



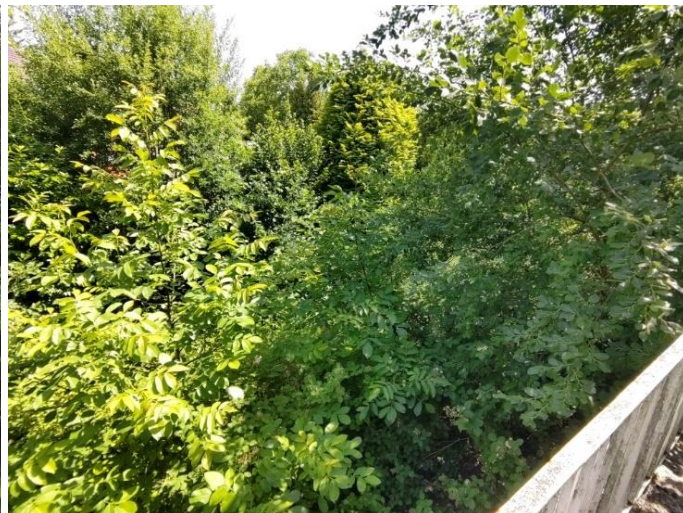
G U T A C H T E N

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

Einfamilienhaus, Garage, Heyes-Kirchweg 15 in 47807 Krefeld - Fischeln



Straßenseitige Ansicht



Gartenansicht vom Balkon

Verkehrswert zum 17.06.2025 : 344.000,00 EURO

Auftraggeber:

Amtsgericht Krefeld
Zwangsversteigerungsabteilung
Preußenring 49
47798 Krefeld

Geschäftsnummer: 420 K 21/25

Gebäudeart:

Einfamilienhaus

Wohnfläche:

~ 126 m²

Nutzfläche:

Stellplätze:

1 Garage

Sonstige Flächen:

Grundbuch von:

Fischeln

Blatt-Nr.:

3920

Eigentümer/innen:

wird hier nicht benannt

Gemarkung:

Fischeln

Flur:

6

Flurstück(e):

482

Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):

589 m²

Es bestehen:

☐
☐
☐

Rechte
Lasten, Beschränkungen
Baulasten

☐
☐
☐

sozialrechtliche Bindungen
Mietvertrag
Sonstiges



Inhaltsverzeichnis:

1. AUFTRAG	3
2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG	4
2.1 Gegenstand der Wertermittlung	4
2.2 allgemeine Lage-Daten	4
2.3 Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)	4
2.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)	4
2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)	5
2.6 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	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	10
3.5 Zubehör	11
3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	11
3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	11
3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	11
3.6.3 vorhandene Mängel	11
3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	11
4. BERECHNUNGEN	12
4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	12
4.2 Grunddaten der Wertermittlung	13
4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	14
4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	14
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)	19
6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	20
6.4 verwendete Literatur	20
6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)	20

Seitenzahl: 31 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 42096)

Ausfertigungen: 8 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



1. AUFTRAG

Auftraggeber:	Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld	Geschäftsnummer: 420 K 21/25
Verwendung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden. Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.	
Bewertungs- grundlagen: (objekt- bezogen)	Dokument: - Grundbuchauszug - Angaben aus dem Baulastenverzeichnis - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) - Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten - Angaben aus dem Altlastenkataster - Angaben aus der Bodenrichtwertkarte und des Gutachterausschusses - sonstige erforderliche Daten des Gutachterausschusses - Angaben aus dem Bodenrichtwertsystem des Landes NRW, BORIS - Angaben zur baurechtlich möglichen Ausnutzung des Grundstückes - Angaben aus der Hausakte des Bauordnungsamtes - Bauzeichnungen im M 1:100 - Mietpreisspiegel - Angaben des Amtes für Wohnungswesen	vom: 16.12.2022 10.06.2025 06.06.2025 10.06.2025 16.06.2025 23.06.2025 06.06.2025
Besichtigung:	17.06.2025	
Teilnehmer:	- Hauswart - Eigentümer - Stefan Mengden – Sachverständiger - Mitarbeiterin des Sachverständigen	
Bei der Besichtigung wurden:	- die zur Verfügung gestellten, o.g. objektbezogenen Bewertungsunterlagen verifiziert und bei Bedarf ergänzt oder geändert, - die für die Bewertung relevanten Daten und Fakten aufgenommen und - verschiedene Fotografien des Objektes gemacht.	
Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist in die Wertermittlung einzubeziehen	



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i>	<i>Wohnfläche:</i>	<i>Nutzfläche:</i>	<i>Stellplätze:</i>	<i>Sonstige Flächen:</i>
Einfamilienhaus	~ 126 m ²	---	1 Garage	---
<i>Grundbuch von:</i>	<i>Blatt-Nr.:</i>	<i>Eigentümer/innen:</i>		
Fischeln	3920	wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i>	<i>Flur:</i>	<i>Flurstück(e):</i>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i>	
Fischeln	6	482	589 m ²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Fischeln der Stadt Krefeld (insgesamt rund 238.000 Einwohner) im reinen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die Entfernung zum Kern des Stadtteils Fischeln, der mit einem überdurchschnittlichen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten (Kölner Straße) sowie medizinischen und sozialen Einrichtungen aufwartet, beträgt 0,5 km bis 1,0 km. Das Zentrum der Stadt Krefeld liegt in einer Entfernung von rund 4 km und bietet alle Möglichkeiten einer Stadt der genannten Größe. Der Stadtteil Fischeln zeichnet sich durch die Nähe zur Autobahn A 44, zur Schnellbahnverbindung zwischen Krefeld und Düsseldorf (K-Bahn) und zur Anbindung an die Autobahn A 57 aus. Hierdurch ist die Lage sehr gut an Krefeld wie auch an Düsseldorf angebunden, gleichzeitig aber durchgrünt. Die Lage kann als verkehrstechnisch günstig und trotzdem mit gutem Wohn- und Erholungswert bezeichnet werden.
-------------------------	--

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

<i>Wertverhältnisse</i>	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
<i>Ermittlungsstichtag</i>	17.06.2025
<i>Qualitätsstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines historischen Fluchtlinienplans und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

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

<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1961 angegeben; die Gebrauchsabnahme erfolgte in 1963.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 18 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1963, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Da Einfamilienhaus und Garage in einander verzahnt sind, wird die Garage das Schicksal des Einfamilienhauses teilen; aus diesem Grunde wird auch für die Garage eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 18 Jahren und als fiktives Baujahr 1963 angenommen. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.



2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

<i>Bebauungsplan</i>	§ 34 BauGB <i>Ausweisungen</i>	Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach der prägenden Bebauung der näheren Umgebung. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.
<i>Genehmigungsstand</i>		Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde. Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.
<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i>		Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen.
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>		In Abteilung II des Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen.
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>		Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 10.06.2025 mit, „dass das ... Grundstück mit keiner Baulast belastet ist.“
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>		Die Stadt Krefeld, Fachbereich Wohnen teilt am 06.06.2025 mit, „dass das ... Objekt öffentlich nicht gefördert wird.“
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>		sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>sonstige Werteinflüsse</i>		sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>Verkehrs-Erschließung</i>		Das Bewertungsobjekt ist über die Straße Heyes-Kirchweg erschlossen. Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 10.06.2025 mit, „dass das ... Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt. Für die Erschließungsanlage kommt ein Beitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld nicht mehr zur Erhebung.“ Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
<i>techn. Erschließung</i>		Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR, Fachbereich Gebühren, Beschaffung und Recht teilt am 12.06.2025 mit, „dass der Kanalschlussbeitrag 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.
<i>Straßenausbau</i>		Die Straße Heyer-Kirchweg ist im Bereich des Bewertungsobjektes als zweispurig asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg und öffentlichen Parkplätzen entlang der Straße ausgebaut.
<i>Grundstücksform</i>		Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten.



<i>Bodenbeschaffenheit</i>	Die Stadt Krefeld teilt am 16.06.2025 schriftlich mit, „ <i>dass das o.a. Grundstück (...) nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist.</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.
<i>Grundstücksteilung</i>	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 Bewertungsfalle wird dem Einfamilienhaus ein rentierlicher Bodenanteil von rund 550 m ² und der Garage von rund 39 m ² zugeordnet.

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

<i>Bodenrichtwerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 470 €/m ² für ein Grundstück im reinen Wohngebiet bei Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung mit einer Grundstückstiefe von 40 m ausgewiesen.
<i>Bodenpreisindex</i>	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
<i>Liegenschafts- zinssätze</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 keinen Liegenschaftszinssatz Einfamilienhausgrundstücke ausgewiesen. Aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
<i>Rohertragsfaktoren</i>	sind nicht veröffentlicht.
<i>Baupreisindex</i>	2010 = 78,65 2025= 133,6 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes II. 2025)
<i>Sachwertfaktoren:</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen und gibt diese für den Sachwertbereich des Bewertungsobjekts mit rund 1,09 (interpoliert) an.



3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN

3.1 Allgemeines

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

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

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

<i>Art der Baulichkeiten</i>	unterkellertes Einfamilienhaus mit Garage
<i>Geschosszahl</i>	1 Vollgeschoss
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1961 angegeben; die Gebrauchsabnahme erfolgte in 1963. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 18 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1963, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Da Einfamilienhaus und Garage in einander verzahnt sind, wird die Garage das Schicksal des Einfamilienhauses teilen; aus diesem Grunde wird auch für die Garage eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 18 Jahren und als fiktives Baujahr 1963 angenommen.
<i>Grundrissanlage</i>	Keller: 4 Räume Erdgeschoss: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn/Esszimmer Dachgeschoss: Diele, Badezimmer, 1 separates WC, 3 Schlafräume, Balkon

3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

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

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

3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände</i>	massives Mauerwerk
<i>Fassade</i>	rotes Klinkermauerwerk
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz Garagentor aus Holz
<i>Außenfenster</i>	weiße Kunststoff-Fenster isolierverglast, teilw. Buntglasfenster
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Tonziegel
<i>Dachaufbauten</i>	Dachgaube
<i>Innenwände</i>	massives Mauerwerk oder Leichtbauwände
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Kellertreppe außen: Stahlbeton Kellertreppe innen: Stahlbeton EG-DG: Holztreppe Holz-Auszugtreppe zum Dachboden



3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	Dachgaube
<i>Balkone / Loggien</i>	1 Balkon im DG
<i>Umwehrungen</i>	EG: teilw. Fenstersicherungsgitter Innentreppe Holzhandlauf Absturzsicherung aus Metall an Balkon Absturzsicherung und Handlauf aus Metall an Kelleraußentreppe
<i>Fensterbänke</i>	außen: Stabklinker, innen: Naturstein
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	Holzrollläden

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	mit Raufaser belegt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	mit Raufaser belegt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	teilweise Fliesen, Parkett, PVC-Fliesen
<i>Treppenbeläge</i>	Holzstufen mit textilem Läufer
<i>Türen u. Fenster</i>	Holzwerkstofftüren in entsprechenden Zargen Holzschiebtür mit Glaseinsatz im Wohn/Esszimmer
<i>Art der Beheizung</i>	Gas-Heizung
<i>Warmwasser- bereitung</i>	elektrische Durchlauferhitzer
<i>Wasser</i>	in Küche, Gäste-WC, Badezimmer, WC, Keller
<i>Strom</i>	Annahme; Strom abgeschaltet: in allen Räumen
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	vorhanden
<i>Gas</i>	vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	1 Badezimmer im Dachgeschoss + 1 separates WC
<i>Wände</i>	WC: deckenhoch mit bunter Tapete belegt Badezimmer: bis H 1,6 m mit blauen Fliesen belegt, darüber mit Raufaser belegt und gestrichen
<i>Decken</i>	mit Raufaser belegt und hell gestrichen, teilweise mit Stuckleisten belegt
<i>Fußböden</i>	mit grau-melierten Fliesen belegt, teilweise farbig gestaltet
<i>san.-Gegenstände</i>	WC: 1 Stand-WC mit Druckknospföpfung Badezimmer: Waschtisch mit Ablage, Badewanne und Dusche
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper
<i>Sonstiges</i>	Fenster

3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	1 Gäste-WC im Erdgeschoss
<i>Wände</i>	bis H 2 m mit hellen Fliesen belegt, darüber mit Raufaser belegt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	mit Raufaser belegt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit hellen Fliesen plattiert
<i>San.-Gegenstände</i>	1 Stand-WC mit wandhängendem Spölkasten, 1 Waschtisch

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Durchgangsküche im Erdgeschoss
<i>Wände</i>	mit Raufaser belegt und hell gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	mit Raufaser belegt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit hellen Fliesen plattiert
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	abgetrennte Drempe! als Staufläche
------------	------------------------------------



3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	- Kelleraußentreppe aus Beton - verschieberte Gauben auf beiden Seiten des Daches
<i>bes. Einrichtungen</i>	keine
<i>bes. Einbauten</i>	keine
<i>bes. Bauteile</i>	keine
<i>bes. Baukonstruk.</i>	keine
<i>bes. Gestaltung</i>	keine
<i>Kunstwerke</i>	keine

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Außenwände</i>	überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Dach</i>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Außentüren/-fenster</i>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Innenwände/-türen</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Decken und Treppen</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Fußböden</i>	überwiegend einfach bis gehoben	<i>Standardstufe</i>	2 – 4
<i>Sanitäreinrichtung</i>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend einfach bis mittel“ angenommen.		



3.3 Bauwerk – technische Anlagen

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

3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	Gas-Heizung
<i>Hersteller</i>	Viessmann
<i>Baujahr / Montage</i>	soweit erkennbar: 1991
<i>Wärmeübertragung</i>	Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

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

3.3.3 sanitäre Installation

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

3.3.4 Elektroinstallation

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

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

<i>bes. Haustechnik</i>	nicht vorhanden
<i>Beförderungstechnik</i>	nicht vorhanden
<i>Alarmsysteme</i>	nicht vorhanden
<i>elektromech. Einr.</i>	teilw. elektr. betr. Rollläden
<i>medientechn. Einr.</i>	nicht vorhanden
<i>sonstiges</i>	nicht vorhanden

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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

3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Vom Gehweg der Straße Heyes-Kirchweg gelangt man über einen gepflasterten Weg, der mit Efeu zugewachsen ist, den Hauseingangsbereich und die Garageneinfahrt. Um das Haus herum führt ein kleiner Weg, der so wie die ganze Außenanlage komplett verwildert und als solche nicht mehr benutzbar ist.
<i>Außenanlagen</i>	Die Außenanlagen sind mit Büschen und Sträuchern komplett überwuchert und nicht zugänglich.
<i>Terrassenbereiche</i>	Der Terrassenbereich konnte nicht eingesehen werden, da Tür-Rollläden defekt und mit Pflanzen überwuchert.
<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 unterdurchschnittlich.

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, Schädlingbefall etc. am Grundstück wie auch an eventuell vorhandenen baulichen Anlagen unberücksichtigt, da hierzu spezielle Untersuchungen durch Fachleute mit besonderer Sachkenntnis erforderlich sind.

Mängel und Schäden werden im Ertragswertverfahren nur insoweit in Abzug gebracht, als sie nicht bereits in den Instandhaltungskosten oder im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt wurden.

Werden Mängel als sogenannte besondere, objektspezifische Werteinflüsse in Abzug gebracht, so stellt dieser Abzug lediglich den überschlägig ermittelten Einfluss auf den Verkehrswert dar und muss nicht zwangsläufig die tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten widerspiegeln. Den derart ausgewiesenen Kosten liegen keine Sanierungsplanungen, detaillierten Kostenschätzungen oder gar konkreten Angebote zugrunde.

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

- Außenanlagen komplett verwildert
- Einbruchspuren und Beschädigungen an Wohnzimmerfenster und Kellertür
- defektes Garagentor
- kein Strom vorhanden
- verunreinigte und wirtschaftlich überalterte WC-Anlagen
- teils defekte Rollläden
- defekte Dachfolie
- defektes Kunststoff-Fenster in Gaube
- Garageneindeckung aus Wellasbestplatten
- wirtschaftlich überalterte Bodenbeläge im Dachgeschoss

Insgesamt kann ein erheblicher Renovierungsstau erkannt werden.

Der Werteinfluss des Renovierungsstaus und der Beseitigung der Mängel und Schäden wird hier pauschal auf rund 350 €/m² Wohnfläche geschätzt und bei der Verkehrswertfindung mit (126 m² * 350 €/m² =) rund 44.000 € als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein baujahrtypisch geschnittenen, stark renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit rund 126 m² Wohnfläche und Garage in guter Lage von Krefeld.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV). Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.
<i>SW-RL-Typ</i>	Das Einfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 1.01 (freistehendes Einfamilienhaus mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss), die Garage dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen) des Tabellenwerks der ImmoWertV.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 18 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1963, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Da Einfamilienhaus und Garage in einander verzahnt sind, wird die Garage das Schicksal des Einfamilienhauses teilen; aus diesem Grunde wird auch für die Garage eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 18 Jahren und als fiktives Baujahr 1963 angenommen. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.
<i>Normalherstellungskosten</i>	Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 741 €/m² BGF für das Einfamilienhaus und in Höhe von rund 365 €/m² BGF für die Garage. Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 8,50 €/m² Wohn-/Nutzfläche für das Einfamilienhaus und mit rund 50 € für die Garage sachgerecht angenommen. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 20 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2025	Baupreisindex:	133,60
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	78,65

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Einfamilienhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	freistehendes Einfamilienhaus	Typ nach NHK:	1.01
	Keller-, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss	Korrekturfaktor:	1,00
	überwiegend einfach bis mittel	Standardstufe:	2 - 3
Ausstattung Anlage 1:			
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	741,00		
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):	1963	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	18
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	8,50	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	741,00	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
		Standardstufe:	3 - 4
Ausstattung Anlage 2:	überwiegend mittel bis gehoben		
BGF-m²-Preis Anlage 2 in EUR/m²:	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):	1963	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	18
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 (§ 13 ImmoWertV)

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

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

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

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

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 482		rentierlich für Einfamilienhaus
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		Fluchtlinienplan; § 34 BauGB
Teilflächengröße 1:	550,00	m ²	
Bodenrichtwert 1:	470,00	EUR/m ²	W; E-Z; T<40m
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	hier keine	EUR/m ²	
Bodenwert je m ² Teilfläche 1:	470,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	470,00	EUR / m ² *	550,00 m ² = EUR 258.500,00
Bezeichnung Teilfläche 2:	Flurstück 482		rentierlich für Garage
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf		Fluchtlinienplan; § 34 BauGB
Teilflächengröße 2:	39,00	m ²	
Bodenrichtwert 2:	470,00	EUR/m ²	W; E-Z; T<40m
Erschließungskosten 2:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	hier keine		
Bodenwert je m ² Teilfläche 2:	470,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	470,00	EUR / m ² *	39,00 m ² = EUR 18.330,00
Bodenwert gesamt		= EUR	276.830,00

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 277.000,00

4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag

Beim Vergleichswertverfahren werden tatsächlich erzielte Kaufpreise zur Wertfindung angesetzt. Insofern ist das Vergleichswertverfahren die zuverlässigste Wertermittlung, da sie sich direkt am Markt orientiert.

Allerdings setzt die Vergleichswertermittlung auch voraus, dass Vergleichs- und Bewertungsobjekte hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt etc. (Grundstücke) und ihrer Bauart, Ausstattung, ihres Alters, der Gebäudeart etc. (bauliche Anlagen) übereinstimmen.

Da bauliche Anlagen in aller Regel nicht vergleichbar sind, bzw. nur schwer vergleichbar gemacht werden können, eignet sich die Vergleichswertermittlung zur Wertbestimmung nur in Einzelfällen.

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								
Einfamilienhaus	126,00	qm	*	8,50	EUR/qm	=	EUR	12.852,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR	12.852,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten								
Instandhaltungskosten ca.	14,00	%	*	12.852,00	EUR	=	EUR	-1.799,28
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	12.852,00	EUR	=	EUR	-257,04
Verwaltungskosten ca.	4,00	%	*	12.852,00	EUR	=	EUR	-514,08
Bewirtschaftungskosten gesamt	20,00	%	*	12.852,00	EUR	=	EUR	-2.570,40
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR	10.281,60
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 482 mit 550 m² Größe bei 470 EUR/m²)								
Liegenschaftszinssatz von	1,50	%	*	258.500,00	EUR	=	EUR	-3.877,50
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR	6.404,10
Baujahr der Anlage: 1963; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 18 Jahre; LZ: 1,5 %								
Der Barwertfaktor beträgt: 15,67								
Ertragswert Anlage 1 (Einfamilienhaus)	6.404,10	EUR	*	15,67			EUR	100.352,25
Baumängel und -schäden							EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1							EUR	258.500,00
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil							EUR	358.852,25

Anlage 2							
Garage	1,00	St.	*	50,00	EUR/St.	=	EUR 600,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR 600,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	14,00	%	*	600,00	EUR	=	EUR -84,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	600,00	EUR	=	EUR -12,00
Verwaltungskosten ca.	4,00	%	*	600,00	EUR	=	EUR -24,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	20,00	%	*	600,00	EUR	=	EUR -120,00
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR 480,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 482 mit 39 m² Größe bei 470 EUR/m²)							
Liegenschaftszinssatz von	1,50	%	*	18.330,00	EUR	=	EUR -274,95
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR 205,05
Baujahr der Anlage: 1963; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 18 Jahre; LZ: 1,5 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 15,67							
Ertragswert Anlage 2 (Garage)	205,05	EUR	*	15,67			EUR 3.213,13
Baumängel und -schäden							EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 2							EUR 18.330,00
Garage incl. Bodenwertanteil							EUR 21.543,13

errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 380.395,38
--	-----------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: **EUR 380.000,00**



4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag

Das Sachwertverfahren zielt nicht auf die zu erwartende Rendite ab, sondern auf den Herstellungswert eines Objektes. Es eignet sich demzufolge besonders für z.B. Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke, da hier häufig andere Gesichtspunkte, die keinen wirtschaftlichen Hintergrund haben, eine Kaufentscheidung prägen können. Hier sei zum Beispiel auf den „Liebhaberwert“ oder „die Freiheit der eigenen vier Wände“ verwiesen.

§§ 35-39, ImmoWertV, Ermittlung des Sachwerts, Normalherstellungskosten

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

Anlage 1

Einfamilienhaus	263,00	qm	*	741,00	EUR/qm	=	EUR	194.883,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	9.744,15	EUR	=	EUR	9.744,15

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1963; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 18 Jahre

Wertminderung wegen Alters um:	78	%	=	EUR	-159.609,18
--------------------------------	----	---	---	-----	-------------

Anlage 1 (Einfamilienhaus, NHK-Typ: 1.01)	=	EUR	45.017,97
---	---	-----	-----------

Indizierung von: 45.017,97 EUR	/	78,65	*	133,60	=	EUR	76.470,45
--------------------------------	---	-------	---	--------	---	-----	-----------

Baumängel und -schäden	=	EUR	hier keine
------------------------	---	-----	------------

Bodenwert Teilfläche 1	=	EUR	258.500,00
------------------------	---	-----	------------

Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil	EUR	334.970,45
--	------------	-------------------

Anlage 2

Garage	18,00	qm	*	365,00	EUR/qm	=	EUR	6.570,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	328,50	EUR	=	EUR	328,50

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1963; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 18 Jahre

Wertminderung wegen Alters um:	78	%	=	EUR	-5.380,83
--------------------------------	----	---	---	-----	-----------

Anlage 2 (Garage, NHK-Typ: 14.1)	=	EUR	1.517,67
----------------------------------	---	-----	----------

Indizierung von: 1.517,67 EUR	/	78,65	*	133,60	=	EUR	2.578,01
-------------------------------	---	-------	---	--------	---	-----	----------

Baumängel und -schäden	=	EUR	hier keine
------------------------	---	-----	------------

Bodenwert Teilfläche 2	=	EUR	18.330,00
------------------------	---	-----	-----------

Garage, indiziert, incl. Bodenwertanteil	EUR	20.908,01
---	------------	------------------

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR	355.878,47
---	------------	-------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 356.000,00



5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrensweg des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln; die Wahl ist zu begründen.

Im Vordergrund der Überlegungen zur Wahl des Ermittlungsverfahrens stehen, neben den ermittlungstechnischen Möglichkeiten, die wirtschaftliche Auslegung des Grundstücks und die realistische Annahme des interessentenkreises.

Dem Vergleichswertverfahren ist in jedem Falle der Vorzug zu geben, da der so ermittelte Wert das direkte Marktverhalten widerspiegelt. Aus diesem Grunde und weil Grundstücke noch am besten direkt miteinander vergleichbar sind, werden Bodenrichtwerte meist im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei der Bewertung von baulichen Anlagen scheitert das 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 **380.000,00 EUR**

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **356.000,00 EUR**

Das Bewertungsobjekt ist als eigengenutztes oder eigennutzbare Einfamilienhaus mit Garage ein Sachwertobjekt. Es wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,09 in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	356.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	32.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 44.000,00
Zwischensumme:	EUR	344.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf	EUR	344.000,00
(in Worten: dreihundertvierundvierzigtausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	2.730
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		25,6

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 Dienstag, 29. Juli 2025



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



6. ANHANG

6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Die Planunterlage zum Dachgeschoss ist nur unzureichend vermaßt; die diesbezüglichen Maße wurden daher teils grafisch aus der Zeichnung herausgemessen oder geschätzt.

Flächen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Erdgeschoss						
Diele		0,970	7,760	2,885	21,716	
abzüglich Treppe, geschätzt		-0,970	1,500	2,885	-4,198	
abzüglich Garderobe und WC		-0,970	3,570	1,375	-4,761	12,757
WC		0,970	1,670	1,260	2,041	2,041
Garderobe		0,970	1,670	1,260	2,041	2,041
Küche		0,970	3,010	3,510	10,248	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,250	1,875	-0,455	9,793
Essplatz		0,970	3,010	3,010	8,788	8,788
Wohnraum		0,970	4,510	6,760	29,573	29,573
Erdgeschoss gesamt						64,994
Dachgeschoss						
Diele		0,970	3,260	2,885	9,123	
zuzüglich		0,970	1,375	1,885	2,514	
zuzüglich		0,970	1,260	3,125	3,819	
abzüglich Treppe, geschätzt		-0,970	1,500	2,885	-4,198	11,259
WC		0,970	1,760	0,885	1,511	1,511
Kinderschlafzimmer links		0,970	2,635	3,510	8,971	
zuzüglich		0,970	0,500	0,760	0,369	
abzüglich		-0,970	0,500	1,000	-0,485	
abzüglich Dachschrägen >1,0m < 2,0m		-0,485	0,350	2,750	-0,467	8,388
Badezimmer		0,970	3,010	2,135	6,234	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,250	0,875	-0,212	6,021
Elternschlafzimmer		0,970	5,530	4,010	21,510	21,510
Kinderschlafzimmer rechts		0,970	3,260	3,010	9,518	9,518
Balkon zum Elternschlafzimmer zu 1/2		0,485	4,300	1,200	2,503	2,503
Dachgeschoss gesamt						60,710
					125,704	
Wohn- / Nutzfläche Einfamilienhaus gesamt:					126	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	1,000000	1,000	8,365	10,490	2,250	87,749	1,000	197,435
Erdgeschoss	1,000000	1,000	8,365	10,490	2,750	87,749	1,000	241,309
Dachgeschoss	1,000000	1,000	8,365	10,490	0,900	87,749	1,000	78,974
Dachgeschoss (nur BRI, geschätzt)	1,000000		8,365	10,490	4,450		0,500	195,241
Gaube (nur BRI, geschätzt)	1,000000		6,480	2,600	1,000		0,500	8,424
						263,247		721,383
qm BGF und cbm BRI Einfamilienhaus gesamt:						263		721
						qm BGF		cbm BRI
Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Garage	1,000000	1,000	3,250	5,490	2,700	17,843	1,000	48,175
						17,843		48,175
qm BGF und cbm BRI Garage gesamt:						18		48
						qm BGF		cbm BRI



6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land NRW (**BauO NW 2018**) In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020; Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021; Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.
- **DIN 277**
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - **ImmoWertA**)
- Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)

6.4 verwendete Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2009, Olzog Verlag
- Ross - Brachmann – Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Aufl., Hannover 1997
- Holzner, Renner, Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl., Isernhagen 2005
- Holzner – Sohni - Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage, Isernhagen 2012
- Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Aufl., Hannover 2003
- Bobka, Spezialimmobilien von A – Z, 3. Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag Köln
- Rössler - Langner - Simon - Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Aufl., Neuwied 1990
- Kleiber, WertR 02 Wertermittlungsrichtlinien 2002, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000, 8. Aufl., Bundesanzeiger Verlag
- Schwirley – Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummieten, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017
- Pauen – Piller, Hotelbewertungen, 2020 Reguvis Köln
- Simon – Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl., Neuwied 2001
- Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Neuwied 2001
- Der Immobilienbewerter, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, verschiedene Auflagen, Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienwirtschaft, Fachmagazin für Management, Recht und Praxis, verschiedene Auflagen

6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500, vom 06.06.2025
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 10.06.2025
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 10.06.2025
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 16.06.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 06.06.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 10.06.2025



Stadt Krefeld Katasteramt

Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld

Flurstück: 482
Flur: 6
Gemarkung: Fischeln
Heyes-Kirchweg 15, Krefeld

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 06.06.2025



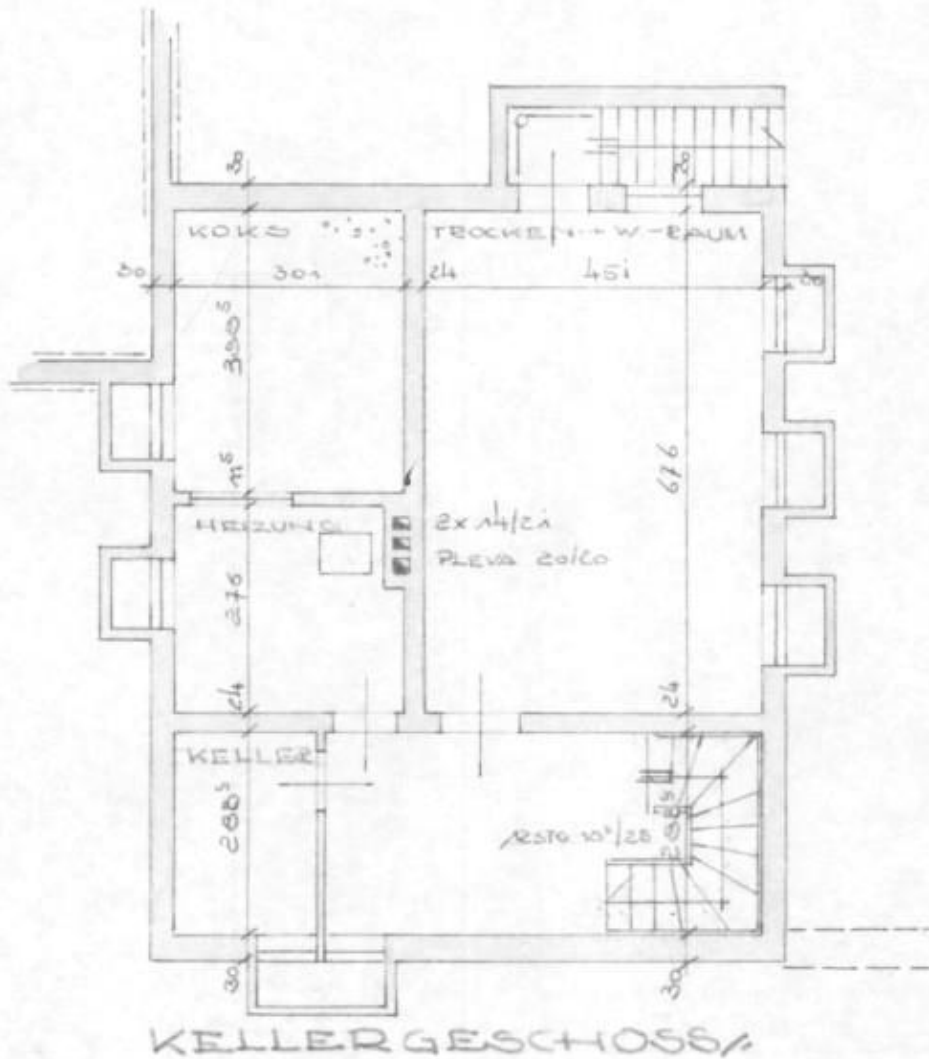
Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

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



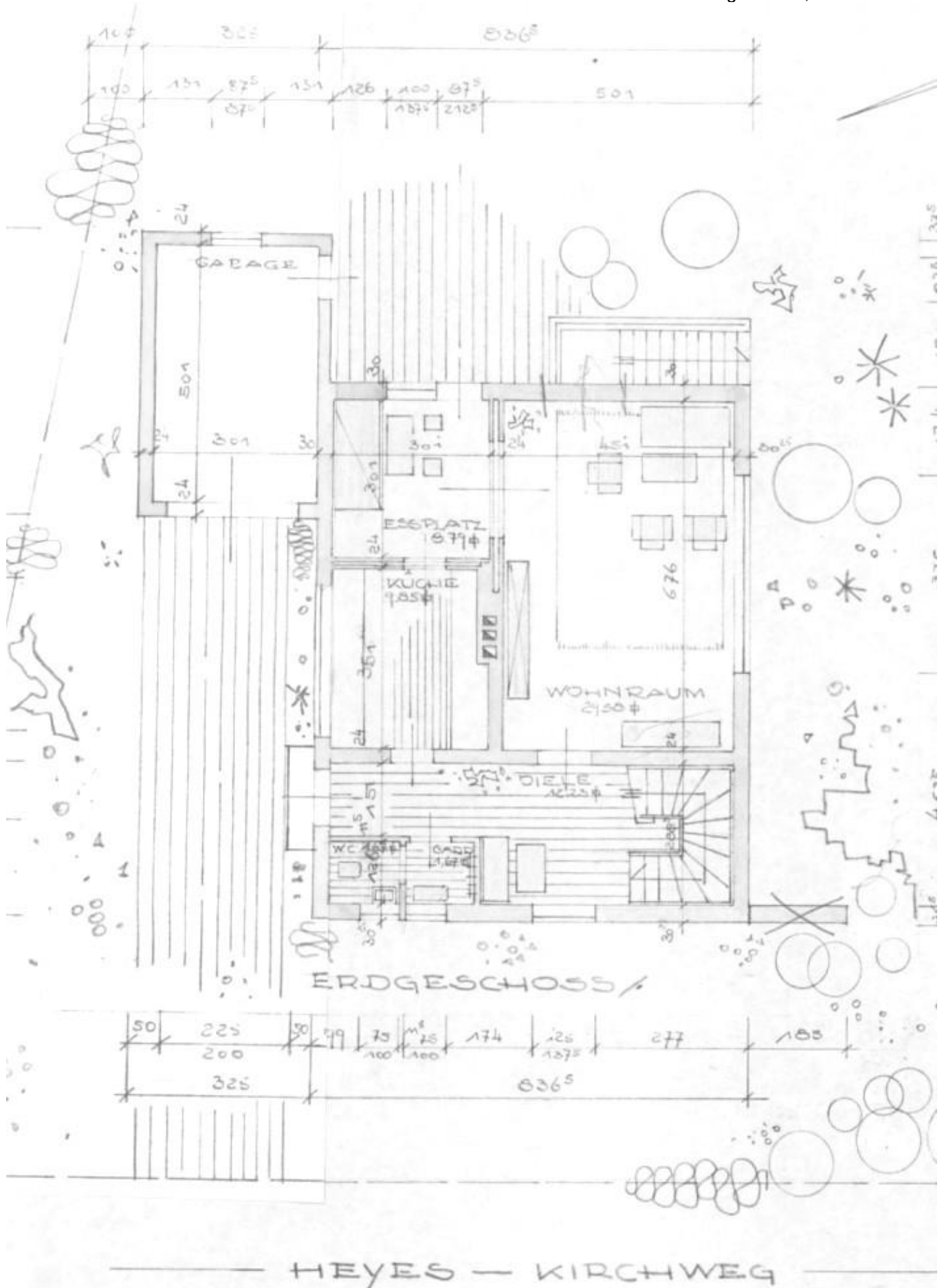
Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab:



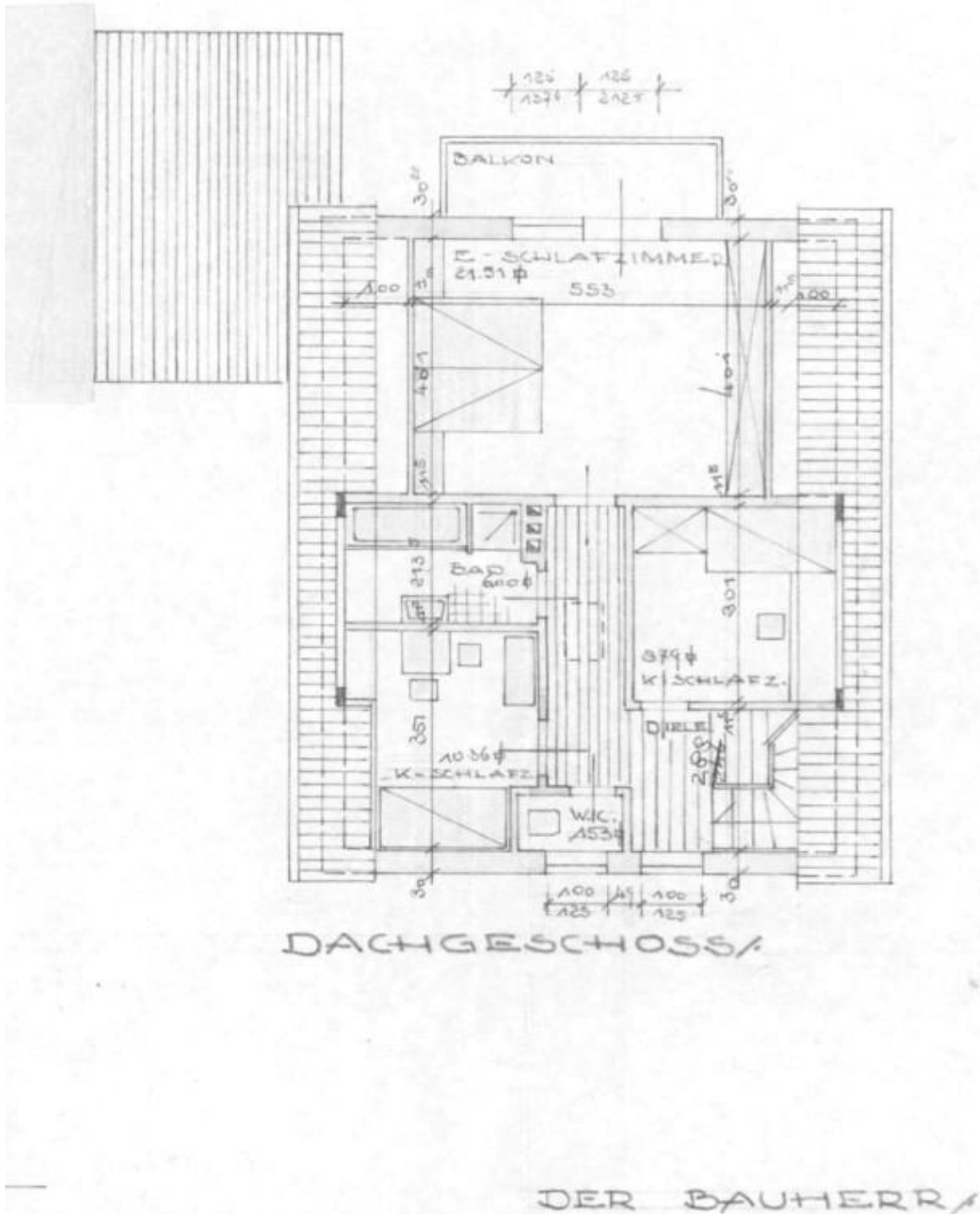
DER ARCHITEKT



Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab:



Grundriss Dachgeschoss, ohne Maßstab:





Schnittzeichnung, ohne Maßstab:

