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

HÜCKELSMAYSTRASSE 247 **47804 KREFELD** **T +49 2151 581950** **F +49 2151 5819520** **mengden@mengden.de**
Internetversion (Seite 1-22)

G U T A C H T E N

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

Hotel-Appartement Nr. 90, 8. OG, Schönwasserstraße 12,12a in 47800 Krefeld


Straßenansicht Eingangsseite Gesamtgebäude


Rückansicht (Lage Appertement 90 rot umrandet)

Verkehrswert zum 03.04.2024 : 7.500,00 EURO

Auftraggeber:	**Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld**	*Geschäftsnummer:*	**420 K 43/23**

Gebäudeart:	*Wohnfläche:*	*Nutzfläche:*	*Stellplätze:*	*Sonstige Flächen:*
Hotel-Appartement Zimmer	**---**	**~ 16 m²**	**---**	**---**

Grundbuch von:	*Blatt-Nr.:*	*Eigentümer/innen:*
Bockum	**7508**	**wird hier nicht benannt**

Gemarkung:	*Flur:*	*Flurstück(e):*	*Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):*
Bockum	**9**	**355 + 354**	**~ 11 m² (2.783/1.000.000 MEA von 3.994 m²)**

Es bestehen:

[X]	Sondernutzungsrechte	[ ]	sozialrechtliche Bindungen
[ ]	Lasten, Beschränkungen	[X]	Mietvertrag
[ ]	Baulasten	[ ]	Sonstiges

Inhaltsverzeichnis:

1. AUFTRAG 3

2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG 4
2.1 Vorwort zum Bewertungsobjekt 4
2.2 Gegenstand der Wertermittlung 5
2.3 allgemeine Lage-Daten 5
2.4 Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV) 5
2.5 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) 6
2.6 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV) 6
2.6 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV) 8

3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN 9
3.1 Allgemeines 9
3.2 Bauwerk - Baukonstruktion 9
3.2.1 Ausführungen 9
3.2.2 äußere Ausstattung 10
3.2.3 innere Ausstattung Hotel-Appartement 10
3.2.4 Bäder 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 11
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: 30 incl. Deckblatt (Anzahl der Zeichen: 46528)

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

1. AUFTRAG

Auftraggeber:	**Amtsgericht Krefeld** **Zwangsversteigerungsabteilung** **Preußenring 49** **47798 Krefeld**	*Geschäftsnummer:*	**420 K 43/23**

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:	*vom:*
- Grundbuchauszug	26.03.2024
- Angaben aus dem Baulastenverzeichnis	20.03.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	19.03.2024
- Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten	21.03.2024
- Angaben aus dem Altlastenkataster	10.04.2024
- 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	02.04.2024
- Bauzeichnungen im M 1:100	
- Mietpreisspiegel	
- Angaben des Amtes für Wohnungswesen	19.03.2024
- Angaben des Amtes für Denkmalschutz	22.03.2024
- Wirtschaftsplan zum Sondereigentum	

Besichtigung: 03.04.2024

Teilnehmer:

- Betreiber des Hotels
- Stefan Mengden - Sachverständiger
- Mitarbeiterin vom Sachverständigen

Bei der Besichtigung wurden:

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

Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:

Zubehör gem. §§ 97, 98 BGB ist in die Wertermittlung mit einzubeziehen.

Der Mietvertrag zwischen den Sondereigentümern der Hotel-Appartements und dem Hotelbetreiber wurde leider nicht vollständig zur Verfügung gestellt.
Hierzu und zu anderen Gegebenheiten werden im Gutachten Annahmen getroffen, die im Weiteren noch erläutert werden.

2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Vorwort zum Bewertungsobjekt

Das zu bewertende Teileigentum „Hotel-Appartement Nr. 90“ ist mit 2.783/1.000.000stel Miteigentumsanteilen Teil einer Eigentümergemeinschaft aus insgesamt 160 Wohn- und Teileigentumen (Wohnungen, Gewerbeflächen, Hotel-Appartements und KFZ-Stellplätze).
Hierin bildet die Eigentümergemeinschaft der 51 Hotel-Appartements nebst Nebenflächen und der dazugehörigen Gewerbefläche „Ge1“ (Verwaltung und Nebenflächen zum Hotel) mit 190.588/1.000.000stel Miteigentumsanteilen am Grundstück und am Gesamtgebäude eine Untergemeinschaft, für die besondere Regelungen und Sondernutzungsrechte gelten.
Die Eigentümer der Hotel-Appartements sind z.B. verpflichtet, ihr Sondereigentum dem Hotelbetrieb gegen Entgelt zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen; eine von der Hotel-Nutzung abweichende Nutzung, auch durch die Eigentümer, ist ausgeschlossen.
Darüber hinaus bevollmächtigen die Sondereigentümer der Hotel-Appartements den jeweiligen Eigentümer der Gewerbeeinheit „Ge1“ für Sie, die Stimm- und übrigen Rechte in der Eigentümerversammlung wahrzunehmen.
Der jeweilige Eigentümer der Gewerbeeinheit „Ge1“ muss überdies einer Veräußerung eines Hotel-Appartement-Eigentums zustimmen.

Mietvertrag:
Die Hotel-Appartements und mithin auch das Bewertungsobjekt sind laut vorliegendem Mietvertrag vom 01.01.2022 zurzeit an den Hotel-Betreiber vermietet.
Der Mietvertrag liegt leider nicht vollständig vor, ihm kann zwar die Netto-Kaltmiete entnommen werden, aber insbesondere Angaben zur vereinbarten Mietdauer und zur Übernahme und/oder Verteilung der Betriebskosten incl. Grundsteuer können nicht gefunden werden.

Hausgeld und Umlagen:
Der Wirtschaftsplan weist den Beteiligungsanteil des Bewertungsobjekts an den Kosten mit 3.301/1.000.000stel Miteigentumsanteilen am Gesamtobjekt bzw. mit 3.301/190.588stel Miteigentumsanteilen an der „Hotelgemeinschaft“ aus; das Sondereigentum Nr. 90 ist laut Grundbuch und Teilungserklärung jedoch nur mit 2.783/1.000.000stel Miteigentumsanteilen am Grundstück verbunden.
Die Diskrepanz wurde damit erklärt, dass die Hotel-Appartements anteilig auch die Kosten der Miteigentumsanteile der Gewerbeeinheit „Ge1“ übernehmen, die ihrerseits einen 29.915/1.000.000stel Miteigentumsanteil an Grundstück und Gesamtgebäude hat.
In Ermangelung der Kenntnis der Eigentumsverhältnisse konnte abschließend nicht geklärt werden, ob die Eigentümer der Hotel-Appartements zugleich auch Miteigentümer der Gewerbeeinheit „Ge1“ sind (da das dortige Grundbuch hier nicht vorliegt), oder ob lediglich die Kosten der „Ge1“ auf die Eigentümer der übrigen 51 Hotel-Appartements umgelegt werden.
In Ermangelung der diesbezüglichen Angaben im Mietvertrag wird in der Berechnung zugrunde gelegt, dass

- umlagefähige Kosten auf den Mieter umgelegt werden
- Heizkosten nicht umgelegt werden, da der Hotelbetreiber ein eigenes Blockheizkraftwerk betreibt, dessen Kosten nicht in die Hausgeldabrechnung fallen
- Schönheitsreparaturen durch den Mieter ausgeführt werden
- die monatliche Gesamt-Netto-Kaltmiete in Höhe von 6.500,00 € entsprechend den Beteiligungsanteilen an den Hotelkosten, für das Bewertungsobjekt 3.301/1.000.000stel Anteile, auf die Eigentümer der Hotel-Appartements umgelegt wird
- das jährliche Verwalterhonorar laut Vertrag (5.736,00 €) entsprechend den Beteiligungsanteilen an den Hotelkosten, für das Bewertungsobjekt 3.301/1.000.000stel Anteile, auf die Eigentümer der Hotel-Appartements umgelegt wird

Gemäß vorliegendem Wirtschaftsplan 2023 (01.01.2023 bis 31.12.2023) betragen die jährlichen

- umlagefähigen Kosten (Heizkosten sind hierin nicht enthalten) 316,49 € und die
- nicht umlagefähigen Kosten (insb. Instandhaltung und Verwaltung) 913,34 €.

Entgegen dem Verwaltervertrag sind die Kosten der Hotelverwaltung im Bereich der nicht umlagefähigen Kosten jedoch nicht mit 5.736,00 €/Jahr, sondern mit 13.400,00 €/Jahr ausgewiesen.

2.2 Gegenstand der Wertermittlung

Gebäudeart:	*Wohnfläche:*	*Nutzfläche:*	*Stellplätze:*	*Sonstige Flächen:*
Hotel-Appartement Zimmer	**---**	**~ 16 m²**	**---**	**---**

Grundbuch von:	*Blatt-Nr.:*	*Eigentümer/innen:*
Bockum	**7508**	**wird hier nicht benannt**

Gemarkung:	*Flur:*	*Flurstück(e):*	*Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):*
Bockum	**9**	**355 + 354**	**~ 11 m² (2.783/1.000.000 MEA von 3.994 m²)**

2.3 allgemeine Lage-Daten

Lagebeschreibung	Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Bockum der Stadt Krefeld (ca. 235.000 Einwohner) in einem Gebiet, das in näherer Umgebung von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die nahe Berliner Straße bietet eine gute Anbindung an das Stadtzentrum Krefelds (ca. 4 km) und an die Autobahn A57 (ca. 1 km). Über eine nahe gelegene Straßenbahnhaltestelle ist auch die Anbindung an den ÖPNV gegeben. Im Stadtteil Bockum finden sich Schulen, Kindergärten, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Restaurants, der Krefelder Zoo und das Schwimmbad Bockum; aufgrund seiner durchgrünten Umgebung und der guten Infrastruktur ist dieser Stadtteil insbesondere bei Familien sehr beliebt.

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

Wertverhältnisse	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
Ermittlungsstichtag	03.04.2024
Qualitätsstichtag	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
Entwicklungszustand	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

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

Baujahr	Als tatsächliches Baujahr wird 1973 angegeben.
Gesamt- und Restnutzungsdauer	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser mit Mischnutzung des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Für Beherbergungsstätten werden üblicherweise rund 30–50 Jahre angegeben. Die Fachliteratur sieht die übliche Gesamtnutzungsdauer von Hotels bei rund 50–70 Jahren, da solche Gebäude, zumindest ab dem Midscale-Segment, meist regelmäßig renoviert werden. Das Hotel wird das Schicksal des restlichen Gebäudes teilen und insofern die gleiche wirtschaftliche Restnutzungsdauer haben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird daher von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet. Hierin ist berücksichtigt, dass Renovierungen im Hotelbereich häufiger durchgeführt werden; dies zeigt sich auch in der Wahl der vergleichsweise hohen Instandhaltungsrücklage. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1974, 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.

2.6 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

Bebauungsplan	Nr. 98	*Ausweisungen*	Allgemeines Wohngebiet, zwei- bis elfgeschossige, geschlossene Bauweise; Grundflächenzahl GRZ 0,30; Geschossflächenzahl GFZ 2,0; in Teilbereichen Tiefgarage; textliche Festsetzungen.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.

Genehmigungsstand	Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde. Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.
Rechte im Bestands-verzeichnis des Grundbuches	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist Folgendes eingetragen: *„2.783/1.000.000 (zweitausendsiebenhundertdreiundachtzig/ein Millionstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück:* *Gemarkung Bockum, Flur 9, Flurstück 355, Gebäude- und Freifläche Glockenspitz 142, 144, 146, 148, Schönwasserstraße 12, 12 a, Größe 3992 m²* *Gemarkung Bockum, Flur 9, Flurstück 354, Landwirtschaftsfläche Glockenspitz, Größe 2 m²* *Verbunden mit Sondereigentum an dem Hotel-Appartement im achten Obergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 90. Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechts, eingetragen in den Blättern 7421-7580. Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerade Linie, im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Zur Veräußerung der Hotel-Appartements bedarf es außer der Verwalterzustimmung auch die Zustimmung des Eigentümers der Gewerbeeinheit Ge 1 (Blatt 7553). Es sind Sondernutzungsregelungen*

	gemäß §§10 Abs. 2, 15 WEG hinsichtlich der im 8. und 9. Obergeschoß sowie im Staffelgeschoß gelb schraffierten Flächen des Aufteilungsplanes sowie Gebrauchsregelungen getroffen. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 03. April 1990 Bezug genommen. Eingetragen unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 0910 bei Anlegung dieses Blattes am 23.05.1990.
Belastungen in Abteilung II des Grundbuches	In Abteilung II des Grundbuches ist Folgendes eingetragen: *„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 43/23). Eingetragen am 14.12.2023.*
Baulasten im Baulastenverzeichnis	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 20.03.2024 mit, dass *das … Grundstück mit keiner Baulast belastet ist.*
sozialrechtliche Bindungen	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen teilt mit, dass *in ihrem Bestand kein entsprechendes Objekt geführt wird und somit von keiner sozialen Bindung auszugehen ist.*
behördliche Auflagen / Denkmalschutz	sind nicht erkennbar oder bekannt
sonstige Werteinflüsse	sind nicht erkennbar oder bekannt
Verkehrs-Erschließung	Das Bewertungsobjekt ist über die Schönwasserstraße erschlossen. Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 21.03.2024 mit, dass das o.g. Grundstück an zwei öffentlichen Straßen (Schönwasserstraße, Glockenspitz) liegt. *Glockenspitz* *Ein Erschließungsbeitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld kommt nicht mehr zur Erhebung.* *Schönwasserstraße* *Der Erschließungsbeitrag kommt gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage zur Erhebung.* Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem teilweise beitragspflichtigen Zustand ausgegangen. Der vorläufige Werteinfluss der zu erwartenden Erschließungskosten wird auf ca. 10,00 €/m² Grundstücksfläche der Wege- und Zufahrtsflurstücke geschätzt; diesem Kostenansatz liegen keine Gebührenbescheide, Angebote oder detaillierte Kostenermittlungen zugrunde. Ein Rechtsanspruch kann aus dieser Kostenannahme nicht abgeleitet werden.
techn. Erschließung	Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Telefon. Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR teilt am 02.04.2024 mit, *dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das o.g. Grundstück nicht mehr zur Erhebung kommt*; dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
Straßenausbau	Die Schönwasserstraße ist im Bereich des Bewertungsobjekt als zweispurig asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg ausgebaut.
Grundstücksform	Das Grundstück ist überwiegend quadratisch geschnitten.
Bodenbeschaffenheit	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz teilt am 10.04.2024 mit, dass *das o.a. Grundstück in Krefeld, (…) nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist.* Über die im Rahmen der Altlastenauskunft eingeholten Aussagen hinaus werden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich außergewöhnlicher Einflüsse vorgenommen. Insbesondere bleiben Einwirkungen aus hohen Grundwasserständen, nicht bekannten, erkennbaren oder bekannt gemachten Schadstoff- oder sonstigen Belastungen und Immissionen in der Wertermittlung unberücksichtigt.

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

Bodenrichtwerte	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 310 €/m² für ein Grundstück im Wohngebiet bei mehrgeschossiger Bauweise mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 ausgewiesen.
Bodenpreisindex	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
Umrechnungs-koeffizienten	Das Bewertungsgrundstück ist mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 1,0 baulich weniger dicht nutzbar, als der Bebauungsplan dies mit 2,0 vorgibt Etwaige Unterschiede zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit haben üblicherweise Werteinfluss und können durch die Anwendung von Korrekturfaktoren aus der Vergleichswertrichtlinie gewürdigt werden. Der Gutachterausschuss der Stadt Krefeld merkt hierzu an: *So könnten sich unter Umständen erhebliche Über- bzw. Unterschreitungen der baulichen Ausnutzbarkeit einzelner Grundstücke auf Grundstückspreise auswirken. Der Gutachterausschuss konnte jedoch keine eindeutigen Abhängigkeiten der Bodenrichtwerte vom Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) belegen. Eine pauschale Anwendung von z.B. Umrechnungskoeffizienten zur Umrechnung des Bodenrichtwertes ist im Modell nicht vorgesehen. Im Einzelfall kann jedoch, z.B. bei deutlich vom Richtwertgrundstück /typischen Grundstück der Bodenrichtwertzone abweichenden Merkmalen, eine sachverständige Anpassung vorgenommen werden.* Die Überschreitung der baulichen Nutzbarkeit mit einer GFZ von 2,0 gegenüber dem Richtwertgrundstück mit 1,0 ist aus gutachterlicher Sicht relevant; im vorliegenden Bewertungsfall wird daher ein Korrekturfaktor in Höhe von 1,29 angewandt.
Liegenschafts-zinssätze	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2024 zwar einen Liegenschaftszinssatz von 4,3 % für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil > 20 % ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 0,4 Punkten angegeben. Ein Liegenschaftszinssatz für gewerblich genutzte Gebäude oder gar Hotels ist dort jedoch nicht veröffentlicht. Das Schrifttum zu Hotelbewertungen sieht Liegenschaftszinssätze zwischen 4,0 % und 6,5 % als sachgerecht an. Aufgrund von Erfahrungswerten, unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 6,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
Rohertragsfaktoren	sind nicht veröffentlicht.
Baupreisindex	2010 = 90,05 2024 = 163,3 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes I. 2024)

3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN

3.1 Allgemeines

Beschrieben ist die vorherrschende Ausführung, wie sie im Rahmen der Besichtigung festgestellt werden konnte. Einzelne Bauteile oder Räume können hiervon abweichen, ohne dass dies Einfluss auf die Wertermittlung hat.
Grundsätzlich empfiehlt sich das Öffnen, Freilegen und Besichtigen sämtlicher verdeckter Bereiche zur Feststellung etwaiger Mängel oder Schäden. Derartige Untersuchungen sind jedoch nicht Bestandteil dieses Gutachtens und werden nicht durchgeführt.
Untersuchungen hinsichtlich der Einhaltung des Bundesimmisionsschutzgesetzes, des Gebäudeenergiegesetzes, der Trinkwasserverordnung und anderer rechtlicher Rahmenbedingungen werden ebenfalls nicht vorgenommen.
Grundsätzlich wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.
Allgemein wird darauf hingewiesen, dass in baulichen Anlagen, die bis in die 1990-er Jahre errichtet, erweitert oder geändert wurden, asbesthaltige Baustoffe Verwendung gefunden haben konnten. Ein generelles Asbestverbot gilt erst seit 1993. Insbesondere in den 1960-er und 1970-er Jahren wurde Asbest häufig in Baustoffen eingesetzt. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Art der Baulichkeiten	Hotel-Appartement, Einzelzimmer mit ca. 16 qm Nutzfläche im 8. OG der Hotelanlage
Geschosszahl	10 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss
Art der Nutzung	In diesem Bereich des gemischt genutzten Wohnhauses: gewerbliche Nutzung als Hotel
Baujahr	Als tatsächliches Baujahr wird 1973 angegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet. Hierin ist berücksichtigt, dass Renovierungen im Hotelbereich häufiger durchgeführt werden; dies zeigt sich auch in der Wahl der vergleichsweise hohen Instandhaltungsrücklage. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1974, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
Grundrissanlage	Die Hotel-Appartements bestehen jeweils aus Eingangsflur, Badezimmer und Hotelzimmer.

3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

Konstruktionen und Ausführungen, die nicht eingesehen werden können, wie z.B. verkleidete Dach-, Wand- und Deckenkonstruktionen, Fundamente, verkleidete Haustechnik, nicht zugänglich gemachte Objekt- oder Raumbereiche etc. werden als durchschnittlich, mängelfrei und objekt- bzw. baujahrtypisch angenommen.
Aussagen zur bauphysikalisch korrekten Ausführung der baulichen Anlagen (Dampfsperren, Wärmedämmschichten, schallschutztechnisches Verhalten der Bauteile etc.), zum baulichen Brandschutz, zu Schadstoffbelastungen, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und zur Standsicherheit (Statik) können im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

3.2.1 Ausführungen

Umfassungswände	massives Mauerwerk
Fassade	verputzt, teilweise Klinkermauerwerk und mit Eternitplatten abgesetzt
Außentüren u. Tore	Glaseingangstür
Außenfenster	Kunststofffenster isolierverglast
Dachkonstruktion	Beton-Flachdach mit Wärmeschicht und Dampfsperre
Dachdeckung	Annahme: bituminöse Abdichtung und Kiespressung
Dachaufbauten	Aufzugüberfahrt
Innenwände	massiv und Gipskartonplatten
Kellerdecken	Betondecken
Geschossdecken	Betondecken
Treppen	Stahlbeton

3.2.2 äußere Ausstattung

Dachaufbauten	Aufzugüberfahrt
Balkone / Loggien	vorder- und rückseitige Balkone an den Wohnungen im Erdgeschoss bis 7 Obergeschoss.
Umwehrungen	Brüstungsgeländer an Balkonen
Fensterbänke	überwiegend Aluminium-Fensterbänke

3.2.3 innere Ausstattung Hotel-Appartement

Wände	mit Raufaser belegt und gelblich gestrichen
Decken	verputzt und hell gestrichen
Fußböden	mit Laminat in Holzoptik belegt
Türen u. Fenster	Holzwerkstofftüren in entsprechender Umfassungszarge
Art der Beheizung	zentrale Beheizung, soweit erkennbar über Kraft-Wärme-Kopplung
Warmwasser-bereitung	zentrale Warmwasser-Bereitung, soweit erkennbar über Kraft-Wärme-Kopplung
Wasser	Badezimmer
Strom	in allen Räumen
Telefon	vorhanden
Antenne / Kabel	vorhanden

3.2.4 Bäder

Anzahl	1 Badezimmer
Wände	bis H ca. 2,2 m mit blauen Fliesen belegt (baujahrtypisch)
Decken	verputzt und mit Raufaser weiß gestrichen
Fußböden	mit dunkelblauen Fliesen belegt (baujahrtypisch)
san.-Gegenstände	Stand-WC-Spülkombination, Waschtisch und Dusche (baujahrtypisch)
Einrichtungen	Heizkörper

3.2.6 Küchen

Anzahl	im Hotel-Appartement nicht vorhanden

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

Art	für die Hotel-Appartements bestehen Sondernutzungsrechte an den Fluren und Hotel-Gemeinschaftsflächen im 8. Und 9. Obergeschoss und im Staffelgeschoss
Wände	überwiegend mit Kratzputz o.ä. belegt; im Staffelgeschoss auch mit Wandgestaltung
Decken	überwiegend Mineralfaserdecken
Fußböden	überwiegend mit Textilen- oder PVC-Belägen

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

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

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

Außenwände	überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Dach	überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Außentüren/-fenster	überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Innenwände/-türen	überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Decken und Treppen	überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Fußböden	überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Sanitäreinrichtung	überwiegend einfach	*Standardstufe*	3
Standard gesamt	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend mittel, teils 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

Art	Kraft-Wärmekopplung über Blockheizkraftwerk
Hersteller	unbekannt
Baujahr / Montage	unbekannt
Wärmeübertragung	unbekannt
geändert im Jahr	unbekannt
Wartung	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

Hersteller	unbekannt
Baujahr / Montage	unbekannt
geändert im Jahr	unbekannt

3.3.3 sanitäre Installation

Baujahr / Montage	unbekannt
geändert im Jahr	unbekannt

3.3.4 Elektroinstallation

Baujahr / Montage	unbekannt
geändert im Jahr	unbekannt

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

bes. Haustechnik	Blockheizkraftwerk
Beförderungstechnik	Aufzuganlage, Rollstuhl-Lift vom Parkplatz/Straßenniveau zum Eingang
Alarmsysteme	unbekannt
elektromech. Einr.	unbekannt
medientechn. Einr.	unbekannt

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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

3.4 Außenanlagen

Eingangsbereiche	Über den Hotelparkplatz gelangt man über eine Treppe, in den freundlich gestalteten Eingangsbereich des Hotels mit Sitzmöbeln und Getränkeautomat. Die Rezeption im 10.OG und die Hotel-Appartements erreicht man mit dem Aufzug.
Außenanlagen	Der Außenbereich ist als Parkfläche für Hotelgäste und Bewohner der anderen Wohnungen mit Sträuchern und Büschen sowie Rasenflächen gestaltet. Umfriedet ist der Bereich mit einer halbhohen Hecke.
Hausanschlüsse	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

3.5 Zubehör

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden. Nach Angabe des Hotel-Betreibers steht die Hotelausstattung in dessen Eigentum.

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 überschläglich ermittelten Einfluss auf den Verkehrswert dar und muss nicht zwangsläufig die tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten widerspiegeln. Den derart ausgewiesenen Kosten liegen keine Sanierungsplanungen, detaillierten Kostenschätzungen oder gar konkreten Angebote zugrunde.

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

Im Zuge der Ortsbesichtigung konnten im Sondereigentum und im Bereich des besichtigten Gemeinschaftseigentums keine Mängel und Schäden festgestellt werden, die über das Übliche hinausgehende Sanierungsarbeiten erfordern.
Im Protokoll zur 1. außerordentlichen Eigentümerversammlung 2023 wird dargelegt, dass zurzeit verschiedene Renovierungs- und Sanierungsarbeiten im Bereich des Gemeinschaftseigentums durchgeführt werden. Diese Arbeiten betreffen im Wesentlichen eine Balkonsanierung, Brandschutzmaßnahmen, Sicherheitsbeleuchtung und Fassadendämmung. Soweit aus dem Protokoll entnommen werden kann, wurde für die durchgeführten und noch anstehenden Maßnahmen keine Sonderumlage beschlossen.
Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass diese Maßnahmen aus der Instandhaltungsrücklage bedient werden.
Ein Abzug für Mängel und Schäden wird nicht vorgenommen.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein baujahrtypisch geschnittenes, renovierungsbedürftiges Hotel-Appartement mit rund 16 m² Nutzfläche in mittlerer Lage von Krefeld.

4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

Sachwertmodell und Gebäudetypisierung

Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL).
Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.

SW-RL-Typ

Das Gesamtgebäude entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 5.1 (gemischt genutzte Wohngebäude) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie.

Korrekturfaktoren

In Anlehnung an das Sachwertmodell werden Besonderheiten in der Ausführung (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, ausgebauter Spitzboden, fehlender Drempel etc.) durch die Wahl eines diesbezüglichen Korrekturfaktors gewürdigt.
Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor von 1,03 für die im Mittel grob geschätzte durchschnittliche Wohnungsgröße von rund 45 m² und von 0,95 für die im Mittel rund 10-spännige Grundrissanlage in Ansatz gebracht.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser mit Mischnutzung des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.
Für Beherbergungsstätten werden üblicherweise rund 30–50 Jahre angegeben.
Die Fachliteratur sieht die übliche Gesamtnutzungsdauer von Hotels bei rund 50–70 Jahren, da solche Gebäude, zumindest ab dem Midscale-Segment, meist regelmäßig renoviert werden.
Das Hotel wird das Schicksal des restlichen Gebäudes teilen und insofern die gleiche wirtschaftliche Restnutzungsdauer haben.
Im vorliegenden Bewertungsfall wird daher von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet. Hierin ist berücksichtigt, dass Renovierungen im Hotelbereich häufiger durchgeführt werden; dies zeigt sich auch in der Wahl der vergleichsweise hohen Instandhaltungsrücklage.
Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1974, 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.

Normalherstellungskosten

Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von rund 860 €/m² BGF.
Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.

Erträge

Für Hotel-Appartements werden Erträge meist aus den möglichen Pachterträgen aus dem Hotelbetrieb abgeleitet.
Im vorliegenden Bewertungsfall werden jedoch die Hotel-Appartements insgesamt zu einer monatlichen Netto-Kaltmiete von 6.500 € an den Hotelbetreiber vermietet. Der diesbezügliche Mietvertrag wurde zwar vorgelegt, ist jedoch nicht vollständig. Insbesondere konnten keine Regelungen zur Kostentragung der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten gefunden werden.
Es wird von folgenden Annahmen ausgegangen:
- die Netto-Kaltmiete beträgt 6.500,00 € monatlich für das gesamte Hotel
- das Hotel umfasst insgesamt 190.588/1.000.000stel der gesamten Eigentümergemeinschaft
- der wirtschaftliche Anteil des Hotel-Appartements beträgt 3.301/190.588stel am Hotel
- die jährliche Netto-Kaltmiete für das Hotel-Appartement Nr. 90 beträgt
  12 * 6.500,00 € * 3.301/190.588 = 1.350,97 €
- die jährlichen Verwaltungskosten betragen laut Verwaltervertrag 139,87 €
- die jährliche Instandhaltungsrücklage beträgt laut Wirtschaftsplan 641,19 €
- das jährliche Mietausfallwagnis wird mit 4 % der Netto-Kaltmiete angenommen

4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Jahr der Ermittlung:	2024	Baupreisindex:	163,30
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	90,05
Regionalisierung:			
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	Korrekturfaktor:	1,00
Ortsgröße:	~ 235.000	Korrekturfaktor:	1,00
Daten der baulichen Anlagen:			
Anlage 1			
Bezeichnung des Anlagenteils:	Hotel-Appartement Nr. 90	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,002783
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Wohnhaus mit Mischnutzung	Typ nach NHK:	5.1
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend mittel, teils einfach	Standardstufe:	3
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	860,00		
Wohnungsgröße:	im Mittel grob geschätzt rund 45 m²	Korrekturfaktor:	1,03
Grundrissart:	im Mittel geschätzt rund 10-spännig	Korrekturfaktor:	0,95
Baunebenkosten (NK):		% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1 (fiktiv):	1974	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	30
Verlängerung der wirtsch. RND durch		um Jahre:	
Vergleichswert je m² Wohn-/Nutzfläche:		**EUR/m²**	
marktüblicher Ertrag je Appartement:	**112,58**	**EUR/St. im Monat**	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	**841,51**	**EUR/m²**	
Liegenschaftszinssatz in %:	6,50		

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 Lagemerkmalen durch die sachgerechte Anwendung entsprechender Korrekturfaktoren beim Bewertungsgrundstück zu würdigen.

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 354 und 355			0,002783	MEA am Grundstück			
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf			B-Plan 98: WA; II-XI; g; GRZ 0,3; GFZ 2,0				
Teilflächengröße 1:	11,00	m²		0,002783	MEA an m²			
Bodenrichtwert 1:	310,00	EUR/m²		W; misch-/mehrgeschossig; GFZ 1,0				
Erschließungskosten 1:		EUR/m²						
Wertbeeinflussung:	100,00	EUR/m²		durch:	WGFZ-Umrechnungsfaktor 1,29			
Bodenwert je m² Teilfläche 1:	410,00	EUR/m²						
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	410,00	EUR / m²	*	11,00	m²	=	EUR	4.510,00

Bodenwert gesamt	**=**	**EUR**	**4.510,00**

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 4.500,00

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.

entfällt hier in Ermangelung einer ausreichend breiten Datenbasis

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR XXX.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									
Hotel-Appartement Nr. 90	1,00	St.	*	112,58	EUR/qm	=	EUR	1.350,97	
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen								EUR	1.350,97
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten									
Instandhaltungskosten ca.	47,46	%	*	1.350,97	EUR	=	EUR	-641,19	
Mietausfallwagnis ca.	4,00	%	*	1.350,97	EUR	=	EUR	-54,04	
Verwaltungskosten ca.	10,35	%	*	1.350,97	EUR	=	EUR	-139,87	
Bewirtschaftungskosten gesamt	61,81	%	*	1.350,97	EUR	=	EUR		-835,10
Grundstücksreinertrag gesamt								EUR	515,87
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 354 und 355 mit 11 m² Größe bei 410 EUR/m²)									
Liegenschaftszinssatz von	6,50	%	*	4.510,00	EUR	=		EUR	-293,15
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt								EUR	222,72
Baujahr der Anlage: 1974; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 30 Jahre; LZ: 6,5 %									
Der Barwertfaktor beträgt: 13,06									
Ertragswert Anlage 1 (Hotel-Appartement Nr. 90)				222,72	EUR	*	13,06	EUR	2.908,69
Baumängel und -schäden								EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1								EUR	4.510,00
Hotel-Appartement Nr. 90 incl. Bodenwertanteil								**EUR**	**7.418,69**

errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	**EUR**	**7.418,69**

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 7.500,00

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									
Hotel-Appartement Nr. 90	24,00	qm	*	841,51	EUR/qm	=	EUR	20.196,24	
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	302,94	EUR	=	EUR	302,94	
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung									
Baujahr der Anlage: 1974; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 30 Jahre									
Wertminderung wegen Alters um:	63	%				=	EUR	-12.914,49	
Anlage 1 (Hotel-Appartement Nr. 90, NHK-Typ: 5.1)						=	EUR	7.584,70	
Indizierung von: 7.584,70 EUR	/ 90,05		*	163,30		=	EUR	13.754,37	
Baumängel und -schäden						=	EUR	hier keine	
Bodenwert Teilfläche 1						=	EUR	4.510,00	
Hotel-Appartement Nr. 90, indiziert, incl. Bodenwertanteil							**EUR**		**18.264,37**

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	**EUR**	**18.264,37**

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 18.000,00

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 **XXX.000,00** EUR

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **7.500,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **18.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als Hotel-Appartement mit der Verpflichtung zur Vermietung ein Ertragswertobjekt.
Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	7.500,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	hier keine
Zwischensumme:	EUR	**7.500,00**

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf	**EUR**	**7.500,00**
(in Worten: siebentausendfünfhundert EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m² Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	469
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		5,5

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, 20. Juni 2024

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

6. ANHANG

6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Flächen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Flur		0,970	1,000	2,200	2,134	
zuzüglich		0,970	0,600	0,800	0,466	2,600
Dusche / WC		0,970	1,628	2,200	3,474	
abzüglich		-0,970	0,600	0,900	-0,524	2,950
Einbettzimmer		0,970	2,728	3,860	10,214	10,214
					15,764	
Nutzfläche Hotel-Appartement Nr. 90 gesamt:					**16**	**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 Seitenflügel	0,002783	1,000	10,330	30,640	2,450	0,881	1,000	2,158
Kellergeschoss Mitteltrakt	0,002783	1,000	43,000	15,000	2,450	1,795	1,000	4,398
Kellergeschoss Seitenflügel vorne	0,002783	1,000	8,910	10,390	2,450	0,258	1,000	0,631
Erdgeschoss Seitenflügel	0,002783	1,000	10,330	30,640	2,750	0,881	1,000	2,422
Erdgeschoss Mitteltrakt	0,002783	1,000	43,000	15,000	2,750	1,795	1,000	4,936
Erdgeschoss Seitenflügel vorne	0,002783	1,000	8,910	10,390	3,610	0,258	1,000	0,930
1. Obergeschoss Seitenflügel	0,002783	1,000	10,330	30,640	2,750	0,881	1,000	2,422
1. - 9. Obergeschoss Mitteltrakt	0,002783	9,000	43,000	15,000	2,750	16,155	1,000	4,936
1. Obergeschoss Seitenflügel vorne	0,002783	1,000	8,910	10,390	2,750	0,258	1,000	0,708
Staffelgeschoss Mitteltrakt	0,002783	1,000	31,300	9,650	2,750	0,841	1,000	2,312
						24,001		25,855
qm BGF und cbm BRI Hotel-Appartement Nr. 90 gesamt:						**24**		**26**
						qm BGF		**cbm BRI**

6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

- Bürgerliches Gesetzbuch **(BGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch
- Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land NRW (**BauO NW 2018**) Vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- **DIN 277**
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – **WertR 2006**),
- Erlass des BMBau vom 01-08-1997 / 01-09-1998 (Bekanntmachung der Normalherstellungskosten NHK 95),
- Bekanntmachung der Normalherstellungskosten **NHK 2000** des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01-12-2001 (Aktualisierung und Fortschreibung der NHK 95)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – **SW-RL**)
- Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)

6.4 verwendete Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2009, Olzog Verlag
- Ross - Brachmann – Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Aufl., Hannover 1997
- Holzner, Renner, Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl., Isernhagen 2005
- Holzner – Sohni - Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage, Isernhagen 2012
- Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2 Aufl., Hannover 2003
- Bobka, Spezialimmobilien von A – Z,3. Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag Köln
- Rössler - Langner - Simon - Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Aufl., Neuwied 1990
- Kleiber, WertR 02 Wertermittlungsrichtlinien 2002, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000, 8. Aufl., Bundesanzeiger Verlag
- Schwirley – Dickersbach, Die Bewertung von 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
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- Wirtschaftsplan 2023
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 20.03.2024
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 21.03.2024 und 02.04.2024
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 10.0.2024
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 19.03.2024
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 22.03.2024

Stadt Krefeld
Katasteramt

Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: **19.03.2024**

Flurstück: 355
Flur: 9
Gemarkung: Bockum
Schönwasserstraße 12 u.a., Krefeld

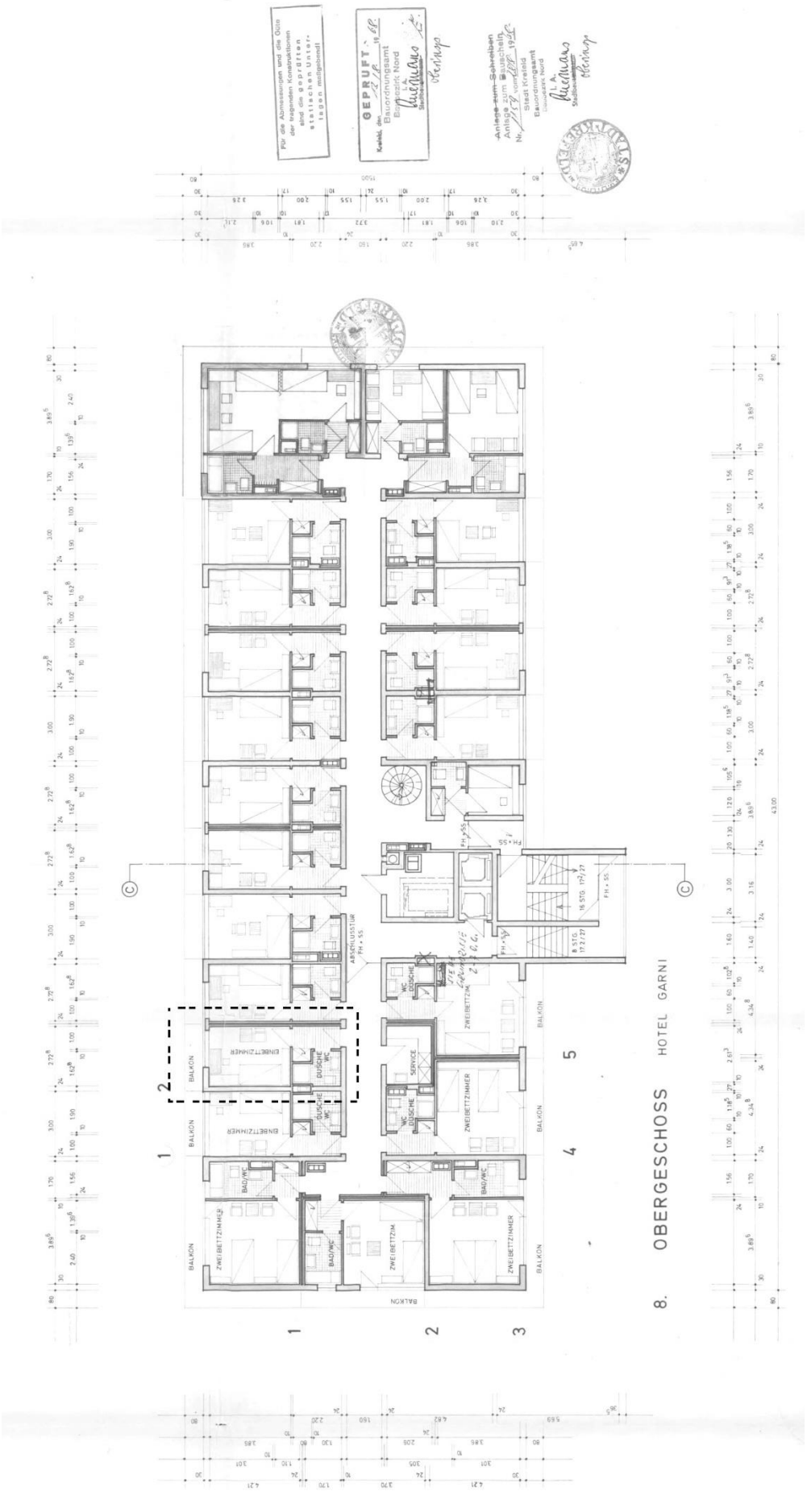


Maßstab 1 : 1000

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.

Grundriss 8. Obergeschoss mit Darstellung der Lage des Hotel-Appartements Nr. 90, ohne Maßstab:



Grundriss-Ausschnitt 8. Obergeschoss im Bereich des Hotel-Appartements Nr. 90, ohne Maßstab:

