminöse Abdichtung; rückseitige Baukörper mit bituminösen Abdichtungen

Dachrinnen und Fallrohre: Zinkblech

#### 4.5 Besondere Bauteile

2 straßenseitige Rundgauben

#### 4.6 Außenanlagen

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

#### 4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel; Unterhaltungsstau (von außen erkennbar):

Die Immobilie ist in einem schlechten, sanierungsbedürftigen und zurzeit in einem unbenutzbaren Zustand.

Folgende wesentliche Missstände waren beim Orts-termin augenscheinlich:

- Eingangstür überarbeitungsbedürftig
- Dacheindeckung / Dachabdichtung erneuerungsbedürftig
- Feuchtigkeitsstellen im Deckenbereich im Wohnbereich (EG)
- Schimmelstellen im Kellergeschoss
- Elektrische Anlage zumindest überprüfungsbedürftig
- Klingelanlage defekt
- Briefkästen aufgebrochen
- Komplette Immobilie ist zu entrümpeln

Weitere Missstände sind in den Beschreibungen der einzelnen Räumlichkeiten (Kapitel 5) beschrieben.

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine wirtschaftliche Wertminderung, die unüblich 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 Räumlichkeiten

### 5.1 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 8)

Die Gläubigerin hat aktuelle Grundrisspläne zur Verfügung gestellt.

Abgeschlossenheit: Die Einheiten (Büro und 3 Wohnungen) sind jeweils in sich abgeschlossen.

Wohnflächen: In der Bauakte bei der Stadt Krefeld sind keine Angaben vorhanden.

Die Gläubigerin hat eine Flächenzusammenstellung zur Verfügung gestellt (vgl. Anlage 9).

Demnach haben die Einheiten folgende Größen:

- Büro: 30,8 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Wohnung 1 (EG und OG): 170,0 m<sup>2</sup>
- Wohnung 2 (OG): 80,1 m<sup>2</sup>
- Wohnung 3 (DG): 65,9 m<sup>2</sup>

Die Nutzfläche (Kellerräume, Hauseingangsbereich, Bereich hinter dem Hauseingangsbereich) beträgt demnach ca. 191 m<sup>2</sup>.

Teilbereiche wurden auf Plausibilität kontrolliert. Es erfolgte jedoch kein erneutes Aufmaß der Immobilie.

### 5.2 Innenansichten

#### 1.) Büroräume im Erdgeschoss

Die ca. 30,8 m<sup>2</sup> große Büroeinheit steht leer.

Die Grundrissituation ist zweckmäßig. Jedoch ist der sanitäre Bereich innenliegend ohne natürliche Belichtung und Belüftung, ansonsten ist die Belichtung und Belüftung gut.

Die Büroeinheit ist in einem nicht vermietbaren Zustand.

Sie muss entrümpelt und begonnene Sanierungsarbeiten abgeschlossen werden.

Hohe Raumhöhen lassen die Einheit großzügig erscheinen.

Innenwände:

Bürobereich: Teilweise Tapete, teilweise Putz mit Anstrich



Sanitär:	Glasfasertapete
Fußbodenbeläge:	Laminat
Deckenflächen:	Putz mit Anstrich
Türen:	Glatte Holztüren, Holzzargen, Zargen abgeschliffen
Heizkörper:	Keine Heizkörper, diese sind abgebaut
Besondere Einrichtungen:	Keine
Sanitäre Installation:	Weißes Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, kein Waschbecken, einfache Qualität

## 2.) Wohnung im Erdgeschoss

Die ca. 170 m<sup>2</sup> große Wohneinheit steht leer.

Die Grundrissituation ist individuell, großzügig und zweckmäßig. Der große Wohn-Essbereich wird durch Sheddächer belichtet. Er hat Loft-Charakter.

Über eine Treppe im rückwärtigen Bereich ist ein weiterer Raum im Obergeschoss erschlossen, der nur von dieser Wohneinheit zugänglich ist. Aufgrund seiner geringen Raumhöhe dürfte er nicht für den dauerhaften Aufenthalt genehmigungsfähig sein.

Die sanitären Bereiche sind innenliegend ohne natürliche Belichtung und Belüftung, ansonsten ist die Belichtung und Belüftung gut.

Die Wohneinheit ist in einem nicht vermietbaren Zustand.

Sie muss entrümpelt und saniert werden. Ein rückwärtiger Raum ist im Rohbauzustand. Hohe Raumhöhen, speziell im Bereich der Sheddächer, lassen die sowieso schon große Einheit noch großzügiger erscheinen.

Innenwände:	
Wohnbereich:	Teilweise gestrichenes Mauerwerk, teilweise Putz mit Anstrich
WC / Bad:	Fliesen, Wischtechnik
Fußbodenbeläge:	Bodenfliesen, Laminat, Holzdielen und teilweise ohne Belag; Sanitär: gefliest
Deckenflächen:	Überwiegend Putz mit Anstrich, teilweise mit integrierter Beleuchtung
Türen:	Profilierte Holztüren, teilweise mit Glaseinsätzen, Holzzargen
Heizkörper:	Flächenheizkörper mit Thermostatventilen, im Bad Handtuchheizkörper
Besondere Einrichtungen:	Keine



Sanitäre Installation:

WC: Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Dusche mit Duschvorhang, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, alte, einfache Qualität  
Bad: Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Bidet, Waschbecken, Dusche mit fester Abtrennung, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, gute Qualität

### 3.) Wohnung im Obergeschoss

Die ca. 80,1 m<sup>2</sup> große Wohnung steht leer.

Die Grundrissituation ist zweckmäßig. Die Belichtung und Belüftung gut.

Die Wohnung könnte, wenn sie von den Einrichtungsgegenständen des letzten Bewohners freigeräumt und grundgereinigt wird, vermietet werden.

Innenwände:

Wohnbereich: Überwiegend Glasfasertapete

Bad: Raumhohe Wandfliesen

Fußbodenbeläge: Überwiegend Holzdielen, teilweise Laminat;  
Bad: gefliest

Deckenflächen: Raufaser mit Anstrich

Türen: Profilierte Holztüren, Holzzargen

Heizkörper: Flächenheizkörper mit Thermostatventilen

Besondere Einrichtungen: Keine

Sanitäre Installation: Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken, Bidet, Dusche mit fester Abtrennung, Eckbadewanne, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität

### 4.) Wohnung im Dachgeschoss

Die ca. 65,9 m<sup>2</sup> große Wohnung steht leer und ist gegenwärtig in keinem vermietbaren Zustand. Die zugemüllte Wohnung ist komplett renovierungsbedürftig.

Zu der Wohnung gehört eine kleine Dachterrasse, bei dem das Geländer in einen fragwürdigen Zustand ist. Der Dachterrassenbelag hat sich komplett gelöst und ist sehr rutschig.

Innenwände:

Wohnbereich: Überwiegend Raufaser

Bad: Raumhohe Wandfliesen

Fußbodenbeläge: Überwiegend Laminat;  
Bad: gefliest



Deckenflächen:	Raufaser mit Anstrich
Türen:	Profilierte Holztüren, Holzzargen
Heizkörper:	Flächenheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einrichtungen:	Keine
Sanitäre Installation:	Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Badewanne, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität
Anmerkung:	<i>Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass Bodenbeläge schadstoffbelastet sind. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</i>

### 5.3 Haustechnik

Heizung:	Zentrale Gasheizung
Warmwasserversorgung:	Dezentral über Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	Zumindest überprüfungs- und ergänzungsbedürftig
Kücheneinrichtung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Anmerkung:	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

### 5.4 Sonstiges

Rollläden:	Straßenseitig im Erdgeschoss
Dachterrasse:	Rückwärtig bei der Dachgeschosswohnung
Belichtung und Besonnung:	Überwiegend gut

### 5.5 Zubehör

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

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis



stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten:

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

Bei der Ortsbesichtigung wurden kein Zubehör und keine Betriebsmittel vorgefunden, denen ein wirtschaftlicher Wert zugemessen wird.

## 5.6 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Innenstadtbereich von Krefeld. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind kurzfristig erreichbar.

Das Baujahr des Wohn- und Geschäftshauses wird auf ca. 1900 geschätzt.

Das aufgrund der Grundrisse und dem Loft-Charakter in Verbindung mit den Sheddächern an und für sich attraktive Gebäude befindet sich in keinem guten Zustand.

Bei dem Zustand der Immobilie 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.

Es werden intensive Abstimmungen mit der Stadt Krefeld erforderlich sein.

## 6. Mietverhältnisse

Die Immobilie ist nicht vermietet und steht vermutlich seit 1 ¾ Jahren leer.



## 7. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **sanierungsbedürftigen Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück in **47798 Krefeld, Kornstraße 74**

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 50, Flurstück 462, groß 278 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 3602A

zum Wertermittlungsstichtag: 23.04.2024

### 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 Ertragswertverfahrens (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 Vergleichsverfahren zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 (3) 1. Satz ImmoWertV).

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 Werteeinfluss 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. 577

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024: 380,-- €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47799
Gemarkung	= Krefeld



Ortsteil	= Stadtmitte
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
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	= Wohnbaufläche
Geschoßflächenzahl (ca.)	= 1,9
Bewertungsstichtag	= 23.04.2024

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

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2024) bis zum Wertermittlungsstichtag (23.04.2024) ist nicht notwendig.

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

Bodenwert:  $278 \text{ m}^2 * 380,-- \text{ €/m}^2 = 105.640,00 \text{ €}$

### **7.2.3 Belastungen**

#### **A) Baulasten**

Für das Bewertungsobjekt existiert eine Eintragung (vgl. Kapitel 3.5).

Es handelt sich um eine sogenannte Vereinigungsbaulast, die im Rahmen dieser Wertermittlung als wertneutral eingestuft werden kann.

#### 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 278 m<sup>2</sup> folgender Bodenwert:

**105.640,-- €**



## 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, Mietensammlung u.a.

### Rohertrag des Bewertungsobjekts

Für die Büroflächen und die Wohnungen werden - 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 gewerblichen Mietspiegel der IHK und dem Mietspiegel für die Stadt Krefeld als **marktübliche erzielbare Netto-Kalt-Mieten** Mietzinsen von

**11,00 €/m<sup>2</sup> Büroflächen**  
**8,55 €/m<sup>2</sup> Wohnung im EG**  
**9,50 €/m<sup>2</sup> Wohnung im OG**  
**9,50 €/m<sup>2</sup> Wohnung im DG**

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 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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

351 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
----------	--

##### 2. Instandhaltungskosten

13,80 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
------------	---

##### 3. Mietausfallwagnis

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

#### II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

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. 6.950,-- €/p.a.**

und liegen damit bei rd. 18,2 % 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 2024 für Mehrfamilienhäuser (inklusive eines gewerblichen Anteiles bis zu 20 %) einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,4 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,5 % und für gemischt genutzte Gebäude (inklusive eines gewerblichen Anteiles über 20 %) einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,3 % mit einer Standardabweichung von +/- 0,4 % veröffentlicht.

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

Der Sachverständige hält u.a. aufgrund des baulichen Zustands der Immobilie, der Attraktivität der Immobilie in Teilbereichen, der relativ ruhigen Innenstadtlage und der Marktsituation einen Ansatz von

**3,0 %**

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 Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassenen Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).



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

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. im Jahr 1900 errichtet.

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer von Wohn- und Geschäftshäusern beträgt 80 Jahre.

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

Gemäß „Punkteraster“ zur Abschätzung einer verlängerten Restnutzungsdauer<sup>1</sup> 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	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenfassade	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	9

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 9 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

<sup>1</sup> gemäß Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA)



GND	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
80	modifizierte Restnutzungsdauer																				
Gebäudealter																					
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. 34 Jahren.

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

**34 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 (Instandhaltungsstatus, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen).  
Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungsstatus, Bauschäden etc. befindet.  
Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsstatus 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag;
  - als Summe der auf den Wertermittlungsstichtag 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“**

#### Freiräumen

Es wurde beschrieben, dass sich in der Immobilie „Hinterlassenschaften“ der letzten Bewohner befinden. Die Freiräumungskosten werden nach Erfahrungssätzen mit rd. 3.000,-- € angesetzt.

#### 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 Sprengnetter<sup>2</sup> veröffentlichten Tabellenwerke benutzt.

Der zu 9 Modernisierungspunkte (vgl. Absatz Restnutzungsdauer) korrespondierende Pauschalsatz für Modernisierungs- und Instandsetzungskosten für Wohn- und Geschäftshäuser beträgt unter Berücksichtigung des zu erreichenden Standards und das nicht sämtliche Bereiche gleich betroffen sind rd. 730,--€/m<sup>2</sup> Wohnfläche / Bürofläche.

Die Wohnfläche und Bürofläche beträgt rd. 347 m<sup>2</sup>.

Der pauschalisierte Sanierungsaufwand (stichtagsnahe Investitionen) beträgt unter Berücksichtigung der Ausführungen im Kapitel 5.6:

$$347 \text{ m}^2 * 730,-- \text{ €/m}^2 = 253.310,-- \text{ €}$$

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 rd. 40,--€/m<sup>2</sup>. Bei einer Fläche von insgesamt rd. 347 m<sup>2</sup> betragen die eingesparten anteiligen Kosten für übliche Schönheitsreparaturen somit rd. 13.880,--€. Dieser Betrag ist von den zuvor ermittelten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten abzuziehen.

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

$$253.310,-- \text{ €} - 13.880,-- \text{ €} = \text{rd. } 239.400,-- \text{ €}$$

#### Leerstandszeit

Die Immobilie steht komplett leer, sodass relativ kurzfristig 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:

$$3.179,30 \text{ €/p.M.} * 12 \text{ Monate} = 38.151,60 \text{ €}$$

zuzüglich üblicherweise umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

(ca. 10 % der Miete)

$$3.179,30 \text{ €/p.M.} * 0,1 * 12 \text{ Monate} = \underline{+ 3.815,16 \text{ €}}$$
$$41.966,76 \text{ €}$$

Barwert der Zeitrente:

Korrekturfaktor (monatliche Zahlung),  $t = 12$

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

$$\text{Barwert: } 41.966,76 \text{ €} * 0,9845 = 41.316,28 \text{ €} = \text{rd. } 41.300,-- \text{ €}$$

<sup>2</sup> vgl. [3] Literaturverzeichnis, Arbeitsmaterialien, Band II



## 7.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Mieteinheit	Mietfläche [m <sup>2</sup> ]	marktübliche €/m <sup>2</sup>	marktübliche Netto-Kalt-Miete p.m.	p.a.
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>				
Büroeinheit	30,8	11,00	338,80 €	4.065,60 €
Wohnung 1	170,0	8,55	1.453,50 €	17.442,00 €
Wohnung 2	80,1	9,50	760,95 €	9.131,40 €
Wohnung 3	65,9	9,50	626,05 €	7.512,60 €
jährlicher marktüblicher Rohertrag				38.151,60 €
Bewirtschaftungskosten				- 6.950,00 €
Jährlicher Reinertrag				= 31.201,60 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (3,0 % von 105.640,-- €)				- 3.169,20 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				= 28.032,40 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 3,0 %, 34 J.)				x 21,13
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				= 592.324,61 €
Bodenwert				+ 105.640,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 697.964,61 €
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale				
• Freiräumen				- 3.000,00 €
• Sanierung				- 239.400,00 €
• Leerstandszeit				<u>- 41.300,00 €</u>
				414.264,61 €
<b>Ertragswert</b>				<b><u>rd. 414.300,-- €</u></b>



## 7.4 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."

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. **414.300,-- €** ermittelt.

Dabei wurden der nicht unerhebliche Sanierungsbedarf und eine Leerstandszeit berücksichtigt.

Würde dieser Instandhaltungsstau nicht bestehen, hätte die Immobilie einen Wert von rd. **698.000,-- €**. Die Höhe des Instandhaltungsstaus wurde unter der Annahme geschätzt, dass ein durchschnittlich handelnder, wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer 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.

Auf die Anwendung des Sachwertverfahrens wurde verzichtet, da der Sachwert des Bewertungsobjektes für den Marktteilnehmer von untergeordnetem Interesse ist. Ausschließlich Renditegesichtspunkte sind für den durchschnittlich handelnden, wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer wertbestimmend. Gemäß WertR soll ein weiteres (zusätzliches) Wertermittlungsverfahren (ggf. zur Unterstützung) angewendet werden, wenn es sachgerecht ist und aussagekräftige Ausgangsdaten vorliegen, die die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Dies ist bei der vorliegenden Bewertung nicht der Fall.

Abschließend 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:

$$(414.264,61 \text{ €} + 239.400,00 \text{ €} + 3.000,00 \text{ €} + 41.300,00 \text{ €}) / 38.151,60 \text{ €} = 18,3$$

Dieser Mietfaktor liegt unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes im üblichen Spektrum. Die Plausibilitätskontrolle stützt das Ergebnis.

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



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

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

in **47798 Krefeld, Kornstraße 74**

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 50, Flurstück 462, groß 278 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 3602A

wird zum Wertermittlungstichtag 23.04.2024 mit

**415.000,-- €**

in Worten: vierhundertfünfzehntausend 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 unbekannt 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 27.05.2024

\_\_\_\_\_  
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] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:**

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

**[2] SPRENGNETTER:**

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

**[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 2024**

Stichtag: 01.01.2023

**[14] Mietrichtspiegel Stadt Krefeld**

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

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

Bearbeitungsstand: 2023, 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: Anliegerbescheinigungen	2 Seiten
Anlage 6: Baulastenauskunft	2 Seiten
Anlage 7: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 8: Grundrisse	1 Seite
Anlage 9: Flächen	2 Seiten
Anlage 10: Fotos	5 Seiten