



G U T A C H T E N

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

ETW Nr. 5, Viktoriastraße 136 in 47799 Krefeld



straßenseitige Ansicht mit Markierung der Wohnung Nr. 5



gartenseitige Ansicht mit Markierung der Wohnung Nr. 5

Verkehrswert zum 19.04.2024 : 80.000,00 EURO

Auftraggeber:	Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld	Geschäftsnummer: 420 K 28/22
----------------------	---	-------------------------------------

Gebäudeart:	Wohnfläche:	Nutzfläche:	Stellplätze:	Sonstige Flächen:
ETW im Mehrfamilienhaus	~ 46 m ²	---	---	---

Grundbuch von:	Blatt-Nr.:	Eigentümer/innen:
Krefeld	14110	wird hier nicht benannt

Gemarkung:	Flur:	Flurstück(e):	Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):
Krefeld	35	80	~ 59 m ² (942/10.000 MEA von 628 m ²)

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



Inhaltsverzeichnis:

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)	7
3.	BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	8
3.1	Allgemeines	8
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	8
3.2.1	Ausführungen	8
3.2.2	äußere Ausstattung	9
3.2.3	innere Ausstattung	9
3.2.4	Bäder	9
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	10
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	11
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
4.	BERECHNUNGEN	12
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
5.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	16
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	16
5.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	16
6.	ANHANG	17
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: 33 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 41585)

Ausfertigungen: 2 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



1. AUFTRAG

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

Geschäftsnummer: **420 K 28/22**

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 (aus der Teilungserklärung)
- Mietpreisspiegel
- Angaben des Amtes für Wohnungswesen

vom:

27.03.2024

17.04.2024

15.04.2024

15.04.2024

06.05.2025

15.04.2024

Besichtigung: 19.04.2024

Teilnehmer:

- Mieterin der Wohnung
- Stefan Mengden - Sachverständiger
- Andrea Mengden - 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:**

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist mit zu bewerten

Das Archiv der Bauaufsicht konnte in seinem Bestand keine Unterlagen zum Grundstück finden; insbesondere liegen keine Bauzeichnungen oder Baugenehmigungen vor.

Die im Gutachten verwandten Zeichnungen entstammen der Teilungserklärung; es kann nicht überprüft werden, ob diese Zeichnungen den letzten baurechtlich genehmigten Stand darstellen.



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i>	<i>Wohnfläche:</i>	<i>Nutzfläche:</i>	<i>Stellplätze:</i>	<i>Sonstige Flächen:</i>
ETW im Mehrfamilienhaus	~ 46 m²	---	---	---
<i>Grundbuch von:</i>	<i>Blatt-Nr.:</i>	<i>Eigentümer/innen:</i>		
Krefeld	14110	wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i>	<i>Flur:</i>	<i>Flurstück(e):</i>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i>	
Krefeld	35	80	~ 59 m² (942/10.000 MEA von 628 m²)	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Cracau der Stadt Krefeld (ca. 235.000 Einwohner) in einem Gebiet, das durch Mischbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Schulen und Kindergärten sind im Umkreis von 1 km vorhanden ebenso wie Geschäfte für den täglichen Bedarf. Das Stadtzentrum Krefelds mit den Einrichtungen einer Stadt dieser Größenordnung erreicht man nach ca. 3 km. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist fußläufig direkt an der Uerdinger Straße gegeben (Straßenbahn). In ca. 3 km Entfernung erreicht man den Autobahnanschluss an die A 57 Richtung Düsseldorf, Köln und Niederlande.
-------------------------	---

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>	19.04.2024
<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 ist unbekannt; eine Bauakte existiert nach Angabe der Stadt Krefeld für das Grundstück nicht. Die Bauart des Gebäudes und der Zeitpunkt der Begründung von Grunddienstbarkeiten lassen den Schluss zu, dass das Gebäude Ende der 1960er-Jahren errichtet wurde; ein Beleg hierfür konnte jedoch abschließend nicht gefunden werden.
<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 Mehrfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 25 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1969, 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>	<p>keiner; § 34 <i>Ausweisungen</i> BauGB</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach der prägenden Bebauung der näheren Umgebung.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i>	<p>Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist Folgendes eingetragen:</p> <p><i>„942/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 35, Flurstück 80, Viktoriastraße 136, Größe 628 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss rechts. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 14106-14109 und 14111-14123) gehörenden Sondereigentumsrechts beschränkt. Es sind Gebrauchsregelungen gemäß § 15 WEG getroffen. Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 6. Oktober 1981 Bezug genommen. Der Miteigentumsanteil ist bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum von Blatt 0604 übertragen am 26. November 1981. Streichung einer Blattzahl bescheinigt.“</i></p>
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>	<p>In Abteilung II des Grundbuches ist Folgendes eingetragen:</p> <p><i>1 Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht - 2 Grunddienstbarkeit – Bebauungsbeschränkung - 3 Grunddienstbarkeit – Unterhaltung einer Durchfahrt - 4 Grunddienstbarkeit – Giebelmauerrecht – Zu Nr. 1 – 4: Unter Bezug auf die Bewilligung vom 22. März 1966 – gleichrangig – für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Krefeld eingetragenen Grundstücks Flur 35, Flurstück 79 eingetragen am 05. Mai 1967 in Blatt 0604 und bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Krefeld Blätter 14106-14109 und 14111-14123) übertragen am 26. November 1984. Die eingetragenen Grunddienstbarkeiten haben Bestand, ihnen wird hier jedoch kein Werteinfluss beigemessen, da sie wechselseitig mit dem jeweiligen Nachbargrundstück begründet wurden und beiden Grundstücken die gemeinsame Zufahrt zum hinteren Garagenhof sichern. Die Nachteile der eingetragenen Belastungen werden insoweit durch die Vorteile der jeweils gegenseitig eingetragenen Rechte kompensiert. Überdies ändert aus Verfassersicht der Wegfall der Belastungen nichts an der Wirksamkeit der Rechte des nachbarlichen Grundstücks, da diese Rechte auch baulastlich gesichert sind (s. Baulasten). „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 28/22). Eingetragen am 24.11.2022.“</i></p>



Baulasten im Baulastenverzeichnis	<p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 17.04.2024 mit, dass das ... Grundstück mit einer/mehreren Baulast/en belastet ist.</p> <p><i>Baulastenblatt Nr. 216 Seite 1: Verpflichtung, die sich über die o.g. Grundstücke erstreckende Zufahrt zu den geplanten Garagen von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass diese gegenseitig genutzt werden kann und auch der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist. Eingetragen am 18.8.1966</i></p> <p><i>Baulastenblatt Nr. 268 Seite 1: 1. Bereitstellung von 3 KFZ.-Einstellplätzen bzw. Garagen für das Grundstück Uerdinger Straße 66 – Gemarkung Krefeld, Flur 35, Flurstück 93-. Eingetragen am 17.03.1967 2. Bereitstellung von 3 Kfz.-Einstellplätzen für das Grundstück Bogenstraße 11 – Gemarkung Krefeld, Flur 35, Flurstück 70-. Eingetragen am 23.03.1972</i></p> <p>Den eingetragenen Baulasten wird hier kein Werteinfluss beigemessen, da sie</p> <ol style="list-style-type: none">1. wechselseitig mit dem jeweiligen Nachbargrundstück begründet wurden und beiden Grundstücken die gemeinsame Zufahrt zum hinteren Garagenhof sichern und2. die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigen.
sozialrechtliche Bindungen	<p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen teilt am 15.04.2024 per E-Mail mit, dass... <i>in Ihrem Bestand kein entsprechendes Objekt geführt wird und somit von keiner sozialen Bindung auszugehen ist.</i></p>
behördliche Auflagen / Denkmalschutz	<p>sind nicht erkennbar oder bekannt</p>
sonstige Werteinflüsse	<p>sind nicht erkennbar oder bekannt</p>
Verkehrs-Erschließung	<p>Das Bewertungsobjekt ist über die Viktoriastraße erschlossen.</p> <p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 16.04.2024 mit, dass <i>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</i>; dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
techn. Erschließung	<p>Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Kabelanschluss.</p> <p>Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR, Fachbereich Gebühren, Beschaffung und Recht teilt am 28.05.2024 mit, dass <i>der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für die vorhandene Bebauung bereits abgegolten wurde</i>; dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
Straßenausbau	<p>Die Viktoriastraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts als zweispurig asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg und öffentlichen Parkbuchten entlang der Straße ausgebaut.</p>
Grundstücksform	<p>Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.</p>
Bodenbeschaffenheit	<p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz teilt am 06.05.2024 mit, dass <i>das ... Grundstück nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist.</i></p> <p>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.</p>



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

<i>Bodenrichtwerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 510 €/m ² für ein Grundstück im Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 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 und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
<i>Rohertragsfaktoren</i>	sind nicht veröffentlicht.
<i>Baupreisindex</i>	2010 = 90,05 2024 = 163,3 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes I. 2024)
<i>Vergleichswerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2024 einen Vergleichswerte in Höhe von rund 2.109 €/m ² für Eigentumswohnungen ausgewiesen und hierzu 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 0,81. Der Vergleichspreis für das Bewertungsobjekt beträgt insofern (2.109 €/m ² * 0,81) rund 1.710 €/m ² 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. 5 im 2. Obergeschoss rechts des Hauses Viktoriastraße 136. Laut Teilungserklärung ist der Wohnung Nr. 5 ein Kellerraum mit der Nr. 4 zugeordnet.
<i>Geschlosszahl</i>	Erdgeschoss + 3 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Das tatsächliche Baujahr ist unbekannt; eine Bauakte existiert nach Angabe der Stadt Krefeld für das Grundstück nicht. Die Bauart des Gebäudes und der Zeitpunkt der Begründung von Grunddienstbarkeiten lassen den Schluss zu, dass das Gebäude Ende der 1960er-Jahre errichtet wurde; ein Beleg hierfür konnte jedoch abschließend nicht gefunden werden. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 25 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1969, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	Wohnraum, Schlafraum, Bad, Diele, Kochnische, Abstellraum, Balkon

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>	Erdgeschoss: grau/schwarz verklindert, Rest hell verklindert Betonüberstand über die ganze Fassadenseite, dient im Eingangsbereich als Regenschutz
<i>Außentüren u. Tore</i>	Aluminiumtür mit Draht Glaseinsatz
<i>Außenfenster</i>	Vorderseite Kunststofffenster von 1981 isolierverglast, Rückseite Holzfenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	keine vorhanden
<i>Innenwände</i>	massiv oder Leichtbauweise
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Stahlbeton



3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Balkone / Loggien</i>	rückseitige Balkone an Wohnungen
<i>Umwehrungen</i>	Treppengeländer: Eisengeländer mit Handlauf Brüstungsgeländer am Balkon: Betonfertigteil
<i>Fensterbänke</i>	Betonwerkstoff/Naturstein
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	vorne Kunststoff-Rollläden

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	mit Tapete belegt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	Laminat / Fliesen
<i>Treppenbeläge</i>	mit Natursteinplatten belegt
<i>Türen u. Fenster</i>	Holzwerkstofftüren in entsprechenden Umfassungszargen
<i>Art der Beheizung</i>	nach Angabe der Hausverwaltung: Öl-Zentralheizung
<i>Warmwasser- bereitung</i>	soweit erkennbar über Öl-Zentralheizung
<i>Wasser</i>	in Küche und Badezimmer
<i>Strom</i>	in allen Räumen vorhanden
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	1 Badezimmer
<i>Wände</i>	bis H ca. 1,60 mit weißen Fliesen belegt und weiter bis zur Decke mit Tapete belegt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit weißen Fliesen belegt
<i>san.-Gegenstände</i>	Stand-WC, Aufputz-Spülkasten, Waschtisch, Badewanne
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper

3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	keine separate Gäste-Toilette vorhanden
---------------	---

3.2.6 Kochnische

<i>Anzahl</i>	1 Kochnische
<i>Wände</i>	Bis H ca. 1,6 mit weißen Fliesen belegt und weiter bis zur Decke mit Tapete belegt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	Laminat in Holzoptik

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

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

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	keine
<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 sehr einfach bis einfach	<i>Standardstufe</i>	1 – 2
<i>Innenwände/-türen</i>	überwiegend einfach bis mittel	<i>Standardstufe</i>	2 – 3
<i>Decken und Treppen</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Fußböden</i>	überwiegend einfach bis mittel	<i>Standardstufe</i>	2 – 3
<i>Sanitäreinrichtung</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	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>	nach Angabe der Hausverwaltung: Öl-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	unbekannt
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>Wärmeübertragung</i>	über Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	unbekannt, vermutlich über Öl-Zentralheizung
<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>	Gegensprechanlage- und Türöffnungsanlage
<i>sonstiges</i>	

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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



3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Direkt vom Gehweg der Viktoriastraße erreicht man das Haus Viktoriastraße Nr. 136. Über eine kleine Stufe gelangt man auf das Hauseingangspodest aus Naturstein.
<i>Außenanlagen</i>	Durch eine Toreinfahrt gelangt man zum rückliegenden gepflasterten Garagenhof. Der Erdgeschosswohnung wurde eine Gartenfläche zugeteilt. Hier befindet sich auch die Kellertreppe und der Mülltonnenstellplatz.
<i>Terrassenbereiche</i>	Die Erdgeschosswohnung hat einen kleinen, mit Waschbetonplatten belegten Terrassenbereich.
<i>Hausanschlüsse</i>	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

3.5 Zubehör

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

3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

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

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

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

3.6.3 vorhandene Mängel

Es wird ausdrücklich auf die derzeit gültigen Vorschriften 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 Beifferung 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:

- teilweise wirtschaftlich überalterte einfachverglaste Holzfenster
- leichter Renovierungsstau

Den Mängeln und Schäden und dem Renovierungsstau wird hier zunächst kein Werteinfluss beigemessen, da unterstellt wird, dass die Behebung durch die Höhe der angesetzten Instandhaltungsrücklage ausreichend berücksichtigt ist.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um eine baujahrtypisch geschnittene, renovierungsbedürftige Eigentumswohnung mit rund 46 m² Wohn-/Nutzfläche in mittlerer Lage von Stadt.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	<p>Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL).</p> <p>Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.</p>
<i>SW-RL-Typ</i>	<p>Das Mehrfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 4.2 des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie (Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten).</p>
<i>Korrekturfaktoren</i>	<p>In Anlehnung an das Sachwertmodell werden Besonderheiten in der Ausführung (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser, ausgebauter Spitzboden, fehlender Dremmel etc.) durch die Wahl eines diesbezüglichen Korrekturfaktors gewürdigt.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor von 1,03 für die durchschnittliche Wohnungsgröße von geschätzt rund 45 m² in Ansatz gebracht.</p>
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>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 Mehrfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 25 Jahren erwartet.</p> <p>Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1969, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.</p> <p>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.</p>
<i>Normalherstellungskosten</i>	<p>Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 750 €/m² BGF.</p> <p>Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.</p>
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	<p>Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 8,50 €/m² Wohn-/Nutzfläche für das Wohnungseigentum sachgerecht angenommen.</p> <p>Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 22 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.</p>



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2024	Baupreisindex:	163,30
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	90,05

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	ETW 5 im Mehrfamilienhaus	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,0942
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Mehrfamilienhaus mit 7 - 20 Wohneinh.	Typ nach NHK:	4.2
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach bis mittel	Standardstufe:	2 - 3
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	750,00		
Wohnungsgröße:	im Mittel geschätzt rund 45 m²	Korrekturfaktor:	1,03
Grundrissart:	überwiegend zweispännig	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1 (fiktiv):	1969	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	25
Vergleichswert je m² Wohnfläche:	1.710,00	EUR/m²	
marktüblicher Ertrag je m² Wohnfläche:	8,50	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	772,50	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	3,00	Kapitalzinssatz in %:	3,00

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 80	0,0942	MEA am Grundstück
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf	FLP; § 36 BauGB	
Teilflächengröße 1:	59,00 m²	0,0942	MEA an m² 628,00
Bodenrichtwert 1:	510,00 EUR/m²	MI; GFZ 1,5	
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>		
Bodenwert je m² Teilfläche 1:	510,00 EUR/m²		
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	510,00 EUR / m² * 59,00 m²	= EUR	30.090,00

Bodenwert gesamt	= EUR	30.090,00
-------------------------	--------------	------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Miteigentumsanteils gesamt rund: EUR 30.000,00



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 5 im Mehrfamilienhaus 46,00 qm * 1.710,00 EUR/qm = EUR 78.660,00

§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen incl. Bodenwert	EUR	78.660,00
Baumängel und -schäden	EUR	hier keine
ETW 5 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil	EUR	78.660,00

errechneter Vergleichswert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	EUR	78.660,00
---	------------	------------------

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: EUR 80.000,00

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 5 im Mehrfamilienhaus 46,00 qm * 8,50 EUR/qm = EUR 4.692,00

§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen EUR 4.692,00

§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten ca.	14,00 %	*	4.692,00 EUR	=	EUR	-656,88
Mietausfallwagnis ca.	2,00 %	*	4.692,00 EUR	=	EUR	-93,84
Verwaltungskosten ca.	6,00 %	*	4.692,00 EUR	=	EUR	-281,52
Bewirtschaftungskosten gesamt	22,00 %	*	4.692,00 EUR	=	EUR	-1.032,24
Grundstücksreinertrag gesamt					EUR	3.659,76
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 80 mit 59 m ² Größe bei 510 EUR/m ²)						
Liegenschaftszinssatz von	3,00 %	*	30.090,00 EUR	=	EUR	-902,70
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt					EUR	2.757,06

Baujahr der Anlage: 1969; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 25 Jahre; LZ: 3 %

Der Barwertfaktor beträgt: 17,41

Ertragswert Anlage 1 (ETW 5 im Mehrfamilienhaus)	2.757,06 EUR	*	17,41	EUR	48.000,41
Baumängel und -schäden				EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1				EUR	30.090,00
ETW 5 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil				EUR	78.090,41

errechneter Ertragswert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	EUR	78.090,41
--	------------	------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: EUR 80.000,00



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 5 im Mehrfamilienhaus 67,00 qm * 772,50 EUR/qm = EUR 51.757,50

Außenanl., bes. Baut., Hausanschl. 1,00 p * 2.587,88 EUR = EUR 2.587,88

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1969; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 25 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 69 % = EUR -37.498,31

Anlage 1 (ETW 5 im Mehrfamilienhaus, NHK-Typ: 4.2) = EUR 16.847,07

Indizierung von: 16.847,07 EUR / 90,05 * 163,30 = EUR 30.551,09

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 = EUR 30.090,00

ETW 5 im Mehrfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 60.641,09

vorläufiger Sachwert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	EUR 60.641,09
---	----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: EUR 60.000,00



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 scheitert 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 **80.000,00 EUR**

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **80.000,00 EUR**

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **60.000,00 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 Miteigentumsanteils rund:	EUR	80.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	hier keine
Zwischensumme:	EUR	80.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf	EUR	80.000,00
(in Worten: achtzigtausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	1.739
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		17

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 Montag, 3. Juni 2024



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
Diele		0,970	2,505	1,260	3,062	
zuzüglich		0,970	1,285	0,740	0,922	3,984
Abstellraum		0,970	1,120	1,100	1,195	1,195
Schlafen		0,970	3,485	3,885	13,133	13,133
Bad		0,970	2,100	2,000	4,074	4,074
Kochen		0,970	1,120	3,800	4,128	4,128
Wohnen		0,970	3,485	5,000	16,902	16,902
Balkon zu 1/2		0,485	3,470	1,500	2,524	2,524
					45,941	
Wohn- / Nutzfläche ETW 5 im Mehrfamilienhaus gesamt:					46	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	0,094200	1,000	9,980	11,840	2,400	11,131	1,000	26,714
Erdgeschoss	0,094200	1,000	9,980	11,840	2,815	11,131	1,000	31,334
1. Obergeschoss	0,094200	1,000	9,980	11,840	2,815	11,131	1,000	31,334
2. Obergeschoss	0,094200	1,000	9,980	11,840	2,815	11,131	1,000	31,334
3. Obergeschoss	0,094200	1,000	9,980	11,840	2,815	11,131	1,000	31,334
Dachgeschoss	0,094200	1,000	9,980	11,840	5,365	11,131	0,500	29,859
						66,786		181,908
qm BGF und cbm BRI ETW 5 im Mehrfamilienhaus gesamt:						67		182
						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 NW 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
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 17.04.2024
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 16.04.2024
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 06.05.2024
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 15.04.2024
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 17.04.2024



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



5690050



**Stadt Krefeld
Katasteramt**
Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld

Flurstück: 80
Flur: 35
Gemarkung: Krefeld
Viktoriastraße 136, Krefeld

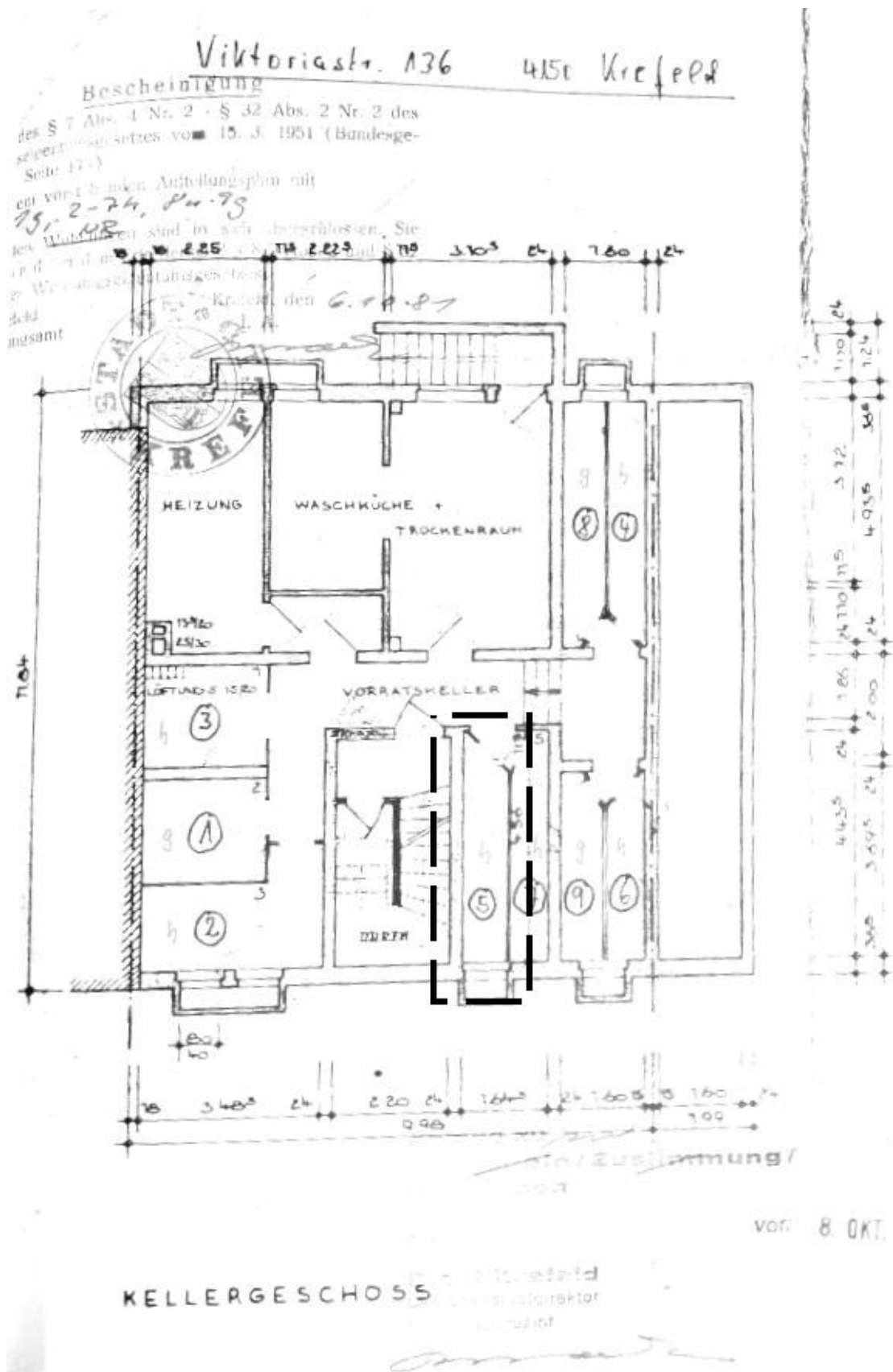
Maßstab 1 : 500
0 5 10 15 20 25 Meter

32331100 32331150

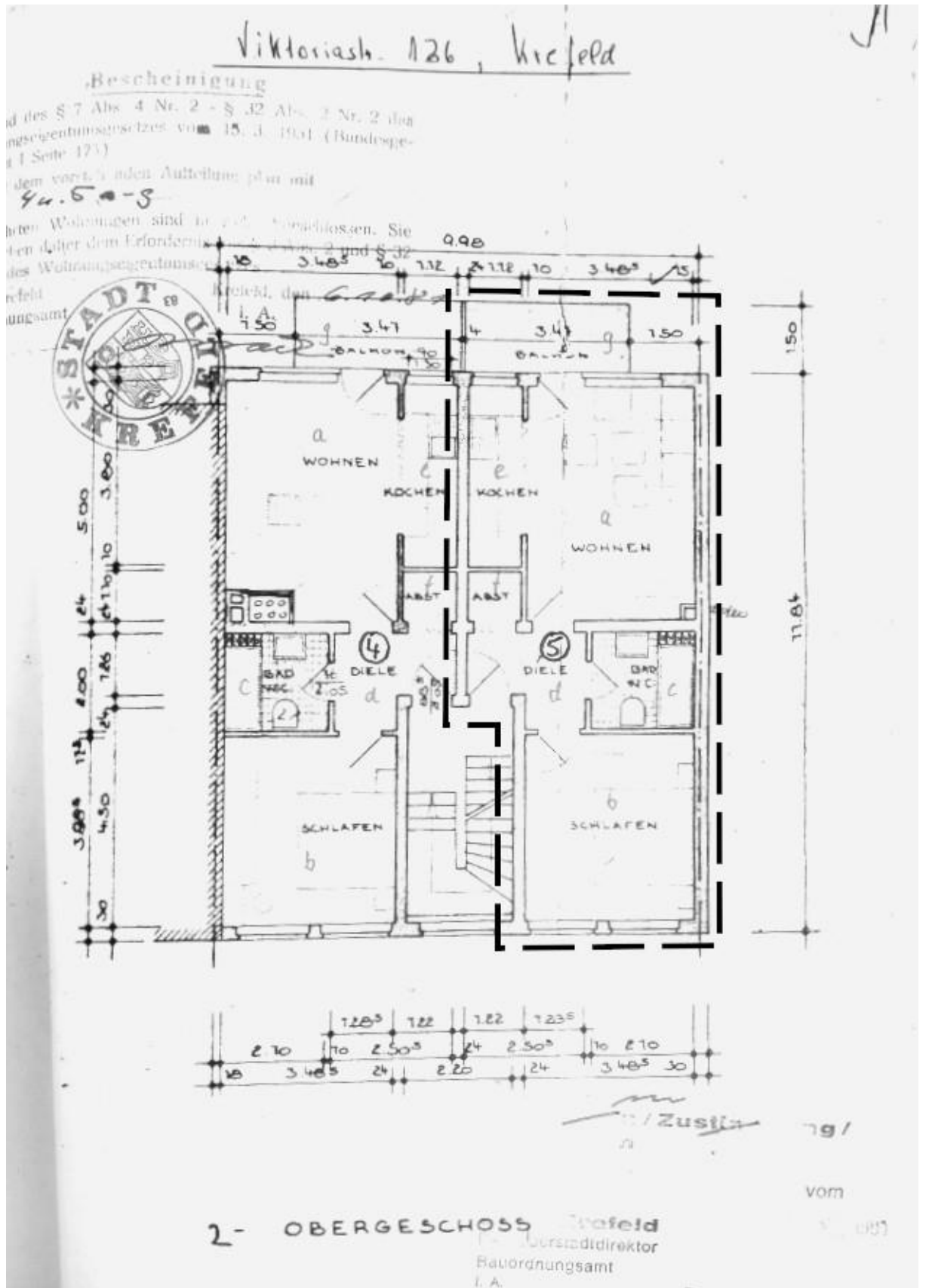
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 15.04.2024

Grundriss Kellergeschoss mit Darstellung des Kellerraums Nr. 5, ohne Maßstab:



Grundriss 2. Obergeschoss mit Darstellung der ETW Nr. 5, ohne Maßstab:



Schnittzeichnung, ohne Maßstab:

