DIPL. - ING. STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW
VON DER ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN-WESTFALEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

HÜCKELSMAYSTRASSE 247 **47804 KREFELD** **T +49 2151 581950** **F +49 2151 5819520** **mengden@mengden.de**
Internetversion (Seite1-24)

G U T A C H T E N

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

Eigentumswohnung Nr. 9, Dreikönigenstraße 152 in 47798 Krefeld


Straßenseitige Ansicht und Markierung der Wohnung


Hofseitige Ansicht mit Markierung der Wohnung

Verkehrswert zum 01.10.2025 : 35.000,00 EURO

Auftraggeber:	**Amtsgericht Krefeld** **Zwangsversteigerungsabteilung** **Preußenring 49** **47798 Krefeld**	*Geschäftsnummer:*	**420 K 28/25**

Gebäudeart:	*Wohnfläche:*	*Nutzfläche:*	*Stellplätze:*	*Sonstige Flächen:*
ETW im Mehrfamilienhaus	**~ 77 m²**	**---**	**---**	**---**

Grundbuch von:	*Blatt-Nr.:*	*Eigentümer/innen:*
Krefeld	**19728**	**wird hier nicht benannt**

Gemarkung:	*Flur:*	*Flurstück(e):*	*Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):*
Krefeld	**48**	**118**	**~ 13 m²** (92/1.000 MEA an 145 m²)
		100	**~ 30 m²** (92/1.000 MEA an 318 m²)

Es bestehen:

[ ]	Rechte	[ ]	sozialrechtliche Bindungen
[ ]	Lasten, Beschränkungen	[x]	Mietvertrag
[ ]	Baulasten	[ ]	Sonstiges

Inhaltsverzeichnis:

1. AUFTRAG 3

2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG 4
2.1 Gegenstand der Wertermittlung 4
2.2 allgemeine Lage-Daten 4
2.3 Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV) 4
2.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) 5
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 9
3.2.1 Ausführungen 9
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 10
3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung 10
3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks 10
3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards 10
3.3 Bauwerk – technische Anlagen 11
3.3.1 Heizungsanlage 11
3.3.2 Warmwasserbereitung 11
3.3.3 sanitäre Installation 11
3.3.4 Elektroinstallation 11
3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen 11
3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards 11
3.4 Außenanlagen 11
3.5 Zubehör 11
3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen 12
3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen) 12
3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand) 12
3.6.3 vorhandene Mängel 12
3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen 13

4. BERECHNUNGEN 14
4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge 14
4.2 Grunddaten der Wertermittlung 15
4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV) 15
4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag 16
4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag 16
4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag 17

5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG 18
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV) 18
5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB) 18

6. ANHANG 19
6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen 19
6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich) 20
6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc. 21
6.4 verwendete Literatur 21
6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version) 21

Seitenzahl: 30 incl. Deckblatt (Anzahl der Zeichen: 52445)

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

1. AUFTRAG

Auftraggeber:	**Amtsgericht Krefeld** **Zwangsversteigerungsabteilung** **Preußenring 49** **47798 Krefeld**	*Geschäftsnummer:* **420 K 28/25**

Verwendung: Zwangsversteigerungsverfahren

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

Bewertungsgrundlagen: (objektbezogen)

Dokument:	*vom:*
- Grundbuchauszug	23.04.2025
- Angaben aus dem Baulastenverzeichnis	25.08.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	16.09.2025
- Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten	25.08.2025
- Angaben aus dem Altlastenkataster	16.10.2025
- 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	03.09.2025
- Bauzeichnungen im M 1:100 (unvermaßte Teilungspläne zur Abgeschlossenheit)	
- Mietpreisspiegel	
- Angaben des Amtes für Wohnungswesen	22.08.2025

Besichtigung: 17.09.2025, 01.10.2025

Teilnehmer:
- Mieterin der Wohnung
- Stefan Mengden – Sachverständiger
- Mitarbeiterin des Sachverständigen

Bei der Besichtigung wurden:
- die zur Verfügung gestellten, o.g. objektbezogenen Bewertungsunterlagen verifiziert und bei Bedarf ergänzt oder geändert,
- die für die Bewertung relevanten Daten und Fakten aufgenommen und
- verschiedene Fotografien des Objektes gemacht.

Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:

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

- Im Archiv der Bauaufsicht konnten vermaßte Bauzeichnungen nicht gefunden werden. Vor diesem Hintergrund bleibt der tatsächliche Genehmigungsstand zunächst ungeklärt; hierzu wird auf *2.5 Genehmigungsstand* verwiesen.

- Dadurch, dass vermaßte Bauzeichnungen nicht vorliegen, mussten sämtliche Maße den unzulänglich vermaßten Teilungsplänen zum Antrag aus Erklärung der Abgeschlossenheit und den öffentlich zugänglichen Katasterdaten entnommen werden. Wegen dieser Ungenauigkeit dürfen die Flächen- und Kubaturberechnungen aus diesem Gutachten nicht als zugesicherte Eigenschaft zur Vertragsgrundlage bei Transaktionen oder Vermietungen verwendet werden.

- **Es wird besonders auf Punkt *3.6.3 Mängel und Schäden* hingewiesen.**

- Zur Berechnung des Verkehrswertes wird auf einen kernsanierten Zustand des Bewertungsobjekts abgestellt. Die beschriebene Kernsanierung nach Hausschwammbefall ist Grundvoraussetzung für die rechnerischen Annahmen zu Ausstattungsklasse, Restnutzungsdauer, Mieterträgen etc.. Die grob geschätzten Koste der Kernsanierung und etwaige Folgekosten werden bei der Verkehrswertfindung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.
  Den in der Berechnung angenommenen Sanierungs- und Folgekosten liegen keine konkrete Sanierungsplanungen oder Angebote zugrunde; ein Rechtsanspruch kann hieraus nicht abgeleitet werden.

2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

Gebäudeart:	*Wohnfläche:*	*Nutzfläche:*	*Stellplätze:*	*Sonstige Flächen:*
ETW im Mehrfamilienhaus	**~ 77 m²**	**---**	**---**	**---**

Grundbuch von:	*Blatt-Nr.:*	*Eigentümer/innen:*
Krefeld	**19728**	**wird hier nicht benannt**

Gemarkung:	*Flur:*	*Flurstück(e):*	*Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):*
Krefeld	**48**	**118**	**~ 13 m²** (92/1.000 MEA an 145 m²)
		100	**~ 30 m²** (92/1.000 MEA an 318 m²)

2.2 allgemeine Lage-Daten

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

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

Wertverhältnisse	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
Ermittlungsstichtag	01.10.2025
Qualitätsstichtag	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
Entwicklungszustand	Formal liegt zwar der westliche Gebäudeteil des Hauses Dreikönigenstraße 152 und das Haus Lindenstraße 87 im Bereich eines historischen Fluchtlinienplans, der jedoch keine Angaben zur baurechtlich zulässigen Ausnutzung der Grundstücke macht. Tatsächlich werden Vorhaben dort nach § 34 BauGB beurteilt. Das Bewertungsgrundstück liegt daher 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)

Baujahr	Das tatsächliches Baujahr wird um 1905 geschätzt. Die Gebäude finden sich im historischen Kartenwerk Krefelds von 1891 bis 1912; das Baujahr wird in diesem Zeitrahmen vermutet.
Gesamt- und Restnutzungsdauer	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen nach abgeschlossener Kernsanierung eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 40 Jahren erwartet. Diese Annahme liegt darin begründet, dass die festgestellten Mängel und Schäden durch tierischen und pflanzlichen Befall eine Kernsanierung erfordern, die zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf rund 40 Jahre zur Folge hat. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1985, 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)

Bebauungsplan	Fluchtlinien-Plan 40; § 34 BauGB	*Ausweisungen* Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach der 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.

Genehmigungsstand	Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde. Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.
Rechte im Bestands-verzeichnis des Grundbuches	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist Folgendes eingetragen: *„92/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 48, Flurstück 118 Dreikönigenstraße 152, 145 m² und Flurstück 100, Lindenstraße 87 318 m² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im ersten Obergeschoss von der Straßenseite aus gesehen rechts im Hause Dreikönigenstraße 152 und einem Kellerraum im Kellergeschoß, im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 9.* *Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern (xxx).* *Es ist eine Gebrauchsregelung gemäß §§ 10 Abs. 2, 15 WEG vereinbart.* *Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 08. Juli 1991 Bezug genommen. Eingetragen unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt (x) bei Anlegung dieses Blattes am 20. Januar 1992.“*
Belastungen in Abteilung II des Grundbuches	In Abteilung II des Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen.
Baulasten im Bau-lastenverzeichnis	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 25.08.2025 mit, *„dass das/die o.g. Grundstück/e ist/sind mit keiner Baulast belastet.“*

sozialrechtliche Bindungen	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Wohnen teilt am 22.08.2025 mit, *„dass die Objekte nicht in der öffentlichen Bindung sind.“*
behördliche Auflagen / Denkmalschutz	sind nicht erkennbar oder bekannt
sonstige Werteinflüsse	sind nicht erkennbar oder bekannt
Verkehrs-Erschließung	Das Bewertungsobjekt ist über die Dreikönigenstraße erschlossen. Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 25.08.2025 mit, *„dass die … Grundstück an einer bzw. an zwei öffentlichen Straßen liegen.* *Für die Erschließungsanlage kommt ein Beitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld bei beiden Straßen 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.
techn. Erschließung	Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Telefon und Kabel. *Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR, Fachbereich Beschaffung und Recht teilt am 15.09.2025 mit, „dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das … Grundstück nicht mehr zur Erhebung kommt.“* Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
Straßenausbau	Die Dreikönigenstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes als einspurige, gepflasterte Anliegerstraße mit beidseitigem Gehweg und öffentlichen Parkplätzen entlang der Straße ausgebaut.
Grundstücksform	Die Grundstücke sind vieleckig geschnitten.
Bodenbeschaffenheit	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt teilt am 16.10.2025 mit, *„dass das … Grundstück nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist.“* Über die im Rahmen der Altlastenauskunft eingeholten Aussagen hinaus werden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich außergewöhnlicher Einflüsse vorgenommen. Insbesondere bleiben Einwirkungen aus hohen Grundwasserständen, nicht bekannten, erkennbaren oder bekannt gemachten Schadstoff- oder sonstigen Belastungen und Immissionen in der Wertermittlung unberücksichtigt.

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

Bodenrichtwerte	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 420 €/m² für ein Grundstück im Mischgebiet einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 ausgewiesen.
Bodenpreisindex	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
Umrechnungs-koeffizienten	Das Bewertungsgrundstück ist mit einer grob geschätzten Geschossflächenzahl von rund 2,5 dichter bebaut als das Normgrundstück mit einer Geschossflächenzahl von rund 1,8. Etwaige Unterschiede zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit haben üblicherweise Werteinfluss und müssen durch die Anwendung von Korrekturfaktoren aus den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung des Bodenwertes gewürdigt werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat keine örtlichen Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung abweichender baulicher Nutzbarkeit ausgewiesen. Es wird hier auf die Umrechnungskoeffizienten nach Sprengnetter verwiesen, die im Wesentlichen mit den Umrechnungskoeffizienten nach Anlage 11 zur WertR2006 übereinstimmen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor in Höhe von 1,645 (für GFZ 2,5) / 1,345 (für GFZ 1,8) = 1,22 angewandt; dies entspricht in etwa einem Aufschlag in Höhe von rund 95 €/m² auf den Bodenrichtwert.
Liegenschafts-zinssätze	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 einen Liegenschaftszinssatz von 2,4 % für vermietetes Wohnungseigentum ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 1,4 Punkten angegeben. Das Bewertungsobjekt weicht in wesentlichen Kennzahlen für Größe, Kaufpreis, Miete, Bewirtschaftungskosten und Restnutzungsdauer nach unten vom Normobjekt ab. 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.
Rohertragsfaktoren	sind nicht veröffentlicht.
Baupreisindex	2010 = 70,82 2025 = 134,3 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes III. 2025)
Sachwertfaktoren:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 keine Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Wohnungseigentum an die Marktlage ausgewiesen.
Vergleichswerte	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen Immobilienrichtwert in Höhe von rund 1.940 €/m² für Eigentumswohnungen aus dem Baujahr 1991 mit rund 60 m² Wohnfläche im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und vorhandenem Balkon ausgewiesen. Das Bewertungsobjekt weicht in wesentlichen Kennzahlen vom Normobjekt ab. Durch Umrechnung ergibt sich nach angenommener Kernsanierung ein angepasster Vergleichswert in Höhe von rund 1.700 €/m² WFl. Der Gutachterausschuss weist jedoch auf Folgendes hin: *Die Eigenschaften der Immobilie weichen stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab. Die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sollte sachverständig eingeschätzt werden.* Der ermittelte Vergleichswert kann insofern allenfalls zur Plausibilisierung herangezogen werden.

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 Bundesimmisionsschutzgesetzes, 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.

Art der Baulichkeiten	Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhauskomplex mit Flügelanbauten. Der Mehrfamilienhauskomplex besteht aus insgesamt drei Baukörpern, von denen zwei das Haus Dreikönigenstraße 152 und einer das Haus Lindenstraße 87 bilden. Der Gebäudeteil Dreikönigenstraße 152 besteht aus zwei Gebäuden (ehemals Hausnummern 152 und 154), die zusammengelegt wurden und nunmehr über ein Treppenhaus erschlossen sind. Die Eigentumswohnung Nr. 9 befindet sich im ersten Obergeschoss von der Straßenseite aus gesehen rechts im Hause Dreikönigenstraße 152 und hat einen Kellerraum im Kellergeschoss.
Geschosszahl	Dreikönigenstraße 152, soweit erkennbar: 2 Vollgeschosse und 1 ausgebautes Dachgeschoss Lindenstraße 87, soweit erkennbar: 3 Vollgeschosse und 1 ausgebautes Dachgeschoss Seitenflügel, soweit erkennbar: 2 Vollgeschoss und 1 ausgebautes Dachgeschoss
Art der Nutzung	Wohnnutzung
Baujahr	Das tatsächliches Baujahr wird um 1905 geschätzt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen nach abgeschlossener Kernsanierung eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 40 Jahren erwartet. Diese Annahme liegt darin begründet, dass die festgestellten Mängel und Schäden durch tierischen und pflanzlichen Befall eine Kernsanierung erfordern, die zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf rund 40 Jahre zur Folge hat. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1985, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
Grundrissanlage	ETW Nr. 9: Flur, Gäste-WC, Abstellraum, Kinderzimmer, Küche, Wohnzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer

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

Umfassungswände	massives Mauerwerk
Fassade	straßenseitig graue Putzfassade mit abgesetztem Sockel- und Hauseingangsbereich sowie Fensterlaibungen, hofseitig hell verputzt
Außentüren u. Tore	Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz
Außenfenster	Kunststoff-Fenster isolierverglast
Dachkonstruktion	Annahme: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung	Dachziegel
Dachaufbauten	keine vorhanden
Innenwände	massive oder Leichtbauwände
Kellerdecken	Stahlbeton
Geschossdecken	soweit erkennbar: Stahlbeton
Treppen	Stahlbeton

3.2.2 äußere Ausstattung

Dachaufbauten	keine vorhanden
Balkone / Loggien	keine vorhanden
Umwehrungen	Treppengeländer: Eisengeländer mit Holzhandlauf
Fensterbänke	innen: Naturstein, außen: Betonstein
Sonnenschutzeinr.	nicht vorhanden

3.2.3 innere Ausstattung

Wände	teilw. mit Raufaser belegt und gestrichen oder mit Tapete belegt
Decken	verputzt und hell gestrichen
Fußböden	mit Laminat oder Fliesen belegt
Treppenbeläge	mit Natursteinplatten belegt
Türen u. Fenster	aus Holzwerkstoff in entspr. Umfassungszargen
Art der Beheizung	über dezentrale Elektroheizkörper
Warmwasser-bereitung	über elektr. Durchlauferhitzer
Wasser	in Küche und Badezimmer
Strom	in allen Räumen vorhanden
Telefon	vorhanden
Antenne / Kabel	vorhanden
Gas	nicht vorhanden

3.2.4 Bäder

Anzahl	1 Badezimmer
Wände	bis H ca. 1,60 mit hellen Fliesen belegt, darüber verputzt und gestrichen
Decken	verputzt und hell gestrichen
Fußböden	mit beigen Fliesen plattiert
san.-Gegenstände	Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Badewanne, Waschtisch

3.2.5 Toiletten – 1 Gäste-WC befindet sich im Rohbauzustand und kann nicht benutzt werden

3.2.6 Küchen

Anzahl	1 Küche
Wände	mit Raufaser belegt und gestrichen
Decken	verputzt und hell gestrichen
Fußböden	mit Laminat belegt

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

Art	1 Abstellraum

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

bes. Gebäudeteile	keine
bes. Einrichtungen	keine
bes. Einbauten	keine
bes. Bauteile	keine
bes. Baukonstruk.	keine
bes. Gestaltung	keine
Kunstwerke	keine

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards (nach angenommener Kernsanierung)

Außenwände	nach Kernsanierung: überwiegend sehr einfach	*Standardstufe*	1
Dach	nach Kernsanierung: überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Außentüren/-fenster	nach Kernsanierung: überwiegend einfach bis mittel	*Standardstufe*	2 – 3
Innenwände/-türen	nach Kernsanierung: überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Decken und Treppen	nach Kernsanierung: überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Fußböden	nach Kernsanierung: überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Sanitäreinrichtung	nach Kernsanierung: überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Standard gesamt	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend mittel“ angenommen.3		

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

Art	über dezentrale Elektroheizkörper in einzelnen Räumen (Funktionsprüfung nicht möglich)
Hersteller	unbekannt
Baujahr / Montage	unbekannt
Wärmeübertragung	Heizkörper
geändert im Jahr	unbekannt
Wartung	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

Hersteller	über elektrische Durchlauferhitzer
Baujahr / Montage	unbekannt
geändert im Jahr	unbekannt

3.3.3 sanitäre Installation

Baujahr / Montage	unbekannt
geändert im Jahr	unbekannt

3.3.4 Elektroinstallation

Baujahr / Montage	unbekannt
geändert im Jahr	unbekannt

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

bes. Haustechnik	keine
Beförderungstechnik	keine
Alarmsysteme	keine
elektromech. Einr.	keine
medientechn. Einr.	Gegensprech- und Türöffnungsanlage

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards (nach angenommener Kernsanierung)

Heizung	nach Kernsanierung: überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
sonstige Technik	nach Kernsanierung: überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Standard gesamt	Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird insgesamt mit „überwiegend mittel“ angenommen.		

3.4 Außenanlagen

Eingangsbereiche	Direkt vom Gehweg der Dreikönigenstraße gelangt man über eine kleine Stufe das überdachte Hauseingangspodest aus Natursteinplatten.
Außenanlagen	Über die rückseitige Hoftür gelangt man in den mit Betonplatten plattierten Innenhof. Dieser Bereich ist auch rückseitig mit dem Haus Lindenstraße 87 verbunden.
Terrassenbereiche	Den Eigentumswohnungen sind keine Terrassenbereiche zugeordnet.
Hausanschlüsse	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, sollte sich der Verdacht des Hausschwamm-Befalls bestätigen, in höchstem Maße sanierungsbedürftig.

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

Der Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts ist zwar grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und kann insofern zunächst als altersbedingt durchschnittlich bezeichnet werden. Allerdings sind die erforderlichen Sanierungsarbeiten nach Beseitigung des Hauschwamm-Befalls zurzeit noch nicht kalkulierbar.

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 überschläglich 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:

Gemeinschaftseigentum:
Nach Angabe der Hausverwaltung sind Teile des Hauses Dreikönigenstraße 152 von echtem Hausschwamm befallen. Der Umfang des Befalls ist dem Vernehmen nach noch nicht abschließend geklärt; die hierzu in Rede stehende, aber noch nicht beschlossene Sonderumlage wird seitens der Hausverwaltung auf 100.000 € beziffert.
Es wird hierzu der Schadenbericht der ö.b.u.v. Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, Inga Bellwinkel, Duisburg, aus März 2025 vorgelegt.
Hiernach ist der gesamte linke Gebäudebereich des Vorderhauses Dreikönigenstraße (Flurstück 118) im Bereich der Holzbalkendecken aber teils auch im Bereich des Mauerwerks mit holzzerstörenden Pilzen und echtem Hausschwamm befallen. Im Bereich des Dachstuhls wurde dort darüber hinaus Befall von holzschädigenden Insekten festgestellt.
Die Sachverständige weist wegen der massiven Schädigungen im Bereich des Fußbodens des Dachgeschosses auf mögliche Einsturzgefahr hin.
Eine kleinteilige, wohnungsweise Sanierung wird wegen der durchlaufenden Installationen und wegen Brandschutzanforderungen ausgeschlossen. Außerdem ist damit zu rechnen, dass das benachbarte Gebäude Dreikönigenstraße 150 ebenfalls befallen und sanierungsbedürftig ist.
Ob und inwieweit der rechte Gebäudeteil des Hauses Dreikönigenstraße 152 (Flurstück 100) in dem das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 9 liegt, befallen ist, wurde dem Vernehmen nach zunächst nicht weiter untersucht; ein Hausschwammbefall ist jedoch meist nicht lokal eng begrenzt, sodass auch in diesem Bereich mit Befall zu rechnen sein könnte. In Hinweis darauf ist auch der Befall des Mauerwerks im Bereich der Trennwand zwischen den Flurstücken 100 und 118.
Aus hiesiger Sicht ist die geplante, aber noch nicht beschlossene Sonderumlage in Höhe von 100.000 € für die Schadenbeseitigung nicht ausreichend.
Die Sachverständige Bellwinkel geht von dem Erfordernis einer vollständigen Kernsanierung des linken Bereichs des Vorderhauses (Flurstück 118) aus; das bedeutet, dass außer den tragenden Mauerwerkstrukturen und nicht befallenen Holzbalkendeckenteilen, keine Substanz erhalten bleiben kann.
Neben dem gesamten Innenausbau mit Wänden, Böden und Decken sind insoweit auch sämtliche Installationen (Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation) neu aufzubauen.
Dem Vernehmen nach wurde der hintere Seitenflügel des linken Gebäudeteils der Haus-Nr. 152 (Flurstück 118) bereits entkernt, saniert und rohbaumäßig neu aufgebaut; aber auch dort wurde der Innenausbau noch nicht

wiederhergestellt. Zudem scheint unklar, ob eine der möglichen Schadenursachen, aufsteigende Durchfeuchtung aus dem Kellergeschoss bzw. dem Fundament, abschließend beseitigt werden konnte.
Schlussendlich muss angenommen werden, dass der bereits diagnostizierte und der mögliche Hausschwamm-Befall in seiner Gesamtheit einem Totalschaden des Gebäudes Dreikönigenstraße 152 gleichkommt.
Eine belastbare Kostenschätzung der gesamten zu erwartenden Sanierungskosten konnte in Ermangelung der abschließenden Kenntnis der erforderlichen Sanierungsarbeiten durch die Sachverständige nicht gefertigt werden.
Insgesamt sind Kostenschätzungen zu Sanierungsarbeiten mit einem hohen Maß an Unsicherheiten behaftet.
Nach Angabe der Hausverwaltung wurden außerdem brandschutztechnische Mängel im Bereich der erforderlichen Rettungswege festgestellt, die durch einfache bauliche Maßnahmen nicht beseitigt werden können; hierzu sind keine Kosten hinterlegt

Der Werteinfluss des bereits diagnostizierten Hauschwamm-Befalls wird, da konkrete Planungen oder Angebote nicht vorliegen, hier zum Zwecke der Wertermittlung zunächst grob wie folgt geschätzt:
Annahmen:

Sanierungskosten Seitenflügel Dreikönigenstraße 152 links (Flurstück 118):	Wiederaufbau ~ 1.500 €/m²
Sanierungskosten Vorderhaus Dreikönigenstraße 152 links (Flurstück 118):	Rück-/Wiederaufbau ~ 3.000 €/m²
Sanierungskosten Vorderhaus Dreikönigenstraße 152 rechts (Flurstück 100):	Rück-/Wiederaufbau ~ 3.000 €/m²
Kelleraußenwandsanierung des Gesamthauses Dreikönigenstraße 152:	Horizontalsperre ~ 500 €/m
Wohnfläche Seitenflügel Dreikönigenstraße 152 links (Flurstück 118):	geschätzt rund 85 m²
Wohnfläche Vorderhaus Dreikönigenstraße 152 links (Flurstück 118):	geschätzt rund 165 m²
Wohnfläche Vorderhaus Dreikönigenstraße 152 rechts (Flurstück 100):	geschätzt rund 220 m²
Kelleraußenwandlänge Dreikönigenstraße 152 gesamt:	geschätzt rund 40 m

Sanierungskosten:

Sanierungskosten Seitenflügel Dreikönigenstraße 152 links (Flurstück 118):	85 m²	* 1.500 €/m²	~ 127.500 €
Sanierungskosten Vorderhaus Dreikönigenstraße 152 links (Flurstück 118):	165 m²	* 3.500 €/m²	~ 577.500 €
Kelleraußenwandsanierung des Gesamthauses Dreikönigenstraße 152:	40 m	* 500 €/m	~ 20.000 €

Ein kundiger Marktteilnehmer wird darüber hinaus die Möglichkeit eines schädigenden Befalls im rechten Gebäudebereich des Hauses Nr. 152 (Flurstück 100) einkalkulieren, solange diesbezüglich keine Diagnose vorliegt.

Sanierungskosten Vorderhaus Dreikönigenstraße 152 rechts (Flurstück 100):	220 m²	* 3.500 €/m²	~ 770.000 €

Ein weiterer Werteinfluss liegt im Mietausfall während der Sanierungsarbeiten; es wird zunächst davon ausgegangen, dass Sanierungsarbeiten einen Zeitraum von geschätzt rund 2 Jahren in Anspruch nehmen werden.
Ob und inwieweit die Eigentümergemeinschaft für Mietausfälle gegenüber den von der Sanierung betroffenen Eigentümern haftet, ist eine Rechtsfrage, die hier nicht beantwortet werden kann; gleichwohl wird ein kundiger Marktteilnehmer auch dieses Risiko einkalkulieren.
(85 m² + 165 m² + 220 m²) * 7,50 €/m² * 12 Monate kapitalisiert über 2 Jahre mit 3,0 %: 42.300 € * 1,91 ~ 80.000 €.

Der Werteinfluss des bereits diagnostizierten und des möglichen Hausschwamm-Befalls wird hier zum Zwecke der Wertermittlung für den Bereich des Gemeinschaftseigentums auf insgesamt rund 1.575.000 € geschätzt.
Hieraus ergibt sich für den 92/1.000 Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts ein Werteinfluss in Höhe von rund 145.000 €, der bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht wird.
Über die Annahme des Werteinflusses der Schadenbeseitigungskosten hinaus wird verfasserseits unterstellt, dass wegen des verbleibenden Restrisikos weiterer, unerkannter Schädigungen und wegen des Rufnachteils durch beseitigten Hausschwammbefall ein merkantiler Minderwert bestehen bleibt.
Belastbare Daten zu einem möglichen merkantilen Minderwert sind nicht veröffentlicht; es wird hier von einem Werteinfluss in Höhe von rund 5 % des vorläufigen Verfahrenswertes als merkantilem Minderwert ausgegangen, der bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht wird.

Ein weiterer Werteinfluss aus den brandschutztechnischen Mängeln erübrigt sich durch eine Kernsanierung und bedarf hier keiner weiteren Betrachtung.

Sondereigentum:

- Gäste-WC im Rohbauzustand
- Nach Angabe der Nutzerin: teils defekte Elektroheizungen
- fehlende Heizung in Küche, Badezimmer, Gäste-WC
- beschädigte Zarge der Küchentüre

Ein Werteinfluss der Mängel und Schäden im Bereich des Sondereigentums bleibt wegen der Annahme einer Kernsanierung ebenfalls zunächst unbeachtet.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um eine baujahrtypisch geschnittene Eigentumswohnung mit rund 77 m² Wohn-/Nutzfläche in mittlerer Lage von Krefeld in einem Mehrfamilienhaus mit erheblichem Sanierungsbedarf.

4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

Sachwertmodell und Gebäudetypisierung	Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV). Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.
SW-RL-Typ	Das Mehrfamilienhaus Dreikönigenstraße 152 entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 4.1 des Tabellenwerks der ImmoWertV.
Gesamt- und Restnutzungsdauer	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen nach abgeschlossener Kernsanierung eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 40 Jahren erwartet. Diese Annahme liegt darin begründet, dass die festgestellten Mängel und Schäden durch tierischen und pflanzlichen Befall eine Kernsanierung erfordern, die zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf rund 40 Jahre zur Folge hat. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1985, 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.
Normalherstellungs-kosten	Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 825 €/m² BGF. Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.
marktüblich erzielbare Erträge	Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 10,40 €/m² Wohn-/Nutzfläche für das Wohnungseigentum Nr. 9 sachgerecht angenommen. Hierbei wird vorausgesetzt, dass die beschriebenen Kernsanierungsarbeiten durchgeführt werden. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 22,74 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.
Sonderumlagen	Für die erforderliche Hausschwammsanierung ist eine Sonderumlage in Höhe von 100.000 € erforderlich, aber noch nicht beschlossen. Für die erforderliche Ertüchtigung der Rettungswege wurde keine Sonderumlage beziffert oder beschlossen. Aus hiesiger Sicht ist die von der Hausverwaltung anvisierte Sonderumlage in Höhe von 100.000 € nicht ausreichend.
Hausgeld	Der aktuelle Wirtschaftsplan sieht ein monatliches Hausgeld in Höhe von 459,00 € vor.
Heizkosten	Im o.g. Hausgeld sind Anteile für Heizkosten nicht enthalten, da die Beheizung über dezentrale Elektroheizungen erfolgt, deren Betrieb über die Stromrechnung des jeweiligen Nutzers abgerechnet wird.

4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:			
Jahr der Ermittlung:	2025	Baupreisindex:	134,30
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	70,82
Regionalisierung:			
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	Korrekturfaktor:	1,00
Ortsgröße:	~ 235.000	Korrekturfaktor:	1,00
Daten der baulichen Anlagen:			
Anlage 1			
Bezeichnung des Anlagenteils:	ETW 9 im Mehrfamilienhaus	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,092
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Bauart Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE	Typ nach NHK:	4.1
	Hier nur Bereich der Haus-Nr. 152 rechts	Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	nach Kernsanierung: überwiegend mittel	Standardstufe:	3
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	825,00		
Wohnungsgröße:	im Mittel geschätzt rund 52 m²	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	im Mittel 2-spännig	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1 (fiktiv):	1985	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	40
Vergleichswert je m² Wohnfläche:	**1.700,00**	**EUR/m²**	
marktüblicher Ertrag je m² Wohnfläche:	**10,40**	**EUR/m² im Monat**	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	**825,00**	**EUR/m²**	
Liegenschaftszinssatz 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 Lagemerkmalen durch die sachgerechte Anwendung entsprechender Korrekturfaktoren beim Bewertungsgrundstück zu würdigen.

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstücke 100, 118			0,092	MEA am Grundstück			
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf			FLP 40; § 34 BauGB				
Teilflächengröße 1:	43,00	m²		0,092	MEA an m²	463,00		
Bodenrichtwert 1:	420,00	EUR/m²		MK; GFZ 1,8				
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt						
Wertbeeinflussung:	95,00	EUR/m²		durch:	GFZ-Umrechnung			
Bodenwert je m² Teilfläche 1:	515,00	EUR/m²						
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	515,00	EUR / m²	*	43,00	m²	=	EUR	22.145,00

Bodenwert gesamt	**=**	**EUR**	**22.145,00**

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücksanteils gesamt rund: EUR 22.000,00

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 9 im Mehrfamilienhaus	77,00	qm	*	1.700,00	EUR/qm	=	EUR	130.900,00	
§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen incl. Bodenwert								EUR	130.900,00
Baumängel und -schäden								EUR	hier keine
ETW 9 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil								**EUR**	**130.900,00**

errechneter Vergleichswert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	**EUR**	**130.900,00**

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: EUR 131.000,00

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 9 im Mehrfamilienhaus	77,00	qm	*	10,40	EUR/qm	=	EUR	9.609,60	
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen								EUR	9.609,60
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten									
Instandhaltungskosten ca.	11,22	%	*	9.609,60	EUR	=	EUR	-1.078,00	
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	9.609,60	EUR	=	EUR	-192,19	
Verwaltungskosten ca.	3,74	%	*	9.609,60	EUR	=	EUR	-359,00	
Bewirtschaftungskosten gesamt	16,95	%	*	9.609,60	EUR	=	EUR		-1.629,19
Grundstücksreinertrag gesamt								EUR	7.980,41
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstücke 100, 118 mit 43 m² Größe bei 515 EUR/m²)									
Liegenschaftszinssatz von	3,00	%	*	22.145,00	EUR	=		EUR	-664,35
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt								EUR	7.316,06
Baujahr der Anlage: 1985; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 40 Jahre; LZ: 3 %									
Der Barwertfaktor beträgt: 23,11									
Ertragswert Anlage 1 (ETW 9 im Mehrfamilienhaus)				7.316,06	EUR	*	23,11	EUR	169.074,10
Baumängel und -schäden								EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1								EUR	22.145,00
ETW 9 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil								**EUR**	**191.219,10**

errechneter Ertragswert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	**EUR**	**191.219,10**

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: EUR 191.000,00

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 9 im Mehrfamilienhaus	140,00	qm	*	825,00	EUR/qm	=	EUR	115.500,00	
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	5.775,00	EUR	=	EUR	5.775,00	
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung									
Baujahr der Anlage: 1985; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 40 Jahre									
Wertminderung wegen Alters um:	50	%				=	EUR	-60.637,50	
Anlage 1 (ETW 9 im Mehrfamilienhaus, NHK-Typ: 4.1)						=	EUR	60.637,50	
Indizierung von: 60.637,50 EUR	/ 70,82		*	134,30		=	EUR	114.990,35	
Baumängel und -schäden						=	EUR	hier keine	
Bodenwert Teilfläche 1						=	EUR	22.145,00	
ETW 9 im Mehrfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil							**EUR**	**137.135,35**	

vorläufiger Sachwert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	**EUR**	**137.135,35**

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: EUR 137.000,00

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 **131.000,00** EUR

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **191.000,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **137.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als vermietbares Wohnungseigentum in einer größeren Wohnungseigentumsanlage ein Ertragswertobjekt.
Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, Ertragswert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	191.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 145.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; merkantiler Minderwert rund:	EUR	- 10.000,00
Zwischensumme:	EUR	**36.000,00**

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf	**EUR**	**35.000,00**
(in Worten: fünfunddreißigtausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	455
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		3,6

Einzelwerte:
Die Ausweisung von Einzelwerten ist hier nicht möglich, da zum einen beide Flurstücke ein Grundstück im Rechtssinne bilden und zum anderen die Gebäudeteile flurstückübergreifend errichtet wurden und insofern auch eine theoretische Teilung nicht möglich ist.

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 Sonntag, 14. Dezember 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 ETW 9 in Ermangelung von vermaßten Plänen können die Maße zur Wohnflächen- berechnung nur grafisch aus den Teilungs- plänen herausgemessen werden.	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Flur	9f	1,000	1,650	4,050	6,683	
zuzüglich		1,000	1,400	2,850	3,990	
zuzüglich		1,000	0,200	1,000	0,200	10,873
WC (demontiert, jetzt Abstellraum)	9g	1,000	0,950	2,250	2,138	2,138
Abstellraum	ohne	1,000	0,700	1,000	0,700	
abzüglich Schornstein		-1,000	0,250	0,250	-0,063	0,638
Schlafen	9e	1,000	3,950	3,200	12,640	12,640
Bad	9d	1,000	2,050	3,200	6,560	6,560
Wohnen (Schrägen gemittelt)	9a	1,000	4,450	6,550	29,148	29,148
Küche (Schrägen gemittelt)	9b	1,000	2,000	3,350	6,700	6,700
Kind (Schrägen gemittelt)	9c	1,000	2,000	4,000	8,000	8,000
					76,695	
Wohn- / Nutzfläche ETW 9 im Mehrfamilienhaus gesamt:					**77**	**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
in Ermangelung von vermaßten Plänen	0,092000							
können die Maße zur Wohnflächen-	0,092000							
berechnung nur grafisch aus den								
Teilungs-	0,092000							
plänen herausgemessen werden.	0,092000							
Lindenstrasse 87	0,092000							
Kellergeschoss geschätzt	0,092000	1,000	10,060	9,470	3,000	8,765	1,000	26,294
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	4,400	12,050	3,000	4,878	1,000	14,634
Erdgeschoss geschätzt	0,092000	1,000	10,060	9,470	3,520	8,765	1,000	30,852
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	4,400	12,050	3,520	4,878	1,000	17,170
1. Obergeschoss geschätzt	0,092000	1,000	10,060	9,470	3,520	8,765	1,000	30,852
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	4,400	12,050	3,520	4,878	1,000	17,170
2. Obergeschoss geschätzt	0,092000	1,000	10,060	9,470	3,520	8,765	1,000	30,852
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	4,400	12,050	3,520	4,878	1,000	17,170
Dachgeschoss	0,092000	1,000	10,060	9,470	1,200	8,765	1,000	10,518
Dachgeschoss (nur BRI)	0,092000		10,060	9,470	3,600		0,500	15,776
	0,092000							
Dreikönigenstrasse 152	0,092000							
Kellergeschoss geschätzt	0,092000	1,000	8,700	11,480	3,000	9,189	1,000	27,566
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	2,740	2,100	3,000	0,529	1,000	1,588
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	6,820	9,550	3,000	5,992	1,000	17,976
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	3,700	9,000	3,000	3,064	1,000	9,191
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	2,350	1,565	3,000	0,338	1,000	1,015
Erdgeschoss geschätzt	0,092000	1,000	8,700	11,480	5,000	9,189	1,000	45,943
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	2,740	2,100	5,000	0,529	1,000	2,647
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	6,820	9,550	5,000	5,992	1,000	29,960
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	3,700	9,000	5,000	3,064	1,000	15,318
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	2,350	1,565	5,000	0,338	1,000	1,692
1. Obergeschoss geschätzt	0,092000	1,000	8,700	11,480	3,990	9,189	1,000	36,662
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	2,740	2,100	3,990	0,529	1,000	2,112
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	6,820	9,550	3,990	5,992	1,000	23,908
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	3,700	9,000	3,990	3,064	1,000	12,224
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	2,350	1,565	3,990	0,338	1,000	1,350
Dachgeschoss geschätzt	0,092000	1,000	8,700	11,480	1,700	9,189	1,000	15,621
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	2,740	2,100	1,700	0,529	1,000	0,900
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	6,820	9,550	1,700	5,992	1,000	10,186
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	3,700	9,000	1,700	3,064	1,000	5,208
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000	1,000	2,350	1,565	1,700	0,338	1,000	0,575
Dachgeschoss geschätzt (nur BRI)	0,092000		8,700	11,480	3,800		0,500	17,458
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000		2,740	2,100	3,800		0,500	1,006
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000		6,820	9,550	3,800		0,500	11,385
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000		3,700	9,000	3,800		0,500	5,821
zuzüglich (Schrägen gemittelt)	0,092000		2,350	1,565	3,800		0,500	0,643
						139,783		509,242
qm BGF und cbm BRI ETW 9 im Mehrfamilienhaus gesamt:						**140**		**509**
						qm BGF		**cbm BRI**

6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

- Bürgerliches Gesetzbuch **(BGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land NRW (**BauO NW 2018**) In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020; Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021; Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.
- **DIN 277**
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - **ImmoWertA**)
- Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)

6.4 verwendete Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2009, Olzog Verlag
- Ross - Brachmann – Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Aufl., Hannover 1997
- Holzner, Renner, Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl., Isernhagen 2005
- Holzner – Sohni - Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage, Isernhagen 2012
- Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2 Aufl., Hannover 2003
- Bobka, Spezialimmobilien von A – Z,3. Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag Köln
- Rössler - Langner - Simon - Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Aufl., Neuwied 1990
- Kleiber, WertR 02 Wertermittlungsrichtlinien 2002, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000, 8. Aufl., Bundesanzeiger Verlag
- Schwirley – Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummieten, 3 Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017
- Pauen – Piller, Hotelbewertungen, 2020 Reguvis Köln
- Simon – Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl., Neuwied 2001
- Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Neuwied 2001
- Der Immobilienbewerter, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, verschiedene Auflagen, Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienwirtschaft, Fachmagazin für Management, Recht und Praxis, verschiedene Auflagen

6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500 16.09.2025
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 25.08.2025
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 25.08.2025 und 15.09.2025
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 16.10.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 22.08.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 29.08.2025

Stadt Krefeld
Katasteramt

Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: **22.08.2025**

Flurstück: 118
Flur: 48
Gemarkung: Krefeld
Dreikönigenstraße 152, Krefeld



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

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

Grundriss 1. Obergeschoss mit Darstellung der ETW Nr. 9, ohne Maßstab:



Grundriss Kellergeschoss mit Darstellung des Kellerraums zur ETW Nr. 9, ohne Maßstab:

