



# GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB

**Gewerbereinheit Nr. G 10, Traarer Rathausmarkt 5a in 47802 Krefeld**



Teilansicht der Wohn-/Geschäftshausanlage



Vorderansicht der Gewerbereinheit G 10 mit Markierung

**Verkehrswert zum 10.05.2023 : 105.000,00 EURO**

**Auftraggeber:** Amtsgericht Krefeld  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Preußenring 49  
47798 Krefeld

**Geschäftsnummer:** 420 K 16/22

<b>Gebäudeart:</b> Sondereigentum	<b>Wohnfläche:</b> ---	<b>Nutzfläche:</b> ~ 42 m <sup>2</sup>	<b>Stellplätze:</b> ---	<b>Sonstige Flächen:</b> ---
--------------------------------------	---------------------------	---	----------------------------	---------------------------------

<b>Grundbuch von:</b> Traar	<b>Blatt-Nr.:</b> 3396	<b>Eigentümer/innen:</b> wird hier nicht benannt
--------------------------------	---------------------------	---

<b>Gemarkung:</b> Traar	<b>Flur:</b> 56	<b>Flurstück(e):</b> 236	<b>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</b> ~ 40 m <sup>2</sup> (108/10.000 MEA von 3747 m <sup>2</sup> )
----------------------------	--------------------	-----------------------------	--

**Es bestehen:**

<input type="checkbox"/> Rechte	<input type="checkbox"/> sozialrechtliche Bindungen
<input checked="" type="checkbox"/> Lasten, Beschränkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Mietvertrag
<input type="checkbox"/> Baulasten	<input type="checkbox"/> Sonstiges



## Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>AUFTRAG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG</b>	<b>4</b>
2.1	Gegenstand der Wertermittlung	4
2.2	allgemeine Lage-Daten	4
2.3	Stichtage, Wertverhältnisse und Zustand (§§ 3 – 5 ImmoWertV)	4
2.4	weitere Wertmerkmale (§ 6 ImmoWertV)	4
2.5	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 9 - 15 ImmoWertV)	6
<b>3.</b>	<b>BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN</b>	<b>7</b>
3.1	Allgemeines	7
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	7
3.2.1	Ausführungen	7
3.2.2	äußere Ausstattung	8
3.2.3	innere Ausstattung	8
3.2.4	Bäder	8
3.2.5	Toiletten	8
3.2.6	Küchen	8
3.2.7	sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	8
3.2.8	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	8
3.2.9	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	9
3.3	Bauwerk – technische Anlagen	9
3.3.1	Heizungsanlage	9
3.3.2	Warmwasserbereitung	9
3.3.3	sanitäre Installation	9
3.3.4	Elektroinstallation	9
3.3.5	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	9
3.3.6	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	9
3.4	Außenanlagen	10
3.5	Zubehör	10
3.6	Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	10
3.6.1	baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	10
3.6.2	Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	10
3.6.3	vorhandene Mängel	10
3.7	Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	10
<b>4.</b>	<b>BERECHNUNGEN</b>	<b>11</b>
4.1	Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	11
4.2	Grunddaten der Wertermittlung	11
4.3	Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 16 ImmoWertV)	12
4.4	Vergleichswertermittlung (§ 15 ImmoWertV) auf den Stichtag	12
4.5	Ertragswertermittlung (§§ 17 – 20 ImmoWertV) auf den Stichtag	13
4.6	Sachwertermittlung (§§ 21- 23 ImmoWertV) nach NHK 2000 auf den Stichtag	13
<b>5.</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>	<b>14</b>
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 ImmoWertV)	14
5.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	14
<b>6.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>15</b>
6.1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	15
6.2	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhaltes (BRI)	15
6.3	beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	16
6.4	verwendete Literatur	16
6.5	Anlagen (teilweise nicht in der pdf-Version)	16

Seitenzahl: 24 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 38954)

Ausfertigungen: 6 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



## 1. AUFTRAG

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld</b>	<b>Geschäftsnummer: 420 K 16/22</b>
<b>Verwendung:</b>	Zwangsversteigerungsverfahren  Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden. Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.	
<b>Bewertungs- grundlagen: (objekt- bezogen)</b>	<b>Dokument:</b> - Grundbuchauszug - Angaben aus dem Baulastenverzeichnis - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) - Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten  - Angaben aus dem Altlastenkataster - Angaben aus der Bodenrichtwertkarte und des Gutachterausschusses - sonstige erforderliche Daten des Gutachterausschusses - Angaben aus dem Bodenrichtwertsystem des Landes NRW, BORIS - Angaben zur baurechtlich möglichen Ausnutzung des Grundstückes - Angaben aus der Hausakte des Bauordnungsamtes - Bauzeichnungen im M 1:100 - Mietpreisspiegel	<b>vom:</b> 13.04.2023 27.04.2023 26.04.2023 27.04.2023 03.05.2023 16.05.2023
<b>Besichtigung:</b>	10.05.2023	
<b>Teilnehmer:</b>	- Mieter - Gläubigerin - Stefan Mengden – Sachverständiger - Mitarbeiterin des Sachverständigen	
<b>Bei der Besichtigung wurden:</b>	- die zur Verfügung gestellten, o.g. objektbezogenen Bewertungsunterlagen verifiziert und bei Bedarf ergänzt oder geändert, - die für die Bewertung relevanten Daten und Fakten aufgenommen und - verschiedene Fotografien des Objektes gemacht.	
<b>Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:</b>	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist in die Wertermittlung mit einzubeziehen.	



## 2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

### 2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> <b>Sondereigentum</b>	<i>Wohnfläche:</i> ---	<i>Nutzfläche:</i> ~ 42 m <sup>2</sup>	<i>Stellplätze:</i> ---	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> <b>Traar</b>	<i>Blatt-Nr.:</i> <b>3396</b>	<i>Eigentümer/innen:</i> <b>wird hier nicht benannt</b>		
<i>Gemarkung:</i> <b>Traar</b>	<i>Flur:</i> <b>56</b>	<i>Flurstück(e):</i> <b>236</b>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> <b>~ 40 m<sup>2</sup> (108/10.000 MEA von 3747 m<sup>2</sup>)</b>	

### 2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Traar (ca. 4.500 Einwohner) der Stadt Krefeld (ca. 235.000 Einwohner) am linken Niederrhein. Traar grenzt im Süden an Verberg mit dem Naturschutzgebiet Niepkuhlen und im Osten an Elfrath mit dem Elfrather See. Traar gehört zu einer der bevorzugten Wohnlagen in Krefeld, da man hier ruhig und naturverbunden wohnen kann, gleichzeitig aber bestens per PKW oder den öffentlichen Nahverkehr an die umliegenden (Groß-)Städte angebunden ist. Eine Grundschule, Kindergärten und die Einrichtungen des täglichen Lebens sind in der Nähe vorhanden. Der hohe Freizeitwert ist auch durch das Vorhandensein von dem Golfplatz Elfrather Mühle, dem Naherholungsgebiet Egelsberg und verschiedenen Reitställen in unmittelbarer Nähe gegeben.
-------------------------	---

### 2.3 Stichtage, Wertverhältnisse und Zustand (§§ 3 – 5 ImmoWertV)

<i>Ermittlungsstichtag</i>	10.05.2023
<i>Qualitätsstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
<i>Wertverhältnisse</i>	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 5 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

### 2.4 weitere Wertmerkmale (§ 6 ImmoWertV)

<i>Bebauungsplan</i>	Nr. 623	<i>Ausweisungen</i>	Mischgebiet, zweigeschossige, geschlossene Bauweise; Grundflächenzahl GFZ 0,5; Geschossflächenzahl GFZ 1,0; textliche Festsetzungen.
	Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.		
<i>Genehmigungsstand</i>	Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde. Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.		



**Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches**

Im Bestandsverzeichnis des Teileigentumsgrundbuches ist Folgendes eingetragen:  
„108/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:  
Gemarkung Traar, Flur 56, Flurstück 236, Kemmerhofstraße 309, Traarer Rathausmarkt 1, 1a, 1b, 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b, 4, 4a, 4b, 5, 5a, 6, 6a, 6b, 7, 7a, 7b, Größe 3.747 m<sup>2</sup>  
verbunden mit Sondereigentum an der Gewerbeinheit im Haus 5 im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. G 10.  
Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern xxx (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).  
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 durch den Konkursverwalter, durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum/Teileigentum weiterveräußern oder bei der erstmaligen Veräußerung.  
Es ist eine Gebrauchsregelung gemäß §§ 10 II, 15 WEG vereinbart.  
Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 29. Juli 1999 – UR-Nr. xxx des Notars XXX Bezug genommen. Eingetragen unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt xxx bei Anlegung dieses Blattes am 30. September 1999.  
Die Teilungserklärung ist geändert.  
Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Blatt xxx.  
Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 31. Januar 2000 (Ur. Nr. xxx Notar XXX) in Verbindung mit der Identitätserklärung vom 23. Juni 2000 (Ur. Nr. xxx Notar XXX) am 06. Juli 2000.  
Das Sondernutzungsrecht an dem Außen-Stellplatz Nr. E ist dem Wohnungseigentum Nr. W 30 bzw. M 30 (Traar xxx) zugeordnet. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. Mai 2000 (UR. Nr. xxx, Notar XXX) eingetragen am 15. Juni 2000.“

**Belastungen in Abteilung II des Grundbuches**

In Abteilung II des Teileigentumsgrundbuches ist Folgendes eingetragen:  
„Lfd. Nummer der Eintragungen: 1:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung). Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 28. August 1997 (UR-Nr. xxx), 31. Juli 1998 (UR-Nr. xxx) und 05. Oktober 1998 (UR-Nr. xxx, Notar XXX) für die Stadt Krefeld eingetragen am 08. Oktober 1998 in Blatt xxx und hierher sowie auf die für die Miteigentumsanteile angelegten, im Bestandsverzeichnis genannten Grundbuchblätter übertragen am 30. September 1999.“  
„Lfd. Nummer der Eintragungen: 4:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Umwidmungsduldungsverpflichtung). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. Februar 1999 – UR.Nr. xxx, Notar XXX – für die Stadt Krefeld eingetragen am 23. März 1999 in Blatt xxx und hierher sowie auf die für die Miteigentums-anteile angelegten, im Bestandsverzeichnis genannten Grundbuchblätter übertragen am 30. September 1999.“  
Den hier beschriebenen Belastungen wird zunächst kein Werteinfluss beigemessen, da sie die Ertragsfähigkeit des Bewertungsgrundstücks nicht oder nicht erheblich beeinflussen.  
„Lfd. Nummer der Eintragungen: 6:  
Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruches auf Übertragung des Eigentums für XXX.  
Bezug: Bewilligung vom 02.11.2016 (UR-Nr. xxx). Eingetragen am 03.01.2017.“  
„Lfd. Nummer der Eintragungen: 7:  
Lastend auf dem Anteil des XXX:  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 16/22). Eingetragen am 11.01.2023.“  
„Veränderungen lfd. Nummer der Spalte 1: 1:  
Das Recht Abteilung II Nr. 1 hat Vorrang vor den Rechten Abteilung III Nr. 1 und 2. Eingetragen am 05. November 1998 in Blatt xxx und mit dem Recht übertragen am 30. September 1999.“



<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 27.04.2023 mit, <i>dass das/die ... Grundstück/e mit keiner Baulast belastet ist/sind.</i>
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>sonstige Werteeinflüsse</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>Verkehrs-Erschließung</i>	Das Bewertungsobjekt ist über die Kemmerhofstraße erschlossen. Die Stadt Krefeld, Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 27.04.2023 mit, <i>dass das ... Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt. Ein Erschließungsbeitrag ... kommt nicht mehr zur Erhebung</i> ; dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
<i>techn. Erschließung</i>	Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon. Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR teilt am 03.05.2023 mit, <i>dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Schmutzwasser und Regenwasser für das ... Grundstück nicht mehr zur Erhebung kommt</i> ; dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
<i>Straßenausbau</i>	Die Kemmerhofstraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts als beidseitig befahrbare asphaltierte Straße mit beidseitig gepflastertem Rad- und Gehweg ausgebaut.
<i>Grundstücksform</i>	Das Grundstück ist vieleckig geschnitten.
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz, teilt am 16.05.2023 mit, <i>dass das ... Grundstück ... nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist. Es liegen ihr zurzeit keine Hinweise dafür vor, dass von dem ... Grundstück Gefahren für die Gesundheit oder unzumutbare Beeinträchtigungen durch umweltgefährdende Stoffe ausgehen.</i> Über die im Rahmen der Altlastenauskunft eingeholten Aussagen hinaus werden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich außergewöhnlicher Einflüsse vorgenommen. Insbesondere bleiben Einwirkungen aus hohen Grundwasserständen, nicht bekannten, erkennbaren oder bekannt gemachten Schadstoff- oder sonstigen Belastungen und Immissionen in der Wertermittlung unberücksichtigt.

## 2.5 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 9 - 15 ImmoWertV)

<i>Bodenrichtwerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 540 €/m <sup>2</sup> für ein Grundstück im Mischgebiet bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 ausgewiesen.
<i>Bodenpreisindex</i>	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
<i>Liegenschaftszinssätze</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2023 keinen Liegenschaftszinssatz für nicht zu Wohnzwecken dienende Sondereigentume ausgewiesen. Aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
<i>Rohertragsfaktoren</i>	sind nicht veröffentlicht.
<i>Baupreisindex</i>	2010 = 90,05 2023 = 158,9 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes I. 2023)



### 3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN

#### 3.1 Allgemeines

Beschrieben ist die vorherrschende Ausführung, wie sie im Rahmen der Besichtigung festgestellt werden konnte. Einzelne Bauteile oder Räume können hiervon abweichen, ohne dass dies Einfluss auf die Wertermittlung hat. Grundsätzlich empfiehlt sich das Öffnen, Freilegen und Besichtigen sämtlicher verdeckter Bereiche zur Feststellung etwaiger Mängel oder Schäden. Derartige Untersuchungen sind jedoch nicht Bestandteil dieses Gutachtens und werden nicht durchgeführt.

Untersuchungen hinsichtlich der Einhaltung des Bundesimmissionsschutzgesetzes, der Energieeinsparverordnung, der Trinkwasserverordnung und anderer rechtlicher Rahmenbedingungen werden ebenfalls nicht vorgenommen.

Grundsätzlich wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass in baulichen Anlagen, die bis in die 1990-er Jahre errichtet, erweitert oder geändert wurden, asbesthaltige Baustoffe Verwendung gefunden haben konnten. Ein generelles Asbestverbot gilt erst seit 1993. Insbesondere in den 1960-er und 1970-er Jahren wurde Asbest häufig in Baustoffen eingesetzt. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

<i>Art der Baulichkeiten</i>	Gewerbeeinheit G 10 im Erdgeschoss der Wohn- und Geschäftshausanlage Kemmerhofstraße 309/Traarer Rathausmarkt 1–7b. Die gesamte Anlage verfügt über 42 Wohnungen, 13 Gewerbeeinheiten, eine Tiefgarage mit 66 Stellplätzen und 12 Außenstellplätze. Die Wohnungs- und Teileigentümer haben das Recht auf Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen sowie der Grundstücksflächen, soweit sie nicht zu einem bestimmten Sondereigentum gehören und soweit sie nicht den Eigentümern einzelner Wohnungen oder Teileigentumseinheiten zur alleinigen Nutzung zugeteilt sind.
<i>Geschosszahl</i>	2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss und ausgebauter Spitzboden
<i>Art der Nutzung</i>	Gewerbeeinheit G 10: gewerbliche Nutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1999/2000 angegeben.
<i>Grundrissanlage</i>	G 10: Gewerbeeinheit mit Kochnische, Damen- und Herrentoilette
<i>verbesserungsfähig</i>	nicht erforderlich

#### 3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

Konstruktionen und Ausführungen, die nicht eingesehen werden können, wie z.B. verkleidete Dach-, Wand- und Deckenkonstruktionen, Fundamente, verkleidete Haustechnik, nicht zugänglich gemachte Objekt- oder Raumbereiche etc. werden als durchschnittlich, mängelfrei und objekt- bzw. baujahrtypisch angenommen.

Aussagen zur bauphysikalisch korrekten Ausführung der baulichen Anlagen (Dampfsperren, Wärmedämmschichten, schallschutztechnisches Verhalten der Bauteile etc.), zum baulichen Brandschutz, zu Schadstoffbelastungen, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und zur Standsicherheit (Statik) können im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

##### 3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände</i>	Keller: Stahlbeton obere Stockwerke: massives Mauerwerk
<i>Fassade</i>	mit rotem Klinkermauerwerk verblendet
<i>Außentüren u. Tore</i>	weiße Kunststofftür mit Glaseinsatz
<i>Außenfenster</i>	weiße Kunststofffenster, isolierverglast, Annahme: aus 1999
<i>Dachkonstruktion</i>	Annahme: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, gedämmt
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	vorder- und rückseitig Dachgauben im Dachgeschoss
<i>Innenwände</i>	Annahme: massiv
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Annahme: Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Annahme: Stahlbeton



### 3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	vorder- und rückseitig Dachgauben im Dachgeschoss
<i>Balkone / Loggien</i>	Balkone im 1. Ober- und Dachgeschoss
<i>Umwehrungen</i>	Stahlgeländer an allen Balkonen Stahlgeländer an Kellerabgangstreppe
<i>Fensterbänke</i>	außen: Betonstein-Fensterbänke; innen: Kunststeinfensterbänke
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	G 10: Rollläden an allen rückseitigen Fenstern

### 3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	mit Raufaser belegt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	mit Raufaser belegt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit anthrazitfarbenen Fliesen plattiert
<i>Treppenbeläge</i>	unbekannt
<i>Türen u. Fenster</i>	weiße Holzwerkstofftüren im Innenbereich
<i>Art der Beheizung</i>	Gas-Zentralheizung (Fußbodenheizung)
<i>Warmwasser- bereitung</i>	über Heizungsanlage
<i>Wasser</i>	G 10: in Kochnische, Damen- und Herrentoilette
<i>Strom</i>	vorhanden
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	unbekannt
<i>Gas</i>	vorhanden

### 3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	kein Badezimmer vorhanden
---------------	---------------------------

### 3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	je eine Damen- und Herrentoilette
<i>Wände</i>	deckenhoch mit hellen Fliesen belegt
<i>Decken</i>	mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit anthrazitfarbenen Fliesen plattiert
<i>San.-Gegenstände</i>	je 1 Hänge-WC mit integr. Spülkasten, Waschtisch; bei Herrentoilette: zusätzl. Urinal
<i>Einrichtungen</i>	Kalt- und Warmwasserzähler, Lüftung

### 3.2.6 Kochnische

<i>Anzahl</i>	1 Kochnische im hinteren Bereich der Gewerbeeinheit
<i>Wände</i>	Fliesenspiegel an der Wand, darüber mit Raufaser tapeziert und hell gestrichen
<i>Decken</i>	mit Raufaser belegt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit anthrazitfarbenen Fliesen plattiert
<i>Einrichtungen</i>	keine

### 3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	keine
------------	-------

### 3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	Kelleraußentreppe
<i>bes. Einrichtungen</i>	unbekannt
<i>bes. Einbauten</i>	unbekannt
<i>bes. Bauteile</i>	vorder- und rückseitig Dachgauben im Dachgeschoss
<i>bes. Baukonstruk.</i>	unbekannt
<i>bes. Gestaltung</i>	unbekannt
<i>Kunstwerke</i>	unbekannt



### 3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Außenwände</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Dach</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Außentüren/-fenster</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Innenwände/-türen</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Decken und Treppen</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Fußböden</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Sanitäreinrichtung</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend mittel“ angenommen.		

### 3.3 Bauwerk – technische Anlagen

Die technischen Einrichtungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen (Heizung, Lüftung, sanitäre Installation, Elektro-Installation, Daten-, Satelliten-, Kabel- oder sonstige Technik) wurden keinerlei Funktionsprüfung unterzogen. Aussagen zur Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik, zu etwaigen Korrosions- und sonstigen nicht sichtbaren Schäden können im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

#### 3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	lt. Auskunft der Hausverwaltung: Gas-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	lt. Auskunft der Hausverwaltung: Buderus
<i>Baujahr / Montage</i>	lt. Auskunft der Hausverwaltung: 1999
<i>Wärmeübertragung geändert im Jahr</i>	G 10: Fußbodenheizung
<i>Wartung</i>	Annahme: regelmäßig

#### 3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Art</i>	lt. Auskunft der Hausverwaltung: über Gas-Zentralheizung
<i>Baujahr / Montage</i>	lt. Auskunft der Hausverwaltung: 1999

#### 3.3.3 sanitäre Installation

<i>Baujahr / Montage</i>	1999/2000
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

#### 3.3.4 Elektroinstallation

<i>Baujahr / Montage</i>	1999/2000
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

#### 3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

<i>bes. Haustechnik</i>	unbekannt
<i>Beförderungstechnik</i>	unbekannt
<i>Alarmsysteme</i>	unbekannt
<i>elektromech. Einr.</i>	Annahme: elektr. Garagentor
<i>medientechn. Einr.</i>	Annahme: Gegensprechanlage in den Wohnungen, nicht in G 10

#### 3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Heizung</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>sonstige Technik</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird insgesamt mit „überwiegend mittel“ angenommen.		



### 3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Man betritt die Gewerbeeinheit ebenerdig vom gepflasterten Rathausmarkt.
<i>Außenanlagen</i>	Vor der Eingangstür befinden sich in unmittelbarer Nähe ein Kellerabgang und auf dem Rathausplatz ein Springbrunnen. Aufgelockert wird der Rathausplatz durch gepflanzte Buchen. Am rückwärtigen Bereich des Hauses findet sich eine ca. 0,5 m breite Kiesschicht und eine ca. 1 m breite Rasenfläche. Eingefriedet wird der hintere Gartenbereich im Bereich des Bewertungsobjekts durch einen Stabmattenzaun.
<i>Terrassenbereiche</i>	G 10: keine
<i>Hausanschlüsse</i>	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

### 3.5 Zubehör

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.

### 3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

#### 3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und kann insofern als altersbedingt durchschnittlich bezeichnet werden.

#### 3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

Auch der Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts ist grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und kann insofern als altersbedingt durchschnittlich bezeichnet werden.

#### 3.6.3 vorhandene Mängel

Es wird ausdrücklich auf die derzeit gültigen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) verwiesen. Je nach Alter der Anlagen können hier im Falle des Eigentümerwechsels erhebliche Kosten bezüglich der Wärmedämmung des Gebäudes sowie eines eventuell auszutauschenden Heizkessels anfallen. Eine Erfassung und Bezifferung dieser eventuellen Kosten sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen. Weiterhin bleiben optisch nicht erkennbare bzw. bekannt gemachte Mängel, Schäden und Beeinträchtigungen durch z.B. Altlasten, hohe Grundwasserstände, Immissionen, schadstoffbelastete Baustoffe, Schädlingsbefall etc. am Grundstück wie auch an eventuell vorhandenen baulichen Anlagen unberücksichtigt, da hierzu spezielle Untersuchungen durch Fachleute mit besonderer Sachkenntnis erforderlich sind.

Mängel und Schäden werden im Ertragswertverfahren nur insoweit in Abzug gebracht, als sie nicht bereits in den Instandhaltungskosten oder im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt wurden. Werden Mängel als sogenannte besondere, objektspezifische Werteinflüsse in Abzug gebracht, so stellt dieser Abzug lediglich den überschlägig ermittelten Einfluss auf den Verkehrswert dar und muss nicht zwangsläufig die tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten widerspiegeln. Den derart ausgewiesenen Kosten liegen keine Sanierungsplanungen, detaillierten Kostenschätzungen oder gar konkreten Angebote zugrunde.

An Mängeln und Schäden waren im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar oder bekannt:  
- eindringende Feuchtigkeit an der rückwärtigen Wand aufgrund einer Undichte am Fallrohr  
Ein Wertabzug wird für diesen Mangel nicht vorgenommen, da dessen Beseitigung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt ist.

### 3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um eine baujahrstypisch geschnittene, kleine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit rund 42 m<sup>2</sup> Nutzfläche in guter Nebenzentrumslage von Krefeld.



## 4. BERECHNUNGEN

### 4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL). Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.
<i>SW-RL-Typ</i>	Das Wohn- und Geschäftshaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 5.1 (Wohngebäude mit Mischnutzung) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude mit Mischnutzung des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 56 Jahren erwartet. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.
<i>Normalherstellungskosten</i>	Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 860 €/m <sup>2</sup> BGF. Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 10,00 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche für das Ladenlokal (Fahrschule) sachgerecht angenommen. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 18 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.

### 4.2 Grunddaten der Wertermittlung

<b>Globale Daten:</b>			
Jahr der Ermittlung:	2023	Baupreisindex:	158,90
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	90,05
<b>Regionalisierung:</b>			
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	Korrekturfaktor:	1,00
Ortsgröße:	~ 235.000 E	Korrekturfaktor:	1,00
<b>Daten der baulichen Anlagen:</b>			
<b>Anlage 1</b>			
Bezeichnung des Anlagenteils:	Gewerbeeinheit G 10 in Haus 5	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,0108
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Wohnhaus mit Mischnutzung	Typ nach NHK:	5.1
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend mittel	Standardstufe:	3
BGF-m <sup>2</sup> -Preis Anlage 1 in EUR/m <sup>2</sup> :	860,00		
Wohnungsgröße:	im Mittel geschätzt rund 50 m <sup>2</sup>	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	überwiegend zweispännig	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor):	1,00
Baujahr der Anlage 1:	1999	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	56
<b>marktüblicher Ertrag je m<sup>2</sup> Nutzfläche:</b>	<b>10,00</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup> im Monat</b>	
<b>BGF-Preis * Faktoren * NK:</b>	<b>860,00</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	
Liegenschaftszinssatz in %:	3,50		



### 4.3 Ermittlung des Bodenwerts auf den Stichtag (§ 16 ImmoWertV)

Der Bodenwert wird – soweit derartige Daten vorliegen – als Vergleichswert aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen anderer Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzbarkeit, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt und ihrer sonstigen wertbestimmenden Merkmale hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen.

Die Gutachterausschüsse der Städte und Kreise führen Kaufpreissammlungen, die Ableitungen entsprechender Vergleichswerte zulassen, und setzen hieraus Bodenrichtwerte fest, die in einer Bodenrichtwertkarte veröffentlicht werden.

In Fällen, in denen direkte, zeitnahe Vergleichspreise nicht vorliegen, müssen gegebenenfalls Preise anderer vergleichbarer Lagen zu Vergleichszwecken herangezogen oder ältere Werte über diesbezügliche Indizes hochgerechnet werden.

Gegebenenfalls sind Unterschiede in den wertbestimmenden Lagemerkmale durch die sachgerechte Anwendung entsprechender Korrekturfaktoren beim Bewertungsgrundstück zu würdigen.

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 236		0,0108	MEA am Grundstück	
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		B-Plan: MI; II; g; GRZ 0,5; GFZ 1,0		
Teilflächengröße 1:	40,00	m <sup>2</sup>	0,0108	MEA an m <sup>2</sup>	3.747,00
Bodenrichtwert 1:	540,00	EUR/m <sup>2</sup>	MI, GFZ 0,6		
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt			
Wertbeeinflussung:	hier keine				
Bodenwert je m <sup>2</sup> Teilfläche 1:	540,00	EUR/m <sup>2</sup>			
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	540,00	EUR / m <sup>2</sup> *	40,00 m <sup>2</sup>	= EUR	21.600,00

<b>Bodenwert gesamt</b>	<b>= EUR</b>	<b>21.600,00</b>
-------------------------	--------------	------------------

**4.3 Bodenwert des unbelasteten, un bebauten Miteigentumsanteils gesamt rund: EUR 22.000,00**

### 4.4 Vergleichswertermittlung (§ 15 ImmoWertV) auf den Stichtag

Beim Vergleichswertverfahren werden tatsächlich erzielte Kaufpreise zur Wertfindung angesetzt. Insofern ist das Vergleichswertverfahren die zuverlässigste Wertermittlung, da sie sich direkt am Markt orientiert.

Allerdings setzt die Vergleichswertermittlung auch voraus, dass Vergleichs- und Bewertungsobjekte hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt etc. (Grundstücke) und ihrer Bauart, Ausstattung, ihres Alters, der Gebäudeart etc. (bauliche Anlagen) übereinstimmen.

Da bauliche Anlagen in aller Regel nicht vergleichbar sind, bzw. nur schwer vergleichbar gemacht werden können, eignet sich die Vergleichswertermittlung zur Wertbestimmung nur in Einzelfällen.

entfällt hier in Ermangelung einer ausreichend breiten Datenbasis

**4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: EUR XXX.000,00**



#### 4.5 Ertragswertermittlung (§§ 17 – 20 ImmoWertV) auf den Stichtag

Im Ertragswertverfahren wird das Grundstück ausschließlich nach dem aus ihm zu erzielenden Ertrag bewertet. Es eignet sich insofern insbesondere für z.B. Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, während es im Rahmen einer Wertermittlung für ein Einfamilienhaus in der Regel nur zu Kontrollzwecken durchgeführt wird. Der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert bedarf, da er sich aus ortsüblichen, nachhaltig zu erzielenden Mieten ableitet, in der Regel nicht der Korrektur durch Marktanpassungsfaktoren.

§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen					12 Monate	
Anlage 1						
Gewerbeeinheit G 10 in Haus 5	42,00 qm	*	10,00 EUR/qm	=	EUR	5.040,00
§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen					EUR	5.040,00
§ 19, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten ca.	9,00 %	*	5.040,00 EUR	=	EUR	-453,60
Mietausfallwagnis ca.	4,00 %	*	5.040,00 EUR	=	EUR	-201,60
<u>Verwaltungskosten ca.</u>	<u>5,00 %</u>	<u>*</u>	<u>5.040,00 EUR</u>	<u>=</u>	<u>EUR</u>	<u>-252,00</u>
Bewirtschaftungskosten gesamt	18,00 %	*	5.040,00 EUR	=	EUR	-907,20
Grundstücksreinertrag gesamt					EUR	4.132,80
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 236 mit 40 m <sup>2</sup> Größe bei 540 EUR/m <sup>2</sup> )						
Liegenschaftszinssatz von	3,50 %	*	21.600,00 EUR	=	EUR	-756,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt					EUR	3.376,80
Baujahr der Anlage: 1999; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 56 Jahre; LZ: 3,5 %						
Der Barwertfaktor beträgt: 24,41						
Ertragswert Anlage 1 (Gewerbeeinheit G 10 in Haus 5)	3.376,80 EUR	*	24,41		EUR	82.427,69
Baumängel und -schäden					EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1					EUR	21.600,00
<b>Gewerbeeinheit G 10 in Haus 5 incl. Bodenwertanteil</b>					<b>EUR</b>	<b>104.027,69</b>

<b>errechneter Ertragswert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag</b>	<b>EUR</b>	<b>104.027,69</b>
--	------------	-------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: **EUR 105.000,00**

#### 4.6 Sachwertermittlung (§§ 21- 23 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag

Das Sachwertverfahren zielt nicht auf die zu erwartende Rendite ab, sondern auf den Herstellungswert eines Objektes. Es eignet sich demzufolge besonders für z.B. Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke, da hier häufig andere Gesichtspunkte, die keinen wirtschaftlichen Hintergrund haben, eine Kaufentscheidung prägen können. Hier sei zum Beispiel auf den „Liebhäberwert“ oder „die Freiheit der eigenen vier Wände“ verwiesen.

##### §§ 21 - 22, ImmoWertV, Ermittlung des Sachwerts, Normalherstellungskosten

der baulichen Anlagen und besonderen Bauteile incl. aller Korrekturfaktoren und Nebenkosten

Anlage 1							
Gewerbeeinheit G 10 in Haus 5	79,00 qm	*	860,00 EUR/qm	=	EUR	67.940,00	
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	1.019,10 EUR	=	EUR	1.019,10	
§ 23, ImmoWertV, Alterswertminderung							
Baujahr der Anlage: 1999; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 56 Jahre							
Wertminderung wegen Alters um:	30 %			=	EUR	-20.687,73	
<u>Anlage 1 (Gewerbeeinheit G 10 in Haus 5, NHK-Typ: 5.1)</u>					<u>=</u>	<u>EUR</u>	<u>48.271,37</u>
Indizierung von: 48.271,37 EUR	/ 90,05	*	158,90	=	EUR	85.178,46	
Baumängel und -schäden				=	EUR	hier keine	
Bodenwert Teilfläche 1				=	EUR	21.600,00	
<b>Gewerbeeinheit G 10 in Haus 5, indiziert, incl. Bodenwertanteil</b>					<b>EUR</b>	<b>106.778,46</b>	

<b>vorläufiger Sachwert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag</b>	<b>EUR</b>	<b>106.778,46</b>
---	------------	-------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: **EUR 105.000,00**



## 5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

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

### 5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 ImmoWertV)

**Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln; die Wahl ist zu begründen.**

Im Vordergrund der Überlegungen zur Wahl des Ermittlungsverfahrens stehen, neben den ermittlungstechnischen Möglichkeiten, die wirtschaftliche Auslegung des Grundstücks und die realistische Annahme des entsprechenden Interessentenkreises.

**Dem Vergleichswertverfahren** ist in jedem Falle der Vorzug zu geben, da der so ermittelte Wert das direkte Marktverhalten widerspiegelt. Aus diesem Grunde und weil Grundstücke noch am besten direkt miteinander vergleichbar sind, werden Bodenrichtwerte meist im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei der Bewertung von baulichen Anlagen scheidet das Vergleichsverfahren allerdings häufig an der nicht ausreichenden Datenbasis und daran, dass Gebäude nur in den seltensten Fällen direkt miteinander vergleichbar sind.

**Im Ertragswertverfahren** werden solche Grundstücke bewertet, bei denen der aus dem Grundstück zu erzielende Ertrag wertbestimmend ist (Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke).

**Das Sachwertverfahren** bietet sich für Grundstücke an, bei denen Renditegesichtspunkte nicht im Vordergrund stehen (Einfamilienhausgrundstücke, Liebhaberobjekte etc.)

**unbelasteter Vergleichswert** auf den Stichtag rund **XXX.000,00** EUR

**unbelasteter Ertragswert** auf den Stichtag rund **105.000,00** EUR

**vorläufiger, unbelasteter Sachwert** auf den Stichtag rund **105.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als vermietbares oder eigennutzbare Ladenlokal (Fahrschule) ein Ertragswertobjekt. Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht.

### 5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Ertragswert des bebauten Miteigentumsanteils rund:	EUR	105.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	hier keine
<b>Zwischensumme:</b>	EUR	<b>105.000,00</b>

<b>Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf</b> (in Worten: einhundertfünftausend EUR)	<b>EUR</b>	<b>105.000,00</b>
---	------------	-------------------

Der Verkehrswert entspricht je m <sup>2</sup> Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	2.500
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		20,8

Vorstehendes Gutachten ist unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet worden. Die Haftung beschränkt sich auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

Erstattet in Krefeld, am Donnerstag, 6. Juli 2023



**STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW**

ö. b. u. v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung  
staatl. anerkt. Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz  
Hückelsmaystrasse 247 - 47804 Krefeld  
Telefon: +49 (0) 2151 58195-0 - Telefax: +49 (0) 2151 58195-20 - mail@mengden.de



## 6. ANHANG

### 6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt hier mit einer zum Zwecke der Wertermittlung ausreichend großen Genauigkeit; sie darf jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft zur Vertragsgrundlage bei Transaktionen oder Vermietungen verwendet werden.

In Ermangelung einer diesbezüglichen Vermaßung der Planunterlagen konnten hieraus nur die Flächenangaben entnommen werden:

Flächen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Ladenlokal (nach Planangabe)					35,560	35,560
WC Herren (nach Planangabe)					3,410	3,410
WC Damen (nach Planangabe)					2,780	2,780
					41,750	

**Wohn- / Nutzfläche Gewerbeinheit G 10 in Haus 5 gesamt:**

<b>42</b>	<b>qm</b>
-----------	-----------

### 6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhaltes (BRI, grob überschläglich)

Die Berechnung der Bruttogrundflächen und der Bruttorauminhalte erfolgen hier mit einer zum Zwecke der Wertermittlung ausreichend großen Genauigkeit; sie dürfen jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft zur Vertragsgrundlage bei Transaktionen oder Vermietungen verwendet werden. Die Bruttorauminhalte werden nur nachrichtlich angegeben, da sie üblicherweise bei Anwendung der NHK auf die Wertfindung keinen Einfluss haben.

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Kellergeschoss	0,010800	1,000	87,815	15,000	2,810	14,226	1,000	39,975
abzüglich	0,010800	-1,000	12,820	3,000	2,810	-0,415	-1,000	-1,167
abzüglich	0,010800	-1,000	11,500	2,500	2,810	-0,311	-1,000	-0,873
zuzüglich	0,010800	1,000	17,000	51,180	2,810	9,397	1,000	26,405
Erdgeschoss	0,010800	1,000	68,315	14,980	3,340	11,052	1,000	36,915
zuzüglich	0,010800	1,000	13,500	54,095	3,340	7,887	1,000	26,343
abzüglich	0,010800	-1,000	2,500	5,500	3,340	-0,149	-1,000	-0,496
Obergeschoss	0,010800	1,000	68,315	14,980	2,780	11,052	1,000	30,725
zuzüglich	0,010800	1,000	13,500	54,095	2,780	7,887	1,000	21,926
abzüglich	0,010800	-1,000	2,500	5,500	2,780	-0,149	-1,000	-0,413
Dachgeschoss	0,010800	1,000	68,315	14,980	0,800	11,052	1,000	8,842
zuzüglich	0,010800	1,000	13,500	54,095	0,800	7,887	1,000	6,310
abzüglich	0,010800	-1,000	2,500	5,500	0,800	-0,149	-1,000	-0,119
abzüglich	0,010800	-1,000	2,500	5,500	0,800	-0,149	-1,000	-0,119
Dachgeschoss (nur BRI, geschätzt)	0,010800		68,315	14,980	6,080		0,500	33,599
zuzüglich	0,010800		13,500	54,095	6,080		0,500	23,977
abzüglich	0,010800		2,500	5,500	6,080		-0,500	-0,451
abzüglich	0,010800		2,500	5,500	6,080		-0,500	-0,451
<b>qm BGF und cbm BRI Gewerbeinheit G 10 in Haus 5 gesamt:</b>						79,121		250,926
						<b>79</b>		<b>251</b>
						<b>qm BGF</b>		<b>cbm BRI</b>



### 6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land NRW (**BauO NRW 2018**) Vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- **DIN 277**
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – **WertR 2006**),
- Erlass des BMBau vom 01-08-1997 / 01-09-1998 (Bekanntmachung der Normalherstellungskosten NHK 95),
- Bekanntmachung der Normalherstellungskosten **NHK 2000** des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01-12-2001 (Aktualisierung und Fortschreibung der NHK 95)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – **SW-RL**)
- Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)

### 6.4 verwendete Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2009, Olzog Verlag
- Ross - Brachmann – Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Aufl., Hannover 1997
- Holzner, Renner, Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl., Isernhagen 2005
- Holzner – Sohni - Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage, Isernhagen 2012
- Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2 Aufl., Hannover 2003
- Bobka, Spezialimmobilien von A – Z, 3. Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag Köln
- Rössler - Langner - Simon - Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Aufl., Neuwied 1990
- Kleiber, WertR 02 Wertermittlungsrichtlinien 2002, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000, 8. Aufl., Bundesanzeiger Verlag
- Schwirley – Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummiets, 3 Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017
- Pauen – Piller, Hotelbewertungen, 2020 Reguvis Köln
- Simon – Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl., Neuwied 2001
- Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Neuwied 2001
- Der Immobilienbewerter, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, verschiedene Auflagen, Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienwirtschaft, Fachmagazin für Management, Recht und Praxis, verschiedene Auflagen

### 6.5 Anlagen (teilweise nicht in der pdf-Version)

- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:1000
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 27.04.2023
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 27.04.2023 und 03.05.2023
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 16.05.2023



Flurstück: 236  
Flur: 56  
Gemarkung: Traar  
Kemmerhofstraße 309 u.a., Krefeld

Flurkarte, mit Darstellung der Lage der Gewerbeeinheit 10 in Haus Nr. 5, ohne Maßstab:

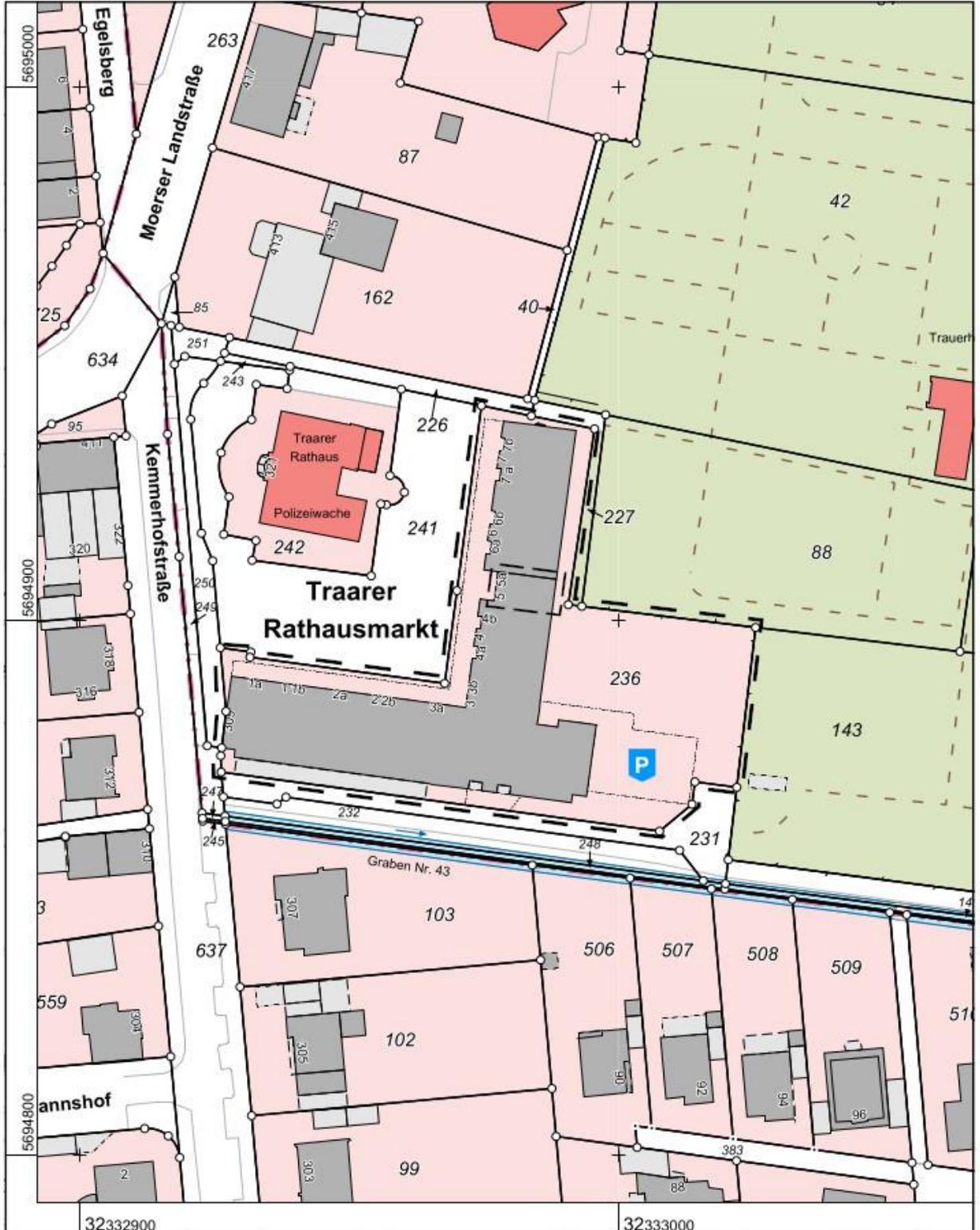
**Stadt Krefeld  
Katasteramt**

Friedrichstraße 25  
47792 Krefeld

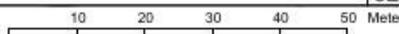
**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

**Flurkarte NRW 1 : 1000**

Erstellt: 26.04.2023



Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.





Ausschnittkopie, gedreht, mit Grundriss der Gewerbeinheit 10 in Haus Nr. 5, ohne Maßstab:

