



## G U T A C H T E N

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

**Wohnungseigentum B 86, Inrather Straße 321 in 47803 Krefeld**



Straßenseitige Ansicht



Gartenseitige Ansicht (mit Markierung der Wohnung)

**Verkehrswert zum 02.07.2025 : 45.000,00 EURO**

Auftraggeber:

**Amtsgericht Krefeld  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Preussenring 49  
47798 Krefeld**

Geschäftsnummer: **420 K 52/24**

Gebäudeart:

**ETW im  
Mehrfamilienhaus**

Wohnfläche:

**~ 30 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche:

---

Stellplätze:

---

Sonstige Flächen:

---

Grundbuch von:

**Krefeld**

Blatt-Nr.:

**9179**

Eigentümer/innen:

**wird hier nicht benannt**

Gemarkung:

**Krefeld**

Flur:

**10**

Flurstück(e):

**473**

Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):

**~ 43 m<sup>2</sup> (99/10.000 MEA an 4.383 m<sup>2</sup>)**

Es bestehen:

☐

Rechte

☐

Lasten, Beschränkungen

☐

Baulasten

☐

sozialrechtliche Bindungen

☒

Mietvertrag

☐

Sonstiges



## **Inhaltsverzeichnis:**

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

Seitenzahl: 29 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 43613)

Ausfertigungen: 6 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



## 1. AUFTRAG

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preussenring 49 47798 Krefeld</b>	<b>Geschäftsnummer: 420 K 52/24</b>
<b>Verwendung:</b>	Zwangsversteigerungsverfahren  Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden. Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.	
<b>Bewertungs- grundlagen: (objekt- bezogen)</b>	<b>Dokument:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszug</li><li>- Angaben aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)</li><li>- Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten</li><li>- Angaben aus dem Altlastenkataster</li><li>- Angaben aus der Bodenrichtwertkarte und des Gutachterausschusses</li><li>- sonstige erforderliche Daten des Gutachterausschusses</li><li>- Angaben aus dem Bodenrichtwertsystem des Landes NRW, BORIS</li><li>- Angaben zur baurechtlich möglichen Ausnutzung des Grundstückes</li><li>- Angaben aus der Hausakte des Bauordnungsamtes</li><li>- Bauzeichnungen im M 1:100 aus der Bauakte</li><li>- Mietpreisspiegel</li><li>- Angaben des Amtes für Wohnungswesen</li></ul>	<b>vom:</b> 06.11.2024 10.06.2025 06.06.2025 10.06.2025 16.06.2025     23.06.2025    06.06.2025
<b>Besichtigung:</b>	17.06.2025 und 02.07.2025	
<b>Teilnehmer:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Eigentümer</li><li>- Stefan Mengden – Sachverständiger</li><li>- Mitarbeiterin des Sachverständigen</li></ul>	
<b>Bei der Besichtigung wurden:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- die zur Verfügung gestellten, o.g. objektbezogenen Bewertungsunterlagen verifiziert und bei Bedarf ergänzt oder geändert,</li><li>- die für die Bewertung relevanten Daten und Fakten aufgenommen und</li><li>- verschiedene Fotografien des Objektes gemacht.</li></ul>	
<b>Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:</b>	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist in die Wertermittlung mit einzubeziehen	



## 2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

### 2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i>	<i>Wohnfläche:</i>	<i>Nutzfläche:</i>	<i>Stellplätze:</i>	<i>Sonstige Flächen:</i>
<b>ETW im Mehrfamilienhaus</b>	<b>~ 30 m<sup>2</sup></b>	---	---	---
<i>Grundbuch von:</i>	<i>Blatt-Nr.:</i>	<i>Eigentümer/innen:</i>		
<b>Krefeld</b>	<b>9179</b>	<b>wird hier nicht benannt</b>		
<i>Gemarkung:</i>	<i>Flur:</i>	<i>Flurstück(e):</i>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i>	
<b>Krefeld</b>	<b>10</b>	<b>473</b>	<b>~ 43 m<sup>2</sup> (99/10.000 MEA an 4.383 m<sup>2</sup>)</b>	

### 2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	<p>Das Grundstück liegt im Randbereich der Stadt Krefeld, mit insgesamt rund 238.000 Einwohnern, zwischen dem Stadtgebiet Krefelds und dem Ortsteil Hüls.</p> <p>Die Entfernung zum Zentrum Krefelds beträgt ca. 3 km; die zum Ortszentrum Hüls ca. 4 km.</p> <p>Die nähere Umgebung des Objektes ist durch Mehrfamilienhaus-Bebauung geprägt.</p> <p>Im Zentrum Krefelds findet sich die typische Infrastruktur eine Mittelstadt der beschriebenen Größe mit kulturellen, sozialen, medizinischen, verwaltungstechnischen und sonstigen Institutionen.</p> <p>Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr ist durch die Straßenbahnlinie an der nahe gelegenen Hülser Straße gewährleistet. Sport- und Freizeitmöglichkeiten finden sich in der teils ländlichen Umgebung des Ortsteils Hüls.</p>
-------------------------	--

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

<i>Wertverhältnisse</i>	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
<i>Ermittlungsstichtag</i>	02.07.2025
<i>Qualitätsstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt.</p> <p>Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.</p>

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

<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1964 angegeben.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 29 Jahren erwartet. Die Modifizierung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt sich aus bereits durchgeführten Modernisierungen der Fenster und der Heizungsanlagen und geplanten oder bereits durchgeführten Modernisierungen der Leitungssysteme.</p> <p>Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1974, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.</p> <p>Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.</p>



## 2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

<i>Bebauungsplan</i>	keiner; § 34 <i>Ausweisungen</i> BauGB	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.
<i>Genehmigungsstand</i>	Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde. Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.	
<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i>	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist Folgendes eingetragen: „99/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Krefeld, Flur 10, Flurstück 473, Inrather Straße 321, Größe 4.383 m <sup>2</sup> , verbunden mit dem Sondereigentum an dem im VII. Obergeschoß rechts, bestehend aus 1 Appartement, 1 Flur, 1 Kochnische, 1 Bad mit WC, 1 Loggia, groß 29,36 m <sup>2</sup> sowie einem Abstellraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan als Wohnungseigentum Nr. B. 86 bezeichnet. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der an den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Krefeld Blätter 9111 bis mit 9182) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung ist nicht erforderlich: a) bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, b) bei einer Veräußerung an den Ehegatten oder an Verwandte in gerader Linie, c) bei einer Veräußerung an einen Miteigentümer, d) bei der ersten Veräußerung durch den derzeitigen Miteigentümer, Schwäbische Wohnungsbaugesellschaft Stuttgart GmbH, e) bei der Veräußerung an einen Grundpfandgläubiger, wenn dieser das betreffende Wohnungseigentum zur Verwertung eines ihm an demselben zustehenden Grundpfandrecht erwirbt, f) bei der Veräußerung durch einen Grundpfandgläubiger, wenn dieser das betreffende Wohnungseigentum zuvor gem. hiervor lit. e oder anlässlich der Zwangsversteigerung erworben hat. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 29. Oktober 1963 Bezug genommen. Umgeschrieben am 5. Dezember 1972.“	
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>	In Abteilung II des Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen.	
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 10.06.2025 mit, „dass das/die o.g. Grundstück/e ist/sind mit keiner Baulast belastet.“	
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Wohnen teilt am 06.06.2025 mit, „dass das Objekt nicht in der öffentlichen Bindung ist.“	
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt	
<i>sonstige Werteinflüsse</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt	



<i>Verkehrs-Erschließung</i>	<p>Das Bewertungsobjekt ist über die Inrather Straße erschlossen.</p> <p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 10.06.2025 mit, „<i>dass das Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt. Ein Erschließungsbeitrag gemäß BauGB kommt nicht mehr zur Erhebung.</i>“</p> <p>Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
<i>techn. Erschließung</i>	<p>Die technische Erschließung umfasst Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telefon und Kabel.</p> <p>Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR, Fachbereich Gebühren, Beschaffung und Recht teilt am 12.06.2025 mit, „<i>dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das o.g. Grundstück nicht mehr zur Erhebung kommt.</i>“</p> <p>Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
<i>Straßenausbau</i>	<p>Die Inrather Straße ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks zweispurig asphaltiert mit beidseitigem Gehweg ausgebaut.</p>
<i>Grundstücksform</i>	<p>Das Grundstück ist unregelmäßig vieleckig geschnitten.</p>
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	<p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt teilt am 16.06.2025 mit, „<i>dass das Grundstück nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist.</i>“</p> <p>Über die im Rahmen der Altlastenaukunft eingeholten Aussagen hinaus werden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich außergewöhnlicher Einflüsse vorgenommen. Insbesondere bleiben Einwirkungen aus hohen Grundwasserständen, nicht bekannten, erkennbaren oder bekannt gemachten Schadstoff- oder sonstigen Belastungen und Immissionen in der Wertermittlung unberücksichtigt.</p>

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

<i>Bodenrichtwerte</i>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 360 €/m<sup>2</sup> für ein Grundstück im Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 ausgewiesen.</p>
<i>Bodenpreisindex</i>	<p>Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.</p>
<i>Liegenschafts-zinssätze</i>	<p>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. Der Liegenschaftszinssatz wird maßgeblich beeinflusst von Lage, Alter, Zustand, Ausstattung und Marktgängigkeit; er ist mithin ein Faktor, der das Risiko der Investition bewertet.</p> <p>Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt.</p>
<i>Rohertragsfaktoren</i>	<p>sind nicht veröffentlicht.</p>
<i>Baupreisindex</i>	<p>2010 = 70,82 2025 = 133,60 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes II. 2025)</p>
<i>Vergleichswerte</i>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 einen Vergleichswert in Höhe von rund 2.182 €/m<sup>2</sup> für Wohnungseigentum ausgewiesen und hierzu Umrechnungsfaktoren für Alter, Wohnfläche, Wohnlage, Anzahl der Einheiten im Gebäude, Ausstattung, Mietsituation, Balkon/Terrasse, Lage im Gebäude, Modernisierungsgrad und Stadtteillage zur Anpassung an das Bewertungsobjekt veröffentlicht.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall summieren sich die Einzelfaktoren auf einen Gesamtkorrekturfaktor von rund 0,85.</p> <p>Der Vergleichswert wird mit <math>(2.182 \text{ €/m}^2 \cdot 0,85 = 1.854,70 \text{ €/m}^2)</math> rund 1.860 €/m<sup>2</sup> angenommen.</p>



### 3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN

#### 3.1 Allgemeines

Beschrieben ist die vorherrschende Ausführung, wie sie im Rahmen der Besichtigung festgestellt werden konnte. Einzelne Bauteile oder Räume können hiervon abweichen, ohne dass dies Einfluss auf die Wertermittlung hat. Grundsätzlich empfiehlt sich das Öffnen, Freilegen und Besichtigen sämtlicher verdeckter Bereiche zur Feststellung etwaiger Mängel oder Schäden. Derartige Untersuchungen sind jedoch nicht Bestandteil dieses Gutachtens und werden nicht durchgeführt.

Untersuchungen hinsichtlich der Einhaltung des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Gebäudeenergiegesetzes, der Trinkwasserverordnung und anderer rechtlicher Rahmenbedingungen werden ebenfalls nicht vorgenommen. Grundsätzlich wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass in baulichen Anlagen, die bis in die 1990-er Jahre errichtet, erweitert oder geändert wurden, asbesthaltige Baustoffe Verwendung gefunden haben konnten. Ein generelles Asbestverbot gilt erst seit 1993. Insbesondere in den 1960-er und 1970-er Jahren wurde Asbest häufig in Baustoffen eingesetzt. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

<i>Art der Baulichkeiten</i>	Appartement im VII. Obergeschoss rechts des Hauses Inrather Straße 321
<i>Geschlosszahl</i>	8 Vollgeschosse
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1964 angegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 29 Jahren erwartet. Die Modifizierung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt sich aus bereits durchgeführten Modernisierungen der Fenster und der Heizungsanlagen und geplanten oder bereits durchgeführten Modernisierungen der Leitungssysteme. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1974, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	ETW: 1 Raum, Flur, Kochnische, Badezimmer, Loggia sowie ein Kellerraum im Kellerschoss; derzeit durch Brand zerstört.

#### 3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

Konstruktionen und Ausführungen, die nicht eingesehen werden können, wie z.B. verkleidete Dach-, Wand- und Deckenkonstruktionen, Fundamente, verkleidete Haustechnik, nicht zugänglich gemachte Objekt- oder Raumbereiche etc. werden als durchschnittlich, mängelfrei und objekt- bzw. baujahrtypisch angenommen.

Aussagen zur bauphysikalisch korrekten Ausführung der baulichen Anlagen (Dampfsperren, Wärmedämmschichten, schallschutztechnisches Verhalten der Bauteile etc.), zum baulichen Brandschutz, zu Schadstoffbelastungen, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und zur Standsicherheit (Statik) können im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

##### 3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände</i>	Massivmauerwerk
<i>Fassade</i>	Trapezblechverkleidung, hell lackiert
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür: Aluminium mit Glaseinsatz; der Zugang zur ETW B 86 erfolgt über einen Laubengang
<i>Außenfenster</i>	ETW: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
<i>Dachkonstruktion</i>	Flachdach (Beton)
<i>Dachdeckung</i>	bituminöse Abdichtung
<i>Dachaufbauten</i>	Aufzugüberfahrt
<i>Innenwände</i>	massiv oder Leichtbauwände
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Stahlbeton



### 3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	Aufzugüberfahrt: verputzt
<i>Balkone / Loggien</i>	1 Loggia zur ETW gehörend; Boden: Estrichbeton
<i>Umwehrungen</i>	Mauerbrüstung und Stahlgeländer an der Loggia; Stahlgeländer im Treppenhaus
<i>Fensterbänke</i>	1 Betonwerkstein-Fensterbank
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	keine

### 3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	ETW: mit Raufaser tapeziert und hell gestrichen Treppenhaus: Rauputz; teilweise Profilit-Verglasung
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	ETW: Laminat Treppenhaus: Betonwerkstein
<i>Treppenbeläge</i>	Betonwerkstein
<i>Türen u. Fenster</i>	ETW: Holztür
<i>Art der Beheizung</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Warmwasser- bereitung</i>	über Gas-Zentralheizung
<i>Wasser</i>	in Bad und Kochnische
<i>Strom</i>	vorhanden
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	Kabelanschluss
<i>Gas</i>	vorhanden

### 3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	1 Badezimmer
<i>Wände</i>	mit weißen Fliesen plattiert, darüber verputzt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	Laminat
<i>san.-Gegenstände</i>	Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschtisch mit Ablage, Duschtasse
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper

### 3.2.5 Toiletten

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

### 3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Kochnische
<i>Wände</i>	mit Raufaser tapeziert und hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	Laminat

### 3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

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

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

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



### 3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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

### 3.3 Bauwerk – technische Anlagen

Die technischen Einrichtungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen (Heizung, Lüftung, sanitäre Installation, Elektro-Installation, Daten-, Satelliten-, Kabel- oder sonstige Technik) wurden keinerlei Funktionsprüfung unterzogen. Aussagen zur Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik, zu etwaigen Korrosions- und sonstigen nicht sichtbaren Schäden können im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

#### 3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	laut Hausverwaltung Gas-Zentralheizung; konnte nicht besichtigt werden
<i>Hersteller</i>	Annahme: Brötje
<i>Baujahr / Montage</i>	Annahme: 2010
<i>Wärmeübertragung</i>	Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	nicht bekannt
<i>Wartung</i>	Annahme: regelmäßig

#### 3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	über Gas-Zentralheizung
<i>Baujahr / Montage</i>	Annahme: 2010
<i>geändert im Jahr</i>	nicht bekannt

#### 3.3.3 sanitäre Installation

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

#### 3.3.4 Elektroinstallation

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

#### 3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

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

#### 3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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



### 3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Über einen gepflasterten Weg, erreicht man die Zufahrt zur Tiefgarage und den überdachten Hauseingangsbereich.
<i>Außenanlagen</i>	Die Außenanlage ist mit Rasenfläche, Sträuchern, Bäumen und Wegen aus Waschbetonplatten angelegt.
<i>Terrassenbereiche</i>	nicht vorhanden
<i>Hausanschlüsse</i>	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

### 3.5 Zubehör

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

### 3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

#### 3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

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

#### 3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

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

#### 3.6.3 vorhandene Mängel

Es wird ausdrücklich auf die derzeit gültigen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verwiesen. Je nach Alter der Anlagen können hier im Falle des Eigentümerwechsels erhebliche Kosten bezüglich der Wärmedämmung des Gebäudes sowie eines eventuell auszutauschenden Heizkessels anfallen. Eine Erfassung und Bezifferung dieser eventuellen Kosten sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen. Weiterhin bleiben optisch nicht erkennbare bzw. bekannt gemachte Mängel, Schäden und Beeinträchtigungen durch z.B. Altlasten, hohe Grundwasserstände, Immissionen, schadstoffbelastete Baustoffe, Schädlingsbefall etc. am Grundstück wie auch an eventuell vorhandenen baulichen Anlagen unberücksichtigt, da hierzu spezielle Untersuchungen durch Fachleute mit besonderer Sachkenntnis erforderlich sind.

Mängel und Schäden werden im Ertragswertverfahren nur insoweit in Abzug gebracht, als sie nicht bereits in den Instandhaltungskosten oder im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt wurden. Werden Mängel als sogenannte besondere, objektspezifische Werteinflüsse in Abzug gebracht, so stellt dieser Abzug lediglich den überschlägig ermittelten Einfluss auf den Verkehrswert dar und muss nicht zwangsläufig die tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten widerspiegeln. Den derart ausgewiesenen Kosten liegen keine Sanierungsplanungen, detaillierten Kostenschätzungen oder gar konkreten Angebote zugrunde.

An Mängeln und Schäden waren im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar oder bekannt:

Das Mehrfamilienhaus, in dem Bewertungsobjekt liegt hat schwerwiegende Mängel, deren Beseitigung Grundvoraussetzung für die in diesem Gutachten angenommene wirtschaftliche Verwertbarkeit der Eigentumswohnung ist.

Technische Gebäudeausrüstung:

Die Hausverwaltung teilt mit, dass die Steigestränge der dringenden Erneuerung bedürfen: Wegen der häufigen Rohrbrüche lehnt die Gebäudeversicherung dem Vernehmen nach die vollständige Regulierung inzwischen ab. Die Kosten der vollständigen Strangsanierung werden seitens der Hausverwaltung mit rund 800.000 € angegeben. Da die Eigentümergemeinschaft jedoch eine entsprechende Sonderumlage abgelehnt hat, wurde mit Wirkung zum 01.01.2025 die Zuführung zur Erhaltungsrücklage von 60.000 € auf 100.000 € angehoben.

Gleichwohl wird hier zum Zwecke der Wertermittlung der auf den Miteigentumsanteil entfallende Anteil an den Sanierungskosten mit rund  $(800.000 \text{ €} \cdot 99 / 10.000 = 7.920 \text{ €})$  rund 8.000 € angenommen und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.



#### Brandschadenbeseitigung:

Infolge eines Brandereignisses wurden zum einen bauliche und technische Anlagen beschädigt, zum anderen jedoch auch Auflagen der Bauaufsicht und der Feuerwehr Krefeld formuliert, die einen erheblichen Sanierungsbedarf zur Folge haben.

Unter anderem wird gefordert:

- Erweiterung der Feuerwehrezufahrt
- 2. baulicher Rettungsweg
- brandschutztechnischer Verschluss von Durchbrüchen
- Austausch von Brandschutztüren
- RWA im Treppenhaus
- Errichtung Trockensteigeleitung
- Erstellung eines Brandschutzkonzeptes und Bauantragsstellung

Die Kosten und Nebenkosten werden diesseits auf grob rund 300.000 € geschätzt und der auf den Miteigentumsanteil entfallende Anteil mit rund  $(300.000 \text{ €} \cdot 99 / 10.000 = 2.970 \text{ €})$  rund 3.000 € angenommen und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Renovierungsbedarf im Wohnungseigentum:

- Wohnungseingangstüre
- Terrassentüre defekt
- Badezimmer mit unterschiedlichen Fliesen
- zu erwartende Nacharbeiten im Wohnungseigentum im Zuge der Strangsanierungen

Der Renovierungsbedarf im Wohnungseigentum ist durch die Wahl einer ausreichend bemessenen Instandhaltungsrücklage ausreichend berücksichtigt und bedarf keines gesonderten Abzugs.

### **3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen**

Es handelt sich um eine baujahrtypisch geschnittene, renovierungsbedürftige Eigentumswohnung mit rund 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem Mehrfamilienhaus mit erheblichen Mängeln in einfacher bis mittlerer Lage von Krefeld.



## 4. BERECHNUNGEN

### 4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	<p>Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV).</p> <p>Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.</p>
<i>SW-RL-Typ</i>	<p>Das Mehrfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 4.3 (Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Wohneinheiten) des Tabellenwerks der ImmoWertV.</p>
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 29 Jahren erwartet. Die Modifizierung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt sich aus bereits durchgeführten Modernisierungen der Fenster und der Heizungsanlagen und geplanten oder bereits durchgeführten Modernisierungen der Leitungssysteme.</p> <p>Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1974, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.</p> <p>Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.</p>
<i>Normalherstellungskosten</i>	<p>Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 750 €/m<sup>2</sup> BGF.</p> <p>Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.</p>
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	<p>Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 10,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für das Wohnungseigentum sachgerecht angenommen.</p> <p>Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 23 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.</p>



## 4.2 Grunddaten der Wertermittlung

### Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2025	Baupreisindex:	133,60
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	70,82

### Regionalisierung:

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

### Daten der baulichen Anlagen:

#### Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	ETW B.86 im Mehrfamilienhaus	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,0099
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 WE	Typ nach NHK:	4.3
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach bis mittel	Standardstufe:	2 - 3
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	750,00		
Wohnungsgröße:	im Mittel geschätzt rund 40 m²	Korrekturfaktor:	1,07
Grundrissart:	überwiegend neunsppännig	Korrekturfaktor:	0,94
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1 (fiktiv):	1974	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	29
<b>Vergleichswert je m² Wohn-/Nutzfläche:</b>	<b>1.860,00</b>	<b>EUR/m²</b>	
<b>marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:</b>	<b>10,00</b>	<b>EUR/m² im Monat</b>	
<b>BGF-Preis * Faktoren * NK:</b>	<b>754,35</b>	<b>EUR/m²</b>	
Liegenschaftszinssatz in %:	3,50		

## 4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)

Der Bodenwert wird – soweit derartige Daten vorliegen – als Vergleichswert aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen anderer Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzbarkeit, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt und ihrer sonstigen wertbestimmenden Merkmale hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen.

Die Gutachterausschüsse der Städte und Kreise führen Kaufpreissammlungen, die Ableitungen entsprechender Vergleichswerte zulassen, und setzen hieraus Bodenrichtwerte fest, die in einer Bodenrichtwertkarte veröffentlicht werden.

In Fällen, in denen direkte, zeitnahe Vergleichspreise nicht vorliegen, müssen gegebenenfalls Preise anderer vergleichbarer Lagen zu Vergleichszwecken herangezogen oder ältere Werte über diesbezügliche Indizes hochgerechnet werden.

Gegebenenfalls sind Unterschiede in den wertbestimmenden Lagemerkmale durch die sachgerechte Anwendung entsprechender Korrekturfaktoren beim Bewertungsgrundstück zu würdigen.

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 473	0,0099	MEA am Grundstück	
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf	§ 34 BauGB		
Teilflächengröße 1:	43,00 m²	0,0099	MEA an m²	4.383,00
Bodenrichtwert 1:	360,00 EUR/m²	W, GFZ 1,3		
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt		
Wertbeeinflussung:	hier keine			
Bodenwert je m² Teilfläche 1:	360,00 EUR/m²			
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	360,00 EUR / m²	*	43,00 m² = EUR	15.480,00

<b>Bodenwert gesamt</b>	<b>= EUR</b>	<b>15.480,00</b>
-------------------------	--------------	------------------

**4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 16.000,00**



#### 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 B.86 im Mehrfamilienhaus 30,00 qm \* 1.860,00 EUR/qm = EUR 55.800,00

§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen incl. Bodenwert

Baumängel und -schäden

**ETW B.86 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil**

EUR 55.800,00

EUR hier keine

**EUR 55.800,00**

**errechneter Vergleichswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag**

**EUR 55.800,00**

**4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 56.000,00**

#### 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 B.86 im Mehrfamilienhaus 30,00 qm \* 10,00 EUR/qm = EUR 3.600,00  
EUR

§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen

EUR 3.600,00

§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten ca. % \* 3.600,00 EUR = EUR

Instandhaltungskosten ca. 11,50 % \* 3.600,00 EUR = EUR -414,00

Mietausfallwagnis ca. 2,00 % \* 3.600,00 EUR = EUR -72,00

Verwaltungskosten ca. 9,50 % \* 3.600,00 EUR = EUR -342,00

Bewirtschaftungskosten gesamt 23,00 % \* 3.600,00 EUR = EUR -828,00

Grundstücksreinertrag gesamt EUR 2.772,00

Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 473 mit 43 m<sup>2</sup> Größe bei 360 EUR/m<sup>2</sup>)

Liegenschaftszinssatz von 3,50 % \* 15.480,00 EUR = EUR -541,80

Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt EUR 2.230,20

Baujahr der Anlage: 1974; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 29 Jahre; LZ: 3,5 %

Der Barwertfaktor beträgt: 18,04

Ertragswert Anlage 1 (ETW B.86 im Mehrfamilienhaus) 2.230,20 EUR \* 18,04 EUR 40.232,81

Baumängel und -schäden EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 EUR 15.480,00

**ETW B.86 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil**

**EUR 55.712,81**

**errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag**

**EUR 55.712,81**

**4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 56.000,00**



#### 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 B.86 im Mehrfamilienhaus 47,00 qm \* 754,35 EUR/qm = EUR 35.454,45

Außenanl., bes. Baut., Hausanschl. 1,00 p \* 1.772,72 EUR = EUR 1.772,72

##### § 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1974; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 29 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 64 % = EUR -23.825,39

Anlage 1 (ETW B.86 im Mehrfamilienhaus, NHK-Typ: 4.3) = EUR 13.401,78

Indizierung von: 13.401,78 EUR / 70,82 \* 133,60 = EUR 25.282,10

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 = EUR 15.480,00

**ETW B.86 im Mehrfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 40.762,10**

<b>vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag</b>	<b>EUR 40.762,10</b>
---	----------------------

**4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 41.000,00**



## 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 **56.000,00 EUR**

**unbelasteter Ertragswert** auf den Stichtag rund **56.000,00 EUR**

**vorläufiger, unbelasteter Sachwert** auf den Stichtag rund **41.000,00 EUR**

Das Bewertungsobjekt ist als vermietbares Wohnungseigentum in einer großen Eigentumswohnungsanlage ein Ertragswertobjekt.

Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht.

Der Vergleichswert wird zur Stützung herangezogen

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

unbelasteter, vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	56.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 11.000,00
<b>Zwischensumme:</b>	EUR	<b>45.000,00</b>

<b>Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf</b>	<b>EUR</b>	<b>45.000,00</b>
(in Worten: fünfundvierzigtausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	1.500,00
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		12,5

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 Donnerstag, 14. August 2025



**STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW**  
ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung  
staatl. anerk. Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz  
Hückelsmaystrasse 247 - 47804 Krefeld  
Telefon: +49 (0) 2151 58195-0 - Telefax: +49 (0) 2151 58195-20 - mail@mengden.de



## 6. ANHANG

### 6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt hier mit einer zum Zwecke der Wertermittlung ausreichend großen Genauigkeit; sie darf jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft zur Vertragsgrundlage bei Transaktionen oder Vermietungen verwendet werden.

Flächen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Flur		0,97	1,100	2,260	2,411	2,411
Kochnische		0,97	2,075	1,260	2,536	
abzüglich Schornstein/Abzug		-1,00	0,900	0,200	-0,180	2,356
Badezimmer		0,97	1,135	2,260	2,488	2,488
Wohn-/Schlafzimmer		0,97	4,510	4,115	18,002	
zuzüglich		0,97	2,075	0,985	1,983	19,984
Loggia		0,50	4,510	1,100	2,481	2,481
					29,721	
Wohn- / Nutzfläche ETW B.86 im Mehrfamilienhaus gesamt:					30	qm



## 6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)

Die Berechnung der Bruttogrundflächen und der Bruttorauminhalte erfolgen hier mit einer zum Zwecke der Wertermittlung ausreichend großen Genauigkeit; sie dürfen jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft zur Vertragsgrundlage bei Transaktionen oder Vermietungen verwendet werden. Die Bruttorauminhalte werden nur nachrichtlich angegeben, da sie üblicherweise bei Anwendung der NHK auf die Wertfindung keinen Einfluss haben.

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Kellergeschoss	0,009900	1,000	38,625	21,240	2,550	8,122	1,000	20,711
abzüglich Gebäudeversprung Nordost	0,009900	-1,000	10,875	12,000	2,550	-1,292	-1,000	-3,294
abzüglich Gebäudeversprung Südwest	0,009900	-1,000	10,375	12,000	2,550	-1,233	-1,000	-3,143
Erdgeschoss	0,009900	1,000	38,625	21,240	2,750	8,122	1,000	22,335
abzüglich Gebäudeversprung Nordost	0,009900	-1,000	10,875	12,000	2,750	-1,292	-1,000	-3,553
abzüglich Gebäudeversprung Nordost	0,009900	-1,000	4,750	4,135	2,750	-0,194	-1,000	-0,535
abzüglich Gebäudeversprung Südwest	0,009900	-1,000	10,375	12,000	2,750	-1,233	-1,000	-3,390
1. Obergeschoss	0,009900	1,000	38,625	21,240	2,750	8,122	1,000	22,335
abzüglich Gebäudeversprung Nordost	0,009900	-1,000	10,875	12,000	2,750	-1,292	-1,000	-3,553
abzüglich Gebäudeversprung Nordost	0,009900	-1,000	4,750	4,135	2,750	-0,194	-1,000	-0,535
abzüglich Gebäudeversprung Südwest	0,009900	-1,000	10,375	12,000	2,750	-1,233	-1,000	-3,390
abzüglich Gebäudeversprung Südwest	0,009900	-1,000	4,750	4,135	2,750	-0,194	-1,000	-0,535
2. Obergeschoss	0,009900	1,000	38,625	21,240	2,750	8,122	1,000	22,335
abzüglich Gebäudeversprung Nordost	0,009900	-1,000	10,875	12,000	2,750	-1,292	-1,000	-3,553
abzüglich Gebäudeversprung Nordost	0,009900	-1,000	4,750	4,135	2,750	-0,194	-1,000	-0,535
abzüglich Gebäudeversprung Südwest	0,009900	-1,000	10,375	12,000	2,750	-1,233	-1,000	-3,390
abzüglich Gebäudeversprung Südwest	0,009900	-1,000	4,750	4,135	2,750	-0,194	-1,000	-0,535
3. Obergeschoss	0,009900	1,000	38,625	21,240	2,750	8,122	1,000	22,335
abzüglich Gebäudeversprung Nordost	0,009900	-1,000	10,875	12,000	2,750	-1,292	-1,000	-3,553
abzüglich Gebäudeversprung Nordost	0,009900	-1,000	4,750	4,135	2,750	-0,194	-1,000	-0,535
abzüglich Gebäudeversprung Südwest	0,009900	-1,000	10,375	12,000	2,750	-1,233	-1,000	-3,390
abzüglich Gebäudeversprung Südwest	0,009900	-1,000	4,750	4,135	2,750	-0,194	-1,000	-0,535
4. Obergeschoss	0,009900	1,000	38,625	21,240	2,750	8,122	1,000	22,335
abzüglich Gebäudeversprung Nordost	0,009900	-1,000	10,875	12,000	2,750	-1,292	-1,000	-3,553
abzüglich Gebäudeversprung Nordost	0,009900	-1,000	4,750	4,135	2,750	-0,194	-1,000	-0,535
abzüglich Gebäudeversprung Südwest	0,009900	-1,000	10,375	12,000	2,750	-1,233	-1,000	-3,390
abzüglich Gebäudeversprung Südwest	0,009900	-1,000	4,750	4,135	2,750	-0,194	-1,000	-0,535
5. Obergeschoss	0,009900	1,000	38,625	21,240	2,750	8,122	1,000	22,335
abzüglich Gebäudeversprung Nordost	0,009900	-1,000	10,875	12,000	2,750	-1,292	-1,000	-3,553
abzüglich Gebäudeversprung Nordost	0,009900	-1,000	4,750	4,135	2,750	-0,194	-1,000	-0,535
abzüglich Gebäudeversprung Südwest	0,009900	-1,000	10,375	12,000	2,750	-1,233	-1,000	-3,390
abzüglich Gebäudeversprung Südwest	0,009900	-1,000	4,750	4,135	2,750	-0,194	-1,000	-0,535
6. Obergeschoss	0,009900	1,000	38,625	21,240	2,750	8,122	1,000	22,335
abzüglich Gebäudeversprung Nordost	0,009900	-1,000	10,875	12,000	2,750	-1,292	-1,000	-3,553
abzüglich Gebäudeversprung Nordost	0,009900	-1,000	4,750	4,135	2,750	-0,194	-1,000	-0,535
abzüglich Gebäudeversprung Südwest	0,009900	-1,000	10,375	12,000	2,750	-1,233	-1,000	-3,390
abzüglich Gebäudeversprung Südwest	0,009900	-1,000	4,750	4,135	2,750	-0,194	-1,000	-0,535
7. Obergeschoss	0,009900	1,000	38,625	21,240	2,750	8,122	1,000	22,335
abzüglich Gebäudeversprung Nordost	0,009900	-1,000	10,875	12,000	2,750	-1,292	-1,000	-3,553
abzüglich Gebäudeversprung Nordost	0,009900	-1,000	4,750	4,135	2,750	-0,194	-1,000	-0,535
abzüglich Gebäudeversprung Südwest	0,009900	-1,000	10,375	12,000	2,750	-1,233	-1,000	-3,390
abzüglich Gebäudeversprung Südwest	0,009900	-1,000	4,750	4,135	2,750	-0,194	-1,000	-0,535
						47,460	129,395	
qm BGF und cbm BRI ETW B.86 im Mehrfamilienhaus gesamt:						47	129	
						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)

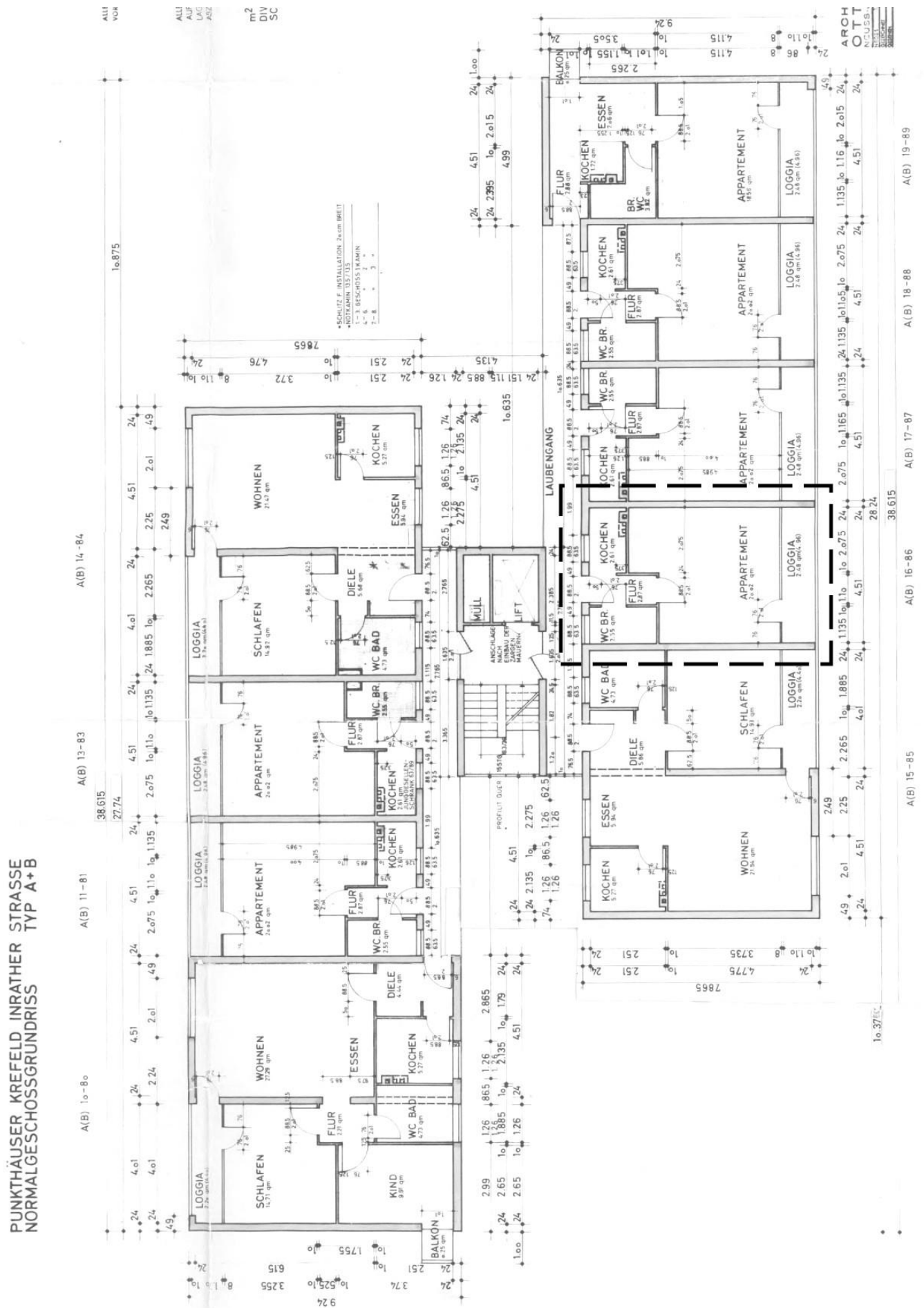
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500 vom 06.06.2025
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 10.06.2025
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 10.06.2025
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 06.06.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 10.06.2025



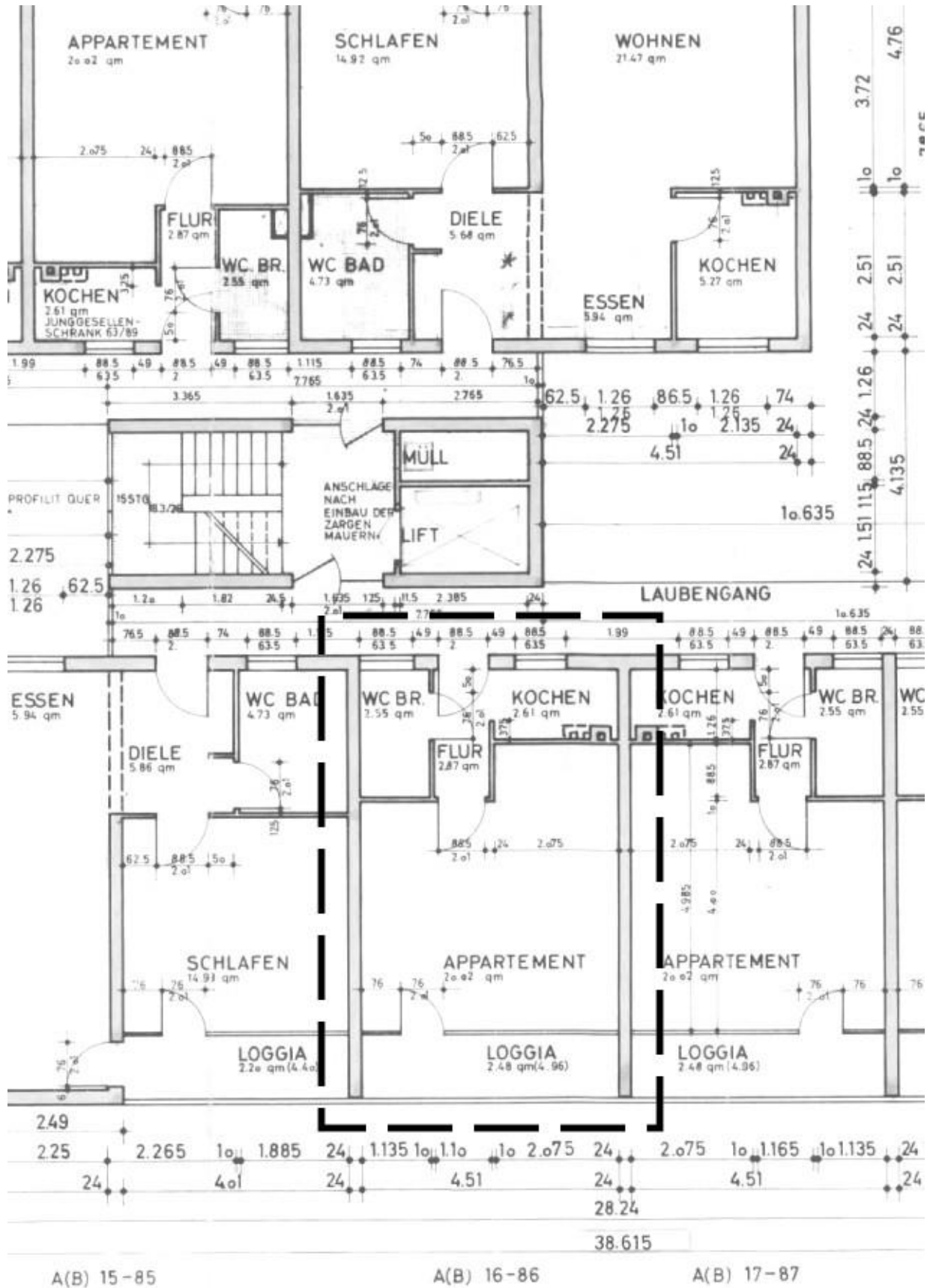
Erstellt: 06.06.2025



Grundriss 7. Obergeschoss, ohne Maßstab, mit Darstellung der Lage der ETW B86:



Grundrissausschnitt 7. Obergeschoss, Bereich der ETW B86, ohne Maßstab:



Schnittzeichnung, ohne Maßstab, mit Darstellung der Lage der ETW B86:

