



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

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail Kontakt@kr-ibo.de

Von der IHK Mittlerer Niederrhein **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** und durch die Fachhochschule Kaiserslautern **öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger** (Zertifikats-Nr.: ZW 2003-07-17) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Datum: 18.06.2025

Az.: G 0322-2025

Gericht: 420 K 48/24

GUTACHTEN

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

für den **704/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 13.1 bis 13.13** gekennzeichneten **Wohnung** im **1. Obergeschoss** und dem Kellerraum im Kellergeschoss gekennzeichnet mit Nr.13,

in **47800 Krefeld, Prozessionsweg 1**



Grundstück: Gemarkung Bockum, Flur 4, Flurstücke 1774, 1776, groß 2.429 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Bockum, Blatt 10870

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 27.05.2025 ermittelt mit:

240.000,-- 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.



	Seite
1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten.....	4
2. Grunddaten.....	5
2.1 Auftraggeber	5
2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt	5
2.3 Bewertungsobjekt	5
2.4 Eigentümer	5
2.5 Mieter	5
2.6 WEG - Verwalter	6
2.7 Ortsbesichtigung	6
2.8 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	6
2.9 Kataster	6
2.10 Grundbuch	6
3. Grundstücksbeschreibung.....	8
3.1 Umgebung	8
3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	8
3.3 Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge, Grundwasser	9
3.4 Erschließungszustand	10
3.5 Rechte und Belastungen	11
3.6 Planungs- und Entwicklungszustand	11
4. Gebäudebestand.....	12
4.1 Gebäudebeschreibung	12
4.2 Gebäudedaten	12
4.3 Ausführung und Ausstattung	13
4.4 Dach	13
4.5 Besondere Bauteile	13
4.6 Außenanlagen	14
4.7 Zustand	14
5. Wohnungsbeschreibung.....	14
5.1 Grundrissgestaltung	14
5.2 Innenansichten	15
5.3 Haustechnik	16
5.4 Sonstiges	16
5.5 Zubehör	16



5.6	Allgemeinbeurteilung	17
6.	Mietverhältnis.....	17
7.	Flächenangaben.....	18
7.1	Wohnfläche	18
7.2	Parkplatzflächen	18
8.	Verkehrswertermittlung.....	18
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
8.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	20
8.2.1	Bodenrichtwert	20
8.2.2	Bodenwert	21
8.2.3	Belastungen	22
8.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	23
8.3.1	Rohertrag	23
8.3.2	Reinertrag	24
8.3.3	Liegenschaftszins	25
8.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	25
8.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
8.3.6	Ertragswert	28
8.4	Plausibilitätsprüfungen	29
8.5	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	30
9.	Literaturverzeichnis.....	32
10.	Verzeichnis der Anlagen.....	33

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 14.10.2024
- Teilungserklärung vom 05.11.2015 und Änderungen
- Bauakteneinsicht vom 09.04.2025
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15.10.2015
- Liegenschaftskarte vom 02.04.2025
- Altlasten (Auskunft) vom 23.04.2025
- Starkregengefahrenkarte (Einsicht) vom 12.06.2025
- Grundwasserkarte (Einsicht) vom 12.06.2025
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 12.06.2025
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 12.06.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 20.05.2025
- Anliegerbescheinigungen vom 31.03.2025 / 23.04.2025
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 26.03.2025
- Verwalter (Auskunft) 24.03.2025
- WEG-Protokolle vom 14.1.2024 / 22.08.2023 / 16.08.2021
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin (keine Innenaufnahmen)



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Immobilie mit insgesamt 12 Wohnungen, 1 Gewerbehalle mit Büro, 1 Büro und 1 Gewerbeeinheit (Gaststätte), wovon die Wohnung Nr. 13 gemäß Aufteilungsplan Gegenstand der Wertermittlung ist. Die zu bewertende Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.
Ortstermin	27.05.2025
Wertermittlungsstichtag	27.05.2025
Baujahr (ca.)	1900
Fläche (rd.)	161 m ² Wohnfläche
Grundstücksgröße	2.429 m ² (10.000 / 10.000)
Bodenwert (rd.)	51.300,-- € (Anteil i. H. v. 704 / 10.000)
Mietansatz	7,00 € / m ²
Rohertrag (marktüblich, rd.)	13.500,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	2.950,-- €
Liegenschaftszinssatz	2,6 %
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Ertragswert (rd.)	240.400,-- €
Verkehrswert (Marktwert)	240.000,-- €



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.

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.

Es ist festzustellen, ob die Rechte Abteilung II Nr. 1 bis 4 noch Bestand haben. Sollten die Rechte noch bestehen, wird gebeten, auch den objektiven Betrag zu ermitteln, um den sich der Wert des Grundbesitzes erhöht, wenn diese Belastungen nicht eingetragen wären. Auf den Wert, den die Rechte für die Berechtigten haben, kommt es dabei nicht an.

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters und des Verwalters der Wohnanlage nach dem WEG.

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.

2.3 Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus - Baujahr ursprünglich ca. 1900 - erbaut. Es besteht aus insgesamt zwölf Wohnungen, einer Gewerbehalle mit Büro, einem Büro und einer Gewerbeeinheit, die als Gaststätte genutzt wird.

Gemäß Auskunft der beim Ortstermin Anwesenden wurde die Immobilie, zumindest in Teilbereichen, vormals als Bonbon-Fabrik genutzt.

Die Immobilie wurde im Jahr 2015 gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt (Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15.10.2015 / Teilungserklärung vom 05.11.2015 mit späteren Änderungen).

Die zu bewertende Wohnung Nr. 13 ist seit ca. 30 Jahre an dieselben Bewohner vermietet.

2.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.5 Mieter

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.



2.6 WEG-Verwalter

Hausverwaltung Wesendahl GmbH, Emil-Schäfer-Straße 63, 47800 Krefeld

2.7 Ortsbesichtigung

Es konnte die komplette Wohnung am 27.05.2025 von dem Sachverständigen unter Anwesenheit der Mieter, des Eigentümers und eines Vertreters der Hausverwaltung - besichtigt werden.

Vom Gemeinschaftseigentum wurden nur die Zuwegungen zur Wohnung und zum Kellerraum in Augenschein genommen.

Die Mieter haben die Anfertigung von Innenaufnahmen untersagt.

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 27.05.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (27.05.2025).

2.9 Kataster

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Bockum	4	1774	Gebäude- und Freifläche, Werner-Voß-Straße 2, 4, 6, 8, Prozessionsweg 1	1.894 m ²
	Bockum	4	1776	Gebäude- und Freifläche, Werner-Voß-Straße 2, 4, 6, 8, Prozessionsweg 1	535 m ²

(vgl. [Anlage 2](#))

2.10 Grundbuch (vgl. [Anlage 3](#))

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Bockum Blatt 10870

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

(unbeglaubigter Auszug vom 14.10.2024)

704/10.000 Miteigentumsanteil an dem unter einer laufenden Nummer eingetragenen Grundstück Gemarkung Bockum, Flur 4, Flurstücke 1774 und 1776, Gebäude- und Freifläche Werner-Voß-Straße 2, 4, 6, 8, Prozessionsweg 1, groß (insgesamt) 2.429 m²,



verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13.1 bis 13.13 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß und dem Kellerraum gekennzeichnet mit Nr. 13.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 10858 bis 10872).

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

Es sind Gebrauchsregelungen und Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Bezug: Bewilligung vom 05.11.2015 (UR-Nr. 1542/2015, Notar Dr. Heribert Schmidt-Carré, Krefeld).

Von Blatt 676B hierher übertragen am 22.12.2015.

Die Teilungserklärung ist bezüglich der Sondernutzungsrechte teilweise geändert.

Bezug: Bewilligung vom 25.01.2016 (UR-Nr. 118/2016, Notar Dr. Heribert Schmidt-Carré, Krefeld). Eingetragen am 10.02.2016.

Das in Blatt 10870 eingetragene Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz SP C des Aufteilungsplans ist nunmehr dem Sondereigentum in Bockum Blatt 10871 zugeordnet.

Bezug: Bewilligung vom 26.08.2019 (UR-Nr. 1531/2019), Notar Dr. Andreas Goetze LL.M., Krefeld. Eingetragen am 19.09.2019.

Weiterhin sind im Bestandsverzeichnis drei sogenannte Herrschvermerke eingetragen.

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) in Bockum Blatt 4A auf Nr. 155 und 156 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 24; vermerkt am 19.06.2006 in Blatt 676B und bei Bildung von Wohnungseigentum hierher übertragen am 22.12.2015.

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) in Bockum Blatt 4A auf Nr. 156 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 25; vermerkt am 29.06.2006 in Blatt 676B und bei Bildung von Wohnungseigentum hierher übertragen am 22.12.2015.

Grunddienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) in Bockum Blatt 4A auf Nr. 155 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 26; vermerkt am 29.06.2006 in Blatt 676B und bei Bildung von Wohnungseigentum hierher übertragen am 22.12.2015.

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 1 / lastend auf dem Flurstück 1776:

Wegerecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Parzellen der Gemarkung Bockum Flur 4 Nr. 960, 959, 958, 957, 1549, 1773, 2337, 1774 und Verberg Flur 8 Nr. 1897, 1684, 1905, 1684, 1901, 2615, 2616 und 1905.

Nach Maßgabe der Bewilligung vom 04. Mai 1948 eingetragen am 24. Mai 1948 in Blatt 0004A und bei Bildung von Wohnungseigentum über Blatt 676B hierher übertragen am 22.12.2015.

Lfd. Nummer der Eintragung 2 / lastend auf den Flurstücken 1774 und 1776:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Recht zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Transformatorenstation. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. Dezember 1989 für die SWK Energie GmbH, Krefeld eingetragen am 12. Februar 1990 in Blatt 676B und bei Bildung von Wohnungseigentum hier eingetragen am 22.12.2015.



Lfd. Nummer der Eintragung 3 / lastend auf dem Flurstück 1776:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung eines Abspannmastes) für die SWK Mobil GmbH, Krefeld.

Bezug: Bewilligung vom 12.06.2006. Eingetragen am 19.06.2006 in Blatt 676B und bei Bildung von Wohnungseigentum hier übertragen am 22.12.2015.

Lfd. Nummer der Eintragung 4 / lastend auf dem Flurstück 1776:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung einer Lichtsignalanlage) für die Stadt Krefeld - Fachbereich Tiefbau -, Krefeld.

Bezug: Bewilligung vom 12.06.2006. Eingetragen am 19.06.2006 in Blatt 676B und bei Bildung von Wohnungseigentum hier übertragen am 22.12.2015.

Weitere Eintragungen sind im vom Gericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug nicht enthalten. In einem aktuellen Auszug müsste die Zwangsversteigerung vermerkt 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 nordöstlichen Stadtgebiet von Krefeld im Stadtteil Gartenstadt (vgl. <u>Anlage 1</u>). Das Zentrum von Krefeld ist ca. 4,5 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil Gartenstadt und Bockum gut erreichbar.
Verkehrsanbindung:	Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Krefeld-Gartenstadt (BAB 57, ca. 2 km entfernt). Bus- und Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe, Krefelder Hauptbahnhof ca. 5 km.
Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	Die Gegend ist von gewerblicher Bebauung und Wohnbebauung geprägt.



Immissionen:	Die Straßen „Am Badezentrum und Werner-Voß-Straße“ haben ein relativ hohes Verkehrsaufkommen.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine normale Wohnlage in Krefeld mit guter Verkehrsanbindung.

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

Straßenfront:	ca. 65 m
Grundstücksgröße:	2.429 m ²
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück mit mehrseitiger Grenzbebauung.
Topographische Lage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	<p>Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 23.04.2025 ist das Bewertungsobjekt als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst.</p> <p>„Bei dem Grundstück handelt es sich um einen Altstandort „Zuckerfabrik mit pharmazeutischer Produktion“ gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG, geführt unter der Bezeichnung KF-441. Das ursprüngliche Fabrikgelände im östlichen Teil des Flurstückes 1774 ist im zweiten Weltkrieg zerstört und nach dem Krieg schrittweise neu bis zur heutigen Größe aufgebaut worden. Spätere gewerbliche Benutzungen schlossen einen metallverarbeitenden Betrieb und eine Spedition ein.</p> <p>Konkrete Erkenntnisse über die Untergrundsituation liegen dem Fachbereich nicht vor. Eine Aussage über die Altlastensituation lässt sich erst durch eine gutachterliche Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung gewinnen. Zum jetzigen Zeitpunkt sieht der Fachbereich keinen Untersuchungsbedarf, da davon auszugehen ist, dass falls Belastungen vorliegen, diese unter dem Baukörper liegen.</p> <p>In Hinblick auf eine eventuelle geplante Neubebauung ist vor Erteilung der Baugenehmigung der gutachterliche Nachweis vorzulegen, dass von dem Grundstück keine Gefährdung oder Beeinträchtigung durch umweltgefährdende Stoffe ausgeht (vgl. <u>Anlage 4</u>).</p>



Niederschläge:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Starkregengefahrenkarte der Stadt Krefeld vom 12.06.2025 liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der bei einer Simulation eines intensiven Starkregen in Teilbereichen geringfügig 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 12.06.2025 liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, bei dem sich das Grundwasser ca. 4 - 5 Meter unter dem Gelände befindet. Wegen der Details wird auf die <u>Anlage 6</u> zu diesem Gutachten Bezug genommen.
Anmerkung:	<i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.</i>

3.4 Erschließungszustand

Straßenart:	Das Bewertungsobjekt ist ein Eckgrundstück. Es grenzt an die Straßen: Prozessionsweg, Am Badezentrum und Werner-Voß-Straße.
Straßenausbau:	Fahrbahnen mit Schwarzdecken, Straßenbeleuchtung, Gehwege
Verkehrsdichte:	Werner-Voß-Straße und Am Badezentrum: hoch; Prozessionsweg: normal
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 kommt für die Werner-Voß-Straße ein Beitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld nicht mehr zur Erhebung. Für die Erschließungsanlage Prozessionsweg kommt ein Beitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld noch zur Erhebung.



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

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches sind Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).
Anmerkung:	<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 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 20.05.2025 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 12.06.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Wohnungsbindung:	Mit Schreiben 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 Auskunftsportale „geoportal“ vom 12.06.2025 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes überwiegend Wohnbaufläche (W) dar.
---	--



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 12.06.2025 liegt das Bewertungsobjekt überwiegend nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder Fluchtlinienplanes.

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.

Für Teilflächen, am Rand des Grundstücks, sind Grünflächen und Straßenlandflächen festgesetzt.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Überwiegend 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 12).

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 der bei der Ortsbesichtigung Anwesenden oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeitypischen Ausführung.

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich überwiegend auf den Bereich des zu bewertenden Wohnungseigentums.

4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:

Wohn- und Geschäftshaus
- 12 Wohnungen
- 1 Gewerbehalle mit Büro
- 1 Büro
- 1 Gaststätte



Baujahr:	Überwiegend ca. 1900, tlw. im Krieg zerstört und wieder aufgebaut
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	<p>Gemäß den von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen und nach Augenschein wurden überwiegend Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.</p> <p>So wurden im Jahr 2021 Reparaturen an der Dachanlage des Innenhofes und eine Kanalsanierung durchgeführt, eine der Heizungsanlagen und die Briefkasten- mit Klingelanlage erneuert.</p> <p>Für die Maßnahmen war keine ausreichende Erhaltungsrücklage vorhanden. Die Maßnahmen wurden mit einem Darlehn finanziert.</p> <p>Im Jahr 2024 wurde die Reparatur einer weiteren Dachfläche und die Instandsetzung einer Rissbildung in einer Fassade beschlossen.</p>
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Überwiegend glatt verputzt und weiß gestrichen
Innenwände:	Überwiegend massive Innenwände
Geschossdecken:	Massiv über Kellergeschoss, ansonsten Holzbalkendecken
Eingangstür:	Hauseingang: Holztür mit Lichtausschnitten Zur Wohnung: Holztür mit Lichtausschnitten

4.4 Dach

Dach:	Überwiegend Walmdächer
Dacheindeckung:	Dunkle Ziegeleindeckung
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech

4.5 Besondere Bauteile

Eingangstreppe zum Baukörper



4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Telefon- Kabelan-
schluss;
Innenhoffläche befestigt; tlw. Naturstein Beete

4.7 Zustand

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

Beim Ortstermin waren keine gravierenden Miss-
stände sichtbar.

Ein Teilbereich der Fassade des Baukörpers Pro-
zessionsweg 1 war eingerüstet und wurde augen-
scheinlich aufgearbeitet.

Anmerkung:

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

*Eine Bauteilöffnung / -freilegung wurde nicht vorge-
nommen, somit können Baumängel und Bauschä-
den nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie of-
fensichtlich erkennbar waren oder mitgeteilt worden
sind.*

*Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) können bei
einem Eigentümerwechsel je nach Alter der Anlagen
nicht unerhebliche Kosten z.B. für die Wärmedäm-
mung des Gebäudes und auszutauschenden Heiz-
kessel anfallen. Entsprechende, eventuelle Kosten
werden im Gutachten nicht berücksichtigt.*

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

5. Wohnungsbeschreibung

5.1 Grundrissgestaltung

Vor der Wohnungseingangstür befindet sich ein Raum, der von den Mietern des zu be-
wertenden Wohnungseigentums als Gäste-WC genutzt wird.

Diese Räumlichkeit liegt außerhalb der Wohnung und ist gemäß Teilungserklärung ge-
meinschaftliches Eigentum und daher nicht Gegenstand der Bewertung.

Raumaufteilung:

Flur, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, WC, Flur, Schlaf-
zimmer, Bad, Arbeitszimmer, Essbereich, Küche,
Wohnen, Loggia (vgl. Anlage 10)

Abgeschlossenheit:

Die Wohnung ist in sich abgeschlossen. Das nicht
mit bewertete Gäste-WC liegt außerhalb der Woh-
nung.



Wohnfläche: Die Angabe zur Wohnfläche ist den Unterlagen aus der Bauakte, die im Zusammenhang mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilung nach WEG erstellt worden sind, entnommen.
Demnach beträgt die Wohnfläche rd. 161 m² (vgl. Anlage 11)
Da es gemäß von der Hausverwaltung übergebenen Protokollen und Angaben der Mieter Unstimmigkeiten bei der Wohnfläche geben soll, wurden zwei Räumlichkeiten aufgemessen und die entsprechenden Flächen berechnet. Diese Überprüfungen bestätigten im Rahmen der Messgenauigkeit die Flächenangaben im Aufteilungsplan. Eine komplette Neuauflistung war daher nicht erforderlich.
Nachfolgend wird von einer Wohnfläche von rd. 161 m² ausgegangen.

Zweckmäßigkeit: Der Grundriss ist sehr individuell und teilweise unzweckmäßig. Die Räumlichkeiten liegen auf unterschiedlichen Niveauhöhen, sodass innerhalb der Wohnung zahlreiche Treppenanlagen notwendig sind. Viele Räume sind gefangen und nicht von einem zentralen Flur erschlossen. Das Bad ist sehr klein und hat nur eine lichte Höhe von ca. 1,95 Meter. Der rückwärtige Flur hat eine lichte Raumhöhe von ca. 1,85 Meter.

5.2 Innenansichten

Innenwände:
Wohnbereich: Überwiegend Rauputz, weiß gestrichen
Bad: Fliesen, raumhoch

Fußböden: Teilweise Fliesen, teilweise Holzdielen, teilweise Teppich

Deckenflächen: Teilweise Holzpaneele, teilweise Rauputz

Türen: Überwiegend Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitten, teilweise offen

Fenster: Holzrahmenfenster mit Sprossenunterteilungen mit Isolierverglasungen (zumindest teilweise von 1989), teilweise Holzrahmen-Dachflächenfenster

Besondere Einrichtungen: Keine

**Bauschäden und Baumängel:
Instandhaltungszustau:** Keine gravierenden Missstände erkennbar.
Fenster zur Loggia sollen gemäß Aussage der Mieter undicht sein.

Unterhaltungszustand: Normal



5.3 Haustechnik

Heizung:	Gasheizung, Contracting, teilweise Flächenheizkörper, teilweise Rippenheizkörper, jeweils mit Thermostatregelung, teilweise Räumlichkeiten ohne Heizkörper
Warmwasserversorgung:	Über Heizungsanlage
Elektroinstallation:	Ältere Installation, Satellitenanlage
Sanitäre Installation:	Bad: Waschbecken, Dusche mit Duschvorhang, weiße, diagonal verlegte Bodenfliesen, raumhohe Wandfliesen, insgesamt einfache Qualität, sehr klein WC: Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken mit kaltem Wasser, Bodenfliesen, Wandfliesen beim Waschbecken, insgesamt einfache Qualität, sehr klein
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:	Keine
Loggia:	Holzdielenboden, Holzbrüstung, Aussichtung in Richtung Sportplatz
Belichtung und Besonnung:	Normal

5.5 Zubehör

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

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.



Als Zubehör können z.B. gelten:

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

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

5.6 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Krefeld im Stadtteil Gartenstadt in einer normalen Lage.

Augenscheinlich und gemäß den von der WEG-Verwaltung übergebenen Unterlagen wurden die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt. Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen sind vermutlich nicht erfolgt.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen Innenhof. Obwohl das Bewertungsobjekt die postalische Adresse „Prozessionsweg 1“ hat, liegt es im rückwärtigen Bereich des Bauteils „Werner-Voß-Straße 2 und 2a“.

Die Wohnung ist in einem normalen, altersentsprechenden Zustand. Der Grundriss ist sehr individuell und teilweise unzweckmäßig. Die Räumlichkeiten liegen auf unterschiedlichen Niveauhöhen, sodass innerhalb der Wohnung zahlreiche Treppenanlagen notwendig sind. Viele Räume sind gefangen und nicht von einem zentralen Flur erschlossen. Das Bad ist sehr klein und hat nur eine lichte Höhe von ca. 1,95 Meter. Der rückwärtige Flur hat eine lichte Raumhöhe von ca. 1,85 Meter.

Um in den Kellerraum zu gelangen, muss das Gebäude verlassen werden und um das Gebäude gegangen werden, um dann über eine Kelleraußentreppe in das Kellergeschoss zu kommen. Es wird ein anderer Kellerraum genutzt als der Kellerraum, der gemäß Teilungserklärung der Wohnung zugeordnet ist.

Gemäß Teilungserklärung ist dem Wohnungseigentum kein Sondernutzungsrecht zugeordnet worden.

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist seit ca. 30 Jahre an dieselben Bewohner vermietet.

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ist zum Stichtag 31.12.2024 eine Erhaltungsrücklage von ca. 28.450,- € gebildet worden.

Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung soll mit dem Anteil für die Erhaltungsrücklage und einschließlich Heizkosten 451,-€ / Monat betragen.

Die Vermarktungschancen werden aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften als geringfügig unterdurchschnittlich eingestuft.

6. Mietverhältnis

Der Eigentümer hat eine Kopie des Mietvertrages zur Verfügung gestellt. Demnach handelt es sich um einen Standardmietvertrag des Vereins der Haus-, und Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e.V. ohne ungewöhnliche Regelungen.

Der Mietvertrag begann am 01.01.1995 und sollte eigentlich am 31.12.1999 enden. Die ursprüngliche Miete betrug 1.680,- DM plus 400,- DM für Betriebskosten und hat sich gemäß Vertrag zum 01.05.1996 auf 1.750,- DM erhöht.

Gemäß Auskunft des Eigentümers ist der Mietzins nie angepasst worden.



Die Mieter soll jedoch nur eine geminderte Netto-Kalt-Miete von monatlich 460,--€ bezahlen, was nach Auskunft des bei der Ortsbesichtigung anwesenden Vertreters der Hausverwaltung nicht gerecht fertig sein soll.

7. Flächenangaben

7.1 Wohnfläche

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

<u>Lage</u>	<u>Wohnfläche</u> ¹
1. OG	161 m ²

7.2 Parkplatzflächen

Dem Bewertungsgrundstück ist keine Parkmöglichkeit auf dem Grundstück zugeordnet. Parkmöglichkeit bestehen, jedoch eingeschränkt, im öffentlichen Straßenraum.

8. Verkehrswertermittlung

für den **704/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 13.1 bis 13.13** gekennzeichneten **Wohnung** im **1. Obergeschoss** und dem Kellerraum im Kellergeschoss gekennzeichnet mit Nr.13,

in **47800 Krefeld, Prozessionsweg 1**

Grundstück: Gemarkung Bockum, Flur 4, Flurstücke 1774, 1776, groß 2.429 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Bockum, Blatt 10870

zum Wertermittlungstichtag: 27.05.2025

8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 (1)) sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

¹ Vgl. Anmerkungen im Kapitel 5.1



Stehen zur Werteinschätzung ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung, so wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen. Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Geeignete direkte Vergleichspreise liegen nicht vor. Zwar hat der Gutachterausschuss der Stadt Krefeld auch den Wohnungsteilmarkt untersucht und Kaufpreisanalysen durchgeführt, jedoch muss bei Vergleichspreisen (Vergleichsobjekten) eine hinreichend genaue Übereinstimmung in sämtlichen wertrelevanten Sachverhalten (u.a. Lage, Größe, Baujahr, Ausstattung, Wohnungsanzahl) gegeben sein. Als Vergleichsobjekte eignen sich daher hauptsächlich Eigentumswohnungen aus einem Haus oder Verkäufe von Reihenhäusern aus „einer Reihenhauserie“.

Der Gutachterausschuss hat jedoch sogenannte Vergleichsfaktoren ermittelt. Dabei werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugsgröße (bei Eigentumswohnungen meist €/m² Wohnfläche) bezogen. Die Wertermittlung kann dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt werden. Beim Vergleichsfaktorenverfahren werden die Vergleichsfaktoren durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums angepasst.

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

Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist u.a. für die Wertermittlung von Wohnungseigentum geeignet. Der Wert des gesamten (untrennbaren) Wohnungseigentums (Miteigentumsanteil und Sondereigentum) wird am besten durch die Miete widergespiegelt. Ein großer Teil der Eigentumswohnungen werden als Anlageobjekte gehalten und sind vermietet. Außerdem haben Eigentumswohnungen in vielen Eigenschaften den Charakter einer Mietwohnung. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden häufig bei Eigennutzern auf der Basis einer "ersparten Miete" getroffen.

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

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Gemäß § 35 (1) ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks im Sachwertverfahren aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen üblicherweise ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im 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).



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

Für die Wertermittlung von Wohnungseigentum ist das Sachwertverfahren nur begrenzt geeignet. Es ist meist nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.

Fazit:

Aus den Ausführungen ergibt sich, dass das Wohnungseigentum am sinnvollsten mit dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Die Vergleichsfaktoren und Immobilienrichtwerte bieten sich im vorliegenden Fall, wie erläutert, zur Kontrolle der Größenordnung - als sogenannte Plausibilitätskontrolle - des Ertragswerts an.

8.2 Bodenwertermittlung

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

8.2.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 (1 und tlw.2) ImmoWertV).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 26 (2) ImmoWertV).

Abweichungen in wertbeeinflussenden Merkmalen können sein: Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit usw.

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Der Richtwert kann bei der Wertermittlung nur dann ohne Anpassungen herangezogen werden, wenn das zu bewertende Grundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend mit dem Richtwert übereinstimmt.

Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs (§ 14 (4) ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 197

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 300,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47800
Gemarkung	= Bockum
Ortsteil	= Bockum
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei



Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	= Ein- und Zweifamilienhäuser
Tiefe	= 40 m

8.2.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47800
Gemarkung	= Bockum
Ortsteil	= Gartenstadt
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= tlw. frei, tlw. pflichtig
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Tatsächliche Nutzung	= Wohn- und Geschäftshaus
Tiefe	= ca. 36 m
Bewertungsstichtag	= 27.05.2025

Aus der Gegenüberstellung: „Richtwert-, Bewertungsgrundstück“ ist erkennbar, dass die meisten, relevanten wertbeeinflussenden Merkmale übereinstimmen. Nachfolgend werden wichtige, abweichende Eigenschaften bewertet.

Eckgrundstück

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

Immissionen

Die Immissionsbelastung ist für die Richtwertzone typisch und somit bereits im Bodenrichtwert eingepreist.

Erschließungsbeitragspflicht

Für die Werner-Voßstraße kommen keine Erschließungsbeiträge mehr zur Erhebung. Für den Prozessionsweg kommen Erschließungsbeiträge noch zur Erhebung. Der Sachverhalt wird im Kapitel 8.3.5 erläutert und bewertet.

Nutzung

Auch wenn die Nutzungsarten zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück differieren, ist es sachgerecht den lokalen Bodenrichtwert anzusetzen.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2025) bis zum Wertermittlungsstichtag (27.05.2025) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$2.429 \text{ m}^2 * 300,-- \text{ €/m}^2 = 728.700,-- \text{ €}$$



8.2.3 Belastungen

Baulasten

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

Hinweis:

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nicht untergeht und auch für den neuen Eigentümer gilt.

Lasten und Beschränkungen

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

Lfd. Nummer der Eintragung 1 / lastend auf dem Flurstück 1776:
„Wegerecht“

Lfd. Nummer der Eintragung 2 / lastend auf den Flurstücken 1774 und 1776:
„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Recht zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Transformatorenstation“

Lfd. Nummer der Eintragung 3 / lastend auf dem Flurstück 1776:
„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung eines Abspannmastes)“

Lfd. Nummer der Eintragung 4 / lastend auf dem Flurstück 1776:
„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung einer Lichtsignalanlage)“

Die entsprechenden Eintragungsbewilligungen wurden eingesehen.

Da die Eintragungen die Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes nicht einschränken, werden ihnen im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussenden Bedeutungen zugemessen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 728.700,-- €

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

704 / 10.000 * 728.700,-- € = 51.300,48 € =

rd. **51.300,-- €**



8.3 Ertragswertermittlung

Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener, besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

8.3.1 Rohertrag

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

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

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

Rohertrag des Bewertungsobjekts

Die ortsübliche Miete für das Bewertungsobjekt beträgt nach dem Mietspiegel für die Stadt Krefeld, Stand: 08.2023 (aktueller Stand):

- Wohnlage C
(Wohnlage C ist definiert als: Wohnungen in überwiegenden Wohngebieten oder in Mischgebieten mit ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen. Diese Klassifizierung trifft weitestgehend für das Bewertungsobjekt zu.)
- Baualtersklasse (fiktiv) 1986 bis 1992
- = 7,60 bis 8,20 €/m²
- Abschlag wegen übergroßer Wohnung
- Abschlag wegen sonstiger Restriktionen der Wohnung (vgl. Kapitel 5.6)

Ausgehend vom Mittelwert der im Mietspiegel aufgezeigten Spanne, ergibt sich eine ortsübliche Miete aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften von ca. **7,-- €/m²** Wohnfläche.

Ein Vergleich der tatsächlichen Miete mit der ermittelten marktüblichen Miete ist nicht möglich, da die Mieter seit längerer Zeit die Mietzahlungen gemindert haben, was nach Auskunft des bei der Ortsbesichtigung anwesenden Vertreters der Hausverwaltung nicht gerecht fertig sein soll.

Für die weiteren Berechnungen wird die ermittelte marktübliche Miete angehalten und unterstellt, dass kurzfristig auf dieses Niveau angepasst werden könnte.



8.3.2 Reinertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

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:

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:

1. Verwaltungskosten

429 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
----------	------------------------------

2. Instandhaltungskosten

14,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
------------	---

3. Mietausfallwagnis

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

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

Die Bewirtschaftungskosten betragen mit den Modellansätzen der ImmoWertV

rd. 2.950,-- €/p.a. (Wohnung),

und liegen damit bei rd. 22 % des Rohertrags.



8.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 (1 und 2) ImmoWertV).

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Gutachterausschuss der Stadt Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 für vermietetes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,4 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,4 % veröffentlicht.

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

Aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften wird es als sachgerecht angesehen von einem höheren Liegenschaftszinssatz auszugehen, was im Ergebnis zu einem niedrigeren Wert führt.

Der Sachverständige hält aufgrund des baulichen Zustands der Immobilie, der Lage und den objektspezifischen Eigenschaften einen Ansatz von

2,6 %

für angemessen.

8.3.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie 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.

Die auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Immobilie wurde ursprünglich 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 vor längerer Zeit Maßnahmen an der Immobilie durchgeführt worden, welche die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer verlängert haben.

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks wird eine Restnutzungsdauer von

30 Jahren

unterstellt.

8.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung) können, weil sie den Kaufpreis jeweils in individueller Höhe beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor; ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden.

Die am häufigsten vorkommenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wie folgt berücksichtigt:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungsstaus, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen).
Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungsstaus, Bauschäden etc. befindet.
Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsstaus etc. werden dann zunächst in der Höhe ermittelt, wie sie tatsächlich zur Beseitigung der Schäden etc. erforderlich sind. Bei der Wertermittlung werden die Schadensbeseitigungskosten jedoch nur in der Höhe berücksichtigt, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadensfreies Grundstück erwerben würde.
- Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete
Die im Ertragswertverfahren in Ansatz gebrachten Bewertungsdaten sind bei üblicherweise fremdgenutzten Grundstücken bezogen auf am Wertermittlungstichtag zu ortsüblichen Mieten vermietete bzw. vermietbare Grundstücke.



Ein von dieser üblichen Vermietungssituation abweichender Zustand stellt ein besonderes objektspezifisches Merkmal dar und wird in der Ertragswertermittlung i.d.R. zusätzlich berücksichtigt.

Dies insbesondere auch deshalb, da aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen bestehende Minder- bzw. Mehrmieten als rechtliche Gegebenheiten gegen jedermann (also auch Nachfolgeeigentümer) wirken.

Zu den Mietbesonderheiten zählen insbesondere Minder- oder Mehrmieten, Leerstand, Wohnungs- und Nutzungsrechte, gesetzliche Mietbindungen (z.B. beim öffentlich geförderten Wohnungsbau) und vermietete Eigennutzungsobjekte.

- Mehr- oder Mindermieten

Die Wertbeeinflussung aufgrund bestehender Minder- bzw. Mehrmieten kann in der Wertermittlung

- als Differenz der Barwerte der tatsächlichen und der ortsüblichen Miete bezogen auf den Wertermittlungstichtag;
- als Summe der auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten zukünftigen Mietdifferenz oder
- bedingt auch als pauschale Schätzung

über den Zeitraum der Mietbindung (i.d.R. Laufzeit des Mietvertrags) berücksichtigt werden.

Bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen muss unterschieden werden, ob sie das Sondereigentum oder das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.

Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Bestimmt wird der Instandhaltungstau

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“ 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 an der Immobilie immer wieder Maßnahmen anstehen, so wie für eine alte Immobilie typisch. Im vorliegenden Fall ist jedoch die Erhaltungsrücklage nicht sehr hoch und in der Vergangenheit sind mehrerer Maßnahmen bereits fremd finanziert worden.

Daher wird entsprechend dem Miteigentumsanteil ein Betrag in Höhe von 1.000,--€ für eventuelle Sonderumlagen eingeplant.

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



Erschließungsbeitragspflicht

Das Bewertungsobjekt liegt u.a. an einer öffentlichen Straße „Prozessionsweg“, die nicht endgültig hergestellt ist. Der Erschließungsbeitrag kommt gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage zur Erhebung.

Der Kanalanschlussbeitrag wurde bereits abgegolten.

Unter Verwendung von plausiblen Annahmen, wie Höhe des zu zahlenden Betrages und Zeitpunkt der Zahlungspflicht wird in die Bewertung für den Miteigentumsanteil ein Betrag in Höhe von 700,--€ eingestellt.

Altlasten

Das Bewertungsobjekt ist als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst.

Da der Fachbereich zum jetzigen Zeitpunkt keinen Untersuchungsbedarf sieht, da davon auszugehen ist, dass falls Belastungen vorliegen, diese unter dem Baukörper liegen, wird dieser Sachverhalt im Rahmen dieser Wertermittlung als wertneutral eingestuft,

8.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Mieteinheit	Mietfläche [m ²]	marktübliche €/m ²	marktübliche Netto-Kalt-Miete p.m.	p.a.
Wohnung	161	7,00	1.127,00 €	13.524,00 €
jährlicher marktüblicher Rohertrag				13.524,00 €
Bewirtschaftungskosten				- 2.950,00 €
Jährlicher Reinertrag				= 10.574,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (2,6 % von 51.300,48 €)				- 1.333,81 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				= 9.240,19 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 2,6 %, 30 J.)				x 20,65
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				= 190.809,87 €
Bodenwert				+ 51.300,48 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 242.110,35 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
• Erhaltungsrücklage				- 1.000,00 €
• Erschließungsbeitragspflicht				<u>- 700,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums				<u>rd. 240.410,-- €</u>



8.4 Plausibilitätsprüfungen

Die Plausibilitätsprüfungen sollen die ermittelten Werte stützen.

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

Die Angaben sind differenziert nach Baujahren und Wohnlagen.

Entsprechend den Kriterien des Bewertungsobjektes beträgt der Median für eine einfache Wohnlage 1.396,-- €/m² mit einer Standardabweichung von +/- 354,-- €/m².

Der ermittelte Ertragswert hat einen €/m² Wert, unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Eigenschaften von rd. 1.500,-- €/m².

Dieser Wert liegt in dem im Grundstücksmarktbericht aufgezeigten Wertebereich.

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

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

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

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

Der Vergleichswert mit Hilfe des Immobilienrichtwerte ergibt sich für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften zu ca. 1.575,-- €/m².

Dieser Wert liegt auch in der Größenordnung des Wertes des Ertragswertverfahrens.

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

Zurückgerechnet ergibt sich aus dem ermittelten Ertragswert folgender Rohertragsvervielfältiger: $(240.410,35 \text{ €} + 1.700,00 \text{ €}) / 13.524,00 \text{ €} = \text{rd. } 18$.

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

Die Plausibilisierungsprüfungen stützt somit das Ergebnis des Ertragswertverfahrens.



8.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB folgendermaßen definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt worden. Bei der Kaufpreisbildung steht der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund.

Zusätzlich wurden zur Unterstützung des Ertragswertes Plausibilitätsprüfungen durchgeführt.

Die Plausibilitätskontrollen stützen das Ergebnis.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Erwerb von einem Objekt, welches bereits sehr alt ist mit nicht unerheblichen Risiken verbunden sein kann.

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



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für den **704/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 13.1 bis 13.13** gekennzeichneten **Wohnung** im **1. Obergeschoss** und dem Kellerraum im Kellergeschoss gekennzeichnet mit Nr.13,

in **47800 Krefeld, Prozessionsweg 1**

Grundstück: Gemarkung Bockum, Flur 4, Flurstücke 1774, 1776, groß 2.429 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Bockum, Blatt 10870

wird zum Wertermittlungstichtag 27.05.2025 mit

240.000,-- €

in Worten: zweihundertvierzigtausend 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 18.06.2025

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.



9. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] SPRENGNETTER:

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

[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

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

[3] KRÖLL, HAUSMANN:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
4. Auflage, 2011,
Luchterhand-Verlag

[4] SPEZIALIMMOBILIEN:

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger-Verlag

[5] SCHMITZ / KRINGS / u.a.:

Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,
23. Auflage, 2018, Wingen-Verlag

[6] UNGLAUBE:

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

[7] 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

u.a.

10. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskarte	1 Seite
Anlage 3: Auszug / Grundbuch	1 Seite
Anlage 4: Altlastenverdachtskataster	1 Seite
Anlage 5: Auszug / Starkregengefahrenkarte	1 Seite
Anlage 6: Auszug / Grundwasserkarte	1 Seite
Anlage 7: Anliegerbescheinigungen	2 Seiten
Anlage 8: Baulastenauskunft	1 Seite
Anlage 9: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 10: Grundriss / Aufteilung	2 Seiten
Anlage 11: Wohnfläche	1 Seite
Anlage 12: Fotos	1 Seite