



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: 16.03.2026

Az.: G 1106-2025

Gericht: 420 K 51/25

## GUTACHTEN

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

für das mit einem **sanierungsbedürftigen  
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück**

in **47799 Krefeld, Florastraße 6**



Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 38, Flurstück 469, groß 209 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 3735

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 28.01.2026 ermittelt mit:

**135.000,-- EURO**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen nicht beigefügt sind.

Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Krefeld einsehen.



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



5.5	Zubehör	19
5.6	Allgemeinbeurteilung	19
<b>6.</b>	<b>Mietverhältnisse</b> .....	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>20</b>
7.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
7.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	21
7.2.1	Bodenrichtwert	21
7.2.2	Bodenwert	22
7.2.3	Belastungen	23
7.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	24
7.3.1	Rohertrag	24
7.3.2	Reinertrag	25
7.3.3	Liegenschaftszins	25
7.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	26
7.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
7.3.6	Ertragswert	32
7.4	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	33
<b>8.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>35</b>
<b>9.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>36</b>

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 31.10.2025
- Grundakteneinsicht vom 11.03.2026
- Bauaktenauskunft vom 10.11.2025
- Liegenschaftskarte vom 14.11.2025
- Altlasten (Auskunft) vom 11.11.2025
- Starkregengefahrenkarte (Einsicht) vom 29.01.2026
- Grundwasserkarte (Einsicht) vom 29.01.2026
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 29.01.2026
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 29.01.2026
- Baulasten (Auskunft) vom 10.11.2025
- Anliegerbescheinigungen vom 30.01.2026 / 11.02.2026
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 18.11.2025
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



## 1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	<b>Mehrfamilienhaus</b> (Haupthaus mit Flügelanbau) mit insgesamt 5 Wohneinheiten, von denen am Wertermittlungsstichtag nur eine Wohnung bewohnt ist. <b>Es besteht ein nicht unerheblicher Sanierungsbedarf.</b>
Ortstermin	28.01.2026
Wertermittlungsstichtag	28.01.2026
Baujahr (ca.)	1901
Fläche (rd.)	320 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Grundstücksgröße	209 m <sup>2</sup>
Bodenwert (rd.)	88.900,-- €
Mietansatz (nach Sanierung)	8,50 € / m <sup>2</sup>
Rohertrag (marktüblich, rd.)	32.600,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	6.950,-- € / rd. 21 %
Liegenschaftszinssatz	3,8 %
Restnutzungsdauer	41 Jahre
Ertragswert (rd.)	134.150,-- €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>135.000,-- €</b>



## 2. Grunddaten

### 2.1 Auftraggeber

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

### 2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Darüber hinaus sind die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 1 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG zu bewerten und die Bewertung nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten mitzuteilen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Mitteilung, falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss
- Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt worden sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Ob die Versteigerungsobjekte einer Wohnungsbindung unterliegen
- Ermittlung des Beginns der Mietverträge und im Gutachten benennen, sofern die Objekte vermietet sind
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Mitteilung, falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen.
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Angabe, ob die Objektsanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

Falls der Eigentümer beziehungsweise die Eigentümer der Bitte zur Ermöglichung einer Orts-/ Innenbesichtigung oder Kontaktaufnahme mehrfach nicht reagiert bzw. reagieren, ist das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen.



## 2.3 Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bestehend aus einem unterkellerten Haupthaus und einem ebenfalls unterkellerten, rückwärtigen Flügelanbau bebaut. Im Bauaktenarchiv der Stadt Krefeld sind für das Bewertungsobjekt keinerlei Unterlagen vorhanden. Dieser Sachverhalt ist für Immobilien, die vor dem Krieg errichtet worden sind, nicht ungewöhnlich.

Der Sohn der Miteigentümerin hat als Baujahr 1901 genannt. Gemäß Unterlagen beim Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften der Stadt Krefeld ist die Immobilie erstmals im Jahr 1909 erfasst worden. Somit ist das Baujahr 1901 plausibel.

Das Haupthaus besteht aus einem Keller-, Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- und Dachgeschoss. Der rückwärtige Flügelanbau hat ein Keller-, Erd-, 1. Ober- und ein Dachgeschoss.

Die Immobilie ist in fünf Wohneinheiten aufgeteilt. Zwei der fünf Wohneinheiten erstrecken sich über jeweils zwei Etagen.

Vormals wurde die Immobilie von den Eigentümern und deren Familien bewohnt.

Zum Wertermittlungstichtag ist nur eine Wohnung, die sich über das Erd- und 1. Obergeschoss des Haupthauses erstreckt, bewohnt. Die übrigen Räumlichkeiten stehen leer und sind überwiegend in unbewohnbaren Zuständen.

## 2.4 Eigentümer

*Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.*

## 2.5 Mieter

Die Immobilie steht größtenteils leer; die bewohnten Räumlichkeiten werden von einer Miteigentümerin und deren Ehemann bewohnt.

## 2.6 Zwangsverwalter

Keiner

## 2.7 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 07.11.2025 ordnungsgemäß über den Ortstermin informiert. Auf Wunsch eines Verfahrensbevollmächtigten wurde der ursprüngliche Besichtigungstermin auf den 28.01.2026 verlegt.

Zum Besichtigungstermin erschienen der Verfahrensbevollmächtigte der in der Immobilie wohnenden Miteigentümerin, der Sohn und der Ehemann der Miteigentümerin.

Sämtliche Räumlichkeiten konnten in Augenschein genommen werden.

Der Verfahrensbevollmächtigte hat nach einem ersten Rundgang den Termin verlassen. Anschließend wurden die Räumlichkeiten von dem Sachverständigen detailliert aufgenommen.

## 2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

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

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei



denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 28.01.2026 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (28.01.2026).

## 2.9 Kataster

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe</u>
Krefeld	38	469	Hof- und Gebäudefläche, Florastraße 6	209 m <sup>2</sup>

(vgl. Anlage 2)

## 2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

(unbeglaubigter Auszug vom 31.10.2025)

### **Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Krefeld Blatt 3735**

**Bestandsverzeichnis:** siehe Katasterangaben

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

*Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.*

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

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

Eine Bebauungsbeschränkung als Dienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Flur 38 Flurstück 471 (Blatt 18030) gemäß Bewilligung vom 25. Januar 1908 eingetragen am 19. Februar 1908 in Band VII Artikel 306 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 12. November 1912. Umgeschrieben am 19. Oktober 1970.

Lfd. Nummer der Eintragung 8:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 51/25). Eingetragen am 26.08.2025.

#### **Dritte Abteilung:**

Die dritte Abteilung – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden – ist nicht bewertungsrelevant.



### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Umgebung

Krefeld liegt in Nordrhein-Westfalen am linken Niederrhein und hat ca. 235.000 Einwohner. Die Entfernung nach Duisburg beträgt ca. 15 km, nach Düsseldorf ca. 20 km. Anschlüsse an die Bundesautobahnen 44 und 57 sind vorhanden.

Krefeld als Oberzentrum ist wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt am Niederrhein. Krefeld ist zentrale Einkaufsstadt für ein weites, vorwiegend agrarwirtschaftlich strukturiertes Umland am linken Niederrhein. Industrie- und Gewerbebetriebe haben sich am Stadtrand angesiedelt. Einkaufszentren und Verbrauchermärkte sind in ausreichendem Umfang vorhanden.

Das Stadtzentrum ist als Fußgängerzone ausgebaut. Das Freizeitangebot ist weit gefächert, u. a. stehen Museen, Theater, Sportanlagen, Zoo und Parks zur Verfügung.

#### 3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich östlich des Zentrums von Krefeld im Stadtteil Cracau (vgl. <u>Anlage 1</u> ). Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.
Verkehrsanbindung:	Straßenbahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe auf der Oppumer Straße, Bahnhof ca. 1,2 km. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Krefeld-Zentrum (BAB 57, ca. 3 km entfernt).
Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	Die Florastraße ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Auf der in unmittelbarer Entfernung verlaufenden Oppumer Straße sind zahlreiche gewerbliche Nutzungen.
Immissionen:	Die Florastraße wird in einer normalen Intensität befahren. Die Oppumer Straße wird hingegen sehr intensiv befahren. Es treten daher nicht unerhebliche Immissionen auf.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine einfache Wohnlage in Krefeld mit guter Verkehrsanbindung.

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

Straßenfront:	ca. 9,3 m
mittlere Tiefe:	ca. 22,5 m
Grundstücksgröße:	209 m <sup>2</sup>
Grundstückszuschnitt:	Bis auf die schräg verlaufende, rückwärtige Grundstücksgrenze: fast rechteckig



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Mehrseitige Grenzbebauung des Haupthauses; zweiseitige Grenzbebauung des Flügelanbaus
Topographische Lage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 11.11.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst (vgl. <u>Anlage 4</u> ).
Niederschläge:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Starkregengefahrenkarte der Stadt Krefeld vom 29.01.2026 liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der bei einer Simulation eines intensiven Starkregens 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 29.01.2026 liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, bei dem sich das Grundwasser nicht weit unter dem Gelände befindet. Wegen der Details wird auf die <u>Anlage 6</u> zu diesem Gutachten Bezug genommen.
Anmerkung:	<i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.</i>

### 3.4 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Florastraße ist eine öffentliche, innerörtliche Erschließungsstraße. Das Bewertungsobjekt grenzt direkt an die Straße an. Tempo 30-Zone
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn mit Schwarzdecke, beidseitige Gehwege, Straßenbeleuchtung, beidseitiger Parkstreifen für PKWs.
Verkehrsdichte:	Florastraße: normal; Oppumer Straße: hoch
Höhenlage zur Straße:	Normal



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabel

Abgaben und Erschließungsbeiträge:

Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Stadt- und Verkehrsplanung - vom 30.01.2026 sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr zu entrichten.

Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 11.02.2026 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser nicht mehr zur Erhebung kommt (vgl. Anlage 7).

### 3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:

In Abteilung II des Grundbuches sind Lasten und Beschränkungen eingetragen (vgl. Kapitel 2.10).

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind.

Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Bauaufsicht - vom 10.11.2025 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage 8).

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.

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

Denkmalschutz:

Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste der Stadt Krefeld vom 29.01.2026 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Mit E-Mail der Stadt Krefeld - Fachbereich Wohnen, Abteilung Wohnen - Wohngeld, Wohnraumbewirtschaftung und -sicherung - vom 18.11.2025 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt keiner öffentlichen Bindung unterliegt (vgl. Anlage 9).



### 3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportal „geoportal“ vom 29.01.2026 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Mischgebiet (MI) dar.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportal „geoportal“ vom 29.01.2026 liegt das Bewertungsobjekt im räumlichen Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes / 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.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Anmerkung:	<i>Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, der verbindlichen Bauleitplanung und den Vorschriften des Brandschutzes wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.</i>

## 4. Gebäudebestand

### 4.1 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 11).

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur so weit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Es werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Nicht wertrelevant sind Abweichungen in einzelnen Bereichen.

Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben der beim Ortstermin Anwesenden oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeitypischen Ausführung.

### 4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:	Wohngebäude (Haupthaus mit Flügel) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haupthaus: 3 - geschossig</li> <li>- Flügel: 2 - geschossig</li> <li>- 5 Wohnungen</li> <li>- Dachgeschosse wohnbaulich ausgebaut</li> <li>- Haupthaus und Flügelanbau: unterkellert</li> </ul>
-------------	---



Baujahr:	Ca. 1901
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	Nach Augenschein und gemäß Auskunft der beim Ortstermin Anwesenden wurden - bis auf absolut erforderliche Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen - in den letzten Jahrzehnten keine relevanten baulichen Erneuerungen an der Immobilie ausgeführt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

### 4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Straßenseite: verzierte Fassade mit bräunlichem Anstrich, Erdgeschoss und Fensterlaibungen farblich abgesetzt; Rückseite und Flügel: rot-brauner Klinker
Sockel:	Glatt verputzt
Innenwände:	Tlw. Mauerwerk; tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Über Kellergeschoss: massive Decke, ansonsten Holzbalkendecken
Treppenhaus:	Holztreppe über alle Etagen, Holzgeländer, Holzhandlauf; tlw. mit Teppich-Belag, tlw. mit Laminat, tlw. sehr steil; offene Holzstufen zum Keller
Fußböden:	Keller: kein Belag Hausflur: Kunststeinboden; ansonsten überwiegend textiler Belag
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Eingangstür:	Hauseingang: Leichtmetallrahmentür mit großflächigen Gitterglasausschnitten; Briefkasten-, Klingel-, Sprechanlage Zu den Wohnungen: Holzeingangstüren



#### 4.4 Dach

Dach:	Haupthaus: Satteldach Flügel: Pultdach
Dacheindeckung:	Haupthaus: Tonziegeleindeckung Flügel: Bitumenabdichtung
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech

#### 4.5 Besondere Bauteile

Keine

#### 4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen,  
Kanal-, Wasser-, Strom-, Telefonanschluss  
Hofflächen betoniert

#### 4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel; Unterhaltungsstau (von außen erkennbar):

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

Folgende wesentliche Missstände waren beim Orts-termin augenscheinlich:

- Straßenseitiger Sockel mit Feuchtigkeitsstellen
- Kellergeschoss sehr feucht und partiell mit Schimmel
- Feuchtigkeit auch im rückwärtigen Wandbereich des Flügels
- Sehr alte Dacheindeckung des Haupthauses (soll 80 Jahre alt sein)
- Stahlträger der Kappendecke im Kellergeschoss rostig
- Alte Gussabflussrohre
- Fassaden sind tlw. aufbereitungsbedürftig
- Giebel ist beschädigt (durch Sturm)
- Elektrische Anlage revitalisierungsbedürftig (tlw. fehlen Fehlstrom-Schutzschalter; tlw. „fliegen“ Sicherungen raus, wenn mehrere Verbraucher eingestellt sind)
- Tlw. sehr steile Treppenanlagen
- Tlw. stark ausgetretene Stufen
- Einzelne Treppenstufen morsch
- Treppe zum Kellergeschoss ohne Belag
- Alte Nachtspeicheröfen
- Tlw. fehlende Sanitäreinrichtungen
- Alte Fensteranlagen
- Vertikal verlaufende Mauerrisse im oberen Bereich des Treppenhauses im Haupthaus (soll



- erst vor einem Jahr aufgetreten sein)
- Sehr viele schiefe Böden
  - Klingel- und Sprechanlage funktioniert nicht in sämtlichen Wohnungen
  - Überall alte Boden-, Wand- und Deckenbelege
- Die Aufzählung ist nicht abschließend.

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. Wohnungsbeschreibung

### 5.1 Grundrissgestaltung

Für das Bewertungsobjekt sollen gemäß Auskunft des Bauaktenarchivs der Stadt Krefeld keine Bauakten existieren.

Den Beteiligten liegen keine Grundrisspläne vor.

Da bereits kurz nach Besichtigungsbeginn, beim ersten Rundgang, deutlich erkennbar war, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine komplett zu sanierende Immobilie handelt, wurde aus Kostengründen auf ein Aufmaß verzichtet. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen werden sicherlich die vorliegenden Grundrisse optimiert und an neuzeitliche Anforderungen angepasst.

Wohnflächen: Vom Sohn der Miteigentümerin wurde eine Wohnflächenaufstellung nach eigenem Aufmaß übergeben, die jedoch ggf. ungenau sein kann. Demnach sollen folgende Wohnflächen vorhanden sein:

Haupthaus / EG: ca. 44 m<sup>2</sup>

Haupthaus / 1. OG: ca. 52 m<sup>2</sup>



Haupthaus / 2. OG: ca. 64 m<sup>2</sup>

Haupthaus / DG: ca. 58 m<sup>2</sup>

Flügel / EG: ca. 34 m<sup>2</sup>

Flügel / 1. OG: ca. 36 m<sup>2</sup>

Flügel / 2. OG: ca. 33 m<sup>2</sup>

Die Fläche im Spitzboden des Haupthauses wurde abweichend von der Aufstellung aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften nicht der Wohnfläche zugerechnet.

Die Flächen wurde mittels des online Tools tim-online.nrw und üblichen Umrechnungskoeffizienten überprüft und die jeweiligen Größenordnungen als plausibel eingestuft. Die Angaben werden für die Wertermittlung verwendet.

## 5.2 Innenansichten

### 1.) Wohnung im Erd- und 1. Obergeschoss des Haupthauses

Die beiden Etage sind durch eine Verbindungstreppe innerhalb der Räumlichkeiten miteinander verbunden.

Die ca. 96 m<sup>2</sup> große Wohnung wird von der Miteigentümerin und deren Ehemann bewohnt.

Die Grundrissituation ist zweckmäßig, jedoch baujahrstypisch relativ kleingliedrig. Die Belichtung und Belüftung gut.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand.

Innenwände:	
Wohnbereich:	Überwiegend Tapete
Bad:	halbhoch gefliest
Fußbodenbeläge:	Überwiegend Laminat; Bad: gefliest
Deckenflächen:	Überwiegend Paneele
Türen:	Profilierte Holztüren, Holzzargen
Heizkörper:	Nachtspeicherheizöfen
Besondere Einrichtungen:	Keine
Sanitäre Installation:	EG: Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, keine Badewanne, keine Dusche, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität 1. OG: Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken,



Dusche mit fester Abtrennung, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität

Missstände, u.a.:

- Elektrizität mangelhaft
- häufig Unterspannung
- keine Fehlstrom-Schutzschalter
- häufiger kleine Wasserrohrbrüche

### 2.) Wohnung im 2. Obergeschoss des Haupthauses

Die ca. 64 m<sup>2</sup> große Wohnung steht leer und ist quasi im Rohbauzustand. Es fehlen Wand-, Boden und Deckenbeläge. Die elektrische Anlage ist erneuerungsbedürftig. Die Wohnung hat keine Badezimmereinrichtungen und keine Heizung.

Für eine wohnbauliche Nutzung muss die Wohnung komplett saniert werden.

### 3.) Wohnung im Dachgeschoss des Haupthauses

Die ca. 58 m<sup>2</sup> große Wohnung steht leer.

Die Grundrissituation ist zweckmäßig, die Belichtung und Belüftung gut.

Für eine wohnbauliche Nutzung sind Maßnahmen an der Wohnung erforderlich.

Innenwände:

Wohnbereich: Überwiegend Tapete

Bad: halbhoch gefliest

Fußbodenbeläge: Überwiegend Laminat;  
Bad: gefliest

Deckenflächen: Überwiegend Putz mit Anstrich

Türen: Glatte Holztüren, Holzzargen

Heizkörper: Nachtspeicherheizöfen

Besondere Einrichtungen: Keine

Sanitäre Installation: Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Dusche mit Duschvorhang, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, normale Qualität

Missstände, u.a.:

- Tlw. fehlen Bodenbeläge
- Fußleisten unvollständig
- Wände anstrichbedürftig
- Einige Einrichtungsgegenstände der letzten Bewohner sind noch in der Wohnung

Der Zugang zum Spitzboden des Haupthauses erfolgt über eine sehr steile Treppe, bei der Stufen nur eine sehr geringe Tiefe haben. Die Holzrahmen-Dachflächenfenster haben Feuchtigkeitsschäden.



Die Genehmigungsfähigkeit einer wohnbaulichen Nutzung wird aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften als unwahrscheinlich eingestuft.

#### 4.) Wohnung im Erd- und 1. Obergeschoss des Flügels

Die beiden Etagen sind durch eine Verbindungstreppe innerhalb der Räumlichkeiten miteinander verbunden. Der Zugang vom Treppenhaus in den Flügel des 1. Obergeschosses ist zugemauert.

Die ca. 70 m<sup>2</sup> große Wohnung steht leer und ist in keinem vermietungsfähigen Zustand. Die Grundrissituation ist für Flügelanbauten typisch ungünstig, da Räume hintereinander liegen und nicht von einer zentralen Diele aus erschlossen werden.

Die Belichtung und Belüftung gut.

Innenwände:	
Wohnbereich:	Überwiegend Tapete
Bad:	Im EG halbhoch, im OG raumhoch gefliest
Fußbodenbeläge:	Überwiegend Laminat; Bad: gefliest
Deckenflächen:	Überwiegend Putz mit Anstrich
Türen:	Profilierte Holztüren, Holzzargen
Heizkörper:	Nachtspeicherheizöfen
Besondere Einrichtungen:	Keine
Sanitäre Installation:	EG: Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, keine Badewanne, keine Dusche, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität 1. OG: Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Eckbadewanne, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, normale Qualität
Missstände, u.a.:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tlw. fehlen Bodenbeläge</li><li>• Fußleisten unvollständig</li><li>• Wände anstrichbedürftig</li><li>• Einige Einrichtungsgegenstände der letzten Bewohner sind noch in der Wohnung</li></ul>

#### 5.) 2. Obergeschoss des Flügels

Die ca. 33 m<sup>2</sup> große Wohnung wird temporär von dem Sohn der Miteigentümerin genutzt. Die Grundrissituation ist für Flügelanbauten typisch ungünstig, da Räume hintereinander liegen und nicht von einer zentralen Diele aus erschlossen werden.

Die Belichtung und Belüftung gut.



Innenwände: Wohnbereich:	Überwiegend Tapete
Bad:	Raumhoch gefliest
Fußbodenbeläge:	Überwiegend Bodenfliesen
Deckenflächen:	Überwiegend Putz mit Anstrich
Türen:	Glatte Holztüren, Holzzargen
Heizkörper:	Nachtspeicherheizöfen
Besondere Einrichtungen:	Keine
Sanitäre Installation:	Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Dusche ohne Abtrennung, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität
Missstände, u.a.:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elektrizität mangelhaft</li><li>• häufig Unterspannung</li><li>• keine Fehlstrom-Schutzschalter</li><li>• häufiger kleine Wasserrohrbrüche</li><li>• Wasserschäden, einer soll durch das Nachbarhaus verursacht sein.</li><li>• Schimmel an Innenwand</li><li>• Gegensprech-/ Klingelanlage funktioniert in dieser Wohnung nicht</li></ul>
Anmerkung:	<i>Es ist nicht unwahrscheinlich, dass die Nachtstromheizkörper schadstoffbelastet sind. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</i>

### 5.3 Haustechnik

Heizung:	Elektrisch mittels Nachtstromheizkörper
Warmwasserversorgung:	Dezentral über Durchlauferhitzer
Kücheneinrichtungen:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Anmerkung:	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>



## 5.4 Sonstiges

Rollläden: Keine

Balkon: Keiner

## 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 Mehrfamilienhaus befindet sich in einer einfachen Wohnlage, die durch die Nähe zur Oppumer Straße – zumindest temporär – Immissionen ausgesetzt ist.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind kurzfristig erreichbar.

Die Immobilie ist ursprünglich ca. im Jahr 1901 errichtet worden.

In den letzten Jahrzehnten wurden keinerlei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen, daher ist die Immobilie in einen sehr schlechten Zustand.

Nur eine der insgesamt fünf Wohneinheiten ist bewohnt.

Eine Variante Abriss und Neubebauung wird aufgrund der Lage als unwahrscheinlich eingestuft.

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. Er wird nur versuchen die Vermietbarkeit wieder herzustellen und den Zustand zu halten.

Es werden intensive Abstimmungen mit der Stadt Krefeld, u.a. wegen dem Thema Fluchtwege, erforderlich sein.



## 6. Mietverhältnisse

Die Immobilie steht überwiegend leer. Die Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Haupthauses wird von der Miteigentümerin und deren Ehemann bewohnt.

## 7. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **sanierungsbedürftigen Mehrfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in **47799 Krefeld, Florastraße 6**

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 38, Flurstück 469, groß 209 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 3735

zum Wertermittlungsstichtag: 28.01.2026

### 7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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

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

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des 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. 311

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024: 450,-- €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47799
Gemarkung	= Krefeld
Ortsteil	= Cracau
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= gemischte Baufläche
Geschoßflächenzahl	= 1,5

### **7.2.2 Bodenwert**

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47799
Gemarkung	= Krefeld
Ortsteil	= Cracau
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= gemischte Baufläche
Geschoßflächenzahl	= ca. 2,3
Bewertungsstichtag	= 28.01.2026

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

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist intensiver ausgenutzt als das Bodenrichtwertgrundstück.

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

#### Immissionen

Das Bewertungsgrundstück liegt am Rande der Bodenrichtwertzone. Die Immissionsbelastung ist für die Richtwertzone nicht typisch und somit nicht bereits im Bodenrichtwert eingepreist.

Das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen hat für den Bereich eine Umgebungslärmkarte veröffentlicht. Demnach ist das Bewertungsobjekt teilweise Lärm in der Größenordnung zwischen 65 bis 70 db(A) ausgesetzt (vgl. [Anlage 10](#)).

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



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

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

#### Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2026) bis zum Wertermittlungsstichtag (28.01.2026) ist nicht notwendig.

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

Bodenwert:  $209 \text{ m}^2 * 450,-- \text{ €/m}^2 * 0,94^5 = 88.877,25 \text{ €}$

## **7.2.3 Belastungen**

### **A) Baulasten**

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

#### Hinweis:

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

### **B) Lasten und Beschränkungen**

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

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

„Bebauungsbeschränkung als Dienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Flur 38 Flurstück 471“

Die entsprechende Eintragungsbewilligung aus der Grundakte vom Jahr 1908 wurde vom Amtsgericht Krefeld angefordert. Gemäß der Urkunde wurde die wechselweise Vereinbarung der Baubeschränkung getroffen, weil dadurch damals jeder der beiden Eigentümer den wirtschaftlichen Vorteil hatte, sein Grundstück mit Anbauten höher bebauen zu dürfen, als es nach der damaligen Bauordnung ohne Bestellung der Dienstbarkeit der Fall gewesen wäre. Der Urkunde ist ein Lageplan beigelegt. Demnach ist die belastete Fläche des Bewertungsobjektes die unbebaute Hofffläche.



Da die Eintragung keine Einschränkung in der realisierten Bebauung für das Bewertungsobjekt darstellt, wird der historischen Dienstbarkeit im Rahmen dieses Gutachtens keine Wertrelevanz zugemessen.

Lfd. Nummer der Eintragung 8:

„Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft“

Der Eintragung wird im Rahmen dieser Wertermittlung ebenfalls keine wertbeeinflussenden Bedeutungen zugemessen.

Somit ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 209 m<sup>2</sup> folgender Bodenwert:

88.877,25 € = **rd. 88.900,-- €**

## 7.3 Ertragswertermittlung

### Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert.

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

### 7.3.1 Rohertrag

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

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

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

### Rohertrag des Bewertungsobjekts

Für 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 Mietspiegel für die Stadt Krefeld als **marktübliche erzielbare Netto-Kalt-Mieten** Mietzinsen von

**8,50 €/m<sup>2</sup>**

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.

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

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

#### 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. 6.950,-- €/p.a.**

und liegen damit bei rd. 21 % 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 2025 für Mehrfamilienhäuser (inklusive eines gewerblichen Anteiles bis zu 20 %) einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,3 % 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.

Das unattraktive Umfeld der Immobilie, der Modernisierungsbedarf und die teilweisen kleinen Wohnflächen der einzelnen Wohnungen rechtfertigen einen Zuschlag in Höhe von 0,5 % zum vom Gutachterausschuss aufgezeigten Zinssatz, was im Ergebnis zu einem niedrigeren Ertragswert führt.

Der Sachverständige hält einen Ansatz von

**3,8 %**

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 beispielsweise 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 Mehrfamilienwohnhaus wurde ca. im Jahr 1901 errichtet.



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

Es sind verlängernde Maßnahmen zu berücksichtigen, welche die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer, die im folgenden Absatz unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ erfasst werden, um Teile des Bewertungsobjektes in vermietbare Zustände 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	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenfassade	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
	20	12

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 12 Punkten ist dem „überwiegenden Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. Für Objekte mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von ca. 125 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. 41 Jahren.

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

**41 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, Markt Anpassungsfaktor; 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 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 Bau- und 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 12 Modernisierungspunkte (vgl. Absatz Restnutzungsdauer) korrespondierende Pauschalsatz für Modernisierungs- und Instandsetzungskosten für Mehrfamilienhäuser beträgt unter Berücksichtigung des zu erreichenden Standards rd. 1.300,--€/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnfläche (WF) beträgt rd. 320 m<sup>2</sup>.

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

$$320 \text{ m}^2 \text{ WF} * 1.300,-- \text{ €/m}^2 \text{ WF} = 416.000,-- \text{ €}$$

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. 60,--€/m<sup>2</sup> WF. Bei einer Wohnfläche von rd. 320 m<sup>2</sup> betragen die eingesparten anteiligen Kosten für übliche Schönheitsreparaturen somit rd. 19.200,--€. Dieser Betrag ist von den zuvor ermittelten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten abzuziehen.

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

$$416.000,-- \text{ €} - 19.200,-- \text{ €} = \text{rd. } 396.800,-- \text{ €}$$

#### Starkregengefahr

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

Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt, dass dieser Sachverhalt gebietstypisch ist und somit von den zur Wertermittlung vom Gutachterausschuss abgeleiteten Daten Berücksichtigung gefunden hat.

#### Grundwasser

Gemäß der Grundwasserkarte der Stadt Krefeld liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich mit relativ hochstehendem Grundwasser (vgl. Kapitel 3.3).

Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt, dass dieser Sachverhalt gebietstypisch ist und somit von den zur Wertermittlung vom Gutachterausschuss abgeleiteten Daten Berücksichtigung gefunden hat.

#### Leerstandszeit

Die Immobilie steht überwiegend 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.

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



Die geschätzte Leerstandszeit (6 Monate) wird als weiterer sonstiger besonderer wertbeeinflussender Umstand in der Wertermittlung berücksichtigt (Berechnung auf Jahresbasis; der Zeitraum 6 Monate wird durch den Faktor 0,5 im Vervielfältiger berücksichtigt).

Geschätzter Mietausfall für die gesamte Immobilie

bis zur Vermietung:

2.720,-- €/p.M. \* 12 Monate = 32.640,00 €

zuzüglich üblicherweise umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

(ca. 10 % der Miete)

2.720,-- €/p.M. \* 0,1 \* 12 Monate = + 3.264,00 €  
35.904,00 €

Barwert der Zeitrente:

Vervielfältiger (vorschüssig), 0,5 Jahre, 3,5 %

$V = ((1,035^{0,5}) - 1) / (1,035^{(0,5-1)} * (1,035 - 1)) = 0,5043$

Korrekturfaktor (monatliche Zahlung),  $t = 12$

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

Barwert:  $35.904,00 € * 0,5043 * 0,9845 = 17.825,74 € =$  rd. 17.800,-- €



### 7.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Mieteinheiten	Mietfläche [m <sup>2</sup> ]	marktübliche Netto-Kalt-Miete	
		€/m <sup>2</sup>	p.m. p.a.
Wohnungen	320	8,50	2.720,00 € 32.640,00 €
jährlicher marktüblicher Rohertrag			= 32.640,00 €
Bewirtschaftungskosten			- 6.950,00 €
Jährlicher Reinertrag			= 25.690,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (3,8 % von 88.877,25 €)			- 3.377,34 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage			= 22.312,66 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 3,8 %, 41 J.)			x 20,61
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage			= 459.864,02 €
Bodenwert			+ 88.877,25 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks			= 548.741,27 €
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			
• Sanierungsmaßnahmen			- 396.800,00 €
• Leerstandszeit			- 17.800,00 €
			134.141,27 €
<b>Ertragswert</b>			<b><u>rd. 134.150,-- €</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. **134.150,-- €** ermittelt.

Dabei wurden der nicht unerhebliche Sanierungsbedarf und eine Leerstandszeit berücksichtigt.

Würde dieser Instandhaltungsstau nicht bestehen, hätte die Immobilie einen Wert von rd. **550.000,-- €**. Die Höhe des Sanierungsbedarfs 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:

$$(134.141,27 \text{ €} + 17.800,00 \text{ €} + 396.800,00 \text{ €}) / 32.640,00 \text{ €} = 16,8$$

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 Ertragswert als Verkehrswert fest.



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für das mit einem **sanierungsbedürftigen Mehrfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in **47799 Krefeld, Florastraße 6**

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 38, Flurstück 469, groß 209 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 3735

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2026 mit

**135.000,-- €**

in Worten: einhundertfünfunddreißigtausend EURO

geschätzt.

**Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Erwerb von einem Objekt mit einem Sanierungsbedarf mit nicht unerheblichen Risiken verbunden sein kann. Während der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen können bis dahin unbekannte zusätzliche Maßnahmen augenscheinlich werden und damit zusätzliche Kosten verbunden sein.**

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Krefeld, den 16.03.2026

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

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

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



## 8. Literaturverzeichnis

### Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

**[1] SPRENGNETTER:**

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

**[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:**

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

**[3] KRÖLL, HAUSMANN:**

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

**[4] SPEZIALIMMOBILIEN:**

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

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

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

**[6] UNGLAUBE:**

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung  
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

**[7] UNGLAUBE:**

Der merkantile Minderwert in der Wertermittlung  
2025, Reguvis Fachmedien GmbH

**[8] HEIX, GERHARD:**

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

u.a.

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**[8] BauGB**

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

**[9] ImmoWertV**

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

**[10] BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

**[11] NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

**[12] BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung

u.a.

Regionale Informationsunterlagen**[13] Krefelder Grundstücksmarktbericht 2025**

Stichtag: 01.01.2025

**[14] Mietrichtspiegel Stadt Krefeld**

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

u.a.

**9. Verzeichnis der Anlagen**

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