



GUTACHTEN

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

Einfamilienhaus, Garage, Zur Alten Schmiede 48 in 47804 Krefeld



Straßenseitige Ansicht



Ansicht vom Garten aus

Verkehrswert zum 15.08.2023 : 300.000,00 EURO

Auftraggeber: Amtsgericht Krefeld
Zwangsversteigerungsabteilung
Nordwall 131
47798 Krefeld

Geschäftsnummer: 420 K 11/22

Gebäudeart: Reihenendhaus	Wohnfläche: ~ 93 m ²	Nutzfläche: ---	Stellplätze: 1 Garage	Sonstige Flächen: ---
-------------------------------------	---	---------------------------	---------------------------------	---------------------------------

Grundbuch von: Benrad	Blatt-Nr.: 2728	Eigentümer/innen: wird hier nicht benannt
---------------------------------	---------------------------	---

Gemarkung: Benrad	Flur: 1	Flurstück(e): 1464	Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil): 320 m ²
-----------------------------	-------------------	------------------------------	---

Es bestehen:

<input type="checkbox"/> Rechte	<input type="checkbox"/> sozialrechtliche Bindungen
<input type="checkbox"/> Lasten, Beschränkungen	<input type="checkbox"/> Mietvertrag
<input type="checkbox"/> Baulasten	<input type="checkbox"/> 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	Stichtage, Wertverhältnisse und Zustand (§§ 3 – 5 ImmoWertV)	4
2.4	weitere Wertmerkmale (§ 6 ImmoWertV)	4
2.5	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 9 - 15 ImmoWertV)	6
3.	BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	7
3.1	Allgemeines	7
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	7
3.2.1	Ausführungen	7
3.2.2	äußere Ausstattung	8
3.2.3	innere Ausstattung	8
3.2.4	Bäder	8
3.2.5	Toiletten	8
3.2.6	Küchen	8
3.2.7	sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	8
3.2.8	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	9
3.2.9	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	9
3.3	Bauwerk – technische Anlagen	10
3.3.1	Heizungsanlage	10
3.3.2	Warmwasserbereitung	10
3.3.3	sanitäre Installation	10
3.3.4	Elektroinstallation	10
3.3.5	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	10
3.3.6	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	10
3.4	Außenanlagen	11
3.5	Zubehör	11
3.6	Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	12
3.6.1	baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	12
3.6.2	Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	12
3.6.3	vorhandene Mängel	12
3.7	Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	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 (§ 16 ImmoWertV)	15
4.4	Vergleichswertermittlung (§ 15 ImmoWertV) auf den Stichtag	15
4.5	Ertragswertermittlung (§§ 17 – 20 ImmoWertV) auf den Stichtag	16
4.6	Sachwertermittlung (§§ 21- 23 ImmoWertV) nach NHK 2000 auf den Stichtag	17
5.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 ImmoWertV)	18
5.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	18
6.	ANHANG	19
6.1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	19
6.2	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhaltes (BRI)	19
6.3	beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	20
6.4	verwendete Literatur	20
6.5	Anlagen (teilweise nicht in der pdf-Version)	20

Seitenzahl: 31 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 42798)

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



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> Reihenendhaus	<i>Wohnfläche:</i> ~ 93 m²	<i>Nutzfläche:</i> ---	<i>Stellplätze:</i> 1 Garage	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> Benrad	<i>Blatt-Nr.:</i> 2728	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> Benrad	<i>Flur:</i> 1	<i>Flurstück(e):</i> 1464	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> 320 m²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im südwestlichen Bereich der Stadt Krefeld (ca. 235.000 Einwohner) im Stadtteil Benrad-Süd, das durch überwiegende Einfamilienhausbebauung geprägt ist. In der näheren Umgebung befinden sich eine Gesamtschule, ein Kindergarten und der Krefelder Hauptfriedhof. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Die Entfernung zum Zentrum mit allen Einrichtungen des täglichen Lebens beträgt ca. 2 km. Der Stadtteil Forstwald mit seinen Naherholungsmöglichkeiten ist ebenfalls nach ca. 2 km zu erreichen. Die Anbindung an Autobahnen in alle Richtungen ist durch die gut erreichbare A44 und im weiteren Verlauf die A57 und A61 gegeben.</p>
-------------------------	---

2.3 Stichtage, Wertverhältnisse und Zustand (§§ 3 – 5 ImmoWertV)

<i>Ermittlungsstichtag</i>	15.08.2023
<i>Qualitätsstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
<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>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land im Sinne des § 5 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

2.4 weitere Wertmerkmale (§ 6 ImmoWertV)

<i>Bebauungsplan</i>	<p>keiner; § 34 <i>Ausweisungen</i> BauGB</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach der prägenden Bebauung der näheren Umgebung.</p> <p>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.</p>
<i>Genehmigungsstand</i>	<p>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.</p>



Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen.
Belastungen in Abteilung II des Grundbuches	In Abteilung II des Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen.
Baulasten im Baulastenverzeichnis	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht, teilt am 11.07.2023 mit, <i>dass das Grundstück mit keiner Baulast belastet ist.</i>
sozialrechtliche Bindungen	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen, teilt am 10.07.2023 mit, <i>dass das ... Objekt nicht in ihrem Bestand und somit nicht öffentlich gefördert ist.</i>
behördliche Auflagen / Denkmalschutz	sind nicht erkennbar oder bekannt
sonstige Werteeinflüsse	sind nicht erkennbar oder bekannt
Verkehrs-Erschließung	Das Bewertungsobjekt ist über die Straße „Zur Alten Schmiede“ erschlossen. Die Stadt Krefeld, Stadt- und Verkehrsplanung, teilt am 11.07.2023 mit, <i>dass das ... Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt. Ein Erschließungsbeitrag ... kommt nicht mehr zur Erhebung. Das Grundstück liegt innerhalb eines Gebietes, das auf Kosten eines privaten Erschließungsunternehmers straßen- und kanalmäßig erschlossen wurde. Die Verteilung der entstandenen Kosten auf die erschlossenen Grundstücke erfolgte privatrechtlich durch den Erschließungsunternehmer. Sollte die Stadt Krefeld trotz ihrer vertraglichen Bindungen einen Erschließungsaufwand haben, werden diese Kosten als Erschließungsbeitrag öffentlich-rechtlich gefordert;</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, Gas, Strom, Telefon. Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR teilt am 11.07.2023 mit, <i>dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Schmutzwasser 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 Straße „Zur Alten Schmiede“ ist im Bereich des Bewertungsobjekts als beidseitig befahrbare, asphaltierte Straße mit beidseitig gepflastertem Gehweg und öffentlichen Parkplätzen auf der gegenüberliegenden Seite ausgebaut.
Grundstücksform	Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.
Bodenbeschaffenheit	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz, teilt am 19.07.2023 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 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.



Grundstücksteilung | Für die Berechnung im Ertragswertverfahren werden gegebenenfalls Grundstücksanteile Baukörpern in der Art zugeordnet, dass der Rohertragsanteil eines Baukörpers dessen Anteil am Grundstück bestimmt (Beispiel: Hauptgebäude X % Rohertragsanteil = X % Grundstücksanteil | Nebengebäude Y % Rohertragsanteil = Y % Grundstücksanteil). Die sich hieraus eventuell ergebende Grundstücksteilung ist allein finanzmathematisch begründet und muss keinen tatsächlichen, katastermäßigen Hintergrund haben. Eine Auswirkung auf den Bodenwert insgesamt hat diese Teilung nicht.
Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Grundstücksfläche von rund 320 m² in einen für das Einfamilienhaus rentierlichen Bodenanteil von rund 280 m² und in einen für die Garage rentierlichen Bodenanteil von rund 40 m² aufgeteilt.

2.5 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 9 - 15 ImmoWertV)

Hinweis zu den erforderlichen Daten	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld weist im Grundstücksmarktbericht auf die Besonderheiten der Lage auf dem Grundstücksmarkt 2022 hin: Die für die Verkehrswertermittlung „Erforderlichen Daten“ wie z.B. Liegenschaftszinsen und Sachwertfaktoren werden aus Kaufpreisen der letzten ein bis drei Jahre abgeleitet, damit eine statistisch ausreichende und gesicherte Datenmenge vorliegt. Die Immobilienmarktsituation hat sich ab dem 3. Quartal 2022 jedoch deutlich geändert. Von daher sind die in diesem Bericht veröffentlichten erforderlichen Daten sachverständig auf den Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der sich rasch verändernden jeweiligen Marktlage anzupassen.
Bodenrichtwerte	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 350 €/m ² für ein Grundstück im Wohngebiet (ergänzende Nutzung: Ein- und Zweifamilienhäuser) bei einer Tiefe von 40 m ausgewiesen.
Bodenpreisindex	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
Liegenschaftszinssätze	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2023 keinen Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhausgrundstücke ausgewiesen. Aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
Rohertragsfaktoren	sind nicht veröffentlicht.
Baupreisindex	2010 = 90,05 2022 = 160,2 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes II. 2023)
Sachwertfaktoren:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2023 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen und gibt diese für den Sachwertbereich des Bewertungsobjekts mit rund 1,60 (interpoliert) an. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklung und der Besonderheiten des Bewertungsobjekts, das hinsichtlich der Modellparameter vom Sachwertmodell des Gutachterausschusses abweicht, kann der Sachwertfaktor in seiner veröffentlichten Form nicht angewendet werden. Aufgrund von Erfahrungswerten wird der Sachwertfaktor von rund 1,60 um rund 15 % auf rund 1,36 korrigiert.



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

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

<i>Art der Baulichkeiten</i>	unterkellertes Reihenendhaus mit angebauter Garage
<i>Geschosszahl</i>	2 Vollgeschosse, teilw. ausgeb. Spitzboden
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird für das Wohnhaus 1964, für die Garage 1976 angegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 35 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1978, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	Erdgeschoss: Flur, Küche, Gäste-WC, Wohnzimmer, Terrasse Obergeschoss: Flur, Badezimmer, 3 Zimmer Für den teilweisen Ausbau des Spitzbodens konnte keine Baugenehmigung gefunden werden; er fließt daher nicht als Wohnraum in die Berechnung ein.
<i>verbesserungsfähig</i>	nicht erforderlich

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>	Kellergeschoss: Schwebeton-Blocksteine EG und OG: Bimsblocksteine
<i>Fassade</i>	mit rot-braunem Klinkermauerwerk verblendet
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür aus anthrazitfarbenem Kunststoff Kellerausgangstür aus Aluminium
<i>Außenfenster</i>	Kunststoff-Fenster isolierverglast aus 2020
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Tonziegel
<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Innenwände</i>	Kalksandstein oder Bimsstein
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Kelleraußentreppe: Stahlbeton, plattiert mit Fliesen Innentreppen: Holztreppe, belegt mit Teppichboden oder textilen Stufenmatten



3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Balkone / Loggien</i>	keine
<i>Umwehungen</i>	Treppengeländer und Handlauf an Kelleraußentreppe
<i>Fensterbänke</i>	innen: Kunststein, außen: Betonstein
<i>Sonnenschutzzeitr.</i>	Rollläden, überw. elektrisch betr. Markise an Wohnzimmerterrasse

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	überw. mit Tapete belegt, im Wohnzimmer auch mit anthrazitfarb. Naturstein verblendet
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit Fliesen oder Laminat belegt
<i>Treppenbeläge</i>	textiler Belag
<i>Türen u. Fenster</i>	Glasschiebetür zum Wohnzimmer Falttüren zum Keller und Gäste-WC Holzwerkstofftüren
<i>Art der Beheizung</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Warmwasser- bereitung</i>	Elektro-Durchlauferhitzer
<i>Wasser</i>	in Gäste-WC, Badezimmer, Küche, Waschkeller, Garage
<i>Strom</i>	in allen Räumen
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	nicht vorhanden
<i>Gas</i>	vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	1 Badezimmer im Obergeschoss
<i>Wände</i>	bis H 1,2 m mit weißen Fliesen plattiert, darüber verputzt und hell gestrichen, im Duschbereich deckenhoch mit weißen Fliesen plattiert
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen, mit Einbaustrahlern
<i>Fußböden</i>	mit beigefarbenen Fliesen plattiert
<i>san.-Gegenstände</i>	Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Waschtisch, Dusche
<i>Einrichtungen</i>	Elektro-Durchlauferhitzer

3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	1 Gäste-WC im Erdgeschoss
<i>Wände</i>	bis H 1,5 m mit weißen, darüber mit kleinformatigen bunten Fliesen plattiert
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit beigefarbenen Fliesen plattiert
<i>San.-Gegenstände</i>	Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten, Waschtisch

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Küche im Erdgeschoss
<i>Wände</i>	mit Tapete belegt, im Bereich des Waschbeckens und des Herdes mit blauen Mosaik-Fliesen in Retro-Optik plattiert
<i>Decken</i>	mit hellen Holzpaneelen belegt
<i>Fußböden</i>	mit anthrazitfarbenem PVC (auf vorhandenen Fliesen) belegt

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	Partyraum im Keller
<i>Wände</i>	mit Holzpaneelen verkleidet
<i>Decken</i>	mit Styroporfliesen verkleidet
<i>Fußböden</i>	mit Laminat belegt
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper



<i>Art</i>	gemauerte, mit rotbraunem Klinker verkleidete Garage, angebaut an linke Hausgiebelwand
<i>Dachdeckung</i>	Flachdach mit Eternit-Abdichtung
<i>Tor u. Türen</i>	Stahlsickentor mit elektr. Antrieb
<i>Wände</i>	geschlämmt und gekalkt
<i>Decken</i>	von innen mit Heraklithplatten belegt
<i>Fußböden</i>	Estrich auf Stahlbeton
<i>Einrichtungen</i>	Waschtisch

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

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

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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



3.3 Bauwerk – technische Anlagen

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

3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	Vaillant
<i>Baujahr / Montage</i>	2020
<i>Wärmeübertragung</i>	Fußbodenheizung im EG, ansonsten Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	2020
<i>Wartung</i>	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Art</i>	Elektro-Durchlauferhitzer
<i>Hersteller</i>	Vaillant
<i>Baujahr / Montage</i>	2020
<i>geändert im Jahr</i>	2020

3.3.3 sanitäre Installation

<i>Baujahr / Montage</i>	Annahme: Ursprungsbaujahr 1964
<i>geändert im Jahr</i>	2020

3.3.4 Elektroinstallation

<i>Baujahr / Montage</i>	Annahme: Ursprungsbaujahr 1964
<i>geändert im Jahr</i>	2020 (teilw.)

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

<i>bes. Haustechnik</i>	Gartenpumpe im Keller (nicht funktionstüchtig)
<i>Beförderungstechnik</i>	keine
<i>Alarmsysteme</i>	keine
<i>elektromech. Einr.</i>	überw. elektr. betr. Rollläden
<i>medientechn. Einr.</i>	keine

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Heizung</i>	überwiegend mittel bis gehoben	<i>Standardstufe</i>	3 – 4
<i>sonstige Technik</i>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird insgesamt mit „überwiegend einfach bis mittel, teils gehoben“ angenommen.		



3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Der gesamte Vorgarten ist durch einen Staketenzaun eingefriedet. Integriert ist ein Holztor, durch das man auf den mit Pflastersteinen belegten Weg gelangt, der zu der einstufigen Treppenanlage und zur Hauseingangstür führt. Links und rechts des Weges ist der Vorgartenbereich mit Kieselsteinen belegt.
<i>Außenanlagen</i>	Der Gartenbereich ist mit Rasen bepflanzt. Am Grundstücksende befindet sich ein Holz-Gartenhaus mit einer kleinen plattierten Terrasse. Eingefriedet ist das Grundstück an der linken und hinteren Grundstücksgrenze mit einem Holzzaun. Die Abgrenzung zum Nachbargrundstück wird durch ein schmales Pflanzbeet hergestellt.
<i>Terrassenbereiche</i>	Vom Wohnzimmer oder von der Küche aus betritt man die mit hellgrauen Fliesen belegte Terrasse. Rechtsseitig ist die Plattierung bis zur Kellerabgangstreppe fortgeführt. Links neben der Terrasse ist der Bereich vor der Garage mit Holzdielen belegt.
<i>Hausanschlüsse</i>	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

3.5 Zubehör

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



3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist 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, abgesehen von den unten benannten Mängeln und Schäden, als altersbedingt durchschnittlich, wenngleich renovierungsbedürftig, bezeichnet werden.

3.6.3 vorhandene Mängel

Es wird ausdrücklich auf die derzeit gültigen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) 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:

- Heizung defekt
- fehlende Treppengeländer an Treppe von EG–OG und OG–Spitzboden
- Schäden an Bodenbelag
- Feuchteintritt im Keller
- Fußbodenheizung im EG defekt
- Feuchteintritt durch Garagendecke
- Holzfenster im Spitzboden defekt, dadurch Wassereintritt
- Gartenpumpe nicht funktionsfähig

Der Werteinfluss der oben beschriebenen Mängel und Schäden wird hier zum Zwecke der Wertermittlung auf rund 35.000 € geschätzt und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein baujahrtypisch geschnittenes, renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit rund 93 m² Wohn-/Nutzfläche in mittlerer Lage von Krefeld.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	<p>Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die 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.</p>
<i>SW-RL-Typ</i>	<p>Das Einfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 2.12 (Einfamilienhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und eingeschränkt nutzbarem Dachgeschoss) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie. Die Garage wird als Gebäudetyp 14.1 (Einzelgarage) eingestuft.</p>
<i>Korrekturfaktoren</i>	<p>In Anlehnung an das Sachwertmodell werden Besonderheiten in der Ausführung (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, ausgebauter Spitzboden, fehlender Dremmel etc.) durch die Wahl eines diesbezüglichen Korrekturfaktors gewürdigt.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor von 0,95 für das wegen mangelnder Höhe nur eingeschränkt nutzbare Dachgeschoss in Ansatz gebracht.</p>
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen auch wegen bereits durchgeführter Sanierungsmaßnahmen (Erneuerung von Fenstern, Haustüre, Heizung, Bad etc.) eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 35 Jahren erwartet.</p> <p>Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1978, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.</p> <p>Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.</p>
<i>Normalherstellungskosten</i>	<p>Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 635 €/m² BGF für das Einfamilienhaus und in Höhe von 365 €/m² für die Garage.</p> <p>Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.</p>
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	<p>Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 8,50 €/m² Wohn-/Nutzfläche für das Einfamilienhaus und mit rund 50 €/Monat für die Garage sachgerecht angenommen.</p> <p>Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 19 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.</p>



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2023	Baupreisindex:	160,20
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	90,05

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Einfamilienhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Einfamilien-Reihenendhaus	Typ nach NHK:	2.12
	Keller-, Erd-, Ober-, Dachgeschoss	Korrekturfaktor:	0,95
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach bis mittel	Standardstufe:	2 - 3
BGF-m ² -Preis Anlage 1 in EUR/m ² :	635,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1 (fiktiv):	1978	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	35
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	8,50	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	603,25	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	1,50		

Anlage 2

Bezeichnung des Anlagenteils:	Garage		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 2:	Einzelgarage	Typ nach NHK:	14.1
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 2:	überwiegend mittel bis gehoben	Standardstufe:	3 - 4
BGF-m ² -Preis Anlage 2 in EUR/m ² :	365,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 2 (fiktiv):	1978	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	35
marktüblicher Ertrag je Garage:	50,00	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	365,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	1,50		



4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 16 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:	aus Flurstück 1464		rentierlich für Einfamilienhaus
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		§ 34 BauGB
Teilflächengröße 1:	280,00	m ²	
Bodenrichtwert 1:	350,00	EUR/m ²	Tiefe bis 40 m
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>		
Bodenwert je m ² Teilfläche 1:	350,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	350,00	EUR / m ² *	280,00 m ² = EUR 98.000,00

Bezeichnung Teilfläche 2:	aus Flurstück 1464		rentierlich für Garage
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf		§ 34 BauGB
Teilflächengröße 2:	40,00	m ²	
Bodenrichtwert 2:	350,00	EUR/m ²	Tiefe bis 40 m
Erschließungskosten 2:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>		
Bodenwert je m ² Teilfläche 2:	350,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	350,00	EUR / m ² *	40,00 m ² = EUR 14.000,00

Bodenwert gesamt			= EUR 112.000,00
-------------------------	--	--	-------------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 112.000,00

4.4 Vergleichswertermittlung (§ 15 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 (§§ 17 – 20 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.

§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen						12 Monate	
Anlage 1							
Einfamilienhaus	93,00	qm	*	8,50	EUR/qm	=	EUR 9.486,00
§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR 9.486,00
§ 19, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	13,00	%	*	9.486,00	EUR	=	EUR -1.233,18
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	9.486,00	EUR	=	EUR -189,72
Verwaltungskosten ca.	4,00	%	*	9.486,00	EUR	=	EUR -379,44
Bewirtschaftungskosten gesamt	19,00	%	*	9.486,00	EUR	=	EUR -1.802,34
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR 7.683,66
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche aus Flurstück 1464 mit 280 m ² Größe bei 350 EUR/m ²)							
Liegenschaftszinssatz von	1,50	%	*	98.000,00	EUR	=	EUR -1.470,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR 6.213,66
Baujahr der Anlage: 1978; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 35 Jahre; LZ: 1,5 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 27,08							
Ertragswert Anlage 1 (Einfamilienhaus)				6.213,66	EUR	*	27,08
Baumängel und -schäden							EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 1							EUR 98.000,00
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil							EUR 266.265,91

Anlage 2							
Garage	1,00	St.	*	50,00	EUR/St.	=	EUR 600,00
§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR 600,00
§ 19, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	13,00	%	*	600,00	EUR	=	EUR -78,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	600,00	EUR	=	EUR -12,00
Verwaltungskosten ca.	4,00	%	*	600,00	EUR	=	EUR -24,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	19,00	%	*	600,00	EUR	=	EUR -114,00
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR 486,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche aus Flurstück 1464 mit 40 m ² Größe bei 350 EUR/m ²)							
Liegenschaftszinssatz von	1,50	%	*	14.000,00	EUR	=	EUR -210,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR 276,00
Baujahr der Anlage: 1978; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 35 Jahre; LZ: 1,5 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 27,08							
Ertragswert Anlage 2 (Garage)				276,00	EUR	*	27,08
Baumängel und -schäden							EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 2							EUR 14.000,00
Garage incl. Bodenwertanteil							EUR 21.474,08

errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 287.739,99
--	-----------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 290.000,00



4.6 Sachwertermittlung (§§ 21- 23 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.

§§ 21 - 22, ImmoWertV, Ermittlung des Sachwerts, Normalherstellungskosten

der baulichen Anlagen und besonderen Bauteile incl. aller Korrekturfaktoren und Nebenkosten

Anlage 1

Einfamilienhaus	262,00 qm	*	603,25 EUR/qm	= EUR	158.051,50
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	3.161,03 EUR	= EUR	3.161,03
§ 23, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1978; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 35 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	56 %			= EUR	<u>-90.279,02</u>
Anlage 1 (Einfamilienhaus, NHK-Typ: 2.12)					= EUR 70.933,51
Indizierung von: 70.933,51 EUR	/ 90,05	*	160,20	= EUR	126.191,55
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1				= EUR	98.000,00
Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil					EUR 224.191,55

Anlage 2

Garage	23,00 qm	*	365,00 EUR/qm	= EUR	8.395,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	167,90 EUR	= EUR	167,90
§ 23, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1978; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 35 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	56 %			= EUR	<u>-4.795,22</u>
Anlage 2 (Garage, NHK-Typ: 14.1)					= EUR 3.767,68
Indizierung von: 3.767,68 EUR	/ 90,05	*	160,20	= EUR	6.702,74
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2				= EUR	14.000,00
Garage, indiziert, incl. Bodenwertanteil					EUR 20.702,74

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 244.894,29
---	-----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 245.000,00



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 (§ 8 ImmoWertV)

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines 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 scheidet das Vergleichsverfahren 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 **290.000,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **245.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als eigennutzbare oder eigengenutztes Einfamilienhaus ein Sachwertobjekt. Es wird ein Marktanpassungsfaktor von rund 1,36 in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	245.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	90.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 35.000,00
Zwischensumme:	EUR	300.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf (in Worten: dreihunderttausend EUR)	EUR	300.000,00
--	------------	-------------------

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	3.225
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		29,7

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, 17. August 2023



STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW

ö. b. u. v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung

staatl. anerkt. 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
Erdgeschoss						
Diele		0,970	1,365	4,445	5,885	
zuzüglich		0,970	0,315	0,900	0,275	6,160
WC		0,970	0,900	1,260	1,100	1,100
Küche		0,970	2,310	4,040	9,052	9,052
Wohnraum		0,970	3,750	7,665	27,881	
abzüglich		-0,970	0,255	1,695	-0,419	27,462
überdachter Freisitz zu 1/2		0,485	3,650	1,175	2,080	2,080
Erdgeschoss gesamt						45,855
Obergeschoss						
Flur		0,970	1,310	2,635	3,348	3,348
Bad		0,970	2,310	1,720	3,854	3,854
Schlafräum I		0,970	3,750	3,450	12,549	12,549
Schlafräum II		0,970	3,495	5,035	17,069	17,069
Schlafräum III		0,970	2,625	4,030	10,261	
abzüglich		-0,970	0,315	0,500	-0,153	10,109
Obergeschoss gesamt						46,930
					92,785	

Wohn- / Nutzfläche Einfamilienhaus gesamt:

93	qm
-----------	-----------

6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhaltes (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 Einfamilienhaus:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Kellergeschoss	1,000000	1,000	6,780	10,615	2,250	71,970	1,000	161,932
Erdgeschoss	1,000000	1,000	6,780	9,330	2,750	63,257	1,000	173,958
Obergeschoss	1,000000	1,000	6,780	9,330	2,750	63,257	1,000	173,958
Dachgeschoss	1,000000	1,000	6,780	9,330	2,200	63,257	0,500	69,583
						261,742		579,431
qm BGF und cbm BRI Einfamilienhaus gesamt:						262		579
						qm BGF		cbm BRI
Gebäudebereich Garage:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Garage	1,000000	1,000	3,000	7,500	2,500	22,500	1,000	56,250
						22,500		56,250
qm BGF und cbm BRI Garage gesamt:						23		56
						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 NRW 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

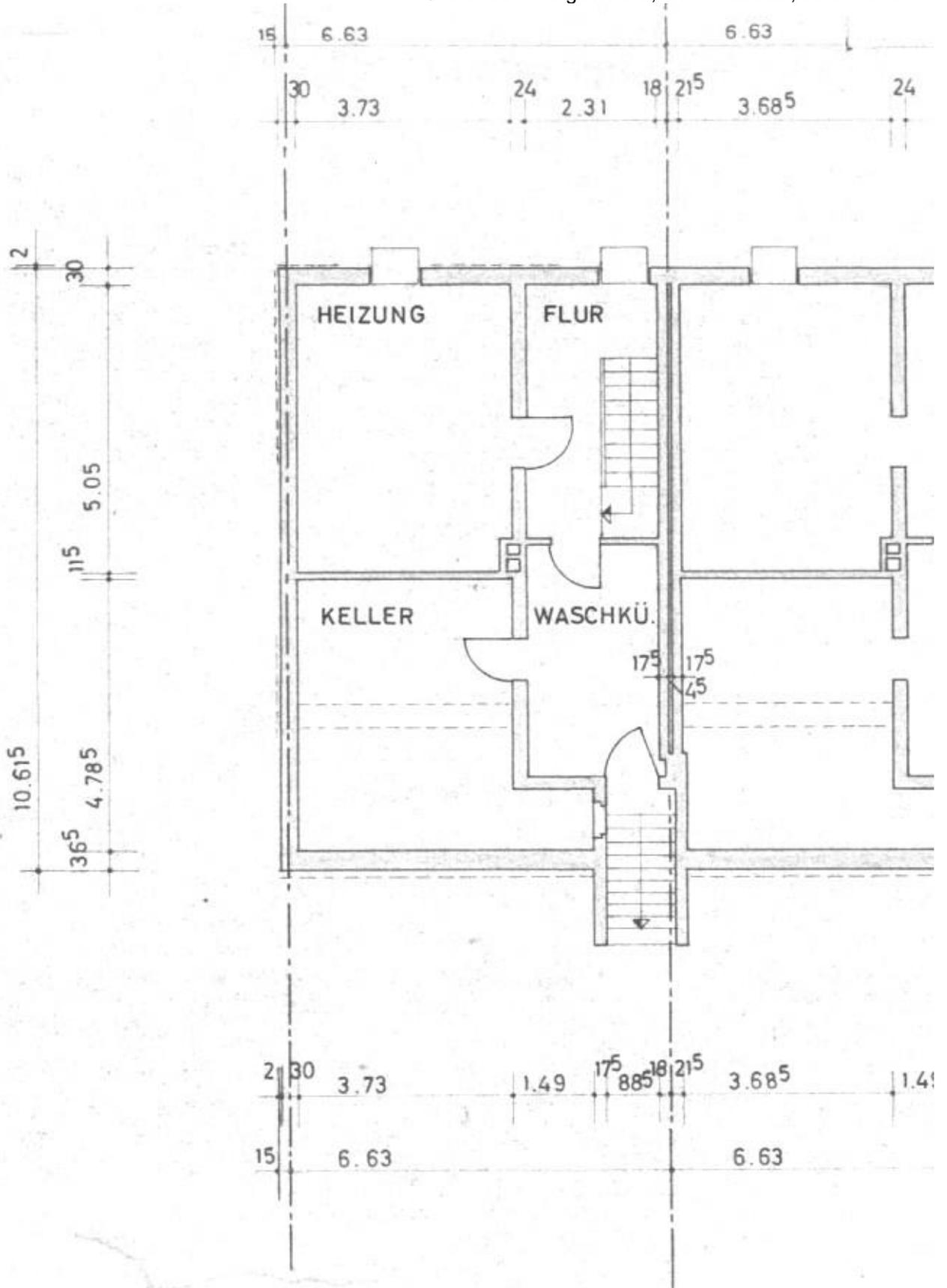
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht 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 Wohnraummiets, 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 (teilweise nicht in der pdf-Version)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 11.07.2023
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 11.07.2023 und 11.07.2023
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 19.07.2023
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 10.07.2023



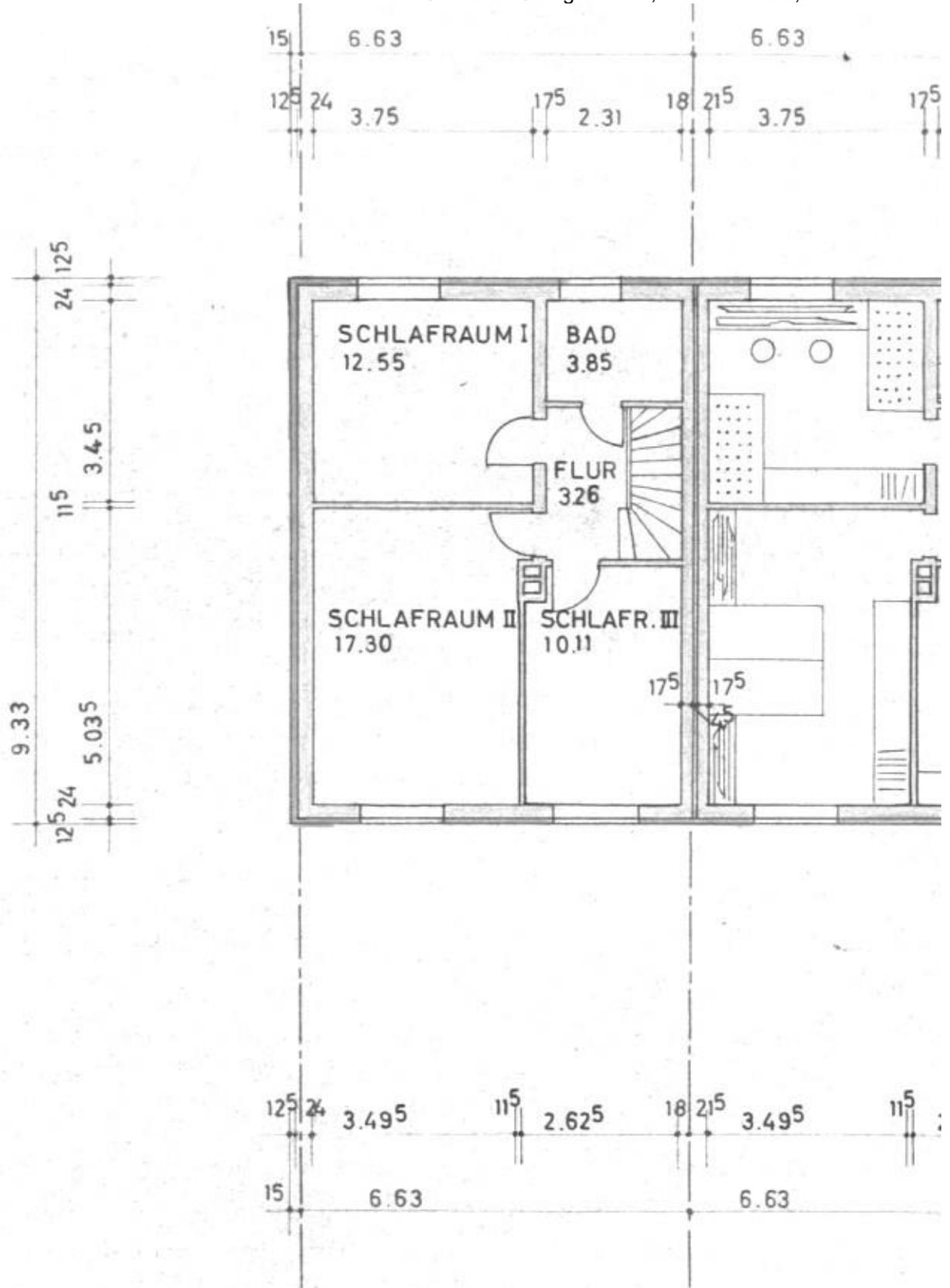
Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab, seitenverkehrt:



KELLERGECHOSS



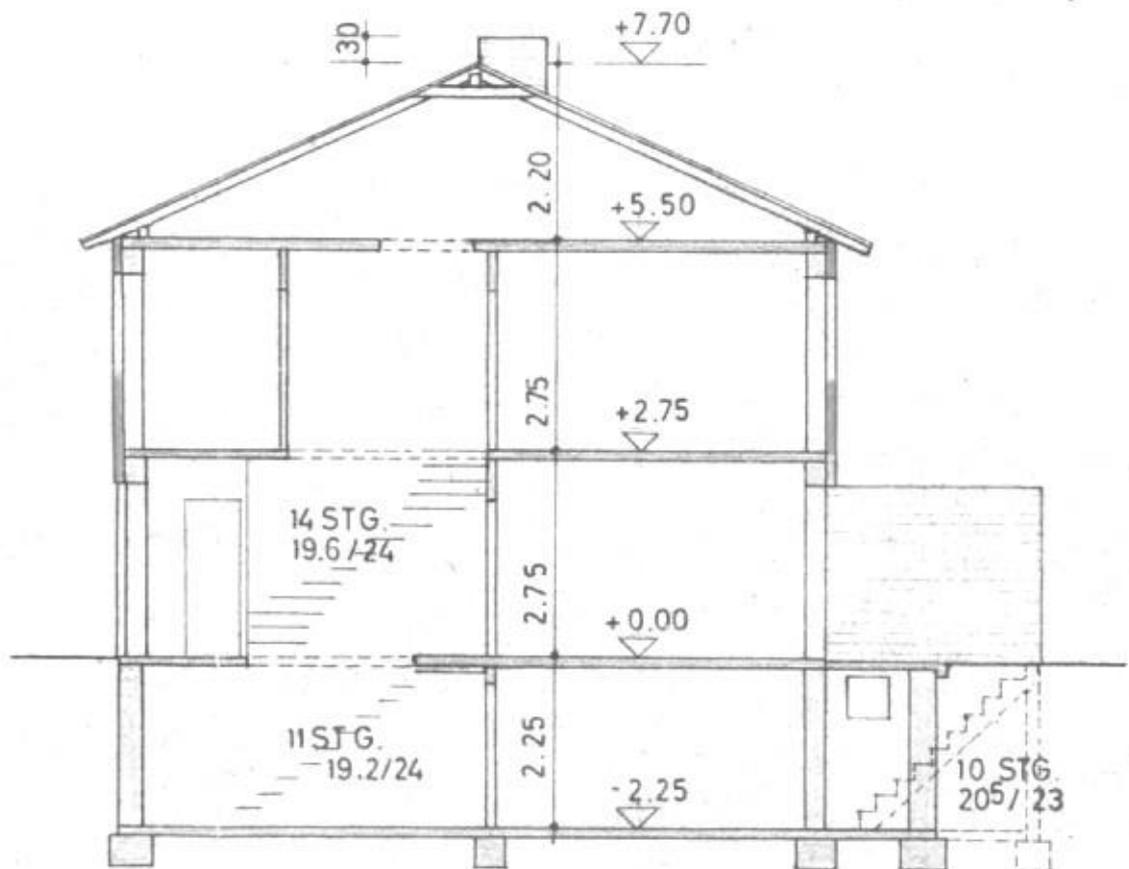
Grundriss Obergeschoss, ohne Maßstab, seitenverkehrt:



OBERGESCHOSS



Schnittzeichnung, ohne Maßstab:



SCHNITT



Grundriss Garagenanbau, ohne Maßstab:

