



GUTACHTEN

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

Mehrfamilienhaus, Lindenstraße 66 in 47798 Krefeld



Straßenseitige Ansicht des Hauses



Hofseitige Ansicht

Verkehrswert zum 01.04.2026 : 350.000,00 EURO

Auftraggeber: Amtsgericht Krefeld
Zwangsversteigerungsabteilung
Preußenring 49
47798 Krefeld

Geschäftsnummer: 420 K 22/25

Gebäudeart:	Wohnfläche:	Nutzfläche:	Stellplätze:	Sonstige Flächen:
Mehrfamilienhaus	~ 212 m ²	---	---	---

Grundbuch von:	Blatt-Nr.:	Eigentümer/innen:
Krefeld	25298	wird hier nicht benannt

Gemarkung:	Flur:	Flurstück(e):	Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):
Krefeld	48	261	139 m ²

Es bestehen:

☐ Rechte	☐ sozialrechtliche Bindungen
☐ Lasten, Beschränkungen	☐ Mietvertrag
☐ Baulasten	☐ Sonstiges



Inhaltsverzeichnis:

1. AUFTRAG	3
2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG	4
2.1 Gegenstand der Wertermittlung	4
2.2 allgemeine Lage-Daten	4
2.3 Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)	4
2.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)	4
2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)	5
2.6 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	6
3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	7
3.1 Allgemeines	7
3.2 Bauwerk - Baukonstruktion	8
3.2.1 Ausführungen	8
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	9
3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	9
3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	9
3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	9
3.3 Bauwerk – technische Anlagen	10
3.3.1 Heizungsanlage	10
3.3.2 Warmwasserbereitung	10
3.3.3 sanitäre Installation	10
3.3.4 Elektroinstallation	10
3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	10
3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	10
3.4 Außenanlagen	10
3.5 Zubehör	10
3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	11
3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	11
3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	11
3.6.3 vorhandene Mängel	11
3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	12
4. BERECHNUNGEN	13
4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	13
4.2 Grunddaten der Wertermittlung	14
4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	14
4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	15
4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	15
4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	16
5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	17
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	17
5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	17
6. ANHANG	18
6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	18
6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	19
6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	20
6.4 verwendete Literatur	20
6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)	20

Seitenzahl: 33 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 44512)

Ausfertigungen: 5 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



1. AUFTRAG

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

Geschäftsnummer: **420 K 22/25**

Verwendung: Zwangsversteigerungsverfahren

Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden.
Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

**Bewertungs-
grundlagen:**
(objekt-
bezogen)

Dokument:

- 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
- Angaben des Amtes für Wohnungswesen

vom:

15.12.2025

05.03.2026

24.02.2026

25.02.2026

24.03.2026

24.02.2026

25.02.2026

Besichtigung: 10.03.2026, 01.04.2026

Teilnehmer:

- Stefan Mengden – Sachverständiger
- Mitarbeiterin des Sachverständigen

**Bei der
Besichtigung
wurden:**

- 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.

**Besonderheiten
hinsichtlich des
Auftrags:**

Der Eigentümerversorger konnte zum ersten vereinbarten Besichtigungstermin keinen Zutritt zum Bewertungsobjekt verschaffen, da er keinen Schlüssel zur Haustüre hatte.

In der Folge wurde mit Zustimmung des Eigentümerversorger zum zweiten Ortstermin am 01.04.2026 ein Schlüsseldienst mit der Öffnung der Haustüre beauftragt und das Bewertungsobjekt in Abwesenheit des Eigentümerversorger besichtigt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zustand der begonnenen, aber noch nicht abgeschlossenen Sanierung bzw. Modernisierung.

Im Zuge dieser Wertermittlung wird der sanierte bzw. modernisierte Zustand unter Annahme eines einfachen bis mittleren Ausstattungsstandards angenommen; die Kosten zur Fertigstellung des Bewertungsobjekts werden bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Zum Ursprung des Bewertungsobjekts finden sich im Archiv der Bauaufsicht der Stadt Krefeld keine Unterlagen; die dem Gutachten zugrunde liegenden Planunterlagen entstammen dem letzten Bauantragsverfahren zur Sanierung bzw. Modernisierung.



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> Mehrfamilienhaus	<i>Wohnfläche:</i> ~ 212 m²	<i>Nutzfläche:</i> ---	<i>Stellplätze:</i> ---	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> Krefeld	<i>Blatt-Nr.:</i> 25298	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> Krefeld	<i>Flur:</i> 48	<i>Flurstück(e):</i> 261	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> 139 m²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Bewertungsobjekt liegt im Zentrum der Stadt Krefeld (ca. 235.000 Einwohner) in einem Gebiet, das durch Wohn- und Geschäftshaus-Bebauung geprägt ist. Den Innenstadt-Bereich mit Fußgängerzone und den Einrichtungen einer Stadt dieser Größenordnung erreicht man nach ca. 0,5 km. Geschäfte, Apotheken etc. sind fußläufig zu erreichen. Schulen, Kindergärten, Kirchen und kulturelle Einrichtungen finden sich in einer Entfernung zwischen 500 m und 1,5 km. Über das innerstädtische Straßennetz kann man in Entfernungen zwischen 3 und 5 km Auffahrten auf die A 57 erreichen und findet hierdurch auch Anbindung an die nächstgelegenen Städte wie Düsseldorf, Duisburg und Mönchengladbach. Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist in fußläufiger Entfernung sichergestellt (Geschäfte, Arztpraxen, Gastronomie etc.); außerdem ist das Objekt gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.
-------------------------	---

2.3 Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)

<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>Ermittlungstichtag</i>	01.04.2026
<i>Qualitätstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag
<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 § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

2.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird um 1906 angenommen. Es wird unterstellt, dass in der Folgezeit, insbesondere nach dem zweiten Weltkrieg verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die Baugenehmigung für die begonnene, jedoch noch nicht abgeschlossene Sanierung bzw. Modernisierung wurde am 18.12.2023 erteilt.
<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 ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen nach Durchführung der zugrunde gelegten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 44 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1990, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. 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.



2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

<i>Bebauungsplan</i>	Nr. 538	<i>Ausweisungen</i>	Allgemeines Wohngebiet; textliche Festsetzungen; keine Angaben zum Maß der baulichen Nutzung
	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.		
<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i>	Im Bestandsverzeichnis sind keine Rechte eingetragen.		
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>	In Abteilung II des Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen.		
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 05.03.2026 mit, „dass das ... Grundstück mit keiner Baulast belastet ist.“		
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Wohnen teilt am 24.02.2026 mit, „dass für das ... Objekt keine soziale Bindung vorliegt.“		
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt		
<i>sonstige Werteinflüsse</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt		
<i>Verkehrs-Erschließung</i>	Das Bewertungsobjekt ist über die Lindenstraße erschlossen. Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 25.02.2026 mit, „dass das ... 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.“ 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 und Gasanschluss. Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR teilt am 03.03.2026 mit, „dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das o.g. Grundstück nicht mehr zur Erhebung kommt.“ 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 Lindenstraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts als zweispurig asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg und öffentlichen Parkplätzen entlang der Straße ausgebaut.		
<i>Grundstücksform</i>	Das Grundstück ist leicht versetzt, rechteckig geschnitten.		



Bodenbeschaffenheit	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz teilt am 24.03.2026 mit, „dass das ... Grundstück nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist. Es liegen keine Hinweise dafür vor, dass von dem o.g. Grundstück Gefahren für die Gesundheit oder unzumutbare Beeinträchtigungen durch umweltgefährdende Stoffe ausgehen.“ 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.
----------------------------	---

2.6 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)

Bodenrichtwerte	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 420 €/m ² für ein Grundstück im Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 ausgewiesen.
Bodenpreisindex	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
Liegenschafts- zinssätze	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2026 einen Liegenschaftszinssatz von 3,4 % für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 20 % ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 0,9 Punkten angegeben. Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 3,4 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
Rohertragsfaktoren	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2026 einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor von rund 15,2 für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen.
Baupreisindex	2010 = 70,82 2026 = 137,0 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes I. 2026)
Sachwertfaktoren:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2026 keine Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Mehrfamilienhäusern an die Marktlage ausgewiesen.
Vergleichswerte	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2026 einen Durchschnittspreis in Höhe von rund 1.283 €/m² WFI für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen. Der Vergleichswert ist Sachverständigensicht in Ermangelung einer ausreichend breiten Datenbasis zur Ableitung des Verkehrswertes ungeeignet.



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, des Gebäudeenergiegesetzes, 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>	teilunterkellertes Mehrfamilienhaus (bestehend aus Vorderhaus und Seitenflügel)
<i>Geschlosszahl</i>	Vorderhaus drei Vollgeschosse und Dachgeschossausbau Seitenflügel zwei Vollgeschosse und Dachgeschossausbau
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird um 1906 angenommen. Es wird unterstellt, dass in der Folgezeit, insbesondere nach dem zweiten Weltkrieg verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die Baugenehmigung für die begonnene, jedoch noch nicht abgeschlossene Sanierung bzw. Modernisierung wurde am 18.12.2023 erteilt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen nach Durchführung der zugrunde gelegten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 44 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1990, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	Bauakte wurde eingesehen und mit den vorhandenen Bauunterlagen abgeglichen: EG: Wohnung Vorderhaus: Flur, 1 Zimmer, Küche, Badezimmer Wohnung Seitenflügel: 1 Zimmer, Küche, Badezimmer OG 1: Wohnung Vorderhaus: Flur, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer Wohnung Seitenflügel: 1 Zimmer, Küche, Badezimmer OG 2: Wohnung Vorderhaus: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer DG im Seitenflügel: Waschküche, Trockenraum 1 + 2 DG: Wohnung Vorderhaus: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer



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>	massives Mauerwerk
<i>Fassade</i>	straßenseitig mit farbiger Fassadenfarbe gestrichen, Sockelbereich und Fensterlaibungen hell abgesetzt, hofseitig hell gestrichen
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsatz
<i>Außenfenster</i>	Kunststoff-Fenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Innenwände</i>	massive oder Leichtbauwände
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Holzbalkendecken
<i>Treppen</i>	geschlossene Holzterrasse im Treppenhaus

3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Balkone / Loggien</i>	keine
<i>Umwehrungen</i>	Holzgeländer an Holzterrasse
<i>Fensterbänke</i>	außen: Betonstein, innen: mit den Bodenfliesen gefliest
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	keine

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	EG: teilweise Rohbau, ansonsten mit Reibputz belegt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	EG: teilweise Rohbau, ansonsten mit Fliesen oder Laminat belegt
<i>Treppenbeläge</i>	Holzstufen
<i>Türen u. Fenster</i>	weiße Holzwerkstofftüren, teilweise nicht verbaut
<i>Art der Beheizung</i>	Annahme: über Gas-Zentralheizung
<i>Warmwasserbereitung</i>	Annahme: über Durchlauferhitzer
<i>Wasser</i>	Annahme: in allen Küchen, Bädern, Waschküche
<i>Strom</i>	Annahme: in allen Räumen
<i>Telefon</i>	Annahme: vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	Annahme: vorhanden
<i>Gas</i>	Annahme: vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	je Wohnung 1 Badezimmer, teilweise Rohbau
<i>Wände</i>	bis H 1,6 m mit Fliesen belegt, mit Reibputz belegt und gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	EG: teilweise Rohbau, ansonsten mit Fliesen plattiert
<i>san.-Gegenstände</i>	EG: teilweise nicht vorhanden, ansonsten Duschtasse, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
<i>Einrichtungen</i>	nicht vorhanden oder nicht verbaut

3.2.5 Toiletten – keine weiteren, separaten Toiletten vorhanden



3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	je Wohnung 1 Küche
<i>Wände</i>	EG: Rohbau, ansonsten mit Reibputz versehen und gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	EG: Rohbau, ansonsten mit Laminat belegt

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	1 Kellerraum pro Wohnung
------------	--------------------------

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	angebauter Seitenflügel
<i>bes. Einrichtungen</i>	keine
<i>bes. Einbauten</i>	keine
<i>bes. Bauteile</i>	keine
<i>bes. Baukonstruk.</i>	keine
<i>bes. Gestaltung</i>	keine
<i>Kunstwerke</i>	keine

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Außenwände</i>	überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Dach</i>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Außentüren/-fenster</i>	überwiegend mittel bis gehoben	<i>Standardstufe</i>	3 – 4
<i>Innenwände/-türen</i>	Annahme nach Sanierung: überwiegend einfach bis mittel	<i>Standardstufe</i>	2 – 3
<i>Decken und Treppen</i>	Annahme nach Sanierung: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Fußböden</i>	Annahme nach Sanierung: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Sanitäreinrichtung</i>	Annahme nach Sanierung: überwiegend einfach bis mittel	<i>Standardstufe</i>	2 – 3
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend einfach bis 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>	Annahme: Gas-Zentralheizung – nicht vorhanden
<i>Hersteller</i>	unbekannt
<i>Baujahr / Montage</i>	Annahme: bei Fertigstellung
<i>Wärmeübertragung</i>	Heizkörper

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	Annahme: elektrische Durchlauferhitzer – nicht vorhanden
<i>Baujahr / Montage</i>	Annahme: bei Fertigstellung

3.3.3 sanitäre Installation

<i>Baujahr / Montage</i>	2024 (bereits teilstalliert)
--------------------------	------------------------------

3.3.4 Elektroinstallation

<i>Baujahr / Montage</i>	2024 (bereits teilstalliert)
--------------------------	------------------------------

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

<i>bes. Haustechnik</i>	keine
<i>Beförderungstechnik</i>	keine
<i>Alarmsysteme</i>	keine
<i>elektromech. Einr.</i>	keine
<i>medientechn. Einr.</i>	Klingel- und Gegensprechanlage

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Heizung</i>	Annahme nach Sanierung: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>sonstige Technik</i>	Annahme nach Sanierung: 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>	Direkt vom Gehweg der Lindenstraße gelangt man über eine dreistufige Treppenanlage den mit Steinzeugfliesen plattierten Hauseingangsbereich.
<i>Außenanlagen</i>	Der gepflasterte Hofbereich ist durch Baumaterial zugestellt und nicht zugänglich.
<i>Terrassenbereiche</i>	Terrassenbereiche sind nicht vorhanden.
<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)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zustand der begonnenen, aber noch nicht abgeschlossenen Sanierung bzw. Modernisierung.

Im Zuge dieser Wertermittlung wird der sanierte bzw. modernisierte Zustand unter Annahme eines einfachen bis mittleren Ausstattungsstandards angenommen; die Kosten zur Fertigstellung des Bewertungsobjekts werden bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zustand der begonnenen, aber noch nicht abgeschlossenen Sanierung bzw. Modernisierung.

3.6.3 vorhandene Mängel

Es wird ausdrücklich auf die derzeit gültigen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 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 bzw. nicht fertiggestellten Arbeiten bis zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit durch Vermietung waren im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar oder bekannt:

Aussenbereich, Eingang, Hof:

- neue Haustüre erforderlich
- Fluchttreppe 1. OG Seitenflügel fehlt
- neue Hoftür erforderlich
- Hoffläche entrümpeln und herrichten und für Fahrradstellplätze nutzbar machen
- hofseitige Fassadenflächen streichen

Kellergeschoss:

- Einbau einer vollständigen Heizungsanlage mit sämtlichen Heizungen in den Wohnungen
- neue Kellertreppe erforderlich
- Elektroinstallation fertigstellen
- Kellerwände schlämmen oder verputzen

Treppenhaus:

- Bodenbeläge ergänzen
- RWA montieren
- T30-Türe zum Kellergeschoss einbauen
- Treppenhaus-Trennwand zum Kellergeschoss in F90-Qualität ertüchtigen
- Treppengeländer und -handläufe befestigen

Wohnung Erdgeschoss Vorderhaus:

- Wohnungseingangstüre einbauen/fertigstellen
- Estrich und Bodenbelag einbauen
- Wände fertigstellen
- Innentüren einbauen
- Sanitärinstallation fertigstellen (WC, Waschbecken, Duscharmatur, Durchlauferhitzer)
- Elektroinstallation fertigstellen



Wohnung Erdgeschoss Seitenflügel:

- Sanitärinstallation fertigstellen (WC, Waschbecken, Duschkabine, Durchlauferhitzer)
- Elektroinstallation fertigstellen

Wohnung 1. Obergeschoss Vorderhaus:

- Sanitärinstallation fertigstellen (Duschkabine, Durchlauferhitzer)
- Wohnungseingangstürzarge defekt
- Badezimmertürzarge defekt

Wohnung 1. Obergeschoss Seitenflügel:

- Wandfeuchte Außenwand Hof
- Sanitärinstallation fertigstellen (WC, Waschbecken, Duschkabine, Durchlauferhitzer)
- Elektroinstallation fertigstellen

Wohnung 2. Obergeschoss Vorderhaus:

- Wandschäden durch zuvor an der Wand montierte Installationen
- Sanitärinstallation fertigstellen (WC, Waschbecken, Durchlauferhitzer)
- Elektroinstallation fertigstellen

Trockenspeicher/Abstellbereich 2. Obergeschoss Seitenflügel:

- Sanitärinstallation fertigstellen (WC, Waschbecken)
- Elektroinstallation fertigstellen

Wohnung Dachgeschoss Vorderhaus:

- Wohnungseingangstüre versetzen (Podest im Treppenbereich erforderlich)
- Feuchteschäden an der Badezimmerdecke
- Sanitärinstallation fertigstellen (WC, Duschkabine, Durchlauferhitzer)
- Elektroinstallation fertigstellen

Hinweis:

Die oben aufgeführten Mängel und Schäden bzw. nicht fertiggestellten Arbeiten bis zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit durch Vermietung sind nicht zwingend abschließend, sondern beschränkt auf solche Maßnahmen die durch Inaugenscheinnahme ohne zerstörerische Untersuchung und durch oberflächlichen Abgleich der genehmigten Bauantragsplanung mit der Örtlichkeit festgestellt werden konnten.

Die Kosten hierfür werden grob überschläglich wie folgt ermittelt:

Bauteil-Kostenberechnung für

Datum:	19.05.2026		
Wohnfläche (m2):	212	976,96	EUR/m2
Wohnfläche + Nebenflächen (m2):	276	750,42	EUR/m2
Umbauter Raum (m3):	1422	145,65	EUR/m3

DIN	Kostengruppen	EUR	EUR
200	Vorbereitende Maßnahmen		16.375,00
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
330	Außenwände/ Vertikale Baukonstruktionen, außen	34.735,00	
340	Innenwände/ vertikale Baukonstruktionen, innen	13.700,00	
350	Decken/ Horizontale Baukonstruktionen	19.620,00	
360	Dächer	4.450,00	
390	Sonstige Maßnahmen der Baukonstruktion	19.746,00	
	Summe 300		92.251,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser -, Wasser-, Gasanlagen	19.310,00	
420	Wärmeversorgungsanlagen	29.680,00	
440	Elektrische Anlagen	9.250,00	
450	Kommunikations-, Sicherheits- und informationstechnische Anlagen	5.180,00	
	Summe 400		63.420,00
500	Aussenanlagen und Freiflächen		6.070,00
700	Baunebenkosten		29.000,00
	Gesamt		207.116,00

Der Werteeinfluss der Mängel und Schäden bzw. nicht fertiggestellten Arbeiten bis zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit durch Vermietung wird hier zum Zwecke der Wertermittlung mit rund 1.000 €/m² Wohnfläche, mithin mit rund 212.000 €, angenommen und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein baujahrtypisch geschnittenes, im Zustand der Sanierung befindliches Mehrfamilienhaus mit rund 212 m² Wohnfläche in zentraler Lage 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 Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV). 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 Mehrfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 4.1 (Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten) des Tabellenwerks der ImmoWertV.
<i>Korrekturfaktoren</i>	In Anlehnung an die ImmoWertV werden Besonderheiten in der Ausführung (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaushaus, ausgebauter Spitzboden, fehlender Drempel etc.) durch die Wahl eines diesbezüglichen Korrekturfaktors gewürdigt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor von rund 1,10 für die durchschnittliche Wohnungsgröße von rund 35 m² in Ansatz gebracht.
<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 ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen nach Durchführung der zugrunde gelegten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 44 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1990, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. 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 nach Durchführung der zugrunde gelegten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten Normalherstellungskosten in Höhe von 760 €/m² 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 nach Durchführung der zugrunde gelegten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten mit durchschnittlich rund 11,80 €/m² Wohnfläche für das Mehrfamilienhaus sachgerecht angenommen. Hierbei werden für die Wohnungen in den Normalgeschossen (EG bis 2. OG) eine Miete von rund 11,95 €/m² und für die Wohnung im Dachgeschoss von rund 10,80 €/m² zugrunde gelegt. Die Mittelung dieser Mietannahmen ergibt eine durchschnittliche Miete im Gesamtobjekt von rund 11,80 €/m². Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 19,5 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2026	Baupreisindex:	137,00
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	70,82

Regionalisierung:

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	Korrekturfaktor:	1,00
Ortsgröße:	~ 235.000 E	Korrekturfaktor:	1,00

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Mehrfamilienhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Mehrfamilienhaus mit 6 WE	Typ nach NHK:	4.1
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	Annahme: überwiegend einfach bis mittel	Standardstufe:	2 - 3
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	760,00		
Wohnungsgröße:	im Mittel geschätzt rund 35 m²	Korrekturfaktor:	1,10
Grundrissart:	zweispännig	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1 (fiktiv), nach Modernisierung:	1990	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	44
Vergleichswert je m² Wohnfläche:	1.283,00	EUR/m²	
marktüblicher Ertrag je m² Wohnfläche:	11,80	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	836,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	3,40		

4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 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 48		
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		B-Plan 538: WA
Teilflächengröße 1:	139,00	m²	
Bodenrichtwert 1:	420,00	EUR/m²	MI; GFZ 1,8
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	hier keine		
Bodenwert je m² Teilfläche 1:	420,00	EUR/m²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	420,00	EUR / m² * 139,00 m² =	EUR 58.380,00

Bodenwert gesamt	= EUR 58.380,00
-------------------------	------------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 58.000,00



4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 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 Grundstücks rund: EUR XXX.000,00

4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 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.

§ § 27-34, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen						12 Monate
Anlage 1						
Mehrfamilienhaus	212,00	qm	*	11,80	EUR/qm	= EUR 30.019,20
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen						EUR 30.019,20
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten ca.	10,17	%	*	30.019,20	EUR	= EUR -3.052,80
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	30.019,20	EUR	= EUR -600,38
Verwaltungskosten ca.	7,34	%	*	30.019,20	EUR	= EUR -2.202,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	19,50	%	*	30.019,20	EUR	= EUR -5.855,18
Grundstücksreinertrag gesamt						EUR 24.164,02
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 48 mit 139 m² Größe bei 420 EUR/m²)						
Liegenschaftszinssatz von	3,40	%	*	58.380,00	EUR	= EUR -1.984,92
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt						EUR 22.179,10
Baujahr der Anlage: 1990; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 44 Jahre; LZ: 3,4 %						
Der Barwertfaktor beträgt: 22,66						
Ertragswert Anlage 1 (Mehrfamilienhaus)	22.179,10	EUR	*	22,66	EUR	502.578,32
Baumängel und -schäden					EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1					EUR	58.380,00
Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil						EUR 560.958,32

errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR	560.958,32
--	------------	-------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 561.000,00



4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 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 „Liebhaberwert“ oder „die Freiheit der eigenen vier Wände“ verwiesen.

§§ 35-39, ImmoWertV, Ermittlung des Sachwerts, Normalherstellungskosten

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

Anlage 1

Mehrfamilienhaus	480,00	qm	*	836,00	EUR/qm	=	EUR	401.280,00
werthaltige Bauteile; Aussentreppe	1,00	p	*	7.500,00	EUR	=	EUR	7.500,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	10.032,00	EUR	=	EUR	10.032,00

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1990; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 44 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 45 % = EUR -185.090,40

Anlage 1 (Mehrfamilienhaus, NHK-Typ: 4.1) = EUR 233.721,60

Indizierung von: 233.721,60 EUR / 70,82 * 137,00 = EUR 452.130,18

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 = EUR 58.380,00

Mehrfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 510.510,18

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 510.510,18
---	-----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 511.000,00



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 (§ 6 ImmoWertV)

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrensweg des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner 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 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 scheitert 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 **561.000,00 EUR**

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **511.000,00 EUR**

Das Bewertungsobjekt ist als vermietbares Mehrfamilienhaus ein Ertragswertobjekt.
Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	561.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 212.000,00
Zwischensumme:	EUR	349.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf	EUR	350.000,00
(in Worten: dreihundertfünfzigtausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	1.651
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		11,7

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 Freitag, 22. Mai 2026



STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW
ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung
staatl. anerk. 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.

Flächen aus den Planangaben	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Wohnung EG Vorderhaus						
Wohnen	0.01				14,880	
Flur	0.02				2,470	
Küche	0.03				7,290	
Bad	0.04				3,800	
Wohnung EG Vorderhaus gesamt						28,440
Wohnung EG Seitenflügel						
Küche/Essen	0.05				14,560	
Wohnen/Schlafen	0.06				16,050	
Bad	0.07				5,230	
Wohnung EG Seitenflügel gesamt						35,840
Wohnung 1. OG Vorderhaus						
Wohnen	1.01				15,790	
Küche	1.02				8,120	
Schlafen	1.03				11,640	
Bad	1.04				2,780	
Wohnung 1. OG Vorderhaus gesamt						38,330
Wohnung 1. OG Seitenflügel						
Flur	1.05				3,590	
Küche/Essen	1.06				14,560	
Wohnen/Schlafen	1.07				16,050	
Bad	1.08				5,230	
Wohnung 1. OG Seitenflügel gesamt						39,430
Wohnung 2. OG Vorderhaus						
Wohnen	2.01				15,020	
Küche	2.02				8,410	
Schlafen	2.03				11,580	
Bad	2.04				2,780	
Wohnung 2. OG Vorderhaus gesamt						37,790
Wohnung DG Vorderhaus						
Wohnen, geschätzt	3.01				15,400	
Schlafen, geschätzt	3.02				7,000	
Küche, geschätzt	3.03				6,500	
Bad, geschätzt	3.04				2,900	
Wohnung DG Vorderhaus gesamt, geschätzt						31,800
					211,630	
Wohnfläche Mehrfamilienhaus gesamt:					212	qm



6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (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 Vorderhaus	1,000000	1,000	6,155	9,440	2,850	58,103	1,000	165,594
Kellergeschoss Zwischentrakt	1,000000	1,000	2,400	2,000	2,850	4,800	1,000	13,680
Kellergeschoss Seitenflügel	1,000000	1,000	3,700	11,515	2,850	42,606	1,000	121,426
Erdgeschoss Vorderhaus	1,000000	1,000	6,155	9,440	3,675	58,103	1,000	213,529
Erdgeschoss Zwischentrakt	1,000000	1,000	2,400	2,000	3,325	4,800	1,000	15,960
Erdgeschoss Seitenflügel	1,000000	1,000	3,700	11,515	3,325	42,606	1,000	141,663
1. Obergeschoss Vorderhaus	1,000000	1,000	6,155	9,440	3,675	58,103	1,000	213,529
1. Obergeschoss Zwischentrakt	1,000000	1,000	2,400	2,000	3,125	4,800	1,000	15,000
1. Obergeschoss Seitenflügel	1,000000	1,000	3,700	11,515	3,125	42,606	1,000	133,142
2. Obergeschoss Vorderhaus	1,000000	1,000	6,155	9,440	2,950	58,103	1,000	171,404
2. Obergeschoss Zwischentrakt	1,000000	1,000	2,400	2,000	3,500	4,800	0,500	8,400
2. Obergeschoss Seitenflügel	1,000000	1,000	3,700	11,515	3,500	42,606	0,500	74,560
Dachgeschoss Vorderhaus	1,000000	1,000	6,155	9,440	4,600	58,103	0,500	133,637
						480,138		1.421,525
qm BGF und cbm BRI Mehrfamilienhaus gesamt:						480		1.422
						qm BGF		cbm BRI



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 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land NRW (**BauO NW 2018**) In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020; Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021; Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.
- **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
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - **ImmoWertA**)
- Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)

6.4 verwendete Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, 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 Wohnraummieten, 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 (nicht in der pdf-version)

- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500 vom 24.02.2026
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 05.03.2026
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 25.02.2026
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 24.03.2026
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 24.02.2026
- aktuelle Auskunft des Amtes für Umweltschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 25.02.2026



**Stadt Krefeld
Katasteramt**

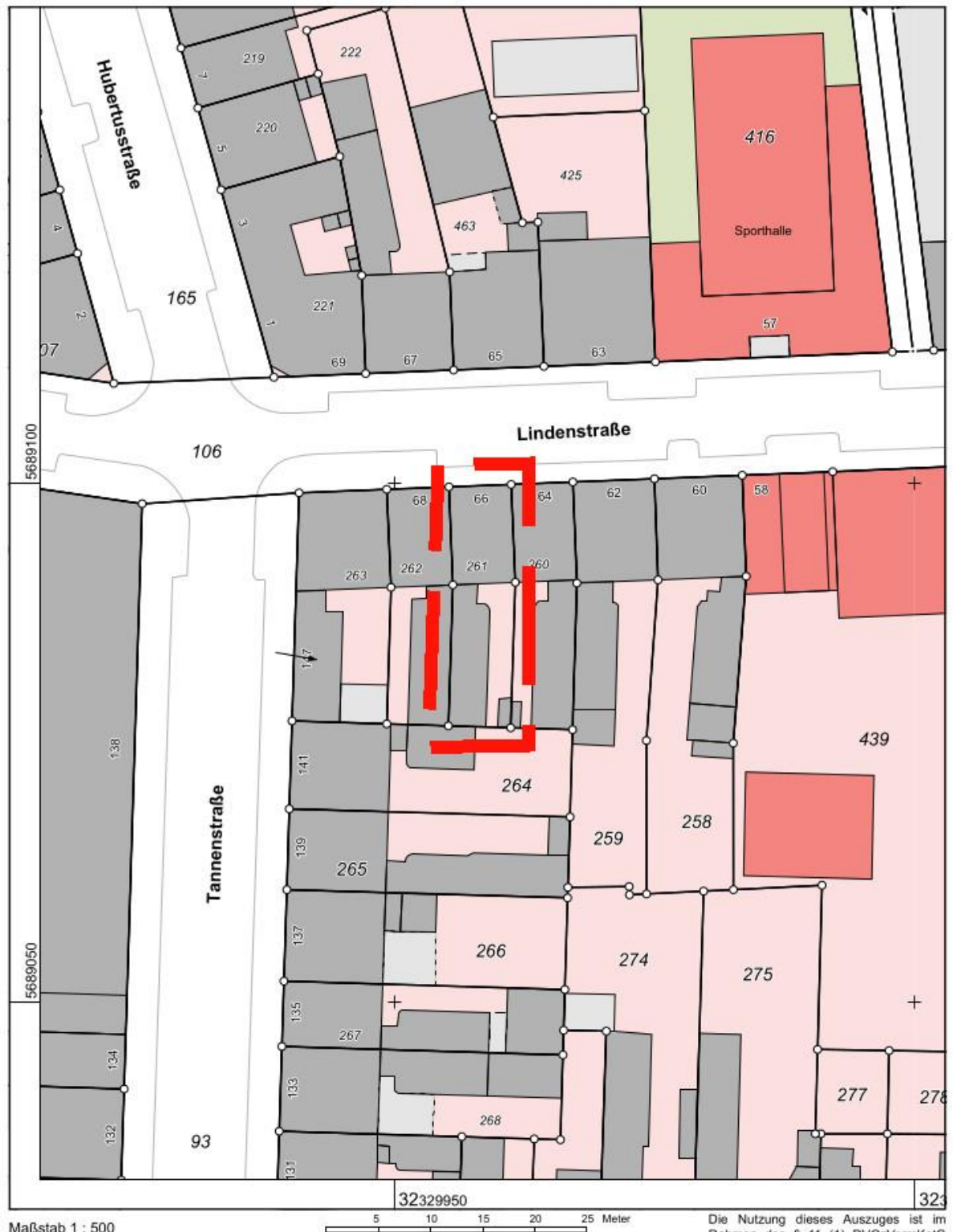
Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld

Flurstück: 261
Flur: 48
Gemarkung: Krefeld
Lindenstraße 66, Krefeld

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

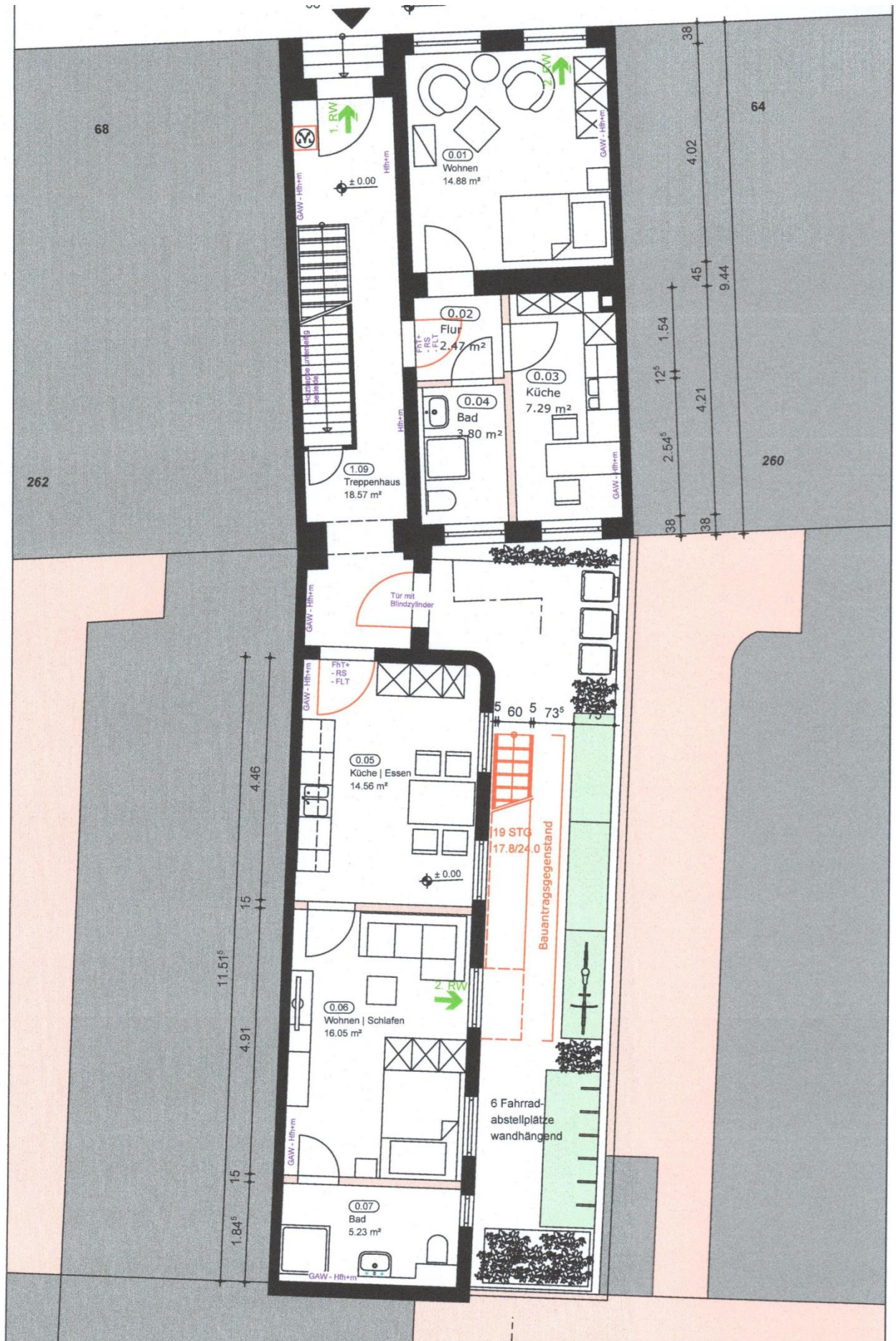
Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 24.02.2026



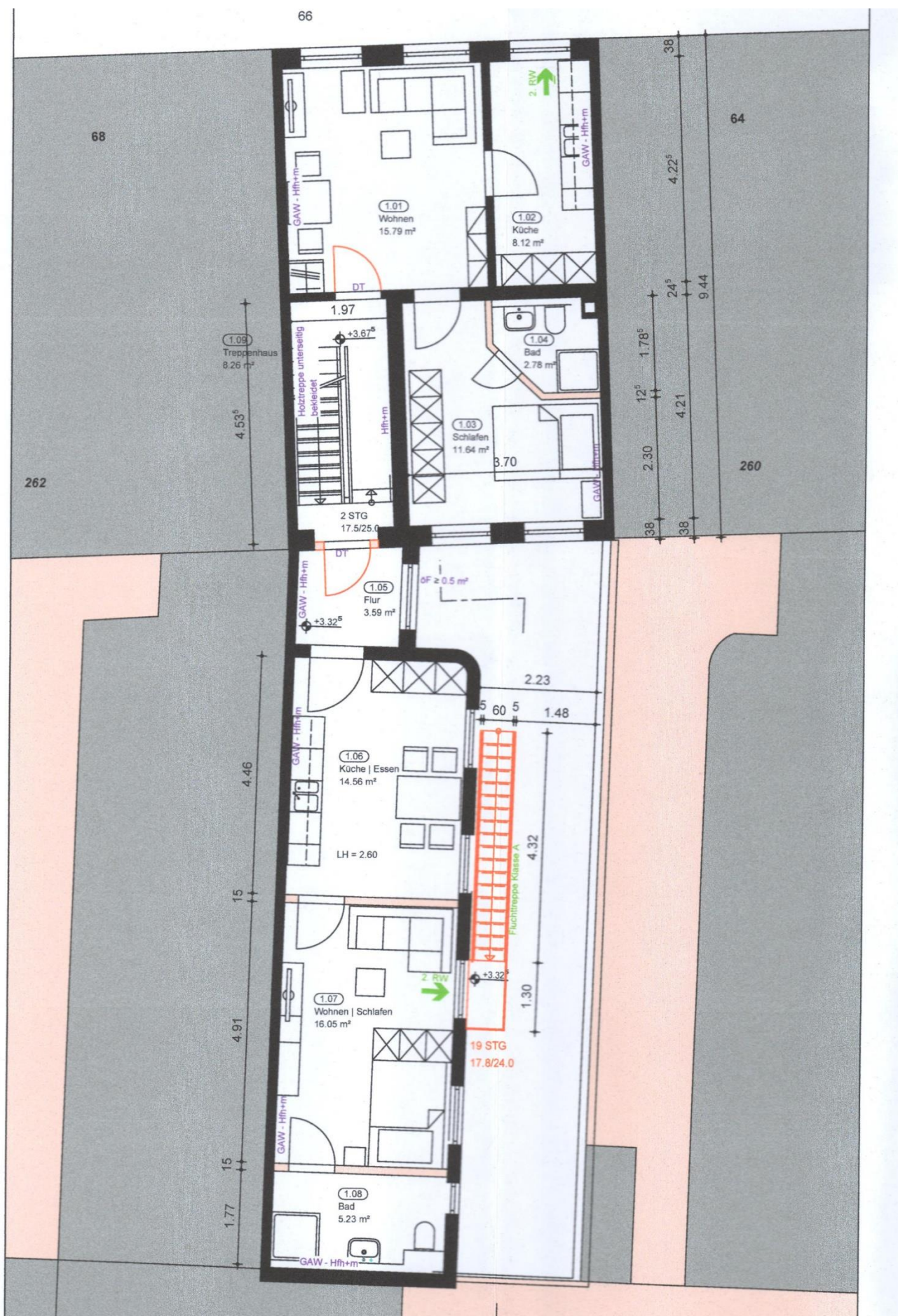
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab; Planstand Genehmigung vom 18.12.2023:

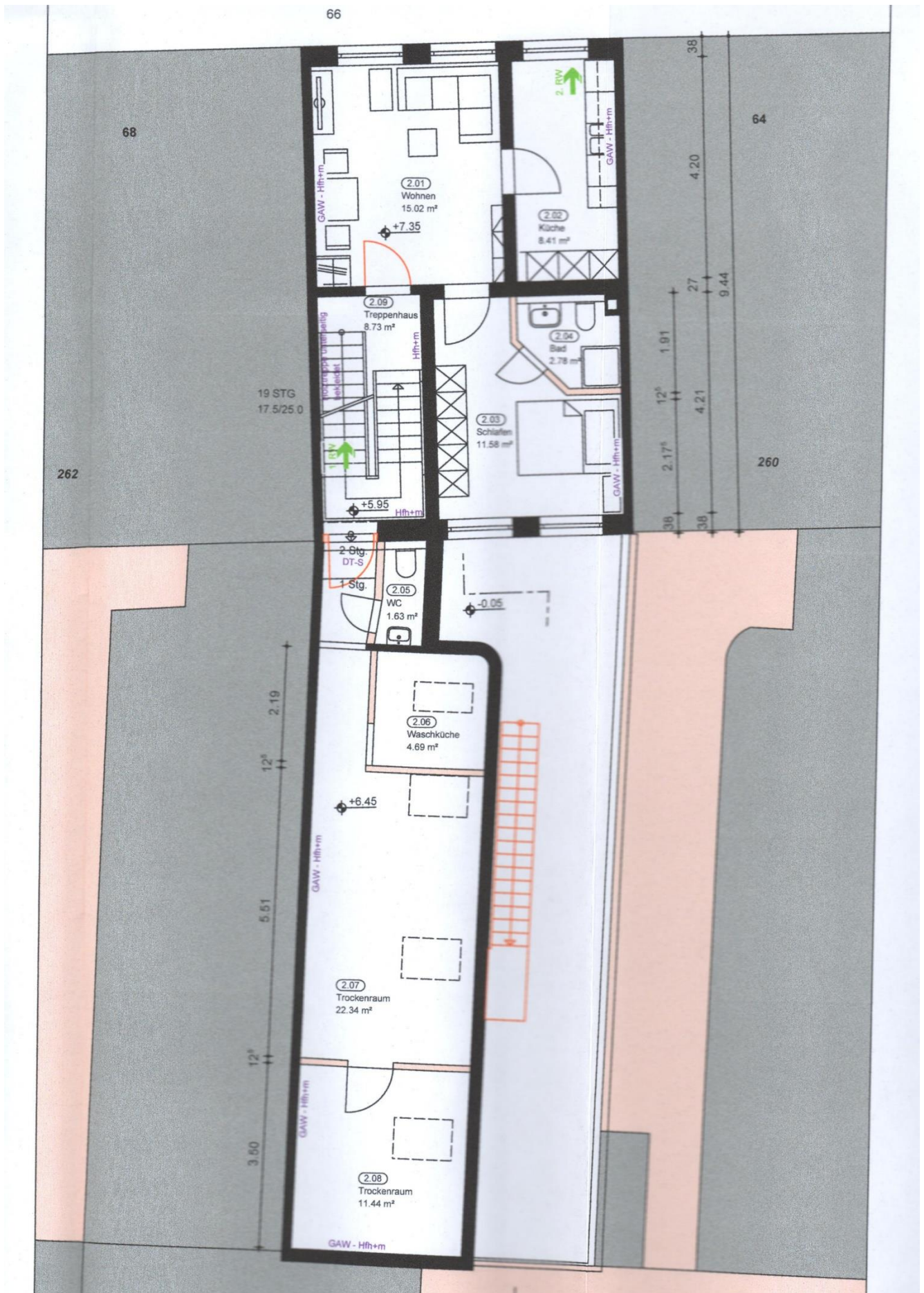




Grundriss 1. Obergeschoss, ohne Maßstab; Planstand Genehmigung vom 18.12.2023:

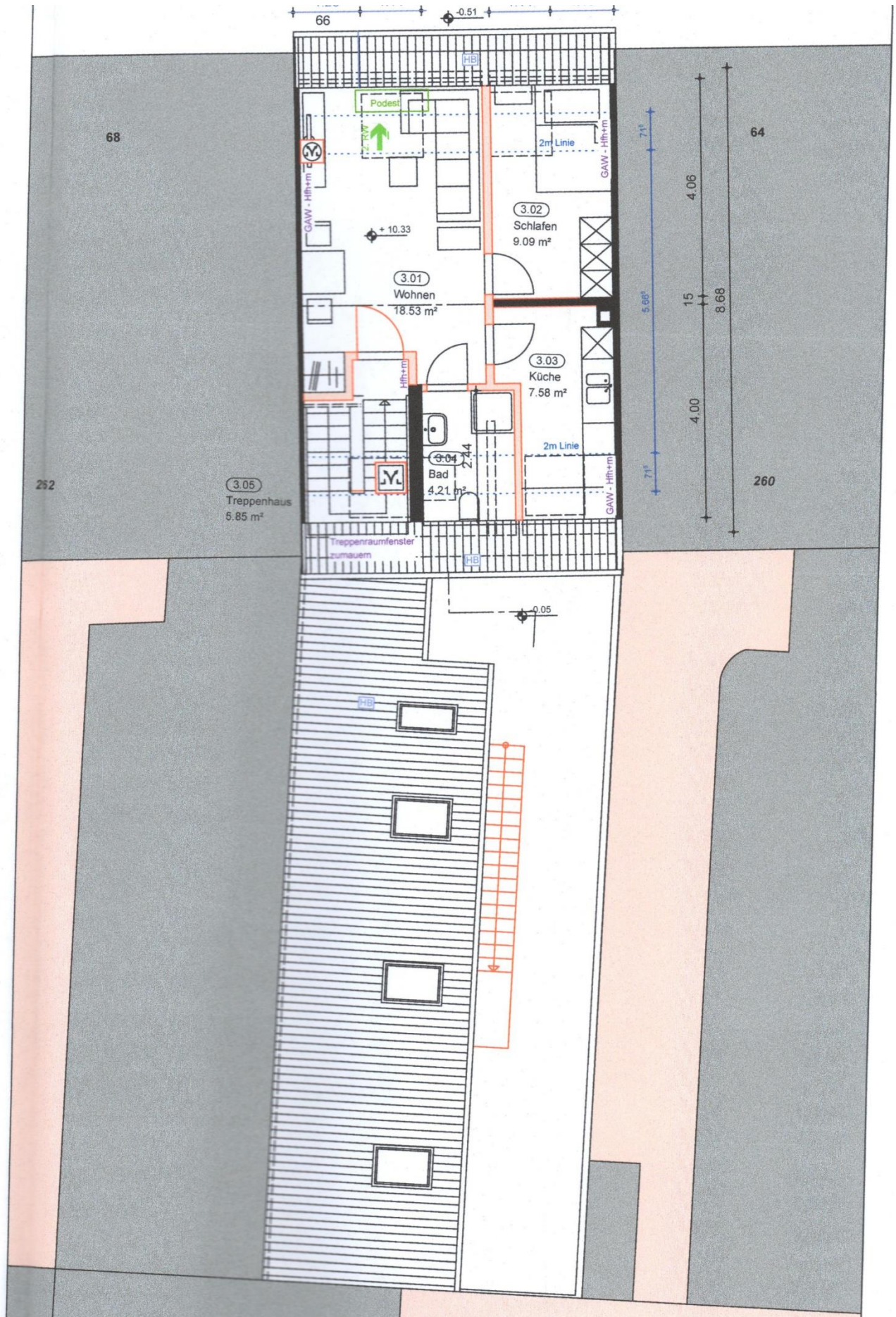


Grundriss 2. Obergeschoss, ohne Maßstab; Planstand Genehmigung vom 18.12.2023:



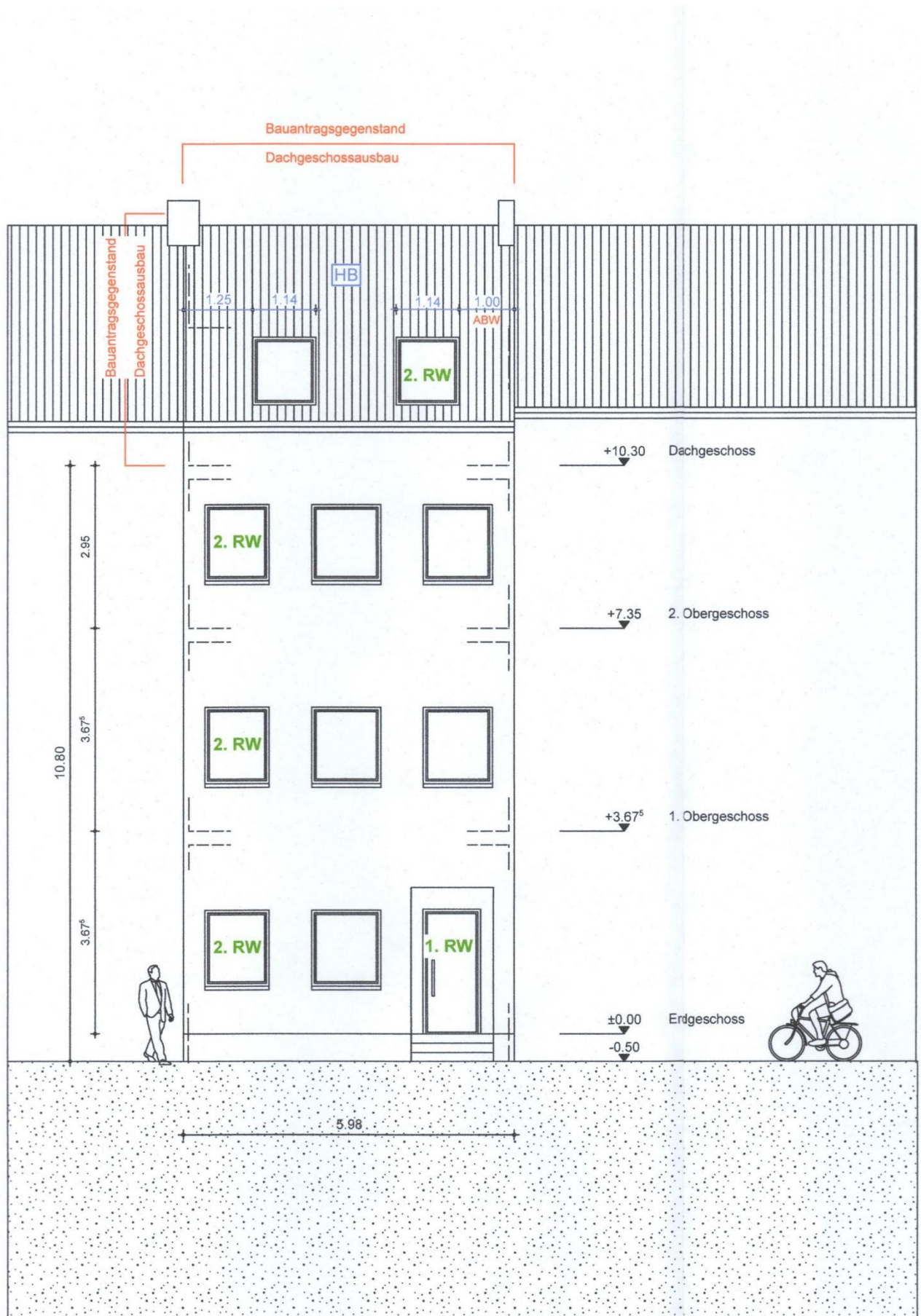


Grundriss Dachgeschoss, ohne Maßstab; Planstand Genehmigung vom 18.12.2023:





Strassenansicht, ohne Maßstab; Planstand Genehmigung vom 18.12.2023:





Schnitt Vorderhaus, ohne Maßstab; Planstand Genehmigung vom 18.12.2023:

