



G U T A C H T E N

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

Eigentumswohnung Nr. 8, Marktstraße 309, 311 in 47804 Krefeld

- nur nach dem äußeren Eindruck, eine Besichtigung des Objektes von innen war nicht möglich -



Straßenseitige Ansicht mit Markierung der Wohnung



Gartenseitige Ansicht mit Markierung der Wohnung

Verkehrswert zum 02.07.2026 : 115.000,00 EURO

Auftraggeber:

**Amtsgericht Krefeld
Zwangsversteigerungsabteilung
Preußenring 49
47798 Krefeld**

Geschäftsnummer: **420 K 63/25**

Gebäudeart:

**ETW im
Mehrfamilienhaus**

Wohnfläche:

~ 74

Nutzfläche:

Stellplätze:

Sonstige Flächen:

Grundbuch von:

Krefeld

Blatt-Nr.:

19964

Eigentümer/innen:

wird hier nicht benannt

Gemarkung:

Krefeld

Flur:

52

Flurstück(e):

332

Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):

~ 100 m² (19,92/1.000 MEA von 5.011 m²)

Es bestehen:

☐

Rechte

☐

Lasten, Beschränkungen

☐

Baulasten

☐

sozialrechtliche Bindungen

☒

Mietvertrag (Annahme)

☐

Sonstiges



Inhaltsverzeichnis:

1.	AUFTRAG	3
2.	GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG	4
2.1	Gegenstand der Wertermittlung	4
2.2	allgemeine Lage-Daten	4
2.3	Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)	4
2.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)	4
2.5	weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)	5
2.6	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	7
3.	BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	8
3.1	Allgemeines	8
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	9
3.2.1	Ausführungen	9
3.2.2	äußere Ausstattung	9
3.2.3	innere Ausstattung	9
3.2.4	Bäder	9
3.2.5	Toiletten	10
3.2.6	Küchen	10
3.2.7	sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	10
3.2.8	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	10
3.2.9	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	10
3.3	Bauwerk – technische Anlagen	11
3.3.1	Heizungsanlage	11
3.3.2	Warmwasserbereitung	11
3.3.3	sanitäre Installation	11
3.3.4	Elektroinstallation	11
3.3.5	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	11
3.3.6	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	11
3.4	Außenanlagen	12
3.5	Zubehör	12
3.6	Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	12
3.6.1	baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	12
3.6.2	Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	12
3.6.3	vorhandene Mängel	12
3.7	Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	12
4.	BERECHNUNGEN	13
4.1	Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	13
4.2	Grunddaten der Wertermittlung	14
4.3	Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	14
4.4	Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	15
4.5	Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	15
4.6	Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	16
5.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	17
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	17
5.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	17
6.	ANHANG	18
6.1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	18
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: 43106)

Ausfertigungen: 4 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



1. AUFTRAG

Auftraggeber:	Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld	Geschäftsnummer: 420 K 63/25
Verwendung:	Zwangsversteigerungsverfahren Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden. Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.	
Bewertungs- grundlagen: (objekt- bezogen)	Dokument: - Grundbuchauszug - Angaben aus dem Baulastenverzeichnis - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) - Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten - Angaben aus dem Altlastenkataster - Angaben aus der Bodenrichtwertkarte und des Gutachterausschusses - sonstige erforderliche Daten des Gutachterausschusses - Angaben aus dem Bodenrichtwertsystem des Landes NRW, BORIS - Angaben zur baurechtlich möglichen Ausnutzung des Grundstückes - Angaben aus der Hausakte des Bauordnungsamtes - Bauzeichnungen im M 1:100 - Mietpreisspiegel - Angaben des Amtes für Wohnungswesen	vom: 14.10.2025 08.06.2026 19.05.2026 21.05.2026 03.06.2026 30.05.2026 19.05.2026
Besichtigung:	28.05.2026, 18.06.2026, 02.07.2026	
Teilnehmer:	- Stefan Mengden – Sachverständiger - Mitarbeiterin des Sachverständigen	
Bei der Besichtigung wurden:	- die zur Verfügung gestellten, o.g. objektbezogenen Bewertungsunterlagen verifiziert und bei Bedarf ergänzt oder geändert, - die für die Bewertung relevanten Daten und Fakten aufgenommen und - verschiedene Fotografien des Objektes gemacht.	
Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:	Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten: - ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber) - eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen - sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind - ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen - Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten) - zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung - Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen. - außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind - ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen - zum Bestehen des Denkmalschutzes - zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen - ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen - einen einfachen Lage- und Gebäudeplan Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit	



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i>	<i>Wohnfläche:</i>	<i>Nutzfläche:</i>	<i>Stellplätze:</i>	<i>Sonstige Flächen:</i>
ETW im Mehrfamilienhaus	~ 74	---	---	---
<i>Grundbuch von:</i>	<i>Blatt-Nr.:</i>	<i>Eigentümer/innen:</i>		
Krefeld	19964	wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i>	<i>Flur:</i>	<i>Flurstück(e):</i>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i>	
Krefeld	52	332	~ 100 m² (19,92/1.000 MEA von 5.011 m²)	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Baackeshof der Stadt Krefeld (ca. 235.000 Einwohner) in einem Gebiet, das durch überwiegende Mehr- und Einfamilienhaus-Bebauung geprägt ist. Durch die Nähe zum Stadtzentrum mit Fußgängerzone (ca. 2 km) sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Verwaltungseinrichtungen, Ärzte, Apotheken), Schulen, das Stadttheater und der Hauptbahnhof gut zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr ist durch eine Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung gegeben. In ca. 4 bis 6 km Entfernung erreicht man den Anschluss an die Autobahnen A 44 und A 57 Richtung Köln, Düsseldorf, Mönchengladbach und die Niederlande. Insgesamt kann die Lage als zentral, aber durch den Lärm des Straßenverkehrs an der Marktstraße beeinträchtigt bezeichnet werden.
-------------------------	--

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>	02.07.2026
<i>Qualitätsstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

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

<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1966 angegeben.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 25 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1971, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.



2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

<i>Bebauungsplan</i>	Nr. 70	<i>Ausweisungen</i>	Allgemeines Wohngebiet; offene, neugeschossige Bauweise; Geschossflächenzahl GFZ 0,8; Baufenster Hinweis: An der Rechtskraft dieses Plans bestehen erhebliche Bedenken. Bis zur abschließenden Klärung dieser Rechtsfrage wird bei konkreten Vorhaben (...) über die Anwendung der maßgeblichen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen im Einzelfall die Entscheidung durch FB 63 – Bauaufsicht vorbereitet. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich insoweit zunächst 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 Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuches ist Folgendes eingetragen: „19,92/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 52, Flurstück 332, Marktstr. 309, 311, Größe 5.011 m² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Hause 1 (links), im 1. und 2. Obergeschoss rechts, mit einem Abstellraum im Kellergeschoss; alle Räume im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet. Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern xxx. Es sind Sondernutzungsregelungen gemäß §§ 10, II, 15 WEG vereinbart. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts der Sondereigentums auf die Bewilligung vom 25. November 1991 Bezug genommen. Eingetragen unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt xxx bei Anlegung dieses Blattes am 12. Februar 1992.“		
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>	In Abteilung II des Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuches sind keine Belastungen eingetragen.		
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht, teilt am 08.06.2026 mit, „dass das ... Grundstück mit keiner Baulast belastet ist.“		
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Wohnen, teilt am 19.05.2026 mit, „dass das Objekt nicht öffentlich gefördert wird.“		
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Denkmalschutz, teilt am 07.07.2026 mit, „dass das ... Objekt nicht unter Denkmalschutz steht. Ein Eintrag in die Denkmalliste ist nicht vorgesehen.“		
<i>sonstige Werteinflüsse</i>	Auf dem Gebäudedach ist eine Mobilfunkantenne installiert, aus der der Eigentümergemeinschaft jährliche Erträge in Höhe von 15.945,17 € und durch Vermietung von Außenstellplätzen 1.556,60 € zufließen. Die Einnahmen aus der Mobilfunkantenne und der Stellplatzvermietung fließen den Eigentümern nicht direkt zu, sondern gehen in die Erhaltungsrücklage.		



Verkehrs-Erschließung	Das Bewertungsobjekt ist über die Marktstraße erschlossen. Die Stadt Krefeld, Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 21.05.2026 mit, „<i>dass das ... Grundstück über eine private Zuwegung an einer öffentlichen Straße liegt. Ein Erschließungsbeitrag ... kommt nicht mehr zur Erhebung</i>“; dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
techn. Erschließung	Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabelanschluss. Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR teilt am 22.05.2026 mit, <i>dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das ... Grundstück nicht mehr zur Erhebung kommt</i>; dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
Straßenausbau	Die Marktstraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts als zweispurig asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg ausgebaut.
Grundstücksform	Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten.
Bodenbeschaffenheit	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz teilt am 03.06.2026 mit, „<i>dass das ... Grundstück ... nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist. Es liegen ihr zurzeit keine Hinweise dafür vor, dass von dem ... Grundstück Gefahren für die Gesundheit oder unzumutbare Beeinträchtigungen durch umweltgefährdende Stoffe ausgehen</i>“. Über die im Rahmen der 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.



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

<i>Bodenrichtwerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 370 €/m ² für ein Grundstück im Wohngebiet bei mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 ausgewiesen.
<i>Bodenpreisindex</i>	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
<i>Liegenschafts- zinssätze</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2026 einen Liegenschaftszinssatz von 2,4 % für vermietetes Wohnungseigentum ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 1,5 Punkten angegeben. Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 2,75 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
<i>Rohertragsfaktoren</i>	sind nicht veröffentlicht.
<i>Baupreisindex</i>	2010 = 70,82 2026 = 140,3 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes III. Quartal 2026)
<i>Sachwertfaktoren:</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2026 keine Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Eigentumswohnungen an die Marktlage ausgewiesen.
<i>Vergleichswerte</i>	Die Tabellen mit den Vergleichsfaktoren zur Ableitung eines Vergleichspreises für Eigentumswohnungen früherer Grundstücksmarktberichte wurden ersetzt durch die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen inkl. der zugehörigen Umrechnungskoeffizienten, die über den Preiskalkulator auf dem Bodenrichtwert-Portal „Boris.nrw“ und die örtlichen Fachinformationen zur Verfügung gestellt werden. Hieraus errechnet sich für das Bewertungsobjekt ein Vergleichspreis in Höhe von rund 1.550 €/m² WFI. Der Gutachterausschuss weist jedoch einschränkend auf Folgendes hin: „Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.“ Der Vergleichswert wird hier daher lediglich zur Plausibilisierung herangezogen.



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.

Eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von innen konnte nicht erfolgen, da wir keinen Einlass in die ETW Nr. 8 im 1. und 2. Obergeschoss erhielten. Es konnten lediglich teilweise die Gemeinschaftsbereiche des Mehrfamilienhauses Marktstraße 309 - 311 besichtigt werden (Treppenhaus, Gemeinschaftskeller, Außenbereiche).

Daher erfolgt die Wertermittlung auf der Grundlage des äußeren Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte und der Teilungserklärung.

Ob die laut Planungsunterlagen vorgegebenen Grundrisse mit den Örtlichkeiten übereinstimmen, konnte nicht geprüft werden.

<i>Art der Baulichkeiten</i>	ETW Nr. 8 im Haus 1 (links), liegt als Maisonette-Wohnung im 1. und 2. Obergeschoss rechts, des aus zwei Gebäuden bestehenden Wohnkomplexes mit insgesamt 27 Wohnungen im linken Haus (Haus 1) und insgesamt 24 Wohnungen im rechten Haus (Haus 2). Zu den Häusern gehören mehrere Garagenkomplexe mit insgesamt 54 Garagen. Der ETW 8 ist keine Garage zugeordnet. Dem Wohnungseigentümer steht das Mitbenutzungsrecht der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der Außenanlage zu.
<i>Geschosszahl</i>	8 Vollgeschosse
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1966 angegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 25 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1971, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	ETW Nr. 8 als Maisonettewohnung, liegend im 1. OG: Flur, Küche, Gäste-WC und Wohnzimmer 2. OG: Flur, 2 Räume und Badezimmer



3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

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

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

3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände</i>	massives Mauerwerk, Stahlbetonaußenwand im Keller
<i>Fassade</i>	wärmegeämmte Aluminium-Paneel-Fassade
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür aus Metall mit Glaseinsatz Wohnungseingangstür aus Holzwerkstoff
<i>Außenfenster</i>	Annahme: Kunststoff-Fenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	Annahme: Stahlbetondach mit wärmegeämmtem Flachdach
<i>Dachdeckung</i>	Annahme: bituminöse Abdichtung
<i>Dachaufbauten</i>	Annahme: Aufzugüberfahrt
<i>Innenwände</i>	Annahme: massiv
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Stahlbeton

3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	Annahme: Aufzugüberfahrt
<i>Balkone / Loggien</i>	straßenseitige Laubengänge und gartenseitige Loggien
<i>Umwehrungen</i>	soweit erkennbar: Stahlgeländer mit Werkstoffplattenverkleidung
<i>Fensterbänke</i>	außen: Aluminium-Fensterbänke, innen: Annahme: Kunststoff-Fensterbänke

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	Annahme: mit Raufaser tapeziert und hell gestrichen
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: Laminat oder Fliesen
<i>Treppenbeläge</i>	mit Kunststein-Fliesen belegt
<i>Türen u. Fenster</i>	Holzwerkstofftüren, teilw. mit Glaseinsatz
<i>Art der Beheizung</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Warmwasser- bereitung</i>	Annahme: über elektrische Durchlauferhitzer
<i>Wasser</i>	Annahme: in Küche, Gäste-WC und Badezimmer
<i>Strom</i>	Annahme: in allen Räumen vorhanden
<i>Telefon</i>	Annahme: vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	Annahme: vorhanden
<i>Gas</i>	Annahme: nur für Heizung

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	1 Badezimmer
<i>Wände</i>	Annahme: bis H 1,2 m mit Fliesen belegt, darüber verputzt und gestrichen
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und gestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>san.-Gegenstände</i>	Annahme: Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Badewanne, Waschtisch
<i>Einrichtungen</i>	Annahme: Heizkörper



3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	1 Gäste-WC
<i>Wände</i>	Annahme: bis H 1,2 m mit Fliesen belegt, darüber verputzt und gestrichen
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und gestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>San.-Gegenstände</i>	Annahme: Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschtisch

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Küche
<i>Wände</i>	Annahme: verputzt und hell gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und gestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>Einrichtungen</i>	Annahme: Heizkörper

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	1 Kellerraum Nr. 8
------------	--------------------

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	äußere Kellerabgangstreppe
<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 einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Dach</i>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Außentüren/-fenster</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Innenwände/-türen</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Decken und Treppen</i>	Annahme: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Fußböden</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Sanitäreinrichtung</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend einfach“ angenommen.		



3.3 Bauwerk – technische Anlagen

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

3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	unbekannt
<i>Baujahr / Montage</i>	2002
<i>Wärmeübertragung</i>	Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	2002
<i>Wartung</i>	Annahme: regelmäßig

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	Annahme: über elektr. Durchlauferhitzer
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.3 sanitäre Installation

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

3.3.4 Elektroinstallation

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

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

<i>bes. Haustechnik</i>	keine
<i>Beförderungstechnik</i>	Fahrstuhl, Baujahr 1966, modernisiert 2005
<i>Alarmsysteme</i>	keine
<i>elektromech. Einr.</i>	keine
<i>medientechn. Einr.</i>	Annahme: elektr. Gegensprech- und Türöffnungsanlage

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Heizung</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>sonstige Technik</i>	Annahme: 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>	Vom Gehweg der Marktstraße erreicht man über eine gepflasterte private Zuwegung, über eine dreistufige Treppenanlage mit Edelstahlgeländer, die Hauseingangstür. Rechts neben der Haustür befindet sich die Klingelanlage, die Briefkästen sind im inneren Eingangsbereich untergebracht. Die Bereiche seitlich und vor dem Hauseingang sind mit Rasen und Sträuchern gestaltet, dazwischen befinden sich die Garageneinheiten und der Kinderspielplatz.
<i>Außenanlagen</i>	Die gartenseitigen Flächen vor den Erdgeschosswohnungen sind den jeweiligen Nutzern dieser Wohnungen zugeordnet. In dem Bereich hinter dem Wohnkomplex befinden sich weitere Garageneinheiten.
<i>Terrassenbereiche</i>	Terrassen sind gartenseitig bei den Erdgeschosswohnungen 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 konnte nicht festgestellt werden.

3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

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

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

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

3.6.3 vorhandene Mängel

Es wird ausdrücklich auf die derzeit gültigen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verwiesen. Je nach Alter der Anlagen können hier im Falle des Eigentümerwechsels erhebliche Kosten bezüglich der Wärmedämmung des Gebäudes sowie eines eventuell auszutauschenden Heizkessels anfallen. Eine Erfassung und 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:

Mängel und Schäden konnten in Ermangelung der Möglichkeit zur Besichtigung nicht festgestellt werden

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um eine baujahrtypisch geschnittene, Eigentumswohnung in Maisonette-Bauart über zwei Geschosse mit rund 74 m² Wohnfläche in zentrumsnaher Lage von Krefeld.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV). Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.
<i>SW-RL-Typ</i>	Das Mehrfamilienhaus, in dem die Eigentumswohnung liegt, entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 4.3 (Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Wohneinheiten) des Tabellenwerks der ImmoWertV.
<i>Korrekturfaktoren</i>	In Anlehnung an die ImmoWertV werden Besonderheiten in der Ausführung (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhauses, ausgebauter Spitzboden, fehlender Drempel etc.) durch die Wahl eines diesbezüglichen Korrekturfaktors gewürdigt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor von 0,96 für die geschätzte, mittlere Wohnungsgröße von rund 70 m² und von 0,97 für die 3-spännige Grundrissanlage in Ansatz gebracht.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 25 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1971, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.
<i>Normalherstellungskosten</i>	Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 675 €/m² BGF. Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 7,50 €/m² Wohnfläche für das Wohnungseigentum sachgerecht angenommen. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 23,5 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.
<i>Hausgeld:</i>	Der monatliche Hausgeldvorschuss beträgt nach Angabe der Hausverwaltung für das Wohnungseigentum Nr. 8 rund 340,00 €; hierin sind die umlagefähigen Kosten enthalten.
<i>Heizkosten:</i>	Die Heizkosten werden durch die Hausverwaltung mit jährlich rund 541 € angegeben und sind im o.g. Hausgeldvorschuss enthalten.



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2026	Baupreisindex:	140,30
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	70,82

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	ETW 8 im Mehrfamilienhaus	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,01992
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	Standardstufe:	2
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	675,00		
Wohnungsgröße:	im Mittel geschätzt rund 70 m²	Korrekturfaktor:	0,96
Grundrissart:	im Mittel 3-spännig	Korrekturfaktor:	0,97
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1 (fiktiv):	1971	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	25
Vergleichswert je m² Wohn-/Nutzfläche:	1.550,00	EUR/m²	
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	7,50	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	628,56	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,75		

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:	MEA an Flurstück 332	0,01992	MEA am Grundstück	
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		WA; o; IX (B-Plan mit Rechtskraftzweifel)	
Teilflächengröße 1:	100,00	m²	0,01992	MEA an m² 5.011 m²
Bodenrichtwert 1:	370,00	EUR/m²	W;GFZ 1,0	
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt		
Wertbeeinflussung:	hier keine			
Bodenwert je m² Teilfläche 1:	370,00	EUR/m²		
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	370,00	EUR / m²	*	100,00 m² = EUR 37.000,00

Bodenwert gesamt	= EUR 37.000,00
-------------------------	------------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 37.000,00



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 8 im Mehrfamilienhaus 74,00 qm * 1.550,00 EUR/qm = EUR 114.700,00

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

Baumängel und -schäden	EUR	hier keine
ETW 8 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil	EUR	114.700,00

errechneter Vergleichswert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	EUR	114.700,00
---	------------	-------------------

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 115.000,00

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 8 im Mehrfamilienhaus	74,00 qm	*	7,50 EUR/qm	=	EUR	6.660,00
Mietertragsanteil Mobilfunk	1,00 p	*	28,79 EUR/St.	=	EUR	345,49
Mietertragsanteil Sonstiges	1,00 p	*	2,81 EUR/St.	=	EUR	33,73
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen					EUR	7.005,49
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten ca.	15,21 %	*	7.005,49 EUR	=	EUR	-1.065,60
Mietausfallwagnis ca.	2,00 %	*	7.005,49 EUR	=	EUR	-140,11
Verwaltungskosten ca.	6,27 %	*	7.005,49 EUR	=	EUR	-439,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	23,48 %	*	7.005,49 EUR	=	EUR	-1.644,71
Grundstücksreinertrag gesamt					EUR	5.360,78
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche MEA an Flurstück 332 mit 100 m² Größe bei 370 EUR/m²)						
Liegenschaftszinssatz von	2,75 %	*	37.000,00 EUR	=	EUR	-1.017,50
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt					EUR	4.343,28
Baujahr der Anlage: 1971; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 25 Jahre; LZ: 2,75 %;						
Der Barwertfaktor beträgt: 17,91						
Ertragswert Anlage 1 (ETW 8 im Mehrfamilienhaus)	4.343,28 EUR	*	17,91		EUR	77.788,15
Baumängel und -schäden					EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1					EUR	37.000,00
ETW 8 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil					EUR	114.788,15

errechneter Ertragswert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	EUR	114.788,15
--	------------	-------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 115.000,00



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 8 im Mehrfamilienhaus 111,00 qm * 628,56 EUR/qm = EUR 69.770,16

Außenanl., bes. Baut., Hausanschl. 1,00 p * 1.744,25 EUR = EUR 1.744,25

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1971; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 25 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 69 % = EUR -49.344,95

Anlage 1 (ETW 8 im Mehrfamilienhaus, NHK-Typ: 4.3) = EUR 22.169,47

Indizierung von: 22.169,47 EUR / 70,82 * 140,30 = EUR 43.919,46

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 = EUR 37.000,00

ETW 8 im Mehrfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 80.919,46

vorläufiger Sachwert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	EUR 80.919,46
---	----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 81.000,00



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 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 **115.000,00 EUR**

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **115.000,00 EUR**

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **81.000,00 EUR**

Das Bewertungsobjekt ist als vermietete oder vermietbare Eigentumswohnung in einer großen Wohnungseigentumsanlage ein Ertragswertobjekt.

Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht; der Vergleichswert wird zur Plausibilisierung herangezogen

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	115.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	hier keine
Zwischensumme:	EUR	115.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf	EUR	115.000,00
(in Worten: einhundertfünfzehntausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	1.554
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		16,4

Vorstehendes Gutachten ist unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet worden.

Die Haftung beschränkt sich auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

Erstattet in Krefeld, am Montag, 10. August 2026



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
im 1. Obergeschoss						
Flur		0,970	1,198	4,870	5,657	
zuzüglich (geschätzt)		0,970	0,900	1,100	0,960	6,617
Küche		0,970	2,063	3,055	6,112	6,112
WC		0,970	1,878	1,700	3,096	3,096
Wohnzimmer		0,970	4,275	4,790	19,863	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,375	0,315	-0,115	19,748
Loggia dazu zu 1/2		0,485	4,260	1,500	3,099	3,099
im 1. Obergeschoss gesamt						38,673
im 2. Obergeschoss						
Flur		0,970	1,250	2,135	2,589	2,589
Bad/WC		0,970	1,825	2,135	3,779	3,779
Schlafzimmer		0,970	4,275	2,260	9,372	
abzüglich Raumversprung		-0,970	1,015	0,760	-0,748	8,623
Schlafzimmer		0,970	4,275	4,790	19,863	19,863
im 2. Obergeschoss gesamt						34,855
					73,527	
Wohnfläche ETW 8 im Mehrfamilienhaus gesamt:					74	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
Alle Geschosse	0,019920	9,000	50,000	12,000	2,750	107,568	9,000	295,812
Treppenhäuser	0,019920	18,000	3,985	2,560	2,750	3,658	18,000	10,059
						111,226		305,871
qm BGF und cbm BRI ETW 8 im Mehrfamilienhaus gesamt:						111		306
						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 19.05.2026
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 08.06.2026
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 21.05.2026 (KR) und 22.05.2026 (KBK)
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 03.06.2026
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 19.05.2026
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 07.07.2026



Flurkarte mit Markierung des Bewertungsgrundstücks und Darstellung der ungefähren Lage der ETW Nr. 8 (blau):



**Stadt Krefeld
Katasteramt**

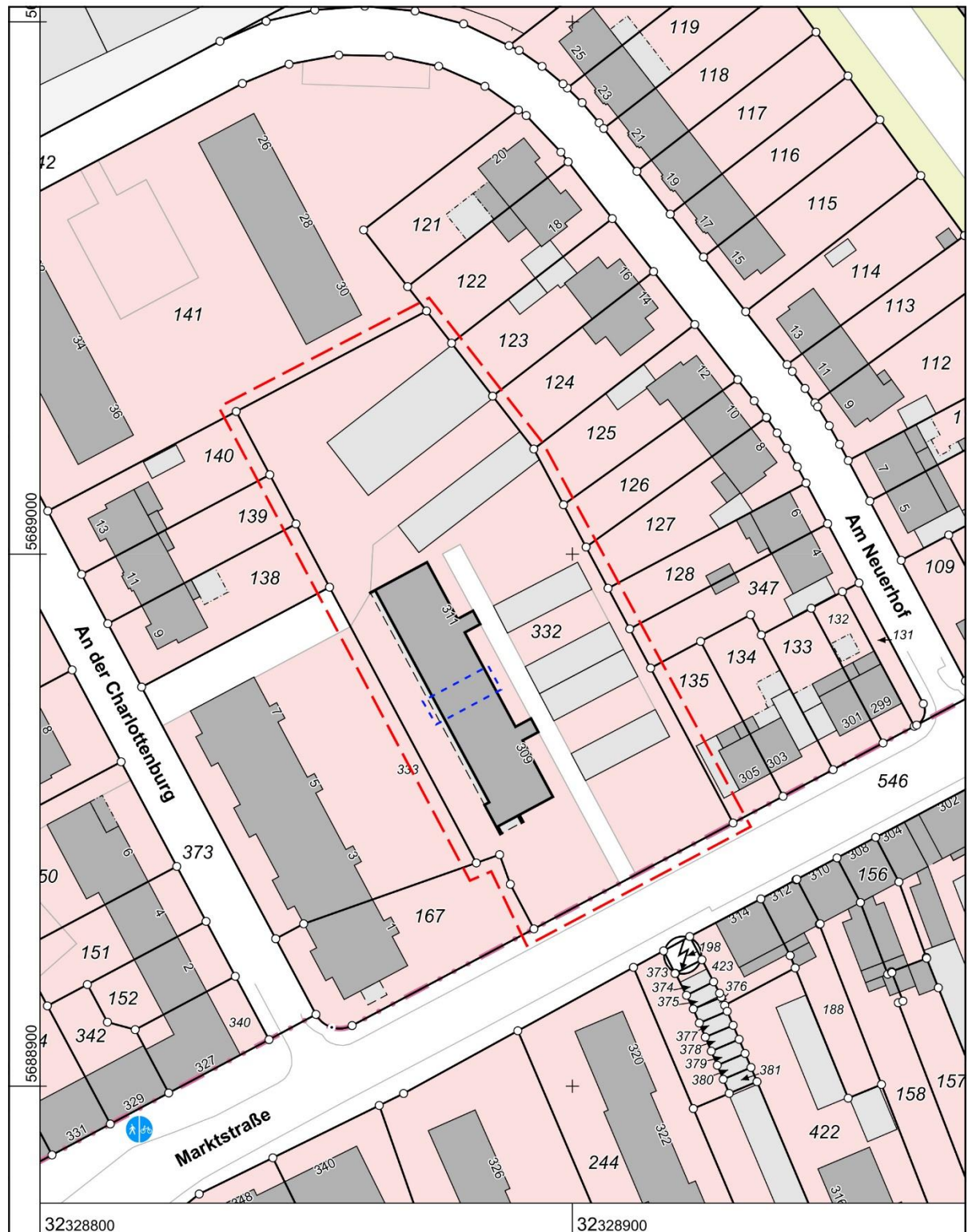
Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld

Flurstück: 332
Flur: 52
Gemarkung: Krefeld
Marktstraße 311 u.a., Krefeld

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 19.05.2026



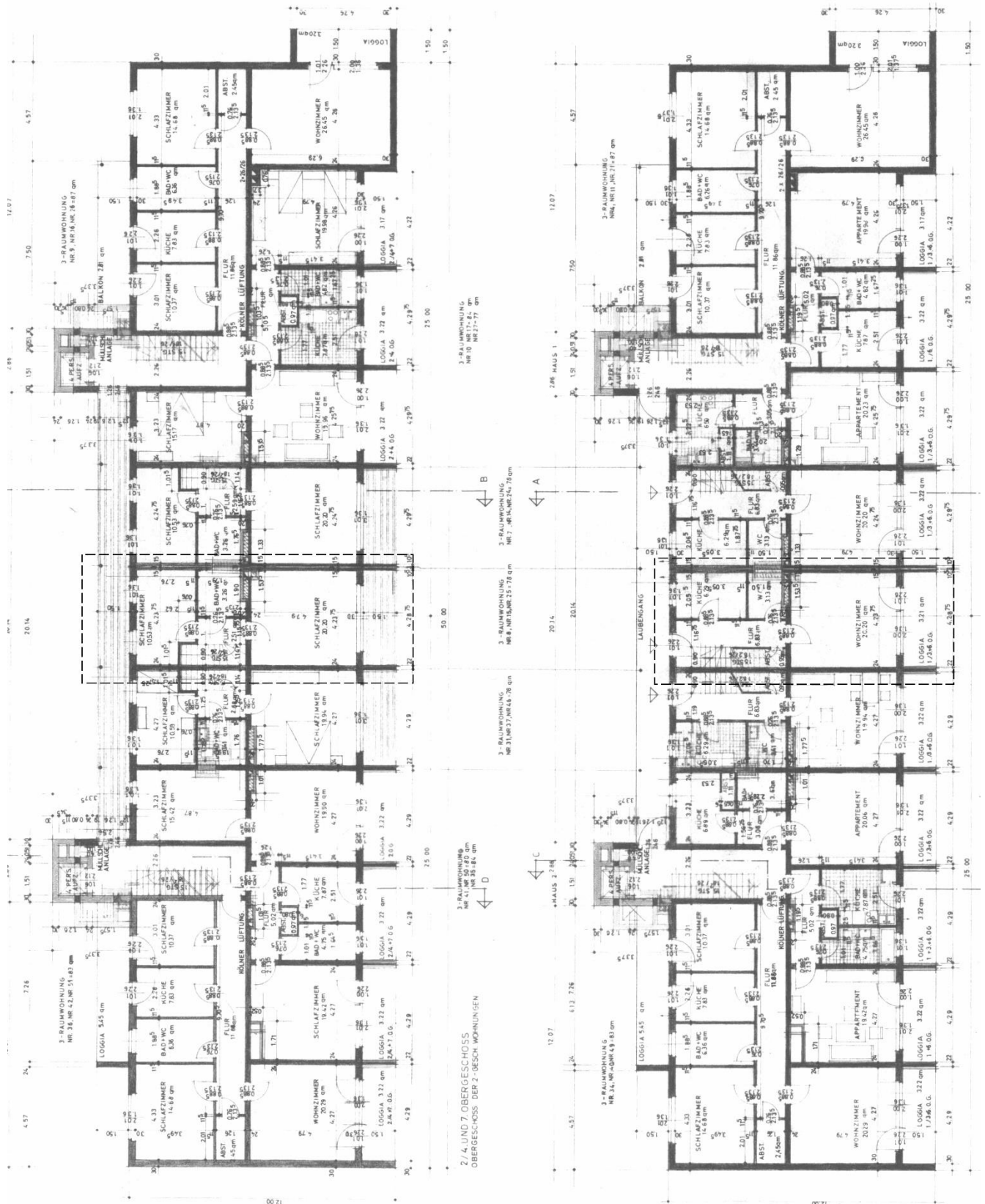
Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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

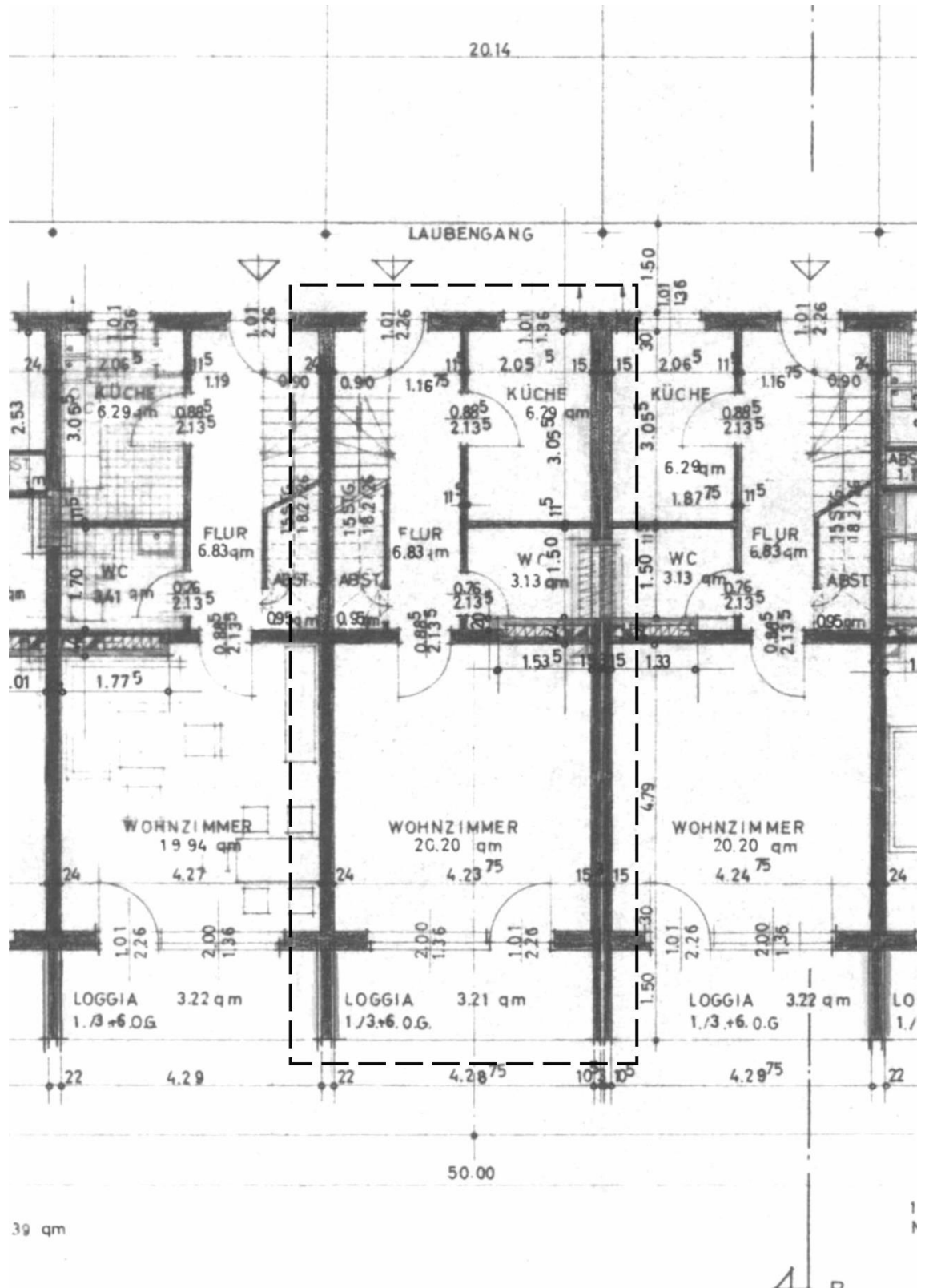


Grundrisse 1. und 2. Obergeschoss mit Markierung der Lage der ETW Nr. 8:





Grundriss der ETW Nr. 8 mit Wohnungszugang und Wohnbereich im 1. Obergeschoss:





Grundriss der ETW Nr. 8 mit Schlafbereich im 2. Obergeschoss:

