

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Zertifikat-Nr. Z2002-01-12

Immobilien Gutachter CIS HypZert (F) DIN EN ISO/IEC 17024, Zertifikat-Nr. 19/07 1925

Gerichtlich bestellter Immobiliensachverständiger

Ehrenamtlicher Gutachter in den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte der Städte **Duisburg** und **Mülheim a.d.R**



info@wertachtung.de
www.wertachtung.de

Amtsgericht Krefeld
Nordwall 131
47798 Krefeld

Datum: 29.08.2025
Az.: BE-110225

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Krefeld, Blatt 10873 eingetragenen **450/100.000 Miteigentumsanteils** an dem mit 2 Mehrfamilienhäusern, 30 Pkw-Garagen im KG und Stellplätzen bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 8-geschossigen Gebäude („Alte Gladbacher Str. 30“) gelegenen **Wohnung im 3. OG** nebst **Kellerraum**, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 82** bezeichnet,

in 47805 Krefeld, Alte Gladbacher Str. 28, 30

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Krefeld</i>	<i>10873</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Krefeld</i>	<i>67</i>	<i>62, 74, 75</i>
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren Az.: 420 K 51/24 <i>Amtsgericht Krefeld</i>	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 geschätzt mit rd.

76.800,- €

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 33 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	8
3.2	Gestalt und Form	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
3.5.2	Bauplanungsrecht	11
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	12
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	12
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
4.2.2	Nutzungseinheiten	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	13
4.3	Nebengebäude.....	14
4.4	Außenanlagen.....	14
4.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 82 im 3. OG des 8-geschossigen Gebäudes ...	14
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	14
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	15
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4.8	Zubehör.....	15

5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	15
5.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
5.2	Bodenwertermittlung	17
5.3	Ertragswertermittlung.....	18
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
5.3.2	Ertragswertberechnung	19
5.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	19
5.4	Vergleichswertermittlung	21
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21
5.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	21
5.5	Verkehrswert.....	23
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	24
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	24
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	25
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	25
7	Verzeichnis der Anlagen.....	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Wohnanlage, lt. TEK und Änderung der TEK bestehend aus 2 Wohnblöcken mit insgesamt 131 Wohnungen, 30 Pkw-Garagen im KG und Stellplätzen
Objektadresse:	Alte Gladbacher Str. 30, 47805 Krefeld
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Krefeld, Blatt 10873, lfd. Nr. 1
Bestandsverzeichnis:	<p>Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen ME-Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es bestehen Eintragungen hinsichtlich der Veräußerung des zu bewertenden Miteigentumsanteils.</p> <p>2/ zu 1: Grunddienstbarkeit an den Grundstücken Flur 67 Nr. 61 (Blatt 13877) und Flur 60 Flurstücke 200, 135, 136, 201 (Blätter 15189 – mit 15317)</p> <p>Die TEK ist abgeändert. Das Miteigentum ist weiterhin beschränkt durch den in Krefeld Blatt 19139 eingetragenen ME-Anteil verbunden mit dem dortigen Sondereigentumsrecht.</p>
Katasterangaben:	Gemarkung Krefeld, Flur 67, Flurstück 62, Fläche 4177 m ² ; Gemarkung Krefeld, Flur 67, Flurstück 74, Fläche 3775 m ² ; Gemarkung Krefeld, Flur 67, Flurstück 75, Fläche 248 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Teilungsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungsstichtag:	10.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	10.06.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	<p>Zu dem Ortstermin am 10.06.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben mit angemessener Frist eingeladen.</p> <p>Es wurde von einem Beteiligten schriftlich mitgeteilt, dass kein Zutritt zu den Wohnungen gewährleistet werden könne. Es wurde nicht mitgeteilt, wer Bewohner der Wohnung ist bzw. ob ein Beteiligter oder eine bevollmächtigte Person anwesend sein würde.</p>
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige und seine Mitarbeiterin

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 14.05.2025
- Auszug aus dem Stadtplan
- Auszug aus der Straßenkarte
- Bodenrichtwerte
- Mietspiegel der Stadt Krefeld
- Grundstücksmarktbericht der Stadt Krefeld
- Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 12.05.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.05.2025
- Auskunft Altlastenkataster vom 13.05.2025
- Auskunft über Wohnungsbindungen vom 08.05.2025
- Auskunft Erschließungsbeiträge vom 09.05.2025 und 21.05.2025
- Teilungserklärung vom 29.06.1972 (Anlagen auszugsweise), Änderung der Teilungserklärung vom 02.03.1990, Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Aufteilungsplan
- Erhebungen im Ortstermin
- Allgemeine Marktanalysen

Von der Auftraggeberin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- auszugsweiser, unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 07.11.2024

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Krefeld ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- b) eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- c) ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind,
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- f) ob Wohnungsbindung besteht,
- g) ob und evtl. wie lange die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach WoBindG / WFNG NRW unterliegen,
- h) Beginn der Mietverträge,
- i) ob Anhaltspunkte für Altlasten bestehen,
- j) ob Denkmalschutz besteht,
- k) ob Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen bestehen,
- l) ob ggfs. Grunddienstbarkeiten eingetragen sind,
- m) einfacher Lage- und Gebäudeplan,
- n) Lichtbilder,

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden soweit möglich, eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Schriftliche Auskünfte werden dem Gericht zur Akte gereicht. Personenbezogene Daten (über z.B. Verfahrensbeteiligte, Mieter) werden aus Datenschutzgründen lediglich in der Anlage wiedergegeben und nicht in der Internetversion des Gutachtens veröffentlicht. Innenaufnahmen des Versteigerungsobjektes werden zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten bzw. eines Vertreters vorliegt. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung. Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i. V. m. § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte nicht durchgeführt werden.

Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck, unterstelltem Ausstattungsstandart und nach Aktenlage (soweit möglich) erstellt. Besondere Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt. Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die fehlende Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken z.B. unbekannte Bauschäden und -mängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flur **67** Flurstücksnummer **75 u.a.**

in **Krefeld, Alte Gladbacher Str. 28**
Wertermittlungstichtag: **10.06.2025**

Bodenwert								
	Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe		beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]	
	Wohnungseigentum	baureifes Land		frei	543,90	8.200,00	20.100,00	
Anteiliger Bodenwert des 450/100.000stel MEA:							20.100,00	
Objektdaten								
	Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung		BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus		8.000,00	44,32	ca. 1972	80	28
Wesentliche Daten								
	Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]			BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
	Wohnungseigentum	4.424,88			1.137,98 € (25,72 %)	2,40	----	
Relative Werte								
relativer Verkehrswert:					1.732,85 €/m² WF/NF			
Verkehrswert/Rohertrag:					17,36			
Verkehrswert/Reinertrag:					23,37			
Ergebnisse								
Ertragswert:					76.800,00 €			
Sachwert:					----			
Vergleichswert:					76.800,00 €			
Verkehrswert (Marktwert):					76.800,00 €			
Wertermittlungstichtag					10.06.2025			
Bemerkungen								
Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.								

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Krefeld (ca. 236.997 Einwohner); Stadtteil Dießem/Lehmheide (ca. 17.423 Einwohner) (Stand: 31.12.2024)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Das Stadtzentrum Krefeld liegt etwa sieben Kilometer vom Rheinufer entfernt. Die Stadt Krefeld grenzt im Norden an die Städte Neukirchen-Vluyn und Moers im Kreis Wesel, im Osten und Nordosten an die kreisfreie Stadt Duisburg, im Süden an die Städte Meerbusch im Rhein-Kreis Neuss und Willich im Kreis Viersen sowie im Westen an die Städte Tönisvorst und Kempen im Kreis Viersen. Südöstlich von Krefeld liegt die Landeshauptstadt Düsseldorf, deren Zentrum etwa 19 km von der Krefelder Innenstadt entfernt ist. Die nächstgelegenen ICE-Bahnhöfe sind in Duisburg und Düsseldorf. Durch das Stadtgebiet Krefelds führt in nordsüdlicher Richtung die Bundesautobahn A 57 (Köln – Nimwegen), die sich südlich von Krefeld am Autobahnkreuz Meerbusch mit der A 44 (Aachen -Kassel) und nördlich am Autobahnkreuz Moers mit der A 40 Venlo Dortmund kreuzt. Des Weiteren führen durch Krefeld die Bundesstraßen B 9 und B 57, die an der Anschlussstelle Krefeld-Zentrum in die A 57 übergeht. (Quelle: https://de.wikipedia.org/)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Der Dießem (Diessheim) ist einer der ursprünglichen Stadtteile der Stadt Krefeld, wie auch Inrath und Lindental. Dießem befindet sich östlich des Krefelder Stadtzentrums. Der Stadtteil grenzt im Süden an Fischeln, im Osten an Krefeld-Oppum, im Norden an Krefeld-Cracau und im Westen an das Stadtzentrum (Quelle: https://de.wikipedia.org/) Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar.
Topografie:	eben
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als einfache Wohnlage eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Flurstück 62: Straßenfront: ca. 68 m; mittlere Tiefe: ca. 63 m, Flurstücksgröße: insgesamt 4177,00 m²; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform; Flurstück 74: Straßenfront: keine; mittlere Tiefe: ca. 52 m; Flurstücksgröße: insgesamt 3775,00 m²; Flurstück 75: Straßenfront: keine; mittlere Tiefe: ca. 14 m; Flurstücksgröße: insgesamt 248,00 m²; Bemerkungen: dreieckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses „Alte Gladbacher Str. 30“, einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses „Alte Gladbacher Str. 28“.

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster erfasst (**s. Anlage**).

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen, insbesondere bezgl. Bergsenkungsgefahr, wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein auszugsweiser unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Krefeld Blatt 10873 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 07.11.2024 (lfd. Nr. 6) folgende Eintragung:

lfd. Nr. 3: Leitungs- und Unterhaltungsrecht für eine Fernheizung zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 67 Nr. 77 und 78 – Blatt 0227 -, Nr. 76 – Blatt 3540 – und Nr. 6 – Blatt 9331 -.

Das Recht wird als nicht wertbeeinflussend berücksichtigt. Der Barwert des Rechtes wird mit **0,- €** geschätzt.

Es wird davon ausgegangen, dass dieses Recht im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt wird.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Baulastenblatt Nr. 49 (Band III), betr. Gemarkung Krefeld, Flur 67, Flurstk. 61, 62

Ifd. Nr. 1:

Sicherung eines Zugangs für das Grundstück „Alte Gladbacher Str. 36“ (Gemarkung Krefeld, Flur 67, Flurstücke 61, 91).

Ifd. Nr. 2:

Sicherung des Zugangs zum Grundstück „Alte Gladbacher Str. 28“ (Gemarkung Krefeld, Flur 67, Flurstücke 74, 75)

Ifd. Nr. 3:

Mitbenutzung des östlich des Hauses gelegenen Kinderspielplatzes zugunsten des Grundstücks „Alte Gladbacher Str. 28“ (Gemarkung Krefeld, Flur 67, Flurstücke 74, 75)

Ifd. Nr. 4:

Mitbenutzung des westlich des Hauses gelegenen Kinderspielplatzes zugunsten des Grundstücks „Alte Gladbacher Str. 36“ (Gemarkung Krefeld, Flur 67, Flurstücke 61, 91)

Baulastenblatt Nr. 55 (Band III), betr. Gemarkung Krefeld, Flur 67, Flurstk. 74

Ifd. Nr. 1:

Sicherung von 11 Stellplätzen für das Grundstück „Alte Gladbacher Str. 30“ (Gemarkung Krefeld, Flur 67, Flurstück 62)

Ifd. Nr. 2:

Sicherung von 16 Stellplätzen zugunsten des Grundstücks „Alte Gladbacher Str. 30“ (Gemarkung Krefeld, Flur 67, Flurstück 62)

Ifd. Nr. 3:

Mitbenutzung des Kinderspielplatzes zugunsten des Grundstücks „Alte Gladbacher Str. 30“ (Gemarkung Krefeld, Flur 67, Flurstück 62)

Die Baulasten werden als **nicht wertbeeinflussend** eingeschätzt.

Vgl. vollständigen Text der Baulasterklärung in der Anlage.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 106, 2. Änderung, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht geprüft werden, da entsprechende Unterlagen bei der Verwaltung nicht vorhanden sind bzw. nicht eingesehen werden konnten. Wichtige Dokumente, wie z.B. Genehmigungsunterlagen sowie Rohbau- und Gebrauchsnahmebescheinigungen sind somit nicht vorhanden. Durch diesen Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Die sich ergebenden Risiken (z.B. Nutzungsgenehmigung) müssen potentielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Mitteilung liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße. Für die Erschließungsanlage kommt ein Beitrag gem. BauGB nicht mehr zur Erhebung. Der Kanalanschlussbeitrag kommt für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das zu bewertende Objekt nicht mehr zur Erhebung. **Der Sachverständige verweist auf die Anlagen zu diesem Gutachten.**

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück besteht lt. TEK, Änderung der TEK und der Abgeschlossenheitsbescheinigungen aus 2 Wohnblöcken. Der 6-geschossige Wohnblock („Alte Gladbacher Str. 28“) verfügt über 52 Wohnungen, 18 im Kellergeschoss befindliche Pkw-Garagen und 21 Kfz-Stellplätze. Der 8-geschossige Wohnblock („Alte Gladbacher Str. 30“) verfügt über 79 Wohnungen, 12 im Kellergeschoss befindliche Pkw-Garagen und 14 Kfz-Stellplätze.

Die zu bewertenden Wohnung befindet sich in dem 8-geschossigen Gebäude („Alte Gladbacher Str. 30“), III. Obergeschoss nebst Kellerraum und ist im ATP jeweils mit Nr. 82 bezeichnet. Von wem die Wohnung genutzt wird, ist nicht bekannt. Ein Mietvertrag lag dem Sachverständigen nicht vor. Mietkonditionen sind ihm nicht bekannt.

Gem. schriftlicher Mitteilung ist von keine sozialen Bindung. mehr auszugehen, diese ist wohl im Jahr 2009 bereits ausgelaufen (**s. Anlage**).

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; 8-geschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1972 (angenommen gem. vorliegender Unterlagen)
Modernisierung:	keine erkennbar oder bekannt gemacht worden
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Keine Angaben
Außenansicht:	Insgesamt verkleidet mit Fertigbetonelementen

4.2.2 Nutzungseinheiten

Gem. vorliegender Unterlagen:

Kellergeschoss: u. a. zu den jeweiligen Wohnungen zugehörige Kellerräume, 12 Pkw-Garagen

Erdgeschoss:	9 Wohneinheiten
1. Obergeschoss:	10 Wohneinheiten
2. Obergeschoss:	10 Wohneinheiten
3. Obergeschoss:	10 Wohneinheiten
4. Obergeschoss:	10 Wohneinheiten
5. Obergeschoss:	10 Wohneinheiten
6. Obergeschoss:	10 Wohneinheiten
7. Obergeschoss:	10 Wohneinheiten

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau (Stahlbetonbauweise)
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Außenwände:	Beton mit Wärmedämmschicht
Fensterwandelemente:	Holz-Glas-Konstruktion
Innenwände:	tragende Zwischenwände: Beton; nichttragende Zwischenwände: Gipsplatten
Decken:	Stahlbetonfertigplatten
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür und 2 Seitenteile aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Beton; Dachform: Flachdach (Warmdach); umlaufende Attika

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung wird unterstellt
Heizung:	Gem. Baubeschreibung: Warmwasserheizung, die mit Fernwärme versorgt wird
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) wird unterstellt
Warmwasserversorgung:	Keine Angaben

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Loggien, Personenaufzug wird unterstellt
besondere Einrichtungen:	Gegensprechanlage, Videoüberwachung
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte wird Bauschäden- und Baumängelfreiheit (z.B. Hausschwamm) unterstellt; alltagstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden nicht berücksichtigt. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante

Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnung bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potenziellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie Asbest, Mineralwolle, PCP, PCB, PAK oder Holzschutzmittel, etc. vorgefunden. Das Bewertungsobjekt ist jedoch aus einer Bauzeit, die u. a. durch die Verwendung von (heute als bekannter) schadstoffbelasteter Bausubstanz gekennzeichnet ist. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, sollten Fachgutachten eingeholt werden.

4.3 Nebengebäude

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich keine Nebengebäude.

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, private Kinderspielplätze, Einfriedung (Hecken), Fahrradabstellplatz

4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 82 im 3. OG des 8-geschossigen Gebäudes

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der im 8-geschossigen Gebäude gelegenen Wohnung im 3. OG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 82 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegender Unterlagen rd. 44,00 m².

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung ist gem. den vorliegenden Unterlagen wie folgt aufgeteilt:
Diele (rd. 4,56 m²)
Wohn-/Schlafraum (rd. 25,40 m²)
Abstellraum (rd. 2,22 m²)
Kochnische (rd. 6,46 m²)
Bad/WC (rd. 3,36 m²)
Loggia (rd. 2,00 m²)

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann keine Ausstattungsbeschreibung erstellt werden. Es wird durchschnittlicher Ausstattungsstandart unterstellt.

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen: Personenaufzug

besondere Bauteile: keine
wirtschaftliche Wertminderungen: keine

sonstige Besonderheiten: keine

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Es besteht kein Sondernutzungsrecht für die zu bewertende Wohnung.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: nicht bekannt

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): nicht bekannt

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Es wird allgemeiner Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt.

4.8 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 u. 94 BGB sind. § 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernden beweglichen Gegenständen freigeschätzt werden dürfen. Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, zu dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Als Zubehör können z.B. auf dem Grundstück gelagerte Baumaterialien, Geschäfts- oder Büroeinrichtungen sowie Produktionsmaschinen gelten. Ob sich bewegliches Zubehör in der zu bewertenden Wohnung befindet, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine

geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch allein (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

5.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Aufgrund der vorliegenden Datenbasis (geeigneter Mietspiegel und Liegenschaftszinssatz) wird der Verkehrswert in diesem Gutachten aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall ebenfalls möglich, da für den Bereich des Bewertungsobjekts ein Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung steht.

Auf eine Sachwertermittlung wird verzichtet, da diese Substanzwertermittlung - bei dem Erwerb von Wohnungs- und Teileigentum - kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht und keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

5.2 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **380,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,8
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,75
Grundstücksfläche (f)	=	8.200 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	380,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	10.06.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 380,00 €/m²	
WGFZ	0,8	1,75	× 1,430	
Fläche (m²)	keine Angabe	8.200	× 1,000	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 543,40 €/m ²	
Fläche	× 8.200 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 4.455.880,00 €	
Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Gesamtbodenwert	4.460.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 450/100.000	
anteiliger Bodenwert	= 20.070,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 rd. **20.100,00 €**.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstückseinertrages dar.

5.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 3.OG	44,32	-	8,32	368,74	4.424,88
Summe			44,32	-		368,74	4.424,88

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		4.424,88 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.137,98 €
jährlicher Reinertrag	=	3.286,90 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,40 % von 20.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	482,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.804,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,219
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	56.704,19 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	20.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	76.804,19 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	76.804,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	76.804,19 €
	rd.	76.800,00 €

5.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen entnommen, plausibilisiert und entsprechend angesetzt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Krefeld und Erfahrungswerten sowie Marktanalysen des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 44,32 m ² × 14,00 €/m ²	620,48 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	88,50 €
Summe		1.137,98 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell der AGVGA-NRW mit 80 Jahren für das Gebäude angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ob das ca. 1972 errichtete Gebäude wesentlich modernisiert wurde, ist nicht bekannt. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1972 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 53 Jahre =) 27 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

5.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Für den Bereich des Bewertungsobjekts steht ein Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf eine für diese Lage typische Immobilie. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 (2) ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen weitestgehend den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z. B. Baujahr, Anzahl der Wohneinheiten und Ausstattungsmerkmale zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts sind über Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	2.182,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	10.06.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,940	
Geschosslage	keine Angabe	3. OG	× 1,030	

Ausstattung	mittel	mittel	×	1,000	
Wohnfläche [m²]	41-80 m²	44,32	×	1,000	
Alter	41-60 Jahre	53 Jahre	×	0,910	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	×	1,000	
Vermietung	unvermietet	vermietet	×	0,950	
Anzahl Wohneinheiten	66-500	79	×	0,840	
Balkon		vorhanden	×	1,130	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	1.733,57 €/m²	
Ermittlung des Vergleichswerts					
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert				1.733,57 €/m²	
Wohnfläche			×	44,32 m²	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			=	76.831,82 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale				0,00 €	
Vergleichswert			=	76.831,82 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 10.06.2025 mit rd. **76.800,00 €** ermittelt.

5.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **76.800,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **76.800,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 450/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit 2 Mehrfamilienhäusern, 30 Pkw-Garagen im KG und Stellplätzen bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 8-geschossigen Gebäude („Alte Gladbacher Str. 30“) gelegenen **Wohnung im 3. OG** nebst **Kellerraum**, im Aufteilungsplan **jeweils mit Nr. 82** bezeichnet,

in 47805 Krefeld, Alte Gladbacher Str. 28, 30

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Krefeld</i>	<i>10873</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Krefeld</i>	<i>67</i>	<i>62, 74, 75</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 10.06.2025 geschätzt mit rd.

76.800 €

in Worten: sechssundsiebzigttausendachthundert Euro

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 29.08.2025

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 277: 2021-08

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- [5] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12.Auflage 2016
- [6] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011
- [7] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2015
- [8] Klaus-Niels Knees: Immobilienarzwangsvollstreckung, 4. Auflage 2003
- [9] Stöber ZVG, Zwangsversteigerungsgesetz, Beck'sche Kurzkommentare, 21.Auflage 2016
- [10] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014
- [11] Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8.Auflage 2015

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2021) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Fotos

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Anlagen 5 bis 11 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 6: Auszug aus dem Altlastenkataster

Anlage 7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 8: Anliegerbescheinigung

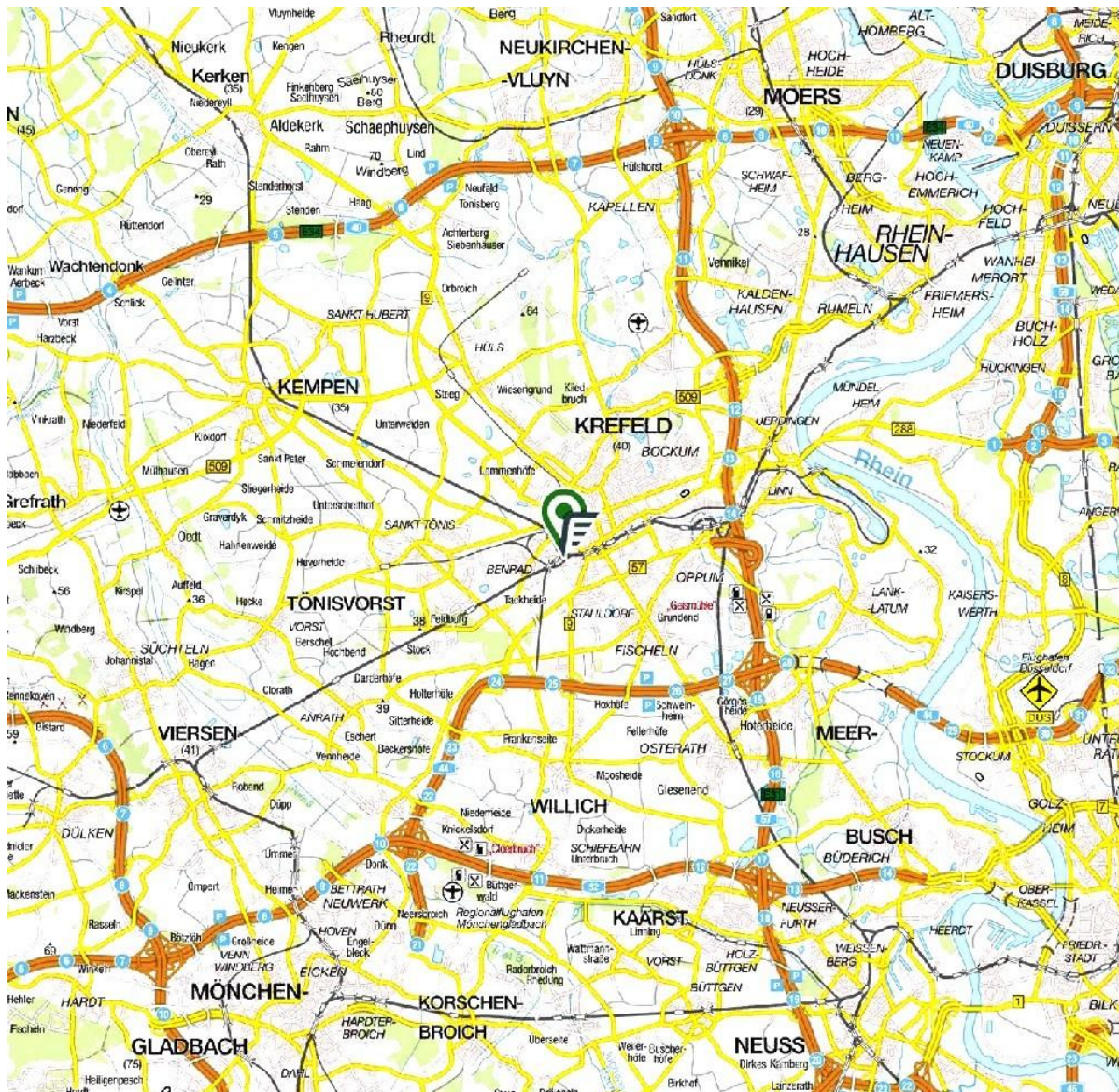
Anlage 9: Auskunft Wohnungsbindungen

Anlage 10: Auskunft Bebauungs- und Flächennutzungsplan

Anlage 11: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Datenquellen:

Regionalkarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 4



Zugang zu den Mehrfamilienhäusern



Fläche vor dem Haus „Alte Gladbacher Str. 30“

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 4



Kinderspielplatz



Treppenabgang zu den Garagen und Stellplätzen

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 4



Hauseingang „Alte Gladbacher Str. 30“



Rückansicht 1 „Alte Gladbacher Str. 30“

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 4



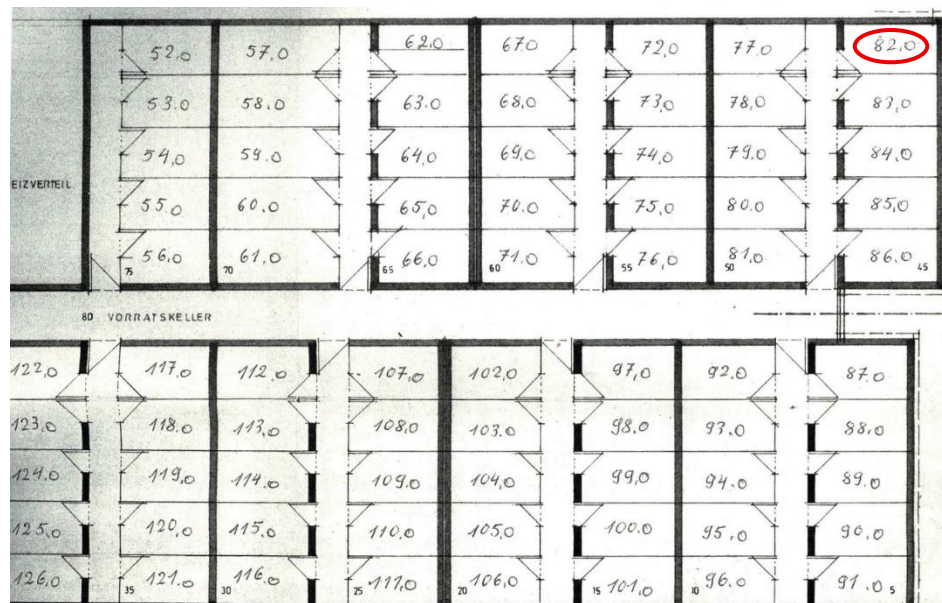
Rückansicht 2 „Alte Gladbacher Str. 30“



Kellerausgang

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

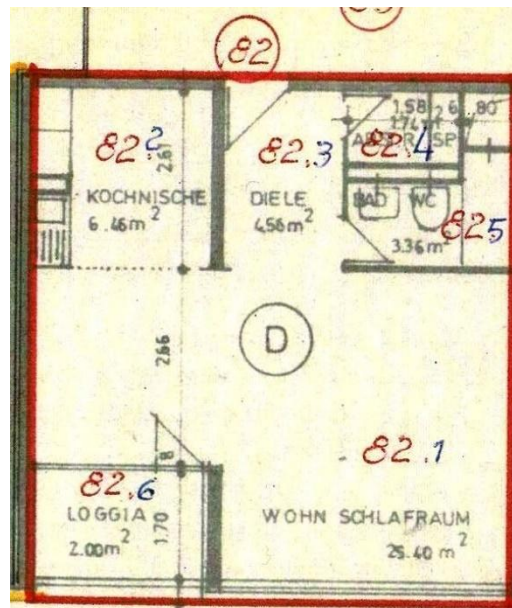
Seite 1 von 2



Grundriss Kellergeschoss (teilweise)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 2



Grundriss Wohnungseinheit Nr. 82