



## G U T A C H T E N

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

**Eigentumswohnung Nr. 6, Prinz-Ferdinand-Straße 91 in 47798 Krefeld**



Straßenansicht



Rückwärtige (Teil-)Ansicht

**Verkehrswert zum 02.01.2025 : 10.000,00 EURO**

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld</b>	<b>Geschäftsnummer:</b> 420 K 24/24
----------------------	---	-------------------------------------

<b>Gebäudeart:</b>	<b>Wohnfläche:</b>	<b>Nutzfläche:</b>	<b>Stellplätze:</b>	<b>Sonstige Flächen:</b>
ETW im Mehrfamilienhaus	~ 24 m <sup>2</sup>	---	---	---

<b>Grundbuch von:</b>	<b>Blatt-Nr.:</b>	<b>Eigentümer/innen:</b>
Krefeld	21508	wird hier nicht benannt

<b>Gemarkung:</b>	<b>Flur:</b>	<b>Flurstück(e):</b>	<b>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</b>
Krefeld	50	243	~ 14 m <sup>2</sup> (1.140,81/10.000 MEA von 120 m <sup>2</sup> )

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



## Inhaltsverzeichnis:

<b>1. AUFTRAG</b>	<b>3</b>
<b>2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG</b>	<b>4</b>
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
<b>3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN</b>	<b>7</b>
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	9
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	11
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	11
<b>4. BERECHNUNGEN</b>	<b>12</b>
4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	12
4.2 Grunddaten der Wertermittlung	13
4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	13
4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	14
4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	14
4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	15
<b>5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>	<b>16</b>
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	16
5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	16
<b>6. ANHANG</b>	<b>17</b>
6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	17
6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	17
6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	18
6.4 verwendete Literatur	18
6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)	18

Seitenzahl: 26 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 42357)

Ausfertigungen: 7 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv





## 2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

### 2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> <b>ETW im Mehrfamilienhaus</b>	<i>Wohnfläche:</i> <b>~ 24 m<sup>2</sup></b>	<i>Nutzfläche:</i> <b>---</b>	<i>Stellplätze:</i> <b>---</b>	<i>Sonstige Flächen:</i> <b>---</b>
<i>Grundbuch von:</i> <b>Krefeld</b>	<i>Blatt-Nr.:</i> <b>21508</b>	<i>Eigentümer/innen:</i> <b>wird hier nicht benannt</b>		
<i>Gemarkung:</i> <b>Krefeld</b>	<i>Flur:</i> <b>50</b>	<i>Flurstück(e):</i> <b>243</b>	<i>Flurstücksgröße (ggf. Miteigentumsanteil):</i> <b>~ 14 m<sup>2</sup> (1.140,81/10.000 MEA von 120 m<sup>2</sup>)</b>	

### 2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Bewertungsobjekt liegt am südlichen Rand des Innenstadtbereichs der Stadt Krefeld (ca. 235.000 Einwohner) in einem Gebiet, das mit Mehrfamilienhäusern bebaut ist. Durch die zentrale Lage sind Verwaltungseinrichtungen, Geschäfte, Ärzte, Apotheken, Schulen in einer Entfernung von 500 bis 1000 m zu erreichen. Auch der Anschluss an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (Buslinie) befindet sich in fußläufiger Entfernung. Anbindung an das Fernschienennetz der Deutschen Bahn AG besteht am Hauptbahnhof Krefeld, der mit der Buslinie in wenigen Minuten zu erreichen ist. Grünanlagen in unmittelbarer Umgebung fehlen; jedoch befindet sich in ca. 600 m Entfernung der Park „Stadtgarten“.
-------------------------	--

### 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>Ermittlungsstichtag</i>	02.01.2025
<i>Qualitätsstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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>	Das tatsächliche Baujahr des Mehrfamilienhauses wird um ca. 1925 geschätzt. Im Jahre 1967 wurde das Gebäude saniert und hierbei Toiletten eingebaut. Im Jahre 1977 wurde das Dachgeschoss ausgebaut, das Gebäude abermals modernisiert, und baulich in sieben Wohneinheiten unterteilt, wobei die Räume im Dachgeschoss als „Kammern“ bezeichnet wurden. Im Jahre 1993 wurde die Abgeschlossenheit bescheinigt.
<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 Mehrhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 20 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1965, das durch Modernisierungsmaßnahmen begründet ist und 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>	<p>keiner; § 34 <i>Ausweisungen</i>   Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach der BauGB prägenden Bebauung der näheren Umgebung. 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.</p>
<i>Genehmigungsstand</i>	<p>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. Es wird darauf verwiesen, dass die Eigentumswohnungen Nr. 6 und Nr. 5 entgegen der baurechtlichen Genehmigung zusammengelegt wurden.</p>
<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i>	<p>Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist Folgendes eingetragen: „1.140,81/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 50, Flurstück 243, Prinz-Ferdinand-Straße 91, Größe 120 m<sup>2</sup> verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung 2. Obergeschoss hinten mit Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6. Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 21503, 21504, 21506, 21507, 21509. Es sind Gebrauchsregelungen gemäß §§ 10 II, 15 WEG vereinbart. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 04. November 1993 und 29. November 1993 Bezug genommen. Eingetragen unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 10438 bei Anlegung dieses Blattes am 13. Dezember 1993.“</p>
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>	<p>In Abteilung II des Grundbuches ist Folgendes eingetragen: „Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 L 2/24). Eingetragen am 09.07.2024. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 24/24). Eingetragen am 01.08.2024.“</p>
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	<p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 03.12.2024 mit, dass das ... Grundstück mit keiner Baulast belastet ist.</p>
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	<p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen teilt am 03.12.2024 mit, dass das ... Flurstück nicht im Bestand und kein entsprechendes Objekt geführt wird.</p>
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	<p>sind nicht erkennbar oder bekannt</p>
<i>sonstige Werteeinflüsse Verkehrs-Erschließung</i>	<p>sind nicht erkennbar oder bekannt  Das Bewertungsobjekt ist über die Prinz-Ferdinand-Straße erschlossen. Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 02.12.2024 mit, dass das ... Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt. Ein Erschließungsbeitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld kommt 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.</p>



<i>techn. Erschließung</i>	Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Kabelanschluss und Telefon. Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR teilt am 16.12.2024 mit, <i>dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Abteilung von Mischwasser für das o.g. 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 Prinz-Ferdinand-Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts als zweispurig asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg und öffentlichen Parkbuchten entlang der Straße ausgebaut.
<i>Grundstücksform</i>	Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz teilt am 08.01.2025 mit, <i>dass das ... Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist. Es liegen 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.

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

<i>Bodenrichtwerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 380 €/m <sup>2</sup> für ein Grundstück im Wohngebiet und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 ausgewiesen.
<i>Bodenpreisindex</i>	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
<i>Liegenschafts- zinssätze</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2024 einen Liegenschaftszinssatz von 2,9 % für vermietetes Wohnungseigentum ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 1,4 Punkten angegeben. Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten, unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung und Gebäudealter 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 = 78,65 2024 = 130,3 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes III. 2024)
<i>Sachwertfaktoren:</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2024 keine Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Wohnungseigentum an die Marktlage ausgewiesen.
<i>Vergleichswerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2024 einen Vergleichswert in Höhe von rund 2.109 €/m <sup>2</sup> Wfl für Wohnungseigentum ausgewiesen und Vergleichsfaktoren zur Anpassung an das Bewertungsobjekt angegeben. Die Vergleichsfaktoren für Alter, Wohnfläche, Wohnlage, Wohnungsanzahl, Vertragsjahr, Ausstattung, Mietsituation, Balkon/Terrasse, Lage im Gebäude, Modernisierungsgrad und Lage nach Stadtteil ergeben hier einen Gesamt-Vergleichsfaktor von rund 0,46. Der Vergleichspreis für das Bewertungsobjekt läge hiernach bei (2.109 €/m <sup>2</sup> * 0,46) rund 970 €/m <sup>2</sup> WFl.



### 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>	Eigentumswohnung Nr. 6 im 2. Obergeschoss des Hauses Prinz-Ferdinand-Straße 91 (bestehend aus Vorderhaus und Seitenflügel) mit insgesamt 7 abgeschlossenen Wohnungen: gemäß der eingesehenen Teilungserklärung ist der Wohnung ein Kellerraum zugeordnet, es gibt einen gemeinschaftlichen Waschkraum.
<i>Geschosszahl</i>	Vorderhaus: 3 Vollgeschosse mit Dachgeschossausbau, Anbau: 2 Vollgeschosse
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Das tatsächliche Baujahr des Mehrfamilienhauses wird um ca. 1925 geschätzt. Im Jahre 1967 wurde das Gebäude saniert und hierbei Toiletten eingebaut. Im Jahre 1977 wurde das Dachgeschoss ausgebaut, das Gebäude abermals modernisiert, und baulich in sieben Wohneinheiten unterteilt, wobei die Räume im Dachgeschoss als „Kammern“ bezeichnet wurden. Im Jahre 1993 wurde die Abgeschlossenheit bescheinigt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 20 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1965, das durch Modernisierungsmaßnahmen begründet ist und in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	ETW Nr. 6: Küche, Wohn-Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum
<i>Hinweis</i>	Die Eigentumswohnung Nr. 6 ist derzeit durch eine Türe mit der Eigentumswohnung Nr. 5 verbunden und zusammen mit dieser als eine Einheit vermietet. Dies widerspricht zunächst der baurechtlichen Genehmigung, wenngleich es aus baurechtlicher Sicht genehmigungsfähig zu sein scheint. Nach Angabe der Wohnungsnutzerin scheint die zusammengelegte Wohnung über nur einen Stromzähler erfasst zu werden. Ob und, beziehungsweise, wie noch weitere technische Einrichtungen zusammengelegt wurden, kann ohne weitergehende Untersuchung nicht festgestellt werden. Durch die Wohnungszusammenlegung wurde auch das Badezimmer in der zu bewertenden Wohnung stillgelegt und als Abstellraum verwendet.

### 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 Fassade</i>	Annahme: massives Mauerwerk straßenseitig helle Putzfassade, hofseitig hell verputzt Haussockel und Türeingangsbereich verputzt und anthrazitfarben gestrichen
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür aus Aluminium einfach verglast mit Drahtglas-Einsatz Wohnungseingangstür aus Holzwerkstoff
<i>Außenfenster</i>	Kunststoff-Fenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	Annahme: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	Dachgaube
<i>Innenwände</i>	Annahme: überwiegend massiv
<i>Kellerdecken</i>	Gewölbekeller, verputzt und hell gestrichen
<i>Geschossdecken</i>	Holzbalkendecken
<i>Treppen</i>	offene steile Holzterrasse von Treppenhaus in den Keller geschlossene Holzterrasse im Treppenhaus in die oberen Geschosse

#### 3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	Dachgaube
<i>Balkone / Loggien</i>	keine
<i>Umwehungen</i>	Holzgeländer an Holztreppen
<i>Fensterbänke</i>	außen: Betonfensterbänke, innen: Kunststoffplatten oder Fliesen
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	teilweise manuell betriebene Kunststoff-Rollläden

#### 3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	mit Raufaser tapeziert und hell gestrichen
<i>Decken</i>	mit Raufaser tapeziert und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	teilweise textiler Belag, PVC-Boden oder Laminat
<i>Treppenbeläge</i>	Linoleumbelag
<i>Türen u. Fenster</i>	Holzwerkstofftüren in Holzwerkstoffzarge
<i>Art der Beheizung</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Warmwasser- bereitung</i>	Elektro-Durchlauferhitzer
<i>Wasser</i>	in Küche und Badezimmer
<i>Strom</i>	in allen Räumen
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	vorhanden
<i>Gas</i>	vorhanden

#### 3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	1 Badezimmer - Wohnung Nr. 6
<i>Wände</i>	mit blauen Fliesen plattiert, darüber mit Raufaser tapeziert und hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit PVC-Boden belegt
<i>san.-Gegenstände</i>	demontiert
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper



### 3.2.5 Toiletten

*Anzahl* | keine Gäste-Toilette vorhanden

### 3.2.6 Küchen

*Anzahl* | 1 Kochnische  
*Wände* | mit Raufaser tapeziert und gestrichen, heller Fliesenspiegel im Arbeitsbereich  
*Decken* | mit Raufaser tapeziert und hell gestrichen  
*Fußböden* | mit Laminat belegt

### 3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

*Art* | 1 Abstellraum, außerhalb der Wohnung über Hausflur erreichbar

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

*bes. Gebäudeteile* | angebauter Seitenflügel  
*bes. Einrichtungen* | keine  
*bes. Einbauten* | keine  
*bes. Bauteile* | keine  
*bes. Baukonstruk.* | keine  
*bes. Gestaltung* | keine  
*Kunstwerke* | keine

### 3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Außenwände</i>	überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Dach</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Außentüren/-fenster</i>	überwiegend einfach bis mittel	<i>Standardstufe</i>	2 – 3
<i>Innenwände/-türen</i>	überwiegend einfach bis mittel	<i>Standardstufe</i>	2 – 3
<i>Decken und Treppen</i>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Fußböden</i>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Sanitäreinrichtung</i>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend einfach“ 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>	Gas-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	Brötje Heizung
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt, wahrscheinlich um 1990
<i>Wärmeübertragung</i>	Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	unbekannt

#### 3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	Durchlauferhitzer
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

#### 3.3.3 sanitäre Installation

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

#### 3.3.4 Elektroinstallation

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

#### 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>	keine

#### 3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Heizung</i>	überwiegend einfach bis mittel	<i>Standardstufe</i>	2 – 3
<i>sonstige Technik</i>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird insgesamt mit „überwiegend einfach, teils mittel“ angenommen.		

### 3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Vom Gehweg der Prinz-Ferdinand-Straße erreicht man über zwei Betonstufen die Hauseingangstür.
<i>Außenanlagen</i>	Vom Hausflur aus erreicht man über eine Holztür den betonierten Hinterhof. Dieser wird als Abstellplatz für Fahrräder und Mülltonnen benutzt.
<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 erkennbar.

### 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, muss jedoch als unterdurchschnittlich bezeichnet werden

#### 3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

Auch der Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts ist unterdurchschnittlich.

#### 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 waren im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar oder bekannt:

Am Sondereigentum:

- Renovierungsstau
- Maßnahmen zur Trennung der Wohnungen Nr. 6 und Nr. 5
  - Trennung der Wohnungen durch Schließen der Verbindungstüre
  - Wiederinbetriebnahme des Badezimmers durch Einbau von zumindest WC, Waschtisch und Dusche
  - Trennung der technischen Infrastruktur, insbesondere der Stromzählung

Der Werteinfluss der Mängel und Schäden am Sondereigentum wird hier auf rund 7.000 € geschätzt.

Am Gemeinschaftseigentum:

- massive Putz- und Anstrichschäden an den Treppenhauswänden
- Wasserschäden an den Verkleidungen der Treppenläufe
- Holztrennwand am Treppenabgang zum Kellergeschoss
- defekte Haustürverglasung
- massive Putz- und Anstrichschäden an der rückwärtigen Fassade
- allgemeiner Renovierungsstau
- wirtschaftlich überalterte Heizungsanlage

Der Werteinfluss der Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum wird hier auf rund 50.000 € geschätzt; davon entfallen geschätzt ( $50.000 \text{ €} \cdot 1.140,81 / 10.000 =$ ) rund 6.000 € auf das hier zu bewertende Sondereigentum.

Insgesamt wird für Mängel und Schäden, Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Wiederherstellung der Wohnungstrennung ein Werteinfluss in Höhe von rund 13.000 € angenommen und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

### 3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um eine baujahrstypisch geschnittene, renovierungsbedürftige Eigentumswohnung (Einzimmer-Appartement) mit rund 24 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einfacher 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 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 Mehrfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 4.2 (Mehrfamilienhäuser mit 7 – 20 Wohneinheiten) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie.
<i>Korrekturfaktoren</i>	In Anlehnung an das Sachwertmodell werden Besonderheiten in der Ausführung (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, ausgebauter Spitzboden, fehlender Dremmel etc.) durch die Wahl eines diesbezüglichen Korrekturfaktors gewürdigt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor von rund 1,10 für die durchschnittliche Wohnungsgröße von rund 31 m <sup>2</sup> 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 Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 20 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1965, das durch Modernisierungsmaßnahmen begründet ist und 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 Normalherstellungskosten in Höhe von 700 €/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 7,75 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche für das Wohnungseigentum sachgerecht angenommen. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 35 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.



## 4.2 Grunddaten der Wertermittlung

### Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2025	Baupreisindex:	130,30
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	78,65

### Regionalisierung:

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	Korrekturfaktor:	1,00
Ortsgröße:	~ 240.000	Korrekturfaktor:	1,00

### Daten der baulichen Anlagen:

#### Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	ETW 6 im Mehrfamilienhaus	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,114081
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Mehrfamilienhaus	Typ nach NHK:	4.2
	Mehrfamilienhäuser mit 7 - 20 WE	Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach	Standardstufe:	2
BGF-m <sup>2</sup> -Preis Anlage 1 in EUR/m <sup>2</sup> :	700,00		
Wohnungsgröße:	im Mittel rund 31 m <sup>2</sup>	Korrekturfaktor:	1,10
Grundrissart:	überwiegend zweispännig	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1 (fiktiv):	1965	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	20
<b>Vergleichswert je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche:</b>	<b>970,00</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	
<b>marktüblicher Ertrag je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche:</b>	<b>7,75</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup> im Monat</b>	
<b>BGF-Preis * Faktoren * NK:</b>	<b>770,00</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	
Liegenschaftszinssatz in %:	3,50		

## 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:	aus Flurstück 243	0,114081	MEA am Grundstück
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		
Teilflächengröße 1:	14,00 m <sup>2</sup>	0,114081	MEA an m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert 1:	380,00 EUR/m <sup>2</sup>	W; GFZ 1,8	
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	hier keine		
<u>Bodenwert je m<sup>2</sup> Teilfläche 1:</u>	<u>380,00</u>	<u>EUR/m<sup>2</sup></u>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	380,00	EUR / m <sup>2</sup> *	14,00 m <sup>2</sup> = EUR 5.320,00

<b>Bodenwert gesamt</b>	<b>= EUR</b>	<b>5.320,00</b>
-------------------------	--------------	-----------------

**4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 5.000,00**



#### 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.

##### § 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen

Anlage 1

ETW 6 im Mehrfamilienhaus	24,00 qm * 970,00 EUR/qm =	EUR	23.280,00
§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen incl. Bodenwert		EUR	23.280,00
Baumängel und -schäden		EUR	hier keine
<b>ETW 6 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil</b>		<b>EUR</b>	<b>23.280,00</b>

<b>errechneter Vergleichswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag</b>	<b>EUR</b>	<b>23.280,00</b>
---	------------	------------------

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: **EUR 23.000,00**

#### 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

ETW 6 im Mehrfamilienhaus	24,00 qm * 7,75 EUR/qm =	EUR	2.232,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen		EUR	2.232,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten			
Instandhaltungskosten ca.	15,00 % * 2.232,00 EUR =	EUR	-334,80
Mietausfallwagnis ca.	2,00 % * 2.232,00 EUR =	EUR	-44,64
Verwaltungskosten ca.	18,00 % * 2.232,00 EUR =	EUR	-401,76
Bewirtschaftungskosten gesamt	35,00 % * 2.232,00 EUR =	EUR	-781,20
Grundstücksreinertrag gesamt		EUR	1.450,80
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche aus Flurstück 243 mit 14 m <sup>2</sup> Größe bei 380 EUR/m <sup>2</sup> )			
Liegenschaftszinssatz von	3,50 % * 5.320,00 EUR =	EUR	-186,20
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt		EUR	1.264,60
Baujahr der Anlage: 1965; GND: 80 Jahre; Verjüngung: Jahre; wirtschaftl. RND: 20 Jahre; LZ: 3,5 %; Kapitalzins: 3,5 %			
Der Barwertfaktor beträgt: 14,21			
Ertragswert Anlage 1 (ETW 6 im Mehrfamilienhaus)	1.264,60 EUR * 14,21	EUR	17.969,97
Baumängel und -schäden		EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1		EUR	5.320,00
<b>ETW 6 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil</b>		<b>EUR</b>	<b>23.289,97</b>

<b>errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag</b>	<b>EUR</b>	<b>23.289,97</b>
--	------------	------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: **EUR 23.000,00**



#### 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

ETW 6 im Mehrfamilienhaus 47,00 qm \* 770,00 EUR/qm = EUR 36.190,00

Außenanl., bes. Baut., Hausanschl. 1,00 p \* 1.809,50 EUR = EUR 1.809,50

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1965; GND: 80 Jahre; Verjüngung: Jahre; wirtschaftliche RND: 20 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 75 % = EUR -28.499,63

Anlage 1 (ETW 6 im Mehrfamilienhaus, NHK-Typ: 4.2) = EUR 9.499,88

Indizierung von: 9.499,88 EUR / 78,65 \* 130,30 = EUR 15.738,51

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 = EUR 5.320,00

**ETW 6 im Mehrfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 21.058,51**

<b>vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag</b>	<b>EUR 21.058,51</b>
---	----------------------

**4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 21.000,00**



## 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 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 Vergleichsverfahrens 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 **23.000,00** EUR

**unbelasteter Ertragswert** auf den Stichtag rund **23.000,00** EUR

**vorläufiger, unbelasteter Sachwert** auf den Stichtag rund **21.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als vermietetes Wohnungseigentum ein Ertragswertobjekt.

Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht; der Ertragswert wird durch den Vergleichswert gestützt.

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

unbelasteter, vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	23.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 13.000,00
<b>Zwischensumme:</b>	EUR	<b>10.000,00</b>

<b>Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf</b> (in Worten: zehntausend EUR)	<b>EUR</b>	<b>10.000,00</b>
---	------------	------------------

Der Verkehrswert entspricht je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	417
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		4,48

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 Mittwoch, 15. Januar 2025



**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	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Wohn-Schlafräum	6.1	1,000	3,980	4,220	16,796	16,796
Bad	6.2	1,000	1,540	1,770	2,726	2,726
Küche	6.3	1,000	2,010	1,410	2,834	2,834
Abstellraum	6.4	1,000	0,720	2,190	1,577	1,577

23,932

Wohnfläche ETW 6 im Mehrfamilienhaus gesamt:

**24 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	0,114081	1,000	6,250	9,490	3,020	6,766	1,000	20,435
Erdgeschoss Vorderhaus	0,114081	1,000	6,250	9,490	3,750	6,766	1,000	25,374
Erdgeschoss Seitenflügel	0,114081	1,000	3,880	9,780	3,750	4,329	1,000	16,234
abzüglich	0,114081	-1,000	1,600	1,200	3,750	-0,219	-1,000	-0,821
zuzüglich	0,114081	1,000	2,360	2,600	3,750	0,700	1,000	2,625
1. Obergeschoss Vorderhaus	0,114081	1,000	6,250	9,490	3,820	6,766	1,000	25,848
1. Obergeschoss Seitenflügel	0,114081	1,000	3,880	9,780	3,820	4,329	1,000	16,537
2. Obergeschoss Vorderhaus	0,114081	1,000	6,250	9,490	3,440	6,766	1,000	23,277
2. Obergeschoss Seitenflügel	0,114081	1,000	3,880	9,780	3,440	4,329	1,000	14,892
Dachgeschoss Vorderhaus	0,114081	1,000	6,250	9,490	4,250	6,766	0,500	14,379

47,300

158,777

qm BGF und cbm BRI ETW 6 im Mehrfamilienhaus gesamt:

**47**

**159**

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 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, 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 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 (nicht in der pdf-version)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500 vom 03.12.2024
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug zum Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 03.12.2024
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 03.12.2024
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 03.12.2024 und 16.12.2024
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 08.01.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 03.12.2024



### Stadt Krefeld Katasteramt

Oberschlesienstraße 16  
47807 Krefeld

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

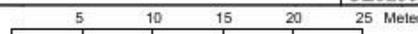
Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 03.12.2024

Flurstück: 243  
Flur: 50  
Gemarkung: Krefeld  
Prinz-Ferdinand-Straße 91, Krefeld



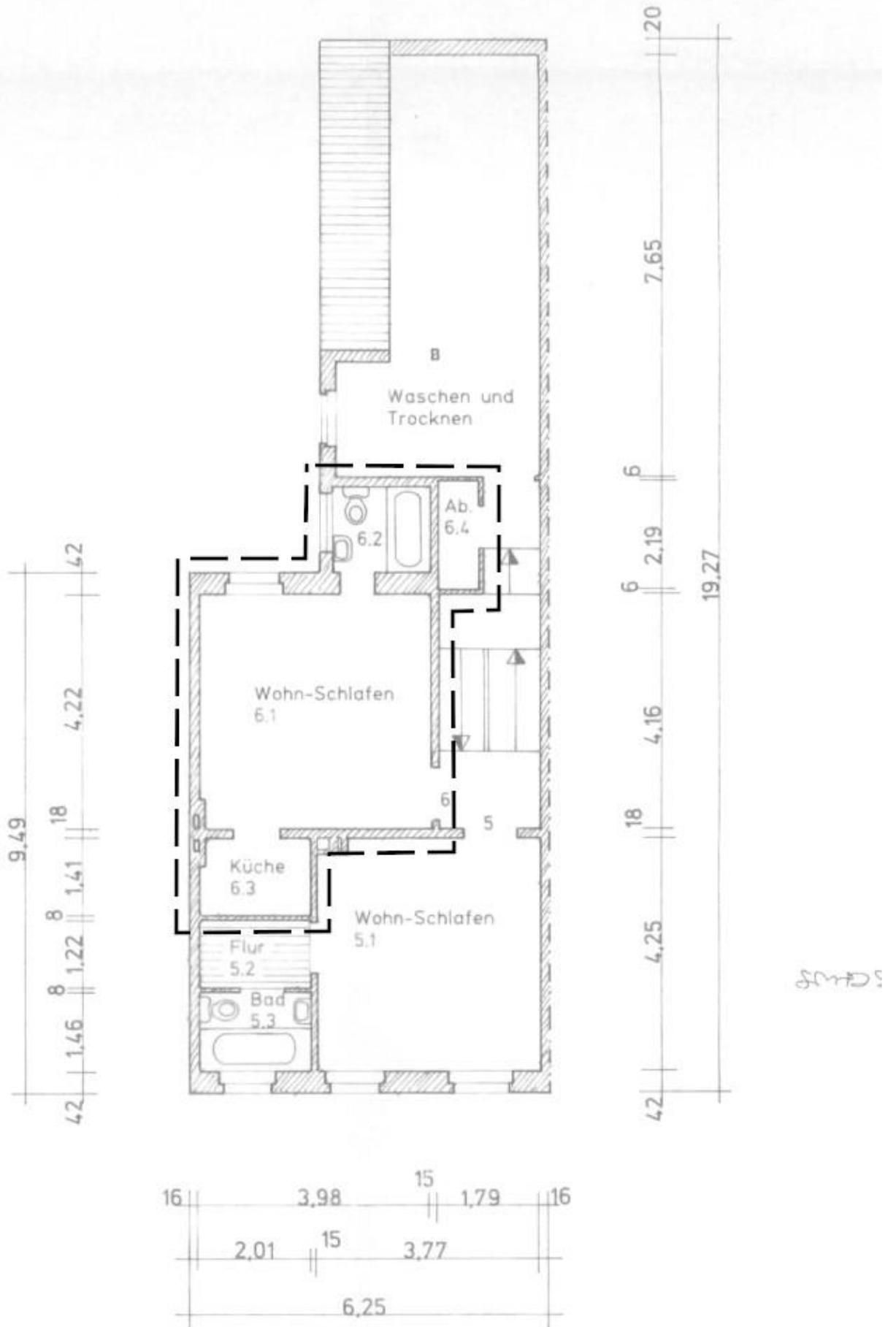
Maßstab 1 : 500



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



Grundriss 2. OG mit Markierung der Wohnung Nr. 6, ohne Maßstab, stimmt nicht mit der Örtlichkeit überein:



SS 2025