



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

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail Kontakt@kr-ibo.de

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

Datum: 16.06.2025

Az.: G 0206-2025

Gericht: 424 K 86/21

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) eines **Wohnungserbbaurechtes**:

1/2 Miteigentumsanteil an dem **4.509/100.000 Anteil** an dem **Erbbaurecht**, das im Grundbuch von Oppum Blatt 0603 A als Belastung des im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 5 verzeichneten Grundstücks Gemarkung Oppum, Flur 3, Flurstück 1365 verzeichnet ist.

Der Anteil ist verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Obergeschoß des Hauses II gelegenen **Wohnung** nebst Keller im Kellergeschoß des Hauses II im Aufteilungsplan mit **Nr. 11.1 bis 11.13** bezeichnet,

in **47809 Krefeld, Hauptstraße 340**



Grundstück: Gemarkung Oppum, Flur 3, Flurstück 1365, groß 2.060 m²

Wohnungserbbaugrundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Oppum, Blatt 2757

Der **Verkehrswert des erbbauzinsfreien Wohnungserbbaurechtes** wurde zum Stichtag 08.04.2025 ermittelt mit:

127.500,-- EURO (1/2 Miteigentumsanteil)

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen nicht beigelegt sind.
Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.
Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Krefeld einsehen.



	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	8
3.4 Erschließungszustand	9
3.5 Rechte und Belastungen	10
3.6 Planungs- und Entwicklungszustand	11
4. Gebäudebestand.....	11
4.1 Gebäudebeschreibung	11
4.2 Gebäudedaten	12
4.3 Ausführung und Ausstattung	12
4.4 Dach	13
4.5 Besondere Bauteile	13
4.6 Außenanlagen	13
4.7 Zustand	13
5. Wohnungsbeschreibung.....	14
5.1 Grundrissgestaltung	14
5.2 Innenansichten	14
5.3 Haustechnik	15
5.4 Sonstiges	15
5.5 Zubehör	16



5.6	Allgemeinbeurteilung	16
6.	Wertrelevante Erbbaurechtsbedingungen.....	17
7.	Verkehrswertermittlung.....	17
7.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
7.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	20
7.2.1	Bodenrichtwert	20
7.2.2	Bodenwert	21
7.2.3	Belastungen	21
7.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	22
7.3.1	Rohertrag	23
7.3.2	Reinertrag	23
7.3.3	Liegenschaftszins	24
7.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	25
7.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
7.3.6	Ertragswert	28
7.4	Plausibilitätsprüfungen	28
7.5	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	29
8.	Literaturverzeichnis.....	31
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	32

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 17.12.2024
- Bauakteneinsicht vom 18.02.2025
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15.09.1992
- Liegenschaftskarte vom 12.02.2025
- Altlasten (Auskunft) vom 20.02.2025
- Starkregengefahrenkarte (Einsicht) vom 08.04.2025
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 08.04.2025
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 08.04.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 11.02.2025
- Anliegerbescheinigungen vom 11.02.2025 / 04.03.2025
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 13.02.2025
- Verwalter (Auskunft) 25.02.2025
- WEG-Protokolle vom 17.10.2024, 08.05.2024, 06.09.2023, 26.07.2023, 15.11.2022
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Wohnungserbbaurecht 1/2 Miteigentumsanteil an dem 4.509/100.000 Anteil am Erbbaurecht; Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 im Obergeschoss (Hauptstraße 340) Das zu bewertende Objekt wird zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.
Ortstermin	08.04.2025
Wertermittlungstichtag	08.04.2025
Baujahr (ca.)	1994
Fläche (rd.)	100,4 m ²
Grundstücksgröße (gesamt)	2.060 m ²
Mietansatz	8,50 € / m ²
Rohertrag (marktüblich, rd.)	10.200,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	2.050,-- €
Liegenschaftszinssatz	2,1 %
Restnutzungsdauer	49 Jahre
Ertragswert (rd.)	255.100,-- €
¹ / ₁ Miteigentumsanteil	
Verkehrswert	127.500,-- €
¹/₂ Miteigentumsanteil	



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 06.02.2025).

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. 2 und 5 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

Es besteht ein 4.509/100.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht, das als Belastung des Grundstücks Gemarkung Oppum Flur 3 Flurstück 1365 eingetragen ist.

Von diesem 4.509/100.000 Miteigentumsanteil wird nachfolgend, auftragsgemäß ein 1/2 Miteigentumsanteil bewertet.

Auf dem Grundstück sind mit Baugenehmigung B/920710/02 vom 17.11.1992 drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 Wohnungen errichtet worden. Mit Nachtragsbaugenehmigung vom 16.12.1993 wurde ein Grundriss geändert. Im Jahr 1994 erfolgte die Fertigstellungsbesichtigung durch das Bauordnungsamt der Stadt Krefeld.

Die Immobilie wurde im Jahr 1992 gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt (Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15.09.1992 / Teilungserklärung vom 22.09.1992 / 23.11.1992).

Die zu bewertende Wohnung Nr. 11 befindet sich im mittleren der drei Wohnhäuser.

2.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.5 Mieter

Keiner. Die Wohnung wird eigengenutzt.



2.6 WEG-Verwalter

PLANTEAM Hausverwaltung GmbH, Westparkstraße 30, 47803 Krefeld.

2.7 Ortsbesichtigung

Es konnte die komplette Wohnung am 08.04.2025 von dem Sachverständigen unter Anwesenheit von einem der beiden Miteigentümer - besichtigt werden.

Vom Gemeinschaftseigentum wurde das Treppenhaus des Hauses „Hauptstraße 340“ bis zur Bewertungswohnung und Teilbereiche des Kellergeschosses in Augenschein genommen.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

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

Der Qualitätstichtag 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 08.04.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag (08.04.2025).

2.9 Kataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Oppum	3	1365	Gebäude- und Freifläche, Heinrich-Klausmann-Straße 1 Hauptstraße 340, 342	2.060 m ²

(vgl. Anlage 2)

2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Oppum Blatt 2757

Wohnungserbbaugrundbuch

Bestandsverzeichnis:

(unbeglaubigter Auszug vom 17.12.2024)

4.509/100.000 Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch von Oppum Blatt 0603 A als Belastung des im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 5 verzeichneten Grundstücks Gemarkung Oppum, Flur 3, Flurstück 1365, Gebäude- und Freifläche Heinrich-Klausmann-Straße 1, Hauptstraße 340, 342, groß 2.060 m²,

in Abteilung II unter Nr. 1 für die Dauer von 199 Jahren seit dem 20. Januar 1993 eingetragen ist.

Als Eigentümerin des belasteten Grundstück ist eingetragen:



Im Übrigen wird wegen des Inhalts des Erbbaurechts auf die Bewilligungen vom 22. September 1992, 28. September 1992 und 15. Januar 1993 Bezug genommen.

Eingetragen am 20. Januar 1993 in Blatt 0603 A und am gleichen Tag in Blatt 2738 vermerkt.

Der Anteil am Erbbaurecht ist verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss des Hauses II gelegenen Wohnung nebst Keller im Kellergeschoss des Hauses II im Aufteilungsplan mit Nr. 11.1 bis 11.13 bezeichnet.

Der Anteil ist durch die Einräumung der zu den anderen – in den Blättern 2747 bis 2756 und 2758 bis 2768 eingetragenen – Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters.

Dies gilt nicht bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte gerader Linie, Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter oder im Falle der Veräußerung durch....

Es sind Gebrauchsregelungen gemäß § 15 WEG vereinbart.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 22. September 1992 und 23. November 1992 Bezug genommen.

Eingetragen am 17. Februar 1993.

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 3.1 *Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

Lfd. Nr. 3.2 *Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

- zu je 1/2 -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 2:

Befristetes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Oppum Blatt 0603 A unter Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. September 1992 eingetragen am 20. Januar 1993 in Blatt 2738 und auf die für die Miteigentumsanteile angelegten, im Bestandsverzeichnis genannten Grundbuchblätter – mit Rang nach den Rechten Abteilung III Nr. 1 und 2 – übertragen am 17. Februar 1993.

Lfd. Nummer der Eintragung 5 / auf Anteil Abt. I Nr. 3.1:

Erbbaurechtsübertragungsvormerkung für...

Eingetragen am 16.12.2021.

Lfd. Nummer der Eintragung 6 / auf Anteil Abt. I Nr. 3.1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 424 K 86/21).

Eingetragen am 15.03.2024.

Dritte Abteilung:

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



3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Umgebung

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

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

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

3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes (vgl. Anlage 1)

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet in einem in den 80-iger / 90-iger Jahren entstandenen Wohngebiet, welches überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Das Zentrum vom Stadtteil Oppum ist rd. 4 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mit dem Auto kurzfristig erreichbar.
Verkehrsanbindung:	Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Krefeld (BAB 57, ca. 2 km entfernt). Bushaltestelle quasi vor der Haustür auf der Hauptstraße.
Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	Die Gegend ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt.
Immissionen:	Die Hauptstraße hat ein relativ hohes Verkehrsaufkommen. Es treten nicht unerhebliche Immissionen auf.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine normale Wohnlage in Krefeld mit guter Verkehrsanbindung.

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

Straßenfront:	Das Grundstück ist ein Eckgrundstück. Die gesamte Straßenfront beträgt ca. 80 m
Grundstücksgröße:	2.060 m ²
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung von einem der drei aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern



Topographische Lage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 20.02.2025 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 08.04.2025 liegt das Bewertungsobjekt in keinem Bereich, der bei einer Simulation eines intensiven Starkregens in Teilbereichen überschwemmt werden könnte. Wegen der Details wird auf die <u>Anlage 5</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 liegt an den beiden öffentlichen Straßen: Hauptstraße und Heinrich-Klausmann-Straße.
Straßenausbau:	Beide Straßen sind voll ausgebaut, Fahrbahn mit Schwarzdecke, beidseitige Gehwege. Die Heinrich-Klausmann-Straße ist nur für Anlieger freigegeben und eine großräumige Tempo 30 Zone.
Verkehrsdichte:	Hauptstraße: hoch Heinrich-Klausmann-Straße: nur Anliegerverkehr
Höhenlage zur Straße:	Normal, jedoch liegt der Hauseingang tiefer
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Stadt- und Verkehrsplanung - vom 11.02.2025 sind für das Bewertungsobjekt nach BauGB keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.



Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 04.03.2025 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Schmutzwasser nicht mehr zur Erhebung kommt (vgl. Anlage 6).

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 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 11.02.2025 ist für das Bewertungsobjekt eine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen. Band 153, Blatt 47 Gemarkung Oppum Flur 3 Flurstück 1365 „Der jeweilige Eigentümer des Baulastgrundstückes verpflichtet sich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtlich, hinsichtlich baulicher Anlagen auf dem Baulastgrundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das Baulastgrundstück und die Flurstücke 1400 und 1399 ein einziges Grundstück bilden würden.“ Eingetragen am 15.02.2011 (vgl. <u>Anlage 7</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 08.04.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.



Wohnungsbindung: Mit E-Mail der Stadt Krefeld - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen, Abteilung Wohnen-Wohn-geld, Wohnraumbewirtschaftung und -sicherung - vom 13.02.2025 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht im Bestand geführt wird und somit von keiner sozialen Bindung auszugehen ist (vgl. Anlage 8).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP): Gemäß Einsicht in das Auskunftsportaal „geoportal“ vom 08.04.2025 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Einsicht in das Auskunftsportaal „geoportal“ vom 08.04.2025 liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des seit dem 10.10.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 391. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes WA (Allgemeines Wohngebiet), II geschossige, offene Bebauung, Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,8 und Baufenster fest.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Baureifes Land (gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Anmerkung: *Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, der verbindlichen Bauleitplanung und den Vorschriften des Brandschutzes wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.*

4. Gebäudebestand

4.1 Gebäudebeschreibung

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

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

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

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



4.2 Gebäudedaten

Hinweis: die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich die Hauptstraße 340.

Gebäudeart:	Wohngebäude - 2 - geschossig - 6 Wohnungen - Dachgeschoss ausgebaut - unterkellert
Baujahr:	Ca. 1994 ¹
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	Gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskunft beim Ortstermin wurde eine Erneuerung der Heizungsanlage mittels einer Sonderumlage finanziert. Ansonsten wurden notwendige Instandhaltungsmaßnahmen überwiegend ausgeführt. Weitere Maßnahmen, die gemäß Auskunft des beim Besichtigungstermin Anwesenden wieder, zumindest teilweise, mit einer Sonderumlage finanziert werden müssen, stehen an.
Energieausweis:	Von der WEG-Verwaltung wurde eine Kopie eines Energieausweises vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt. Der Endenergieverbrauchskennwert beträgt 84,5 kWh/(m ² *a). In diesem Wert ist der Energieverbrauch für Warmwasser durch einen Zuschlag berücksichtigt. Der Kennwert liegt im „günstigen Bereich“.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Verblendmauerwerk, rot-braun
Sockel:	Wie aufgehendes Mauerwerk
Innenwände:	Tlw. Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton

¹ Vgl. Kapitel 2.3



Treppenhaus:	Zweiläufige Treppe aus Stahlbeton mit Mittelpodest über alle Etagen, einläufig Kellergeschoss, Kunststein-Belag, Metallgeländer mit Metallhandlauf; Wände: weißer Reibeputz
Fußböden:	Keller: Beton, tlw. gestrichen Hausflur: Kunststein
Eingangstür:	Hauseingang: Holztür mit seitlichen Lichtausschnitten; integrierte Briefkasten- und Klingelanlage Zu den Wohnungen: Holzeingangstüren mit Spionen

4.4 Dach

Dach:	Annähernd Satteldach
Dacheindeckung:	Rote Dacheindeckung
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech

4.5 Besondere Bauteile

Eingangsstufen
Eingangsüberdachung

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Telefon- Kabelanschluss;
Wege aus Betonplatten;
Anpflanzungen

4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsstau: (von außen erkennbar):	<ul style="list-style-type: none">• Dachsparren sind teilweise angefault• Rahmen im Bereich der Loggien sind anstrichbedürftig
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Anmerkung:	<i>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.</i>



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

Raumaufteilung:	Diele mit Abstellbereich, Wohnzimmer mit Essplatz und Loggia, Küche, Flur, Kinderzimmer (2), Bad, Schlafzimmer mit Loggia, Gäste-WC (vgl. <u>Anlage 9</u>)
Abgeschlossenheit:	Wohnung ist in sich abgeschlossen
Wohnfläche:	rd. 100,4 qm ²
Zweckmäßigkeit:	Unvorteilhaft sind das innenliegende Bad und das innenliegende Gäste-WC ohne natürliche Belichtung und Belüftung; beim Betreten der Wohnung ist der Zugang zu den Kinderzimmern und zum Schlafzimmer nur durch das Wohnzimmer möglich.

5.2 Innenansichten

Innenwände:	
Wohnbereich:	Raufasertapete, gestrichen
Bad:	Fliesen, ca. 2 m hoch, darüber Putz mit Anstrich
Gäste-WC:	Fliesen, ca. 1,2 m hoch, darüber Putz mit Anstrich
Fußböden:	Laminat (Wohnräume), Fliesen (Bad, Gäste-WC), Betonplatten (Loggien)
Deckenflächen:	Putz mit Anstrich
Türen:	Weißer Holztüren mit Metallzargen, zum Wohnzimmer ohne Türblatt mit Oberlicht, zum Kinderzimmer mit Lichtausschnitt
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr
Besondere Einrichtungen:	Keine

² Gemäß Bauunterlagen und Teilungserklärung



Bauschäden, Baumängel:
Instandhaltungszustau: Der Laminatboden hat an vielen Stellen offene Fugen

Unterhaltungszustand: Gepflegt

5.3 Haustechnik

Heizung: Zentrale Gasheizung je Mehrfamilienhaus;
Flachheizkörper mit Thermostatregelung in den meisten Räumen; nicht im Flur und im Gäste-WC

Warmwasserversorgung: Dezentral mittels Durchlauferhitzer

Elektroinstallation: Baujahrstypische Ausstattung, normaler Zustand, Klingel, Türöffner, Sprechanlage, Telefon- und Kabelanschluss

Sanitäre Installation: Bad:
Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Badewanne, große Dusche mit Glasabtrennung, Waschbecken, diagonale, weiße Bodenfliesen, cremefarbige Wandfliesen mit Bordüre, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, normale Qualität

Gäste-WC:
Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken mit kaltem Wasser, diagonale, weiße Bodenfliesen, cremefarbige Wandfliesen, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, normale Qualität

Kücheneinrichtung: Nicht in Wertermittlung enthalten

Anmerkung: *Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.*

5.4 Sonstiges

Rollläden: Manuelle Kunststoffrollläden an sämtlichen Fenstern

Loggien: Die straßenseitige Loggia ist mit Glas umbaut; die rückwärtige Loggia ist offen

Belichtung und Besonnung: Gut



5.5 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten:

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

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

5.6 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in Krefeld, südöstlich des Zentrums im Stadtteil Oppum in einer normalen, jedoch zumindest temporär immissionsbelasteten Lage.

Das Wohnhaus, ein Mehrfamilienhaus, wurde ca. im Jahr 1994 errichtet. Es steht auf einem Erbbaugrundstück, welches nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt ist.

Die Immobilie macht von außen einen leicht vernachlässigten Eindruck. Augenscheinlich und gemäß den von der WEG-Verwaltung übergebenen Unterlagen wurden die meisten der notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt. Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen sind vermutlich nicht erfolgt. Es sind Maßnahmen an Dachsparren und Anstricharbeiten geplant.

Die Wohnung und der Keller sind in einen gepflegten Zustand. Bis auf teilweise offene Fugen im Laminatboden waren beim Ortstermin keine Missstände erkennbar.

Gemäß Teilungserklärung ist dem Wohnungseigentum kein Sondernutzungsrecht zugeordnet worden.

Die zu bewertende Wohnung wird eigengenutzt.

Parkmöglichkeiten für Pkws sind eingeschränkt im öffentlichen Straßenraum gegeben.

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ist zum Stichtag 31.12.2024 eine Erhaltungsrücklage für die Einheit „Hauptstraße 340“ von ca. 9.400,-- € gebildet worden.

Das Hausgeld für das Bewertungsobjekt soll 340,--€/Monat betragen. In diesem Betrag sind eine Erhaltungsrücklage in Höhe von ca. 55,--€/Monat und die Kosten für die Heizung enthalten.

Die Verkaufsmöglichkeit wird als durchschnittlich eingestuft.



6. Wertrelevante Erbbaurechtsbedingungen

Im Jahr 1992 ist ein Erbbaurecht bestellt worden und das Erbbaurecht ist in Wohnungserbbaurechte aufgeteilt worden.

In dieser Urkunde wurde die Höhe des Erbbauzinses festgelegt und deren Höhe durch eine Wertsicherungsklausel, die an den Lebenshaltungskostenindex des Statistischen Bundesamtes für einen Vier-Personen-Haushalt von Arbeitern und Angestellten mit mittleren Einkommen gekoppelt war, gesichert.

Sechs Tage später ist mit einer neuen Urkunde geregelt worden, dass die Wertsicherungsklausel entfällt.

Im Wohnungserbbaugrundbuch des Bewertungsobjektes wurde der jährliche Erbbauzins durch eine Eintragung in Abteilung II dinglich gesichert.

Diese Sicherung wurde im Jahr 1995 gelöscht.

Es konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht abschließend in Erfahrung gebracht werden, ob ein Erbbauzins gezahlt wird oder nicht.

Der Erbbauberechtigte ist der Meinung, dass kein Erbbauzins gezahlt wird.

Die WEG-Verwaltung ist derselben Meinung. Daher wurde im Rahmen der Wertermittlung der Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) am 08.05.2025 angeschrieben und um Klärung des Sachverhaltes gebeten. Diesem Wunsch ist bis zur Fertigstellung des Gutachtens nicht nachgekommen worden.

Eine verbindliche Aussage war somit nicht recherchierbar.

Daher muss im Rahmen der Gutachtenerstellung eine plausibel erscheinende Annahme getroffen werden.

Nach Aktenlage und Auskunft der Befragten, wird vermutlich kein Erbbauzins gezahlt.

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

7. Verkehrswertermittlung

eines **Wohnungserbbaurechtes**, **1/2 Miteigentumsanteil** an dem 4.509/100.000 Anteil an dem **Erbbaurecht**, das im Grundbuch von Oppum Blatt 0603 A als Belastung des im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 5 verzeichneten Grundstücks Gemarkung Oppum, Flur 3, Flurstück 1365 verzeichnet ist.

Der Anteil ist verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Obergeschoß des Hauses II gelegenen **Wohnung** nebst Keller im Kellergeschoß des Hauses II im Aufteilungsplan mit **Nr. 11.1 bis 11.13** bezeichnet,

in **47809 Krefeld, Hauptstraße 340**

Grundstück: Gemarkung Oppum, Flur 3, Flurstück 1365, groß 2.060 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Oppum, Blatt 2757

zum Wertermittlungstichtag: 08.04.2025



7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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

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

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

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 Reihenhäuserreihe“.

Vergleichspreise aus dem Bewertungsobjekt sich gemäß Auskunft des Gutachterausschusses in der Kaufpreissammlung nicht vorhanden.

Der Gutachterausschuss hat 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.

Beide Verfahren beziehen sich jedoch auf Wohnungseigentume ohne Erbbaurechtsgelungen.



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 Werteeinfluss 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.

**Besonderheiten bei der Bewertung von Erbbaurechten in der Zwangsversteigerung**

Der Erbbauzins ist eine Reallast, die beim Betreiben der Zwangsversteigerung aus einer im Rang vorgehenden Forderung untergeht. Daher dürfen solche Erbbauzinsreallasten demzufolge zunächst auch nicht in der „Verkehrswertermittlung“ für die Zwangsversteigerung berücksichtigt werden.

Für die Zwangsversteigerung ist der Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts zu ermitteln. Ergänzend sind die Wertminderung des Erbbaurechts durch den Erbbauzins sowie der Barwert der Erbbauzinsen zu ermitteln. Der erste Wert (Wertminderung) wird benötigt, wenn die Erbbauzinsreallast in der Zwangsversteigerung bestehen bleibt. Der zweite Wert (Barwert der Erbbauzinsen) wird benötigt, wenn die Reallast untergeht und ein über das geringste Gebot hinausgehender Bieterbetrag an den Erbbaurechtsgeber zu verteilen ist.

Würde im Zwangsversteigerungsgutachten gegen den Grundsatz „immer den erbbauzinsfreien Wert des Erbbaurechts ermitteln“ verstoßen, so würde ein ggf. nachrangiger Erbbauzins fälschlicherweise zweimal berücksichtigt. Zum einen den Verkehrswert mindernd und zum anderen (als anzumeldende Forderung) im Barwert der Erbbauzinsen. Der ermittelte Verkehrswert wäre zu niedrig angesetzt.³

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Besonderheit, dass ein Erbbaurecht bestellt ist, aber vermutlich kein Erbbauzins gezahlt wird.

Somit wird das Wohnungserbbaurecht nachfolgend wie ein „normales Wohnungseigentum“ bewertet und abschließend der vorgenannte Umstand gewürdigt.

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.

³ vgl. Literaturverzeichnis: Sprengnetter



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

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 482

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 420,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück bezieht sich jedoch auf Nutzungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Außerdem umfasst es überwiegend einen Bereich, der weiter von der viel befahrenen Hauptstraße entfernt liegt und somit den Immissionen nicht ausgesetzt ist.

Die Bodenrichtwertzone 485 liegt nordwestlich vom Bewertungsobjekt. Es handelt sich um einen Richtwert, der sich u.a. auf eine mehrgeschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bezieht. Die Zone liegt beidseitig von der Hauptstraße. Somit sind die Objekte denselben Immissionen ausgesetzt wie das Bewertungsobjekt.

Der zonale Bodenrichtwert für diesen Bereich beträgt zum Stichtag: 370,-- €/m²

7.2.2 Bodenwert

Aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften wird nachfolgend von dem Bodenrichtwert der Zone 485 ausgegangen.

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 durch die Wahl des Bodenrichtwertes hinreichend berücksichtigt.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2025) bis zum Wertermittlungsstichtag (08.04.2025) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$2.060 \text{ m}^2 * 370,-- \text{ €/m}^2 = 762.200,-- \text{ €}$$

7.2.3 Belastungen

Baulasten

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

Es handelt sich um eine sogenannte Vereinigungsbaulast:

„Der jeweilige Eigentümer des Baulastgrundstückes verpflichtet sich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtlich, hinsichtlich baulicher Anlagen auf dem Baulastgrundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das Baulastgrundstück und die Flurstücke 1400 und 1399 ein einziges Grundstück bilden würden.“



Da die Eintragung die Nutzung des Bewertungsobjektes nicht einschränkt, wird ihr im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

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 drei Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).

Lfd. Nummer der Eintragung 2:
„Befristetes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle“

Lfd. Nummer der Eintragung 5 / auf Anteil Abt. I Nr. 3.1:
„Erbbaurechtsübertragungsvormerkung“

Lfd. Nummer der Eintragung 6 / auf Anteil Abt. I Nr. 3.1:
„Zwangsversteigerung“

Den Eintragungen werden im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussenden Bedeutungen zugemessen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 762.200,-- €

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

$$4.509 / 100.000 * 762.200,--€ = 34.367,60 € = \text{rd. } \underline{\underline{34.400,-- €}}$$

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 Erträgen; 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
- Baualtersklasse 1993 bis 2000
- keine Zu- oder Abschläge
= 8,20 € bis 8,80 €

Es wird nachfolgend vom mittleren Wert der Spanne (8,50 €) ausgegangen.

7.3.2 Reinertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Die Modellwerte sind für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 anzuwenden.



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

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. 2.050,-- €/p.a.

und liegen damit bei rd. 20 % des Rohertrags.

7.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Gutachterausschuss der Stadt Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2024 für selbstgenutztes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,1 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,1 % ausgewiesen. Im Grundstücksmarktbericht 2025 ist kein Wert dargestellt. Für vermietetes Wohnungseigentum ist im Grundstücksmarktbericht 2024 ein Zinssatz in Höhe von 2,9 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,4 % und im Grundstücksmarktbericht 2025 ein Zinssatz von 2,4 % +/- 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.

Der Sachverständige hält aufgrund des baulichen Zustands der Immobilie, der Lage und der Marktsituation einen Ansatz von

2,1 %

für angemessen.

7.3.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Mehrfamilienwohnhaus wurde im Jahr 1994 errichtet.

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

Es sind keine Maßnahmen durchgeführt worden, welche die übliche Nutzungsdauer signifikant verlängert hätten.

Somit ergibt sich die Restnutzungsdauer zu:

49 Jahre



7.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungsstaus, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen).

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

Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsstaus etc. werden dann zunächst in der Höhe ermittelt, wie sie tatsächlich zur Beseitigung der Schäden etc. erforderlich sind. Bei der Wertermittlung werden die Schadensbeseitigungskosten jedoch nur in der Höhe berücksichtigt, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadensfreies Grundstück erwerben würde.

- Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete

Die im Ertragswertverfahren in Ansatz gebrachten Bewertungsdaten sind bei üblicherweise fremdgenutzten Grundstücken bezogen auf am Wertermittlungstichtag zu ortsüblichen Mieten vermietete bzw. vermietbare Grundstücke.

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

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

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

- Mehr- oder Mindermieten

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

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

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



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

Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Bestimmt wird der Instandhaltungsstau

Es sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bewertungssachverständige nicht der spezialisierte Fachmann für die Schätzung der erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes ist (hier sind Bauschadensachverständige gefragt) und eine solche Analyse den Rahmen des „normalen“ 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 am Sondereigentum keine relevanten Maßnahmen erforderlich sind.

Am Gemeinschaftseigentum sind jedoch Maßnahmen notwendig, die vermutlich nicht durch die gebildete Erhaltungsrücklage finanzierbar sind. Ggf. wird eine Sonderumlage notwendig (vgl. Ausführungen, Kapitel 4.7). Der auf das Wohnungseigentum entfallende Anteil wird auf rd. 6.500,- € geschätzt.

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



7.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Mieteinheit	Mietfläche [m ²]	marktübliche Netto-Kalt-Miete €/m ²	p.m.	p.a.
Wohnung	100,4	8,50	853,40 €	10.240,80 €
jährlicher marktüblicher Rohertrag				10.240,80 €
Bewirtschaftungskosten				- 2.050,00 €
Jährlicher Reinertrag				= 8.190,80 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (2,1 % von 34.367,60 €)				- 721,72 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				= 7.469,08 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 2,1 %, 49 J.)				x 30,42
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				= 227.209,43 €
Bodenwert				+ 34.367,60 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 261.577,03 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
• am Sondereigentum				./.
• am gemeinschaftlichen Eigentum (Sonderumlage)				<u>- 6.500,00 €</u>
Ertragswert der Wohnung				<u>rd. 255.100,-- €</u>

7.4 Plausibilitätsprüfungen

Die Plausibilitätsprüfungen sollen die ermittelten Werte stützen. Wegen der Thematik „Erbbaurecht“ wird auf die Ausführungen u.a. im Kapitel 6 Bezug genommen.

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 mittlere Wohnlage 2.526,-- €/m² mit einer Standardabweichung von +/- 476,-- €/m².

Der ermittelte Ertragswert hat einen €/m² Wert, unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, von 2.605,35 €/m².

Die Werte sind fast deckungsgleich.

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: $(255.077,03 \text{ €} + 6.500,00 \text{ €}) / 10.240,80 \text{ €} = 25,5$.

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

Die Plausibilisierungsprüfungen stützt somit im Rahmen ihre Möglichkeiten das Ergebnis des Ertragswertverfahrens.

7.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB folgendermaßen definiert:

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

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.

Wegen des Sachverhaltes „Wohnungserbbaurecht / Erbbauzins / Annahmen“ wird auf die Ausführungen im Kapitel 6 Bezug genommen.

Auftragsgemäß ist ein $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil am Wohnungserbbaurecht zu bewerten. Der Wert dieses Anteils wird rein rechnerisch ermittelt zu:

$$255.100,-- \text{ €} / 2 = \text{rd. } 127.500,-- \text{ €}$$

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



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

eines **Wohnungserbbaurechtes**, **1/2 Miteigentumsanteil** an dem 4.509/100.000 Anteil an dem **Erbbaurecht**, das im Grundbuch von Oppum Blatt 0603 A als Belastung des im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 5 verzeichneten Grundstücks Gemarkung Oppum, Flur 3, Flurstück 1365 verzeichnet ist.

Der Anteil ist verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Obergeschoß des Hauses II gelegenen **Wohnung** nebst Keller im Kellergeschoß des Hauses II im Aufteilungsplan mit **Nr. 11.1 bis 11.13** bezeichnet,

in **47809 Krefeld, Hauptstraße 340**

Grundstück: Gemarkung Oppum, Flur 3, Flurstück 1365, groß 2.060 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Oppum, Blatt 2757

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 mit

127.500,-- €

in Worten: einhundertsevenundzwanzigtausendfünfhundert 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 16.06.2025

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.



8. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] SPRENGNETTER:

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

[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

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

[3] KRÖLL, HAUSMANN:

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

[4] SPEZIALIMMOBILIEN:

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

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

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

[6] UNGLAUBE:

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

[7] HEIX, GERHARD:

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

u.a.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[8] BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

[9] ImmoWertV

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

[10] BauNVO

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

[11] NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

[12] BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung



u.a.

Regionale Informationsunterlagen

[13] Krefelder Grundstücksmarktbericht 2025

Stichtag: 01.01.2025

[14] Mietrichtspiegel Stadt Krefeld

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

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: Anliegerbescheinigungen	3 Seiten
Anlage 7: Baulastenauskunft	3 Seiten
Anlage 8: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 9: Grundriss / Aufteilung	2 Seiten
Anlage 10: Fotos	3 Seiten