



GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Krefeld, Blatt 27672 eingetragenen **274/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47798 Krefeld, Preußenring 3, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss, dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum mit der Nr. 4 im Spitzboden und dem Kellerraum Nr. 4 im Erdgeschoss.**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
23.10.2025 ermittelt mit rd.

100.000,- €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichem Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	14
3.3	Außenanlagen.....	14
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	14
3.4	Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss, dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum mit der Nr. 4 im Spitzboden und dem Kellerraum Nr. 4 im Erdgeschoss.....	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	15
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	15
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	17
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	17
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	17

4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	19
4.4	Bodenwertermittlung	19
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	20
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	20
4.5	Ertragswertermittlung	21
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	22
4.5.3	Ertragswertberechnung	24
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	25
4.6	Verkehrswert.....	27
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
6	Verzeichnis der Anlagen	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Preußenring 3 47798 Krefeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Krefeld, Blatt 27672, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Krefeld, Flur 23, Flurstück 72 (178 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Krefeld - Zwangsversteigerungsabteilung - Nordwall 131 47798 Krefeld Auftrag vom 24.06.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	wird aus Datenschutzgründen nicht mitgeteilt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	23.10.2025 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	23.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	23.10.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	die Kellerräume im Erdgeschoss waren teilweise (u.a. Heizungs- und Öltankraum) nicht zugänglich
Teilnehmer am Ortstermin:	wird aus Datenschutzgründen nicht mitgeteilt sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.02.2025 ohne Abteilung III;
- Inbesitznahmebericht der Zwangsverwaltung Jung vom 16.06.2025.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 aus den Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW vom 21.10.2025;
- Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt);
- Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.10.2025;
- Auskünfte über den Beitragszustand vom 01.10.2025 und 07.11.2025;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.10.2025;
- Einsichtnahme in das Online-Geoportal zu geltendem Planungsrecht am 06.11.2025;
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 01.10.2025;
- Einsichtnahme in die im Internet veröffentlichte Liste der Baudenkmäler in Krefeld, Stand: 01/2022, am 06.11.2025;
- Zwischenbericht der Zwangsverwaltung Jung vom 28.09.2025;
- Teilungserklärung UR-Nr. 805/2009 vom 03.07.2009, Notar Dr. Heribert Schmidt-Carré, Krefeld;
- Bewilligung UR-Nr. 717/2009 vom 10.06.2009, Notar Dr. Heribert Schmidt-Carré, Krefeld;
- Bewilligung UR-Nr. 880/2009 vom 23.07.2009, Notar Dr. Heribert Schmidt-Carré, Krefeld;
- Bewilligung vom 20. Oktober 1931, Notar Heinrich Hugo Teusch, Moers;
- Gutachten des Unterzeichners, Az.: W008/18 vom 18.07.2018;
- Mietspiegel der Stadt Krefeld, Stand: 01.08.2025;
- Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Krefeld.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Sie werden beauftragt, 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 entsprechend auszuführen, ob aufgrund dieser Auskünfte der Wert des Grundbesitzes beeinträchtigt wird.

Bitte stellen Sie fest, ob die Rechte Abteilung II Nr. 1 und 2 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.

Bitte stellen Sie auch evtl. Mieter bzw. Pächter (Vor- und Zunamen) und den Verwalter der Wohnanlage nach dem WEG fest.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Krefeld (ca. 237.000 Einwohner); Stadtteil Stadtmitte
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 26,7 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 9 (unmittelbar angrenzend)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 57 (ca. 7,5 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Hbf. Krefeld (ca. 2,2 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 20,4 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 2-4geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 12,3 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 21,1 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u>
	Flurst. Nr.: Größe:
	72 178 m ²
	<u>insgesamt:</u> 178 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Bundesstraße 9); Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Schwarzdecke; Parkplätze nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Überbau von den Flurstücken 48 und 49; eingefriedet durch Mauer und Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz, vom 10.10.2025 ist das Grundstück Gemarkung Krefeld, Flur 23, Flurstück 72 nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst. Es liegen zurzeit keine Hinweise dafür vor, dass von dem o.g. Grundstück Gefahren für die Gesundheit oder unzumutbare Beeinträchtigungen durch umweltgefährdende Stoffe ausgehen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Es wird bei der Wertermittlung unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht mit Neu- oder Altlasten belastet ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird ggf. empfohlen diesbezüglich vertiefende Untersuchungen durch Fachleute des entsprechenden Sachgebiets vornehmen zu lassen. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug, ohne Abteilung III, vom 27.02.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Krefeld, Blatt 27672 folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1

Ein unentgeltliches Giebelanbaurecht als Grunddienstbarkeit; eingetragen zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Flur 23 Flurstück 71 – zur Zeit eingetragen im Grundbuch von Krefeld Blatt 5207 unter Bezug auf die Bewilligung vom 20. Oktober 1931 am 18. April 1932 und zuletzt über Blatt 5226 hierher sowie auf die für die Miteigentumsanteile angelegten, im Bestandsverzeichnis genannten Grundbuchblätter übertragen am 13.07.2009.

Lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Antennen- und Leitungsrecht) für _____, geboren am 01.05.1960. Bezug: Bewilligung vom 10.06.2009 (UR-Nr. 717/2009, Notar Dr. Heribert Schmidt-Carré, Krefeld). Ingetragen am 25.06.2009 in Blatt 5226 und hierher sowie auf die für die Miteigentumsanteile angelegten, im Bestandsverzeichnis genannten Grundbuchblätter übertragen am 13.07.2009.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Krefeld, Fachbereich Wohnen, vom 01.10.2025, ist das Bewertungsobjekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Krefeld vom 06.10.2025 vor. Das Grundstück ist mit keiner Baulast belastet.

Denkmalschutz: Gemäß Einsichtnahme in die im Internet veröffentlichte Liste der Baudenkmäler in Krefeld, Stand: Januar 2022, am 06.11.2025 besteht für das Bewertungsobjekt kein Eintrag im Denkmalschutzregister der Stadt Krefeld

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft bzw. konnte nicht festgestellt werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität, zumindest aber eine baubehördliche Duldung der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt steht leer.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass bei der Herstellung des Gebäudes Baumaterialien verwendet wurden, die schadstoffbelastet und gesundheitsschädigend sind. In diesem Fall ist auch bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Zur Feststellung einer eventuell vorhandenen Belastung ist ggf. die Einschaltung von Fachleuten des entsprechenden Sachgebiets erforderlich. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass derartige Belastungen nicht bestehen.

Ebenfalls nicht geprüft wurde, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. §§ 47 und 71 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; viergeschossig; unterkellert, das Kellergeschoss liegt nur geringfügig unterhalb des Geländeniveaus (in der Teilungserklärung und daher auch hier als „Erdgeschoss“ bezeichnet; ausgebautes Dachgeschoss, der Dachraum ist ausgebaut; Endhaus; einseitig angebaut
Baujahr:	1913 (gemäß Jahresstein an der Giebelwand)
Modernisierung:	2009 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Straßenseite verputzt; Giebelseite verputzt; EG-Straßenseite Nutzenputz

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden
Treppenhaus:	geringfügig vernachlässigt; <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Kunststein <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; Holzkonstruktion <u>Treppe zum Dachraum</u> Holzstiege
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Mandsardwalmdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
	die Dachflächen sind gedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; Türöffner, Klingel mit Gegensprechanlage, Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1994; Niedertemperatur-Heizkessel; Stahlradiatoren, mit Thermostatventilen; Kunststofftanks im Gebäude, Tankgröße ca. 8 x 1.000 Liter
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichem Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• es bestehen Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden, der Hoffassade und einem Kamin im Dachraum (Spitzboden)• gemäß Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers erfolgte die letzte Messung der Abgaswerte der Heizung 2019. Seit dieser Zeit sind Heizkessel und Abgasleitung defekt. Zudem konnte bereits mehrere Jahre keine gesetzlich vorgeschriebene Schornsteinfegertätigkeit mehr durchgeführt werden. Dies wurde seitens des Bezirksschornsteinfegers am 16.10.2024 auch der zuständigen Aufsichtsbehörde bei der Stadt Krefeld mitgeteilt. Überdies konnte seit drei Jahren der Schornstein für feste Brennstoffe nicht mehr gereinigt werden, obwohl sich im 2. OG noch ein Kaminofen befindet.• eine Öffnung des Kaminschachtes für eine Revisionsöffnung im Dachraum (Spitzboden) wurde nicht fachgerecht verschlossen• die Türöffner-, Klingel- und Gegensprechanlage ist defekt <p>Es besteht noch eine Vielzahl weiterer Bauschäden und Baumängel, die im Zuge der erforderlichen Renovierung beseitigt werden können.</p>
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.</p>

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer, Zaun)

3.4 Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss, dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum mit der Nr. 4 im Spitzboden und dem Kellerraum Nr. 4 im Erdgeschoss

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum liegt im Erdgeschoss (Kellerraum), Dachgeschoss und Spitzboden.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Bauakte rd. 82,76 m ² ; die Nutzfläche beträgt gemäß Bauakte rd. 25,41 m ² ; die Wohn- und Nutzflächen wurden nicht überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	<p><u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele /Flur, 1 Bad / WC, 1 Keller- raum;</p> <p><u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer rd. 23,20 m² straßenseitig gelegen • Schlafzimmer rd. 11,58 m² straßenseitig gelegen • Kinderzimmer rd. 9,42 m² straßenseitig gelegen • Küche rd. 14,32 m² hofseitig gelegen • Diele /Flur rd. 11,76 m² innenliegend • Bad / WC rd. 12,48 m² hofseitig gelegen • Abstellraum rd. 25,41 m² im Dachraum (Spitzboden)
Grundrissgestaltung:	individuell
Besonnung/Belichtung:	normal

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

Bodenbeläge

Wohn- und Schlafräume:	Holzdielen mit Laminat
Küche:	Fliesen
Diele:	Laminat
Bad/WC:	Fliesen

Wandbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten
Küche:	Fliesen, ca. 1,6 m hoch, darüber Strukturputz
Diele:	glatter, einfacher Putz, Gipskartonplatten, mit einfachen Tapeten
Bad/WC:	Fliesen, ca. 1,6 m hoch, darüber Tapeten und Anstrich

Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	Deckenputz mit Raufaser mit Anstrich; Holzpaneele
Küche:	Holzwerkstoffplatten
Diele:	Deckenputz mit Raufaser mit Anstrich
Bad/WC:	Holzpaneele

Fenster: Einfachfenster aus Holz und Kunststoff mit Isolierverglasung;
Dachflächenfenster;
Dachluken mit Einfachverglasung;
einfache Beschläge

Türen: Wohnungseingangstür:
Holztür

Zimmertüren:
einfache glatte Türen;
einfache Schlösser und Beschläge;
Holzzargen

Sanitäre Einrichtungen

Bad/WC: einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden;
eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, Waschmaschinenanschluss;
einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung: nicht in Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

- die Wohnungseingangstüre und teilweise die Zimmertürelemente sind schadhaft
- die Bodenbeläge sind stellenweise schadhaft
- die Fliesen sind nicht fachgerecht verlegt und teilweise schadhaft
- die Deckenbekleidungen in Küche und Bad lösen sich bzw. sind schon abgefallen
- es bestehen Feuchtigkeitsschäden in Küche und Bad
- die Dachluken im Bad stellen Wärmebrücken dar und sind daher für diesen Raum ungeeignet
- die Türsprechstelle mit Klingel und Türöffner fehlt
- es ist eine Beräumung erforderlich

Es besteht noch eine Vielzahl weiterer Bauschäden und Baumängel, die im Zuge der erforderlichen Sanierung und Modernisierung beseitigt werden können.

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der Zustand des Sondereigentums ist schlecht. Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):
keine

Abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:
Wasser und Abwasserkosten nach Verbrauch, soweit Wasseruhren vorhanden. Sonst nach Anzahl der Köpfe.
Müll nach Anzahl der Köpfe, soweit nicht jedem Wohnungseigentümer ein einzelnes Müllgefäß zugewiesen ist.
Heizkosten nach Verbrauch und Wohnfläche.
Übrige Kosten, soweit nicht einem einzelnen Wohnungseigentum zuzuordnen, nach ME (siehe Teilungserklärung).

Instandhaltungsrücklage: Informationen zur Höhe der Instandhaltungsrücklage liegen nicht vor.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich in einem befriedigenden Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 274/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47798 Krefeld, Preußenring 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss, dem nicht zu Wohnzwecken dienendem Raum Nr. 4 im Spitzboden und dem Kellerraum Nr. 4 im Erdgeschoss zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Krefeld	27672	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Krefeld	23	72	178 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u.ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z.B. dem Internet herangezogen werden.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich¹⁾ je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Der Unterzeichner wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Ertragswertverfahren an, da ein Mietspiegel für die Gemeinde vorliegt und Liegenschaftszinssätze abgeleitet wurden.

1) Sprengnetter/Kurpjuhn: Vermarktungszeiträume und Preisnachlässe bei Immobilienverkäufen, WFA 1|98, S. 29.
Streich: Das Vergleichswertverfahren, DAB 1985, S. 335.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **440,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,7

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.10.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,76
Grundstücksfläche	=	178,00 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 440,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	23.10.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage			× 0,90	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 396,00 €/m ²	
GFZ	1,7	2,76	× 1,32	E2
Fläche (m ²)		178,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 522,72 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 522,72 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 522,72 €/m ²	
Fläche	× 178,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 93.044,16 € rd. 93.044,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 insgesamt **93.044,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Wegen der schlechteren Lage gegenüber dem typischen Richtwertgrundstück (überdurchschnittliche Beeinträchtigung durch Straßenverkehr), wird in Anlehnung an Sprengnetter, H.O.: Manuskript zum Seminar Z1 (Bodenwertermittlung). WF-Akademie, ein Lageabschlag von 10% für angemessen gehalten.

E2

Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der Umrechnungskoeffizienten gemäß Vergleichswertrichtlinie – VW-RL

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 274/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	93.044,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	93.044,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 274/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	25.494,06 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 25.494,06 € rd. 25.500,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 **25.500,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche (und sonstige) Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnung DG	82,76		7,65	633,11	7.597,32
	Abstellraum Spitzboden	25,41		3,80	96,56	1.158,72
Summe		108,17	-		729,67	8.756,04

Das Bewertungsobjekt steht leer. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich (nach Renovierung) erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.756,04 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.907,76 €
jährlicher Reinertrag	= 6.848,28 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,40 % von 25.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 612,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.236,28 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und n = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,704
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 122.879,66 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 25.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 148.379,66 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 148.379,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 48.330,40 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 100.049,26 €
	rd. 100.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden der Bauakte entnommen und nicht geprüft. Gemäß Grüneintragung des Bauamts ist eine Nutzung des Dachraums (Spitzboden) zum dauernden Aufenthalt nicht zulässig. Dementsprechend wurde auch in der Teilungserklärung festgelegt, dass dieser Raum nicht zu Wohnzwecken dient. Wegen der nicht gegebenen Zulässigkeit des Dachraums (Spitzboden) als Aufenthaltsraum und der nicht gegebenen Nutzung zu Wohnzwecken wird die Fläche lediglich als „(ausgebaute) Nutzfläche“ bezeichnet.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Stadt Krefeld als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Zur Ermittlung des Rohertrags für die „(ausgebaute) Nutzfläche“ im Dachraum (Spitzboden) wird davon ausgegangen, dass für diese Fläche die Hälfte der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete für die Räume im darunterliegenden Dachgeschoss marktüblich erzielt werden kann.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden, zur Wahrung der Modellkonformität, die nach der im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlichten Berechnungsmethode (Anlage 3 ImmoWertV 21) ermittelten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Die anteilig für den Dachraum (Spitzboden) zu berücksichtigenden Instandhaltungskosten werden mit auf 50% reduzierten Kosten/m² des darunterliegenden Dachgeschosses angesetzt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	1.312,64
Mietausfallwagnis	2,00	175,12
Summe		1.907,76 (ca. 22 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ist zur Wahrung der Modellkonformität den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses zufolge der Anlage 1 der ImmoWertV 21 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Verfahren angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Schätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Die Ermittlung des angesetzten Abschlags hat lediglich den Erhalt des dem Baujahr entsprechenden Objektstandards zum Ziel (Reparatur und Instandhaltung). Für eine umfassende zeitgemäße Modernisierung (inkl. Wärmedämmung) des Gebäudes wäre ein wesentlich höherer Betrag zu berücksichtigen. Dies würde andererseits aber auch zu veränderten Wertansätzen (z.B. höhere Gebäudewerte, höhere Mieteinnahmen, längere wirtschaftliche Restnutzungsdauer, geringere Alterswertminderung) führen.

Die bestehenden Belastungen durch die Grunddienstbarkeit (Giebelanbaurecht) und die Überbauten werden aufgrund der Objektart Wohnungseigentum als wertneutral beurteilt. Die bestehende Belastung durch die Grunddienstbarkeit (Antennen- und Leitungsrecht) wurde durch Kapitalisierung einer kalkulatorischen Miete für die Inanspruchnahme eines Teils der Dachfläche als ewige Rente mit dem Liegenschaftszins ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-5.754,00 €
• pauschale Schätzung 21.000,00 €	
Modernisierungserfordernis	-9.042,00 €
• pauschale Schätzung 33.000,00 €	
Rechte/Belastungen	-1.534,40 €
• Antennenrecht -5.600,00 €	
Summe	-16.330,40 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-5.500,00 €
• pauschale Schätzung	
Modernisierungsbesonderheiten	-23.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Weitere Besonderheiten	-3.500,00 €
• Beräumung	
Summe	-32.000,00 €

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **100.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 274/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47798 Krefeld, Preußenring 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss, dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum mit der Nr. 4 im Spitzboden und dem Kellerraum Nr. 4 im Erdgeschoss

Wohnungsgrundbuch Krefeld	Blatt 27672	lfd. Nr. 1
Gemarkung Krefeld	Flur 23	Flurstück 72

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 mit rd.

100.000,- €

in Worten: einhunderttausend Euro

geschätzt.

Das Recht Abteilung II Nr. 1 (Giebelanbaurecht) hat noch Bestand. Es wird als wertneutral beurteilt, zumal das Recht durch die mittlerweile auf dem Nachbargrundstück (Hs.-Nr. 7) vorhandene Bebauung entweder bereits ausgeübt wurde oder aber, zumindest derzeit, nicht mehr ausgeübt werden kann.

Das Recht Abteilung II Nr. 2 (Antennen- und Leitungsrecht) hat ebenfalls noch Bestand. Der anteilig auf das Bewertungsobjekt entfallende Betrag, um den sich der Wert des Bewertungsobjekts erhöht, wenn diese Belastung nicht eingetragen wäre, wird zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 mit rd.

1.534,40 €

in Worten: eintausendfünfhundertvierunddreißig ⁴⁰/₁₀₀ Euro

geschätzt.

Die Ausführungen beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Bewertungsstichtag.

Das Gutachten umfasst 30 Textseiten, einseitig beschrieben, zzgl. Anlagen.

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes und nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Die Vervielfältigung des Gutachtens und die Verwendung durch Dritte ist nur nach schriftlicher Genehmigung zulässig.

Das Gutachten wurde 5-fach ausgefertigt:

4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Krefeld

1 Ausfertigung für den Auftragnehmer zur Archivierung

Der Sachverständige erklärt, das Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben. Es besteht kein persönliches Interesse am Ergebnis der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Mönchengladbach, den 20. November 2025

J. Vieten, Dipl.-Kfm.

(Sachverständiger)

Hinweise:

- Die angegebenen Mietschätzungen müssen nicht identisch mit ortsüblichen Vergleichsmieten im mietrechtlichen Sinn sein. Sie sind nicht geeignet, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen
- Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß wurden nicht durchgeführt.
- Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.
- Bewegliche Einrichtungen und Anlagenteile, die nicht fest mit dem Grundbesitz verbunden sind, oder nicht eindeutig zum ursprünglichen Grundeigentum gehören, werden in die Bewertung nicht mit eingesetzt.
- Kreditwirtschaftliche Gesichtspunkte wurden nicht berücksichtigt. Kreditinstitute haben unterschiedliche Beleihungswerte bzw. legen diese nach eigenen Vorschriften fest. Es wäre daher falsch, wenn der Sachverständige eine eigene Kürzung vornehmen würde. Banken und sonstige Kreditinstitute sehen bei einer Beleihung nicht nur das Objekt, sondern auch im Besonderen den Kreditnehmer.
- Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen.

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, 209) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

ZVG:

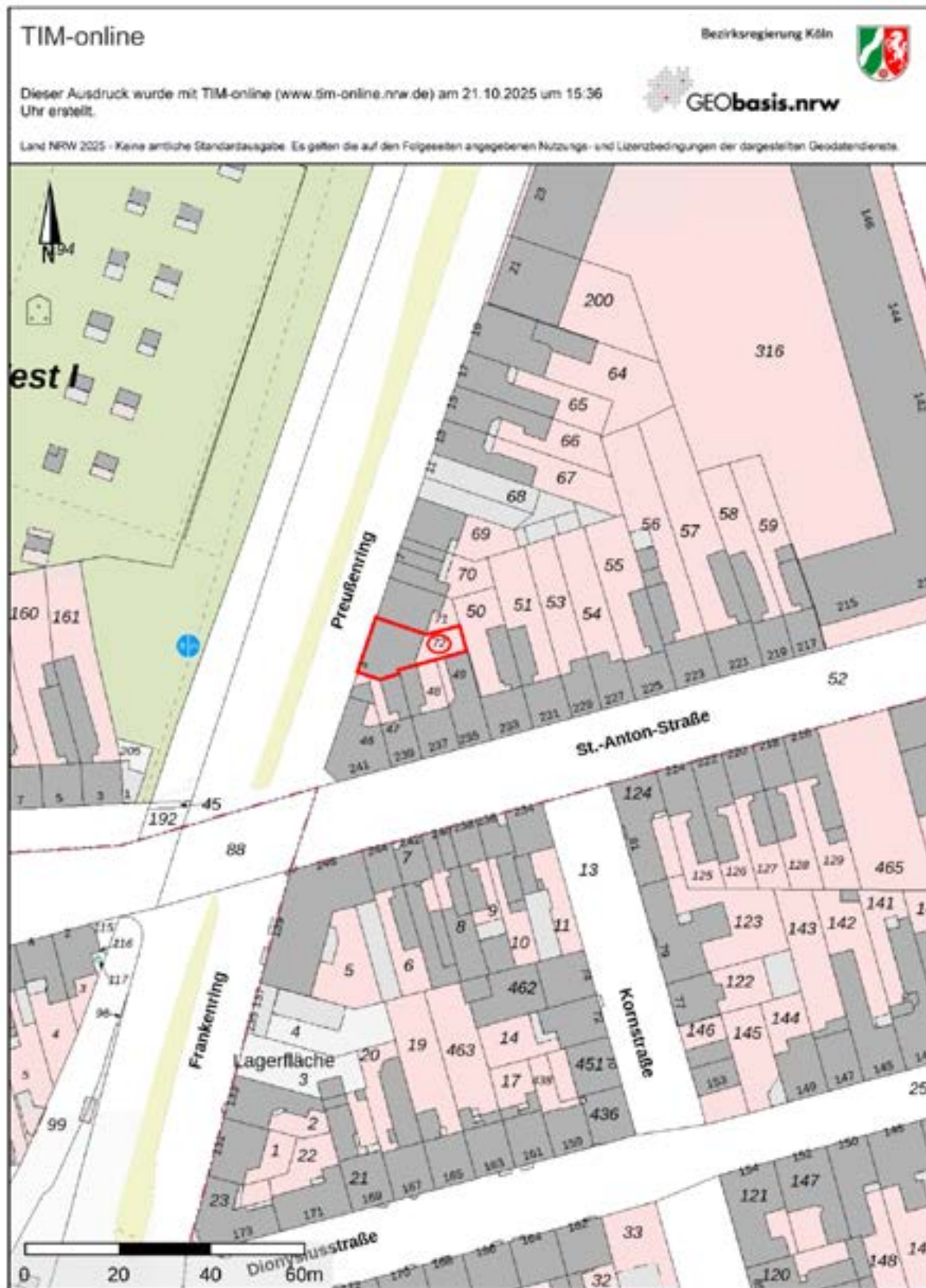
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

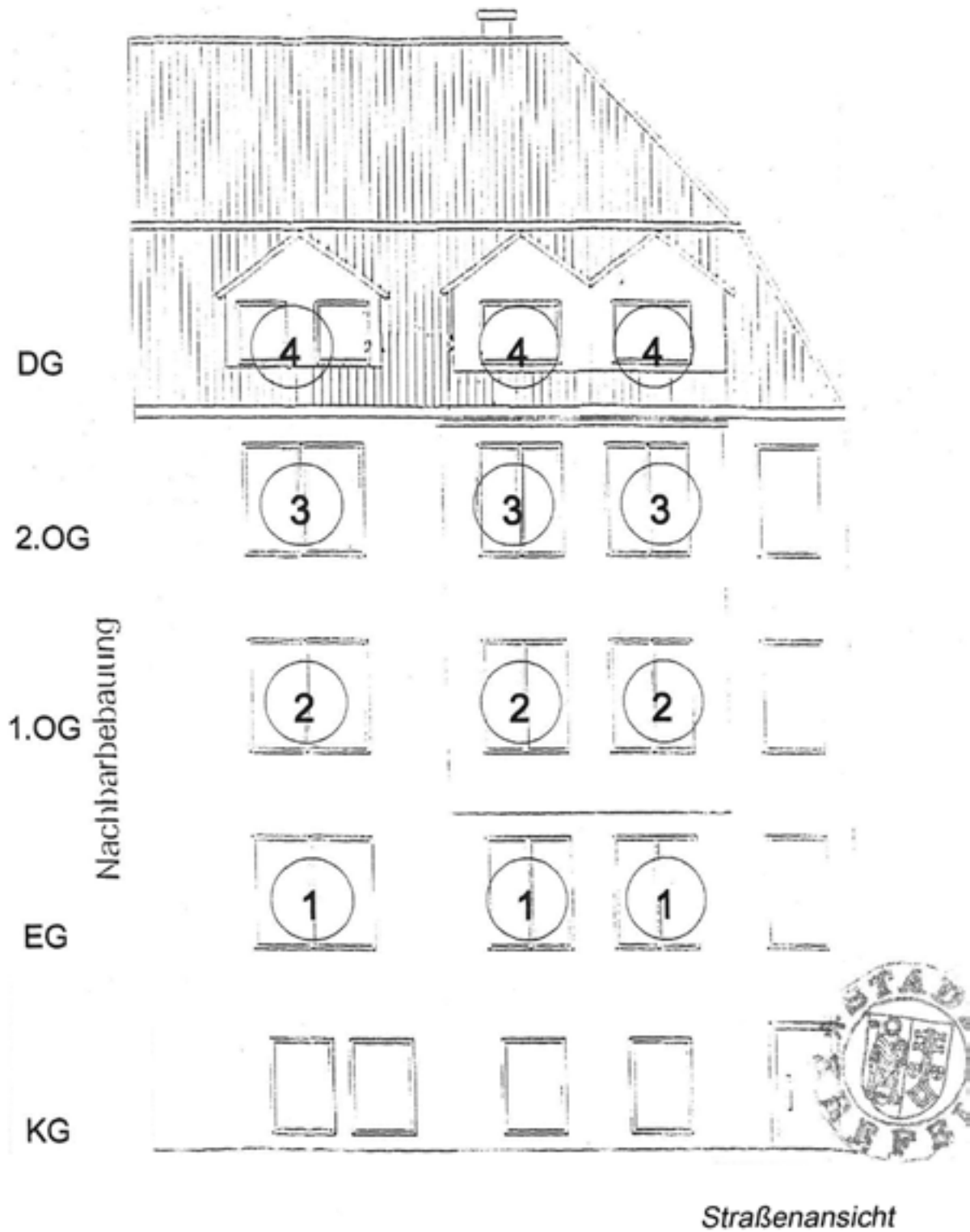
- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand November 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand August 2022
- [3] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Köln 2010
- [4] **Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Hannover 1997
- [5] **Gerardy, Möckel, Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [6] **Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen:** Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren
- [7] **Kröll, Hausmann, Rolf:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015

6 Verzeichnis der Anlagen

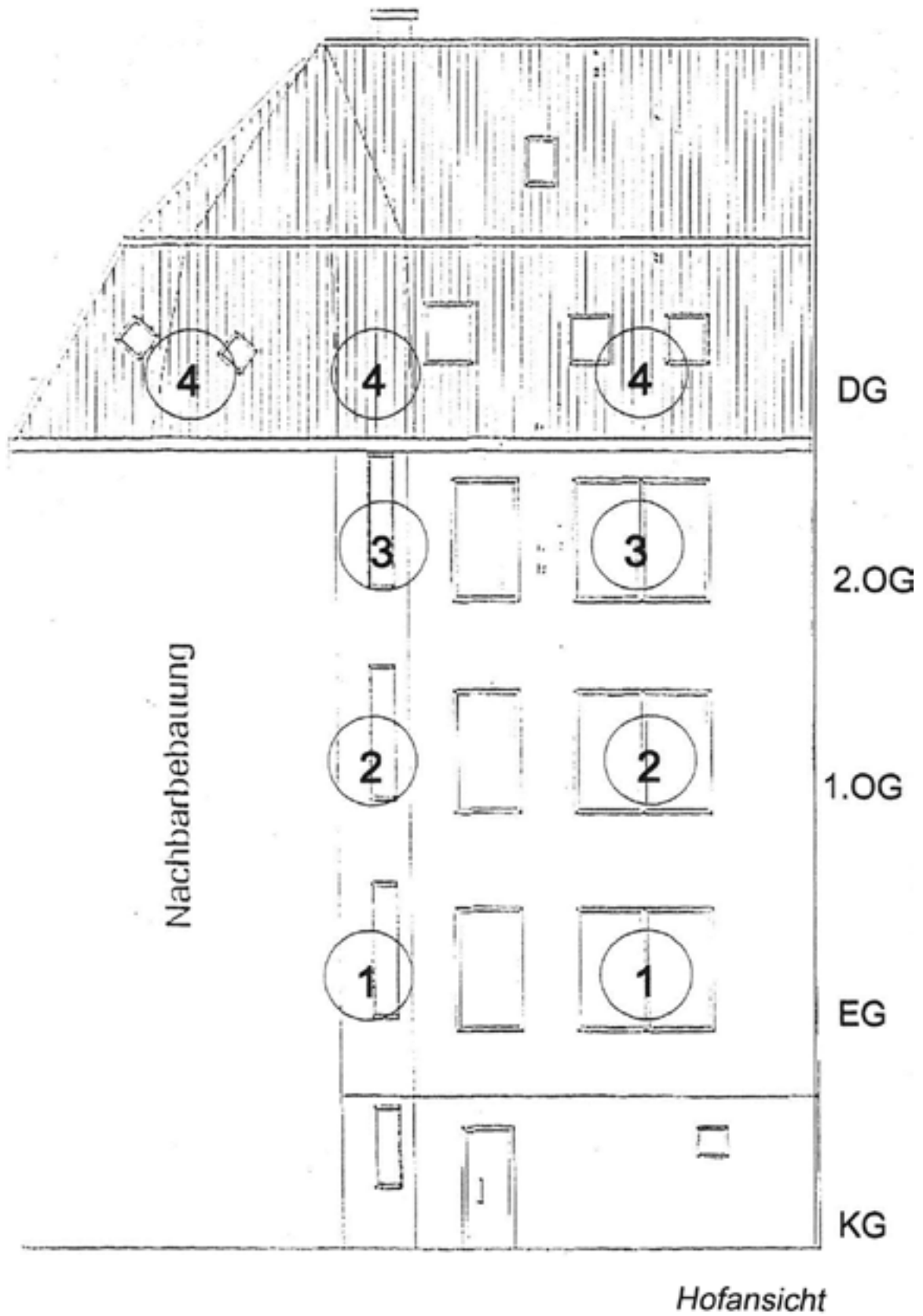
- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt
- Anlage 3: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 4: Anliegerbescheinigungen
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 7: Auskunft über Wohnungsbindung
- Anlage 8: Fotodokumentation

Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

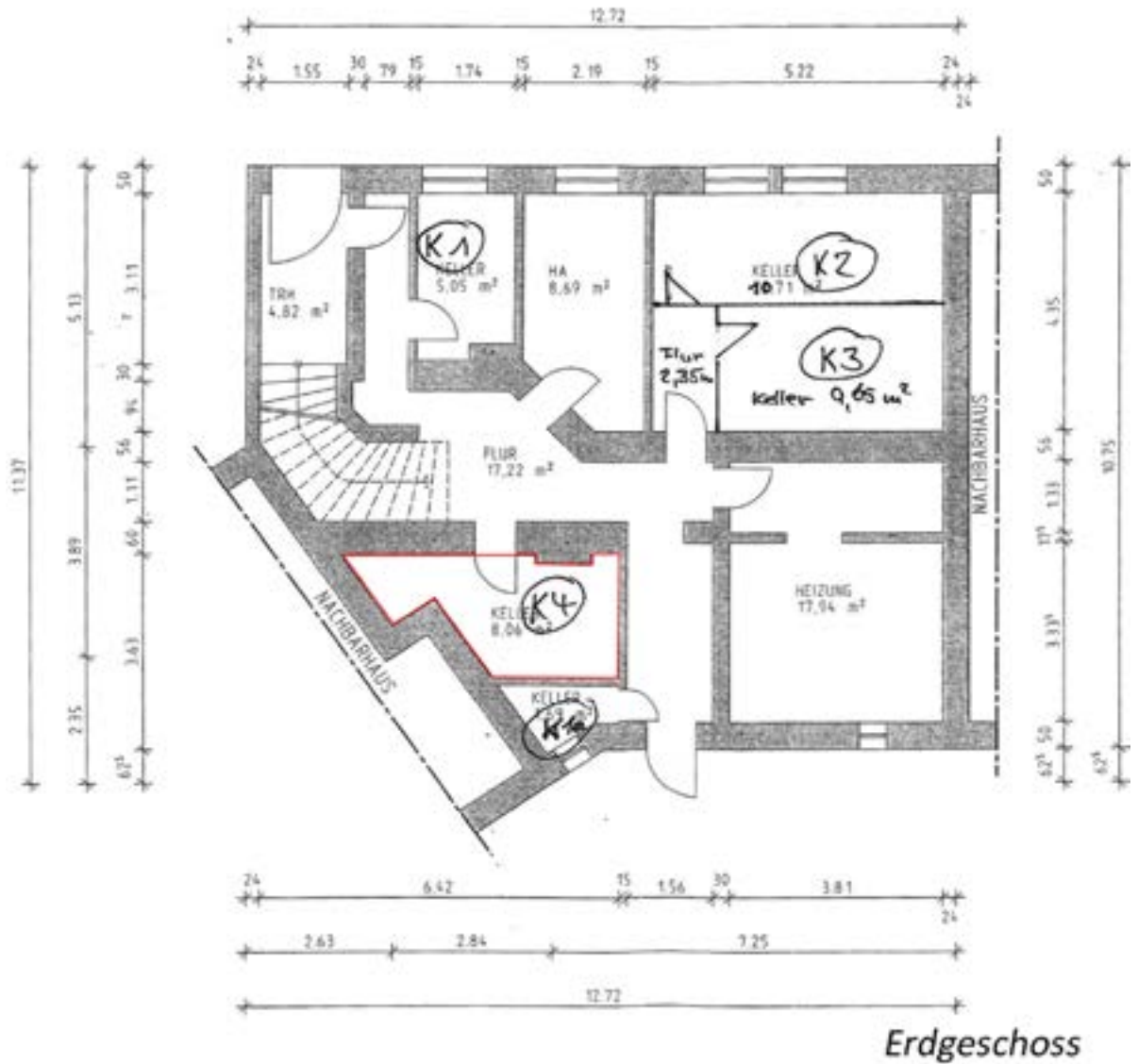
Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



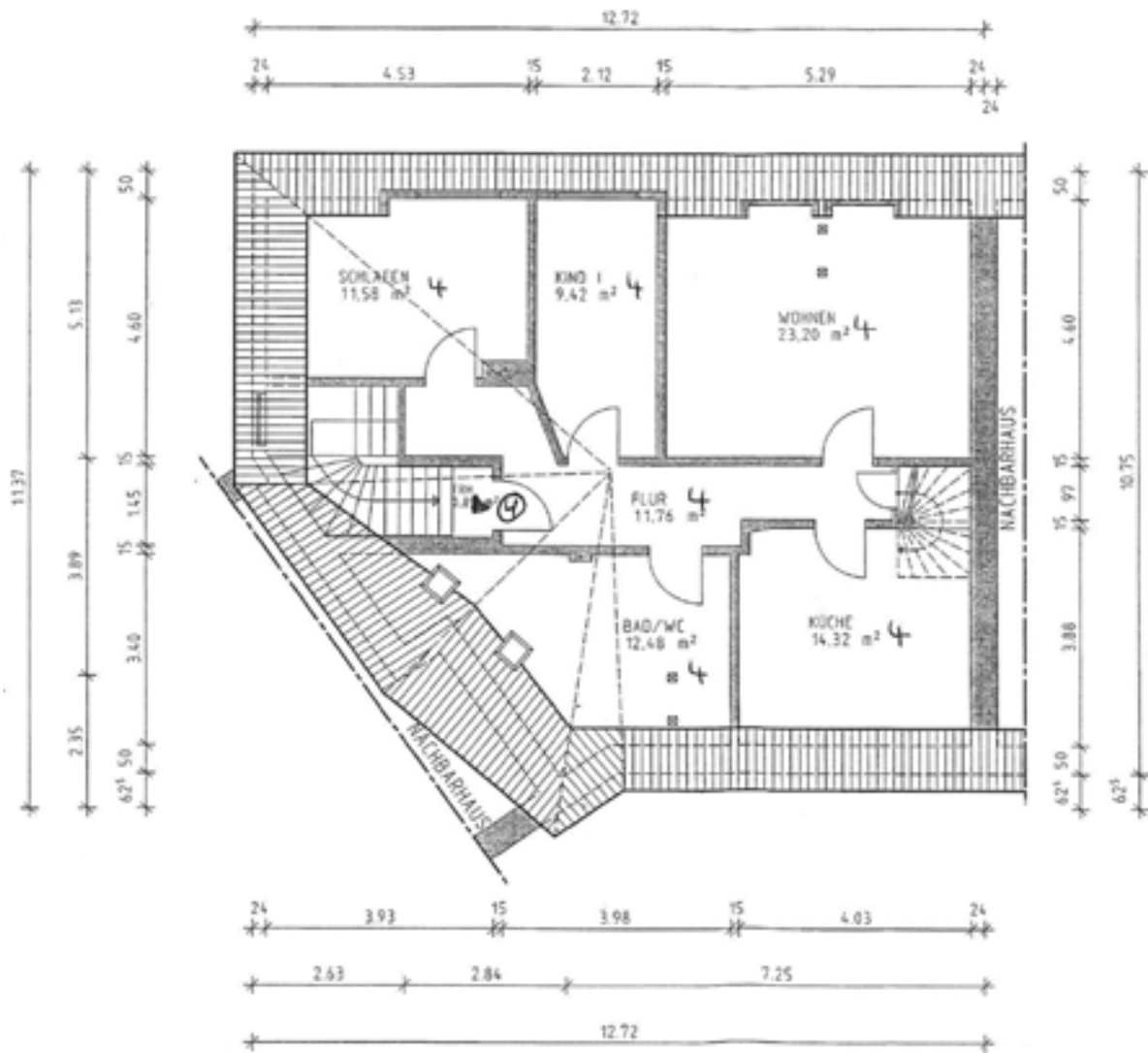
Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

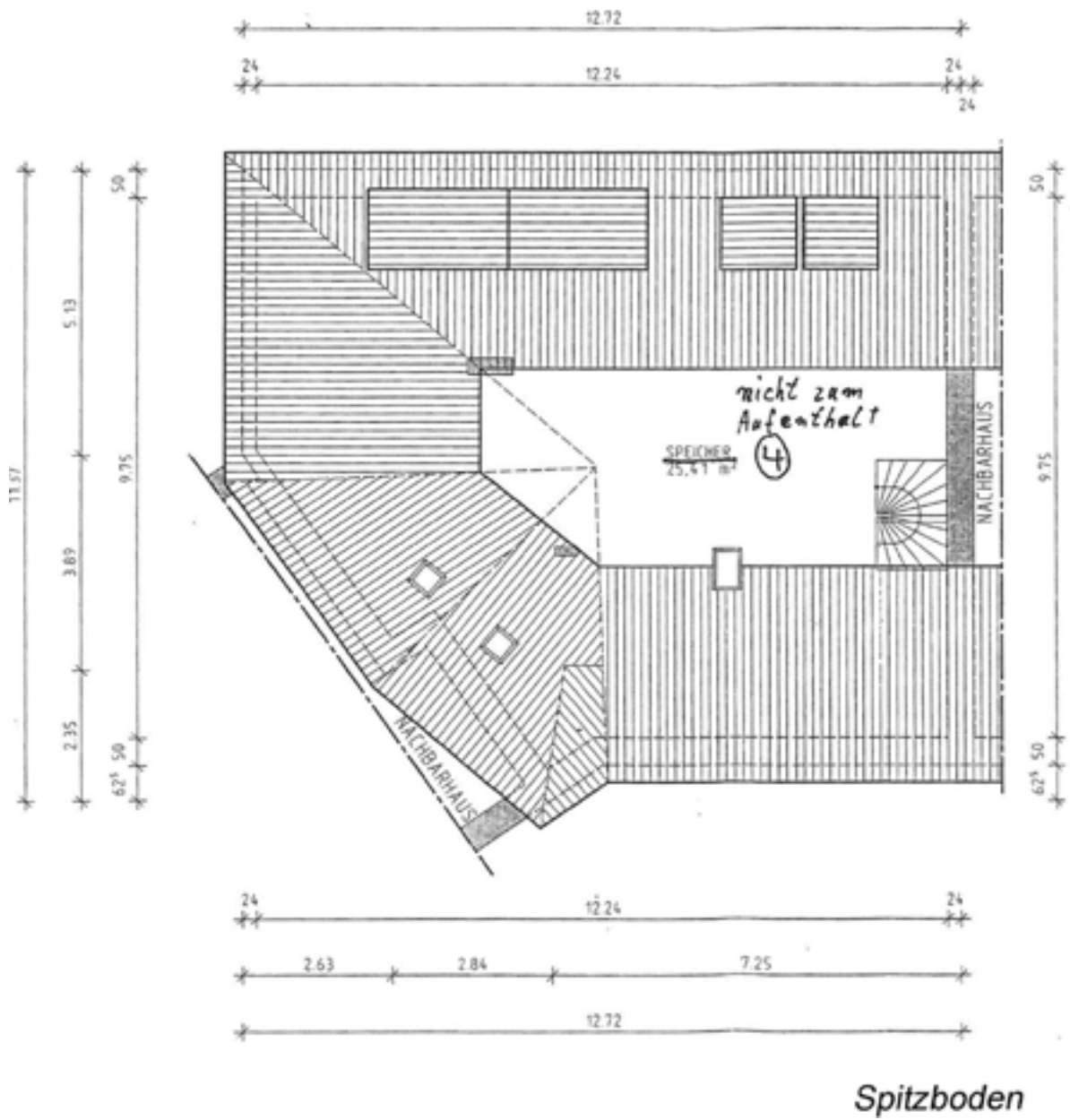


Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

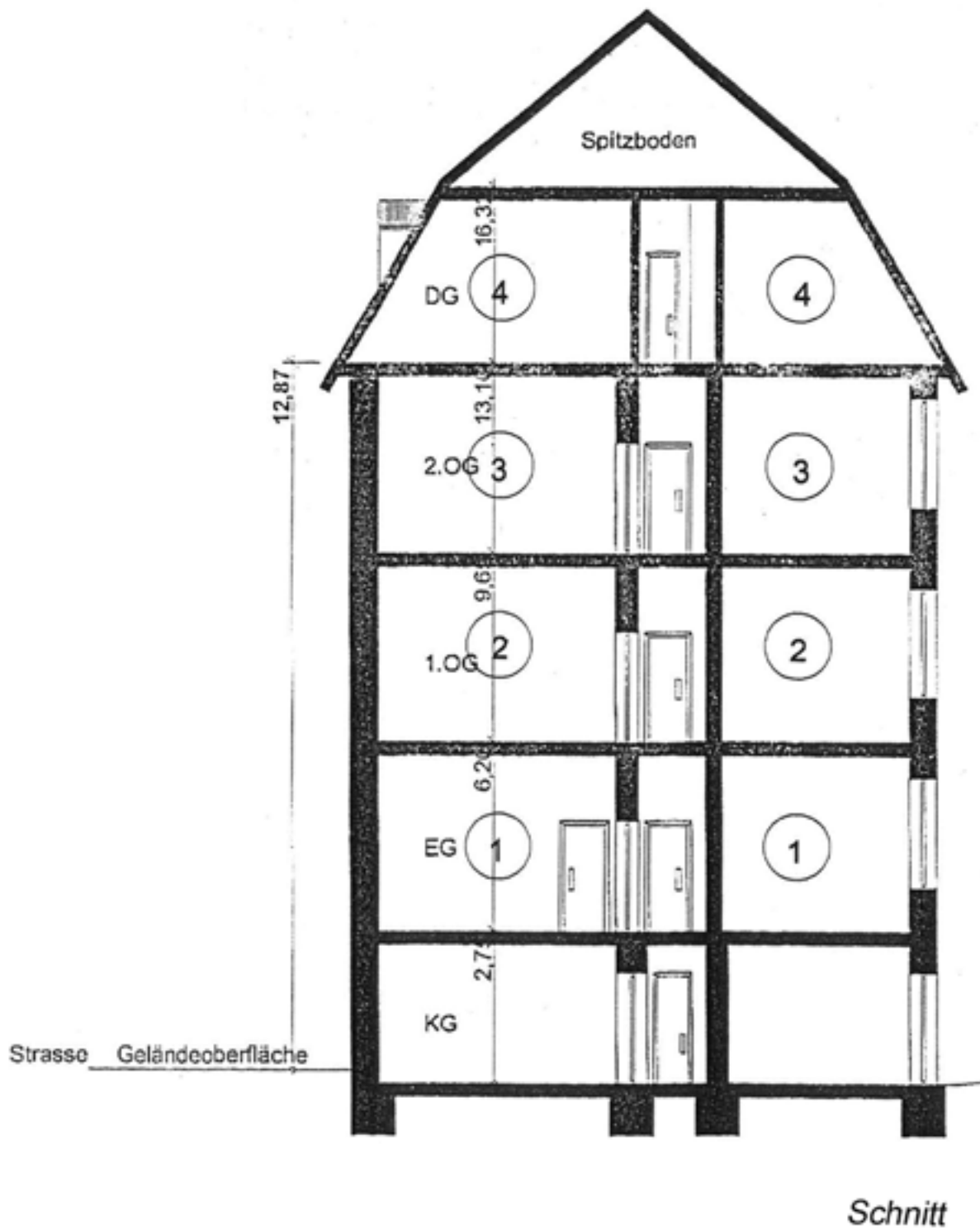


Dachgeschoss

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



Anlage 3: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Aufteilung der
Wohneinheit 4
Projekt: Preußenring 3

Architektin
Dipl.-Ing. Katharina Schneider
Fachbereich Bauplanung
Jakob-Kaiser-Weg 51
42111 Wuppertal
Eing: 25. Okt. 2007

Wohneinheit	Geschoss	Raum	Gliederung			ADL		IFF		gesamt m²
			HNF 1	NNF	VF					

	DG	Treppenhaus				0,89				
4		Wohnen	23,2							
4		Schlafen	11,58							
4		Kind	9,42							
4		Küche	14,32							
4		Bad/WC		12,48						
4		Flur				11,76				
4	SB	Speicher		25,41						
										109,06



Anlage 4: Anliegerbescheinigungen

Stadt Krefeld | 61 | 47792 Krefeld

DER OBERBÜRGERMEISTER
Stadt- und VerkehrsplanungSachverständigenbüro
Dipl. Kfm. Johannes Vieten
Max-Reger-Straße 52
41176 MönchengladbachAuskunft erteilt: Frau Albers
Anschrift: Oberschlesienstraße 16
Zimmer: 256
Telefon: 02151/864212
Fax: 02151/864280
E-Mail: anja.albers@krefeld.de

Ihr Schreiben

Mein Zeichen
61/31 alDatum
01. Oktober 2025Anliegerbescheinigung für das Grundstück Preußenring 3 und Gebührenbescheid
Gemarkung Krefeld, Flur 23, Flurstück 72Hiermit wird bescheinigt, dass das oben genannte Grundstück an
einer öffentlichen Straße liegt.Für die Erschließungsanlage kommt ein Beitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit
der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld
nicht mehr zur Erhebung.Für Auskünfte bezüglich Kanalanschlussbeiträgen wenden Sie sich bitte an den Kommu-
nalbetrieb Krefeld, Ostwall 175, 47798 Krefeld, kommunalbetrieb@krefeld.de.Diese Bescheinigung bezieht sich auf die gegenwärtige Sach- und Rechtslage und stellt
keinen Verzicht auf künftige erst entstehende Beitragsansprüche dar. Insbesondere bleibt
das Recht unberührt, Erschließungsbeiträge für weitere selbständige Erschließungsanla-
gen im Sinne des § 127 Abs. 2 Ziffern 2 - 5 BauGB zu erheben.Aus dieser Bescheinigung können keine Rechte (z.B. Verwirkungsrechte) hergeleitet wer-
den. Sie lässt das Beitragsrecht nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen
für Straßenbaubeiträge unberührt.**Gebührenfestsetzung:**Für diese Bescheinigung ist eine Verwaltungsgebühr von **15,50 EUR** gemäß Ziffer 16.2 des
Gebührentarifs zur allgemeinen Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Krefeld vom
17.09.2001 in der derzeit gültigen Fassung zu zahlen. Ich bitte die Gebühr innerhalb von
einer Woche nach Erhalt dieses Gebührenbescheides unter Angabe des **Kassenzeichens**

Sparkasse Krefeld		IBAN DE83 3205 0000 0000 3012 91		BIC SPKRDE33XXX		GID: DE50ZZZ00000162611
Volksbank Krefeld		IBAN DE48 3206 0362 0000 0021 51		BIC GENODED1HTK		stadtservice@krefeld.de www.krefeld.de

Anlage 4: Anliegerbescheinigungen

Seite 2 zum Schreiben der Stadt Krefeld

0006108528.9/6120 auf eines der aufgeführten Konten der Stadt Krefeld zu überweisen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Oberbürgermeister der Stadt Krefeld erhoben werden.

Hinweis: Ein Widerspruch kann lediglich gegen die Gebührenfestsetzung erhoben werden, da die Bescheinigung zu Ihrer Information dient und keine Regelung enthält.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Albers

Anlage 4: Anliegerbescheinigungen

Kommunalbetrieb Krefeld AöR | 47798 Krefeld

Sachverständigenbüro Vieten
Herrn Johannes Vieten
Max-Reger-Str. 52
41179 Mönchengladbach

Gebühren, Beschaffung und Recht

Auskunft erteilt: Frau Feth
Mein Zeichen: B4-20 BF
Anschrift: Ostwall 175
Telefon: 02151/36604409
Telefax: 02151/36604515
E-Mail:
barbara.feth@krefeld.de

Datum: 7. November 2025

- Anliegerbescheinigung für das Grundstück Preußenring 3, Krefeld
Gemarkung Krefeld, Flur 23, Flurstück 72

Hiermit wird bescheinigt, dass der **Kanalanschlussbeitrag** für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das o. g. Grundstück nicht mehr zur Erhebung kommt.

Diese Bescheinigung bezieht sich auf die gegenwärtige Sach- und Rechtslage und stellt keinen Verzicht auf ggfs. künftige erst entstehende Beitragsansprüche dar.

- Aus dieser Bescheinigung können keine Rechte (z.B. Verwirkungsrechte) hergeleitet werden. Sie lässt das Beitragsrecht nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen unberührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Feth

Kommunalbetrieb Krefeld
Anstalt des öffentlichen Rechts
Ostwall 175
47798 Krefeld

Tel.: 02151 3660-4501
Fax: 02151 3660-4515
kommunalbetrieb@krefeld.de
HRA 6645 Amtsgericht Krefeld

Verstand:
Andreas Forster

Vorsitzender des
Verwaltungsrates:
Frank Meyer

SparKasse Krefeld
IBAN: DE30 3205 0000 0000 0315 38
BIC: SPKRDE33XXX
GID: DE37ZZZ00001973641

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis**KREFELD**

Stadt Krefeld | 63 | Konrad-Adenauer-Platz 9 | 47803 Krefeld

Sachverständigenbüro Johannes Vieten
Max-Reger-Straße 52
41179 MönchengladbachDER OBERBÜRGERMEISTER
Fachbereich BauaufsichtAuskunft erteilt: Herr Wellmann
Büro: Oberschlesienstraße 16
(Zufahrt über Kimplerstraße)
Zimmer: 235
Telefon: 02151 86-3924
Fax: 02151 86-3940
E-Mail: baulastenauskunft@krefeld.de

Ihr Schreiben	Mein Zeichen	Datum
	63-BL-04948/2025-jw	06.10.2025
Grundstück:	Krefeld, Preußenring 3 Gemarkung Krefeld, Flur 23, Flurstück 72	
Vorgang:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund Ihres Schreibens vom 30.09.2025, hier eingegangen am 06.10.2025, erteile ich Ihnen nachfolgende Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis:

Das/Die o. a. Grundstück/e ist/sind mit keiner Baulast belastet.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Johannes Wellmann**Anlage:**
Gebührenbescheid

Anlage 6: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Stadt Krefeld | 39 | 47792 Krefeld

DER OBERBÜRGERMEISTER
Fachbereich Umwelt und VerbraucherschutzHerrn
Johannes Vieten
Max-Reger-Straße 52
41179 MönchengladbachAuskunft erteilt: Frau Skiba
Anschrift: Uerdinger Straße 202
Zimmer: 1.39
Telefon: 02151 86-2429
Fax: 02151 86-2415
E-Mail: lana.skiba@krefeld.de

Ihr Schreiben	Mein Zeichen	Datum
	39-UBB-25871/2025-Ski	10.10.2025
Grundstück:	Krefeld, Preußenring 3 Gemarkung Krefeld, Flur 23, Flurstück 72	
Vorgang:	Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster für das o.a. Grundstück	

Sehr geehrter Herr Vieten,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 30.09.2025 teile ich Ihnen mit, dass das o.a. Grundstück in Krefeld, **Gemarkung Krefeld, Flur 23, Flurstück 72** nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist.

Es liegen mir zurzeit keine Hinweise dafür vor, dass von dem o. g. Grundstück Gefahren für die Gesundheit oder unzumutbare Beeinträchtigungen durch umweltgefährdende Stoffe ausgehen.

Verwaltungsgebührenfestsetzung

Bei der Beantwortung Ihrer Anfrage handelt es sich um eine Auskunft nach dem Umweltinformationsgesetz NRW (UIG NRW) vom 29.03.2007.

Für die Erteilung einer derartigen Auskunft können gemäß § 5 Abs. 1 Umweltinformationsgesetz NRW Gebühren erhoben werden. Laut Tarifstelle 8.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO NRW) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 11.08.2023 (GV. NRW. S. 489) in der zurzeit gültigen Fassung ist eine Gebühr in Höhe von bis zu 500,00 EUR zu erheben.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Vorbereitungsaufwandes wird für derartige Auskünfte ohne weitergehende Bewertung der vorliegenden Erkenntnisse und Beratung zum weiteren Vorgehen die Gebühr auf pauschal

41,00 €

festgesetzt.

Der Betrag ist innerhalb eines Monats auf eines der genannten Konten der Stadtkasse Krefeld zu überweisen.

Sparkasse Krefeld | IBAN DE83 3205 0000 0000 3012 91 | BIC SPKRDE33XXX | GID: DE50ZZZ00000162611
Volksbank Krefeld | IBAN DE48 3206 0362 0000 0021 51 | BIC GENODED1HTK | stadtservice@krefeld.de | www.krefeld.de

Anlage 6: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Seite 2 zum Schreiben der Stadt Krefeld vom 10.10.2025, AZ: 39-UBB-25871/2025-Ski

Bitte geben Sie bei der Überweisung unbedingt folgendes Kassenzeichen – mit allen vorlaufenden Nullen - und Verwendungszweck an:

00039162520/3870 , Altlastenauskunft*

QR-Bezahlcode

*Der Verwendungszweck im QR-Bezahlcode hat technisch bedingt folgenden Aufbau:
53870 00039162520



Bei der Festsetzung der Höhe der Gebühr innerhalb des möglichen Gebührenrahmens wurde der mit der Amtshandlung verbundene Verwaltungsaufwand, die Bedeutung, der wirtschaftliche Wert und der Nutzen dieser Amtshandlung berücksichtigt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats ab Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Düsseldorf, Bastionstraße 39, 40213 Düsseldorf erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Skiba

Wenn Sie der Meinung sind, der Bescheid enthalte offensichtliche Fehler, zum Beispiel Rechenfehler oder Ähnliches, oder Ihnen der Bescheid ansonsten nicht verständlich erscheint, wenden Sie sich bitte unmittelbar an die oben genannte Fachverwaltung. Diese wird versuchen, Ihnen unbürokratisch zu helfen, Ihnen den Bescheid erläutern und eventuelle Fehler korrigieren. Beachten Sie dabei aber bitte, dass die in der Rechtsbehelfsbelehrung genannte Klagefrist für eine gerichtliche Überprüfung durch eine solche Kontaktaufnahme nicht verändert wird.

Anlage 7: Auskunft über Wohnungsbindung

Johannes Vieten

Betreff: Auskunft über Wohnungsbindung

Von: malte.kalinowski@krefeld.de [<mailto:malte.kalinowski@krefeld.de>] **Im Auftrag von** wbs@krefeld.de

Gesendet: Mittwoch, 1. Oktober 2025 09:15

Betreff: Antwort: Auskunft über Wohnungsbindung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teile ich Ihnen mit, dass das Objekt nicht öffentlich gefördert ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Ihre WBS-Stelle

Stadt Krefeld
Der Oberbürgermeister

Fachbereich Wohnen
- Abteilung Wohnbauförderung, Wohnberechtigung und Wohnraumvermittlung -
47792 Krefeld
Fax: +49 2151 86-3670
E-Mail: wbs@krefeld.de
Internet: <http://www.krefeld.de>

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 1 von 20



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung



Bild 2: Straßen- und Giebelansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 2 von 20



Bild 3: Ansicht der Hoffassade des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Bild 4: Ansicht der Hoffläche des Bewertungsobjekts mit Nordostausrichtung

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 3 von 20



Bild 5: Schadhafte Türöffner-, Klingel- und Gegensprechanlage des Bewertungsobjekts



Bild 6: Zu modernisierende Elektroverteilung des Bewertungsobjekts

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 4 von 20



Bild 7: Schadhafte Wandfliesen im Hauseingangsbereich des Bewertungsobjekts



Bild 8: Feuchtigkeitsschäden an Untersicht der Geschosstreppe des Bewertungsobjekts

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 5 von 20



Bild 9: Risse im Dachgeschoss des Treppenhauses des Bewertungsobjekts



Bild 10: Offenliegende Elektroinstallation im Dachgeschoss des Treppenhauses des Bewertungsobjekts

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 6 von 20

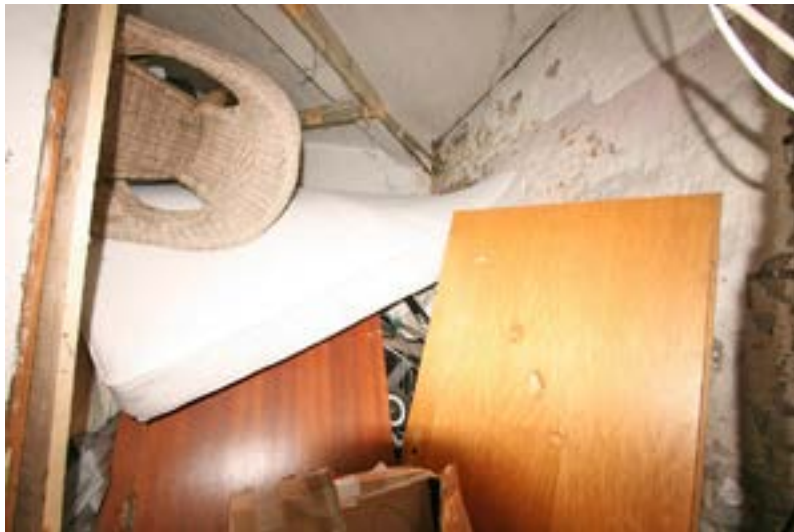


Bild 11: Zum Wohnungseigentum gehörender Kellerraum Nr. 4 im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts



Bild 12: Diele des Bewertungsobjekts

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 7 von 20



Bild 13: Schadhafte Wohnungseingangstürelement des Bewertungsobjekts

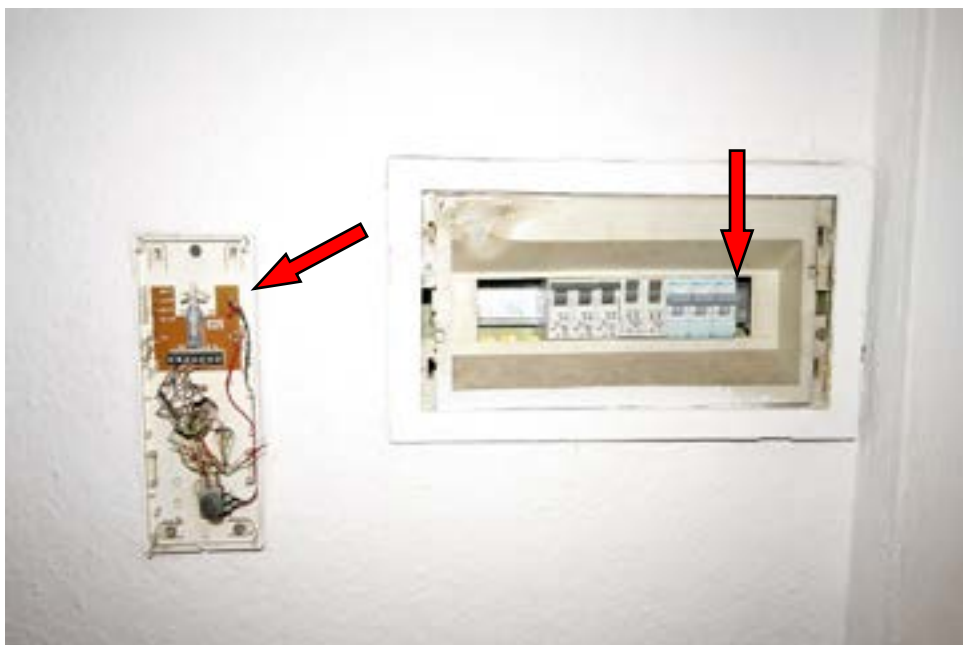


Bild 14: Abgerissene Türsprechstelle und mangelhafte Elektrounterverteilung in der Diele des Bewertungsobjekts

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 8 von 20



Bild 15: Schlafzimmer des Bewertungsobjekts

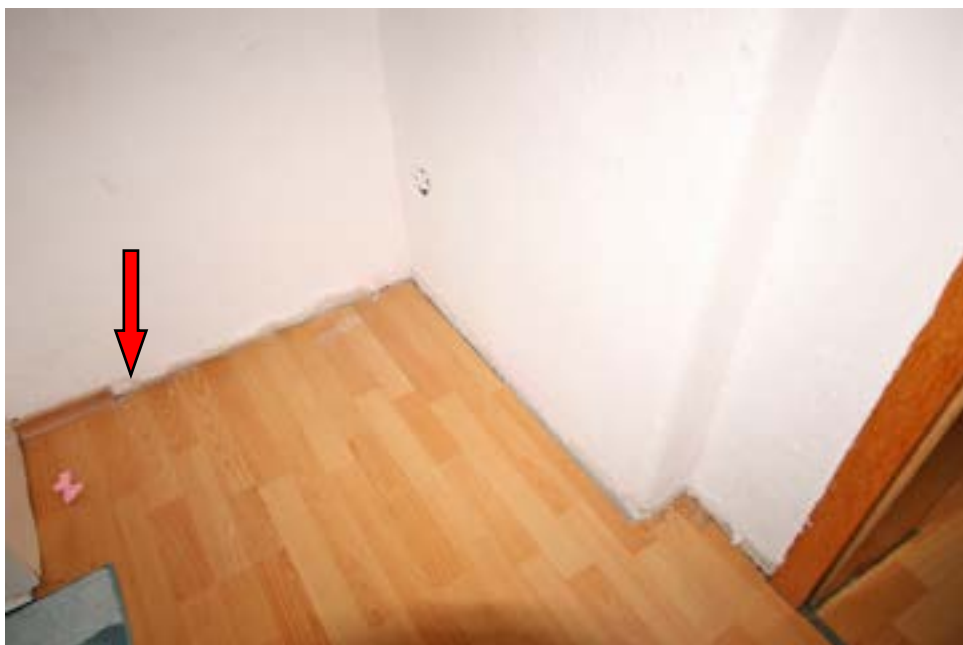


Bild 16: Fehlende Sockelleisten im Schlafzimmer des Bewertungsobjekts (1)

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 9 von 20



Bild 17: Fehlende Sockelleisten im Schlafzimmer des Bewertungsobjekts (2)



Bild 18: Kinderzimmer des Bewertungsobjekts

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 10 von 20



Bild 19: Schadhafes Türblatt im Kinderzimmer des Bewertungsobjekts



Bild 20: Wohnzimmer des Bewertungsobjekts

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 11 von 20



Bild 21: Schadhafes Türblatt im Wohnzimmer des Bewertungsobjekts



Bild 22: Schadhafte Türzarge im Wohnzimmer des Bewertungsobjekts

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 12 von 20



Bild 23: Küche des Bewertungsobjekts



Bild 24: Schadhafter Fliesenbelag in der Küche des Bewertungsobjekts

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 13 von 20



Bild 25: Feuchtigkeitsschaden am Dachflächenfenster in der Küche des Bewertungsobjekts



Bild 26: Feuchtigkeitsschaden an Dachbalken und sich lösende Deckenbekleidung in der Küche des Bewertungsobjekts

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 14 von 20



Bild 27: Schadhafte Türzarge in der Küche des Bewertungsobjekts



Bild 28: Badezimmer des Bewertungsobjekts

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 15 von 20



Bild 29: Schadhafte und nicht fachgerecht verlegte Bodenfliesen im Badezimmer des Bewertungsobjekts



Bild 30: Schadhafte und nicht fachgerecht verlegte Fliesen im Badezimmer des Bewertungsobjekts (1)

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 16 von 20



Bild 31: Schadhafte und nicht fachgerecht verlegte Fliesen im Badezimmer des Bewertungsobjekts (2)



Bild 32: Schadhafte und nicht fachgerecht verlegte Fliesenbekleidung im Badezimmer des Bewertungsobjekts

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 17 von 20



Bild 33: Fehlende Fliesenbekleidung im Badezimmer des Bewertungsobjekts



Bild 34: Feuchtigkeitsschäden im Badezimmer des Bewertungsobjekts

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 18 von 20



Bild 35: Lose und herabgefallene Deckenbekleidung im Badezimmer des Bewertungsobjekts



Bild 36: Schadhafes Türelement im Badezimmer des Bewertungsobjekts

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 19 von 20

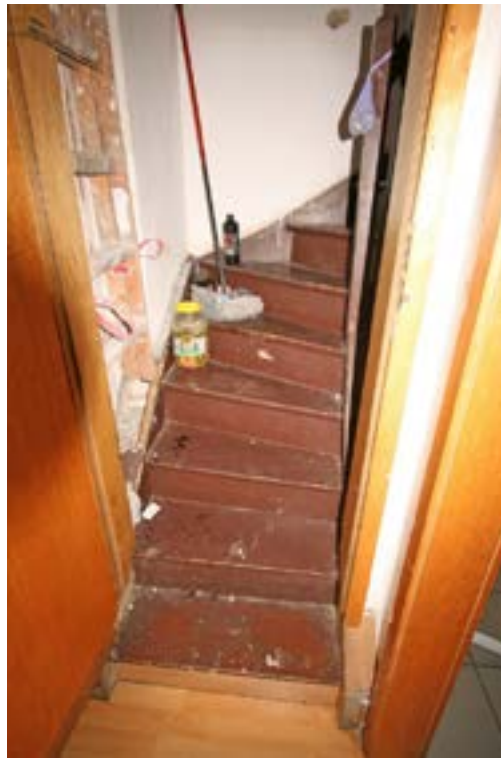


Bild 37: Treppe zum Dachraum (Spitzboden)



Bild 38: Dachraum (Spitzboden), nicht als Aufenthaltsraum zulässig

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 20 von 20



Bild 39: Nicht fachgerecht verschlossener Kamindurchbruch für Revisionsöffnung im Dachraum (Spitzboden) des Bewertungsobjekts



Bild 40: Feuchtigkeitsschäden an einem Kamin im Dachraum (Spitzboden) des Bewertungsobjekts