



# G U T A C H T E N

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

**Einfamilienhaus mit Garage, Heidedyk 50 in 47802 Krefeld**



Straßenseitige Ansicht



Gartenseitige Ansicht

**Verkehrswert zum 24.09.2025 : 895.000,00 EURO**

*Auftraggeber:* **Amtsgericht Krefeld  
 Zwangsversteigerungsabteilung  
 Preußenring 49  
 47798 Krefeld**

*Geschäftsnummer:* **420 K 27/25**

<i>Gebäudeart:</i> <b>Einfamilienhaus</b>	<i>Wohnfläche:</i> <b>~ 238 m<sup>2</sup></b>	<i>Nutzfläche:</i> <b>---</b>	<i>Stellplätze:</i> <b>1 Doppel-Garage</b>	<i>Sonstige Flächen:</i> <b>---</b>
--	--	----------------------------------	---	--

<i>Grundbuch von:</i> <b>Verberg</b>	<i>Blatt-Nr.:</i> <b>791</b>	<i>Eigentümer/innen:</i> <b>wird hier nicht benannt</b>
---	---------------------------------	--

<i>Gemarkung:</i> <b>Verberg</b>	<i>Flur:</i> <b>7</b>	<i>Flurstück(e):</i> <b>1455</b>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> <b>1.434 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------------	--------------------------	-------------------------------------	---

*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:

<b>1.</b>	<b>AUFTRAG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG</b>	<b>4</b>
2.1	Gegenstand der Wertermittlung	4
2.2	allgemeine Lage-Daten	4
2.3	Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)	4
2.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)	4
2.5	weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)	5
2.6	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	7
<b>3.</b>	<b>BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN</b>	<b>8</b>
3.1	Allgemeines	8
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	9
3.2.1	Ausführungen	9
3.2.2	äußere Ausstattung	9
3.2.3	innere Ausstattung	9
3.2.4	Bäder	10
3.2.5	Toiletten	10
3.2.6	Küchen	10
3.2.7	sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	10
3.2.8	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	10
3.2.9	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	10
3.3	Bauwerk – technische Anlagen	11
3.3.1	Heizungsanlage	11
3.3.2	Warmwasserbereitung	11
3.3.3	sanitäre Installation	11
3.3.4	Elektroinstallation	11
3.3.5	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	11
3.3.6	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	11
3.4	Außenanlagen	12
3.5	Zubehör	12
3.6	Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	13
3.6.1	baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	13
3.6.2	Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	13
3.6.3	vorhandene Mängel	13
3.7	Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	13
<b>4.</b>	<b>BERECHNUNGEN</b>	<b>14</b>
4.1	Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	14
4.2	Grunddaten der Wertermittlung	15
4.3	Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	16
4.4	Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	16
4.5	Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	17
4.6	Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	18
<b>5.</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>	<b>19</b>
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	19
5.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	19
<b>6.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>20</b>
6.1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	20
6.2	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	21
6.3	beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	22
6.4	verwendete Literatur	22
6.5	Anlagen (nicht in der pdf-version)	22

Seitenzahl: 35 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 49336)

Ausfertigungen: 5 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv





## 2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

### 2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> <b>Einfamilienhaus</b>	<i>Wohnfläche:</i> <b>~ 238 m<sup>2</sup></b>	<i>Nutzfläche:</i> <b>---</b>	<i>Stellplätze:</i> <b>1 Doppel-Garage</b>	<i>Sonstige Flächen:</i> <b>---</b>
<i>Grundbuch von:</i> <b>Verberg</b>	<i>Blatt-Nr.:</i> <b>791</b>	<i>Eigentümer/innen:</i> <b>wird hier nicht benannt</b>		
<i>Gemarkung:</i> <b>Verberg</b>	<i>Flur:</i> <b>7</b>	<i>Flurstück(e):</i> <b>1455</b>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> <b>1.434 m<sup>2</sup></b>	

### 2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Verberg (ca. 4.000 Einwohner) der Stadt Krefeld (ca. 235.000 Einwohner) am linken Niederrhein. Verberg grenzt im Süden an den Stadtwald und im Nordwesten an das Naturschutzgebiet Niepkuhlen.</p> <p>Verberg gehört zu einer der bevorzugten Wohnlagen in Krefeld, da man hier ruhig und naturverbunden wohnen kann, gleichzeitig aber bestens per PKW oder den öffentlichen Nahverkehr an die umliegenden (Groß-)Städte angebunden ist. Schulen, Kindergärten und die Einrichtungen des täglichen Lebens sind in der Nähe vorhanden. Der hohe Freizeitwert ist auch durch das Vorhandensein von Hockeyverein, Golfclub, Tennisverein und Reitställen in unmittelbarer Nähe gegeben.</p>
-------------------------	--

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

<i>Wertverhältnisse</i>	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
<i>Ermittlungsstichtag</i>	24.09.2025
<i>Qualitätsstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

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

<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1978 angegeben (Schlussabnahmebescheinigung). Das Gebäude wurde im Jahre 1992 im Bereich des Kellergeschosses und der Dachgauben erweitert.
<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 aufgrund durchgeführter Modernisierungsarbeiten 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 1980, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.



## 2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

<i>Bebauungsplan</i>	Nr. 382	<i>Ausweisungen</i>	Reines Wohngebiet; eingeschossige, offene Bauweise; Grundflächenzahl GRZ 0,25; Geschossflächenzahl GFZ 0,4; Baugrenzen; textliche Festsetzungen
	Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.		
<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. Zu dem zu wohnzwecken ausgebauten Spitzboden konnte keine baurechtliche Genehmigung gefunden werden. Es wird unterstellt, dass eine solche Genehmigung erwirkt werden kann; hierzu sind aus gutachterlicher Sicht verwaltungstechnische und bauliche Maßnahmen erforderlich. Der Werteinfluss dieser Maßnahmen wird hier zum Zwecke der Wertermittlung auf rund 5.000 € geschätzt und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht. Der Annahme einer möglichen Genehmigungsfähigkeit liegt keine Voranfrage und kein Bauantrag und keine Aussage der Bauaufsichtsbehörde zugrunde; ein Rechtsanspruch kann hieraus nicht abgeleitet werden.		
<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 16.09.2025 mit, „ <i>dass das .... Grundstück mit keiner Baulast belastet ist.</i> “		
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Wohnen teilt am 15.09.2025 mit, „ <i>dass das ... Objekt nicht öffentlich gefördert wurde.</i> “		
<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 Heidedyk erschlossen. Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 16.09.2025 mit, „ <i>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.</i> “ 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>	<p>Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Kabelanschluss. Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR teilt am 24.10.2025 mit, „<i>dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Regenwasser und von für das ... Grundstück nicht mehr zur Erhebung kommt.</i>“</p> <p>Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
<i>Straßenausbau</i>	<p>Der Heidedyk ist im Bereich des Bewertungsobjektes als beidseitig befahrbare asphaltierte Straße mit beidseitig gepflastertem Gehweg ausgebaut.</p>
<i>Grundstücksform</i>	<p>Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.</p>
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	<p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz teilt am 22.09.2025 mit, „<i>dass das ... Grundstück nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist.</i>“</p> <p>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.</p>
<i>Grundstücksteilung</i>	<p>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.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Grundstück, auch unter Bezugnahme auf die örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte, zunächst in einen rund 645 m<sup>2</sup> großen Baulandbereich geteilt, von dem rund 600 m<sup>2</sup> als rentierlicher Bodenanteil auf das Einfamilienhaus und rund 45 m<sup>2</sup> auf die Garage entfallen. Die verbleibende Fläche von rund 789 m<sup>2</sup> wird als unrentierliches Gartenland eingestuft.</p>



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

<i>Bodenrichtwerte</i>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 610 €/m<sup>2</sup> für ein Grundstück im Wohngebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstückstiefe von 40 m ausgewiesen.</p> <p><i>Für die Werte für Hausgärten konnten in den Jahren 2020 bis 2024 Kauffälle in einfacher, mittlerer und guter Lage bis 550 m<sup>2</sup> Hausgartenfläche ausgewertet werden. Die Werte liegen – je nach Lage – durchschnittlich zwischen rd. 30 EUR/m<sup>2</sup> und rd. 130 EUR/m<sup>2</sup>, im Mittel bei rd. 70 EUR/m<sup>2</sup>. Das Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert liegt zwischen rd. 10 % und rd. 30 %, im Mittel bei rd. 18 %. Eine Abhängigkeit zur Himmelsausrichtung der jeweiligen Flächen ist hierbei nicht feststellbar. (GMB 2025 Krefeld)</i></p> <p>Der Gartenlandbereich wird hier mit rund 20% des Baulandwertes, mithin mit rund 120 €/m<sup>2</sup> bewertet.</p>
<i>Bodenpreisindex</i>	<p>Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.</p>
<i>Umrechnungskoeffizienten</i>	<p>Statt der Anwendung von Umrechnungskoeffizienten wird das Bewertungsgrundstück unter Bezugnahme auf die örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte, zunächst in einen rund 645 m<sup>2</sup> großen Baulandbereich geteilt, von dem rund 600 m<sup>2</sup> als rentierlicher Bodenanteil auf das Zweifamilienhaus und rund 45 m<sup>2</sup> auf die Garage entfallen. Die verbleibende Fläche von rund 789 m<sup>2</sup> wird als Gartenland eingestuft.</p>
<i>Liegenschaftszinssätze</i>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 keinen Liegenschaftszinssatz für bebaute Zweifamilienhausgrundstücke ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt.</p>
<i>Rohrertragsfaktoren</i>	<p>sind nicht veröffentlicht.</p>
<i>Baupreisindex</i>	<p>2010 = 70,82 2025 = 134,30 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes III. 2025)</p>
<i>Sachwertfaktoren:</i>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen. Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren veröffentlichten Kennzahlen können jedoch nicht auf das Bewertungsobjekt angewendet werden. Insbesondere hinsichtlich Baulandfläche, Baulandwert, Bruttogrundfläche und Normalherstellungskosten weicht das Bewertungsobjekt teils erheblich von diesen Kennzahlen ab.</p> <p>Zudem verweist der Gutachterausschuss der Stadt Krefeld auf Folgendes hin: <i>Die angeführten ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Krefeld. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Ermittlung von Verkehrswerten nach dem Sachwertverfahren für die o. g. Gebäudearten zu betrachten. Je nach Lagequalität und Art des zu bewertenden Objektes kann der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der Kennzahlen der Stichprobe).</i></p> <p>Insbesondere deswegen wird hier auf die Anwendung eines Sachwertfaktors verzichtet.</p>



### 3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN

#### 3.1 Allgemeines

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

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

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

<i>Art der Baulichkeiten</i>	unterkellertes Einfamilienhaus mit Garage
<i>Geschosszahl</i>	Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und ausgebauter Spitzboden (baurechtlich nicht genehmigt)
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1978 angegeben (Schlussabnahmebescheinigung). Das Gebäude wurde im Jahre 1992 im Bereich des Kellergeschosses und der Dachgauben erweitert. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen aufgrund durchgeführter Modernisierungsarbeiten 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 1980, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	Kellergeschoss: Flur, Vorratsraum, Hauswirtschaftsraum, Heizung, Keller, Abstellraum, Sauna, Hobby- und Fitnessraum, Abstellraum und Dusche, Terrasse Erdgeschoss: Diele, Büro/Nähzimmer, Küche, Wohnzimmer, Terrasse, Gäste-WC Dachgeschoss: Flur, WC, 2 Badezimmer, 3 Schlafzimmer Spitzboden: Flur, 2 Zimmer, 1 Gäste-WC



### 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 Fassade</i>	massives Mauerwerk rote Klinkerverblendung im Erdgeschoss und am sichtbaren Bereich des Kellergeschosses Eternitschindel-Dachverkleidung an Dachgeschoss und Spitzboden auf den Giebelseiten
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsatz elektr. betr. Garagentor als Schwingtor straßenseitig aus Holz bzw. gartenseitig aus Stahl Kelleraußentür aus Holz
<i>Außenfenster</i>	Holzfenster isolierverglast, teilw. Kunststoff-Fenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Haus: Eternitschindeln Garage: Flachdach, bitum. abgedichtet
<i>Dachaufbauten</i>	Dachgauben
<i>Innenwände</i>	massives Mauerwerk oder Leichtbauwände
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	KG-DG: Stahlbeton, DG-Spitzboden: Holzbalkendecke
<i>Treppen</i>	Kelleraußentreppe aus Stahlbeton Stahlwendeltreppe von Terrasse zum Balkon KG-DG: Stahlwendeltreppe mit Holzstufen und Handlauf

#### 3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	Dachgauben rechts und links
<i>Balkone / Loggien</i>	DG: Balkon
<i>Umwehrungen</i>	Absturzsicherung an Terrasse und Handlauf an Kelleraußentreppe aus Stahl Handlauf aus Stahl an Stahlwendeltreppe Handlauf aus Holz an Innentreppe
<i>Fensterbänke</i>	innen: Naturstein, außen: mit rotbraunen Spaltfliesen belegt
<i>Sonnenschutzzeitr.</i>	Holzrollläden an fast allen Fenstern, teilweise elektrisch betr. elektr. betr. Markise an Terrasse

#### 3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	überw. mit Tapete tapeziert und hell gestrichen
<i>Decken</i>	überw. verputzt und hell gestrichen, teilweise mit Holzpaneelen gestaltet
<i>Fußböden</i>	EG: überw. mit braun-beigen Fliesen plattiert, Badezimmer mit grauen Fliesen plattiert DG: mit Parkett oder textilem Belag belegt DG: mit Laminat belegt Spitzboden: Laminat und Fliesen
<i>Treppenbeläge</i>	Holzstufen teilw. mit textilem Belag
<i>Türen u. Fenster</i>	Holztüren oder Holz-Schiebetüren
<i>Art der Beheizung</i>	Öl-Zentralheizung
<i>Warmwasser- bereitung</i>	über Öl-Zentralheizung
<i>Wasser</i>	in Gäste-WCs, Badezimmern, Küche, Spitzboden, Keller und Garage
<i>Strom</i>	in allen Räumen
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	vorhanden
<i>Gas</i>	nicht vorhanden



### 3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	KG: 1 Badezimmer EG: 1 Badezimmer DG: 2 Badezimmer
<i>Wände</i>	KG: raumhoch mit hellgrau-melierten Fliesen belegt EG: bis H ca. 1,4 mit grauen Fliesen belegt, darüber verputzt und hell gestrichen DG: bis H ca. 1,4 mit grauen Fliesen belegt, darüber verputzt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	KG: verputzt und hell gestrichen EG: verputzt und hell gestrichen und mit Einbauspots gestaltet DG: verputzt und hell gestrichen und mit Einbauspots gestaltet
<i>Fußböden</i>	KG: mit hellgrauen Fliesen belegt EG: mit grauen Fliesen belegt DG: mit grauen Fliesen belegt
<i>san.-Gegenstände</i>	KG: 2 Waschtische, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Badewanne EG: Waschtisch, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, begehbare Dusche DG: Waschtisch, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Dusche oder Badewanne

### 3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	Spitzboden: 1 Gäste-WC
<i>Wände</i>	mit gelb-brauen Fliesen belegt
<i>Decken</i>	verputzt und bunt gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit weißen Mosaikfliesen plattiert
<i>San.-Gegenstände</i>	Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten und Waschtisch

### 3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	EG: 1 Küche
<i>Wände</i>	mit Tapete belegt und hell gestrichen, Edelstahlabhangung im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit braun-beigen Fliesen plattiert

### 3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	ausgebautes KG mit Sauna, Badezimmer, Küche, Kellerauentreppe; allerdings ist das Kellergeschoss nicht zu Wohnzwecken genehmigt
------------	---

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

<i>bes. Gebäudeteile</i>	Doppelgarage
<i>bes. Einrichtungen</i>	Glaszwischenwande in Dielenbereichen
<i>bes. Einbauten</i>	gemauerter Kachelofen im Wohnzimmer (ob der Kachelofen den aktuellen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen genügt und betrieben werden darf, kann nicht gesagt werden) gemauerter Auenkamin (ohne Funktion)
<i>bes. Bauteile</i>	Stahlwendeltreppe von Terrasse im EG ins DG
<i>bes. Baukonstruk.</i>	keine
<i>bes. Gestaltung</i>	keine
<i>Kunstwerke</i>	keine

### 3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Außenwände</i>	überwiegend einfach (Dämmstandard)	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Dach</i>	überwiegend einfach (Dämmstandard)	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Außentüren/-fenster</i>	überwiegend einfach (Dämmstandard)	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Innenwände/-türen</i>	überwiegend mittel bis gehoben	<i>Standardstufe</i>	3 – 4
<i>Decken und Treppen</i>	überwiegend mittel bis gehoben	<i>Standardstufe</i>	3 – 4
<i>Fußböden</i>	überwiegend mittel bis gehoben	<i>Standardstufe</i>	3 – 4
<i>Sanitäreinrichtung</i>	überwiegend gehoben	<i>Standardstufe</i>	4
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend 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>	Öl-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	Weishaupt
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt, wahrscheinlich aus den 1990-er Jahren
<i>Wärmeübertragung</i>	teils Fußbodenheizung, teils Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	Annahme: regelmäßig

#### 3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	über Öl-Zentralheizung
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt, wahrscheinlich aus den 1990-er Jahren
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

#### 3.3.3 sanitäre Installation

<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	In den letzten 10 Jahren wurden die Badezimmer im Erdgeschoss und im Dachgeschoss erneuert.

#### 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>	Schmutzwasserpumpe im Keller
<i>Beförderungstechnik</i>	keine
<i>Alarmsysteme</i>	keine
<i>elektromech. Einr.</i>	elektr. betr. Garagentor straßenseitig als Schwingtor aus Holz
<i>medientechn. Einr.</i>	nicht vorhanden

#### 3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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



### 3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Vom Gehweg des Heidedyks betritt man den gepflasterten Hauseingangs- und Gargenzufahrtbereich. Über eine dreistufige Treppenanlage gelangt man auf das überdachte Hauseingangspodest.
<i>Außenanlagen</i>	Der Vorgarten ist mit Büschen und Sträuchern gestaltet. Rechts befindet sich die Garagenzufahrt und links führt ein Weg ums Haus herum in den hinteren Garten. Der angelegte Gartenbereich mit Sitzmöglichkeiten, Brunnen und Gartenhäusern ist stark verwildert.
<i>Terrassenbereiche</i>	Man betritt die mit grauen Fliesen belegte Terrasse vom Wohn/Esszimmer aus. Von der Terrasse führt rechts eine Treppenanlage in den Garten und zur Garage; links führt ein angelegter Weg in den Garten. Die Terrasse ist teilweise durch den Überbau des Dachgeschosses überdacht. Durch eine zum Garten hin gelegenen Schiebetür, tritt man auf den gepflasterten Terrassenbereich im Kellergeschoss. Durch eine siebenstufige Treppenanlage gelangt man in den Garten.
<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 als altersbedingt durchschnittlich bezeichnet werden, allerdings ist ein mittlerer Renovierungsstau erkennbar.

#### **3.6.3 vorhandene Mängel**

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

Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen.

Weiterhin bleiben optisch nicht erkennbare bzw. bekannt gemachte Mängel, Schäden und Beeinträchtigungen durch z.B. Altlasten, hohe Grundwasserstände, Immissionen, schadstoffbelastete Baustoffe, Schädlingsbefall etc. am Grundstück wie auch an eventuell vorhandenen baulichen Anlagen unberücksichtigt, da hierzu spezielle Untersuchungen durch Fachleute mit besonderer Sachkenntnis erforderlich sind.

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

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

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

- aufsteigende Kellerfeuchte
- beschädigter Treppenbelag der Kelleraußentreppe
- Eternit-Dachschindeln, vermutlich asbesthaltig
- Schäden an Schindeleindeckung
- beschädigte Wandverkleidung Spitzboden
- defekte Installation und Fliesenverkleidung im WC des Spitzbodens
- verwilderte Außenanlagen
- Risse in Glasornament der Hauseingangstür
- lose Natursteinstufen an der Hauseingangstreppe
- mittlerer Renovierungsstau

Der Werteinfluss der Mängel und Schäden sowie des Renovierungsstaus wird hier zum Zwecke der Wertermittlung auf rund 20.000 € geschätzt und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Die fehlende baurechtliche Genehmigung für die wohnbauliche Nutzung des Spitzbodens ist bereits an anderer Stelle berücksichtigt.

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

Es handelt sich um ein baujahrstypisch geschnittenes, großes, aber renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit rund 238 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche in sehr guter, durchgrünter 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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).</p> <p>Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.</p>
<i>SW-RL-Typ</i>	<p>Das Ein-/Zweifamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 1.01 (freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss) des Tabellenwerks der ImmoWertV. Die Garage wird als Gebäudetyp 14.1 eingestuft.</p>
<i>Korrekturfaktoren</i>	<p>In Anlehnung an die ImmoWertV werden Besonderheiten in der Ausführung (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, ausgebauter Spitzboden, fehlender Drempel etc.) durch die Wahl eines diesbezüglichen Korrekturfaktors gewürdigt.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor von 1,1 für den ausgebauten Spitzboden 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 ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen aufgrund durchgeführter Modernisierungsarbeiten 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 1980, 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 827 €/m<sup>2</sup> BGF für das Einfamilienhaus und in Höhe von 365 €/m<sup>2</sup> 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 10,20 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche für das Einfamilienhaus und mit rund 50 € je Stellplatz in der Doppelgarage sachgerecht angenommen.</p> <p>Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 14,67 % des Rohertrages des Einfamilienhauses und mit rund 27,50 % des Rohertrags der Garage angesetzt.</p>



## 4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Jahr der Ermittlung:	2025	Baupreisindex:	134,30
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	70,82

### Regionalisierung:

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

### Daten der baulichen Anlagen:

#### Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Einfamilienhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	freistehendes Einfamilienhaus	Typ nach NHK:	1.01
	Keller-, erd- ausgebautes Dachgeschoss	Korrekturfaktor:	1,10
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend mittel	Standardstufe:	3
BGF-m <sup>2</sup> -Preis Anlage 1 in EUR/m <sup>2</sup> :	827,00		
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):	1980	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	35
<b>marktüblicher Ertrag je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche:</b>	<b>10,20</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup> im Monat</b>	
<b>BGF-Preis * Faktoren * NK:</b>	<b>909,70</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,50		

#### 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 <sup>2</sup> -Preis Anlage 2 in EUR/m <sup>2</sup> :	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):	1980	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	35
<b>marktüblicher Ertrag je Garage:</b>	<b>50,00</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup> im Monat</b>	
<b>BGF-Preis * Faktoren * NK:</b>	<b>365,00</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,50		



### 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 1455		rentierlicher Bodenanteil für Einfamilienhaus
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		B-Plan 382: WR; I; o; GRZ 0,25; GFZ 0,4
Teilflächengröße 1:	600,00	m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert 1:	610,00	EUR/m <sup>2</sup>	W; Ein-/Zweifamilienhäuser; T = 40 m
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	hier keine		
<u>Bodenwert je m<sup>2</sup> Teilfläche 1:</u>	<u>610,00</u>	<u>EUR/m<sup>2</sup></u>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	610,00	EUR / m <sup>2</sup> *	600,00 m <sup>2</sup> = EUR 366.000,00

Bezeichnung Teilfläche 2:	Flurstück 1455		rentierlicher Bodenanteil für Garage
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf		B-Plan 382: WR; I; o; GRZ 0,25; GFZ 0,4
Teilflächengröße 2:	45,00	m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert 2:	610,00	EUR/m <sup>2</sup>	W; Ein-/Zweifamilienhäuser; T = 40 m
Erschließungskosten 2:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	hier keine		
<u>Bodenwert je m<sup>2</sup> Teilfläche 2:</u>	<u>610,00</u>	<u>EUR/m<sup>2</sup></u>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	610,00	EUR / m <sup>2</sup> *	45,00 m <sup>2</sup> = EUR 27.450,00

Bezeichnung Teilfläche 3:	Flurstück 144		unrentierliches Gartenland
Qualität Teilfläche 3:	Gartenland		B-Plan 382: WR; I; o; GRZ 0,25; GFZ 0,4
Teilflächengröße 3:	789,00	m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert 3:	120,00	EUR/m <sup>2</sup>	~ 20% des Baulandwertes
Erschließungskosten 3:	hier keine		
Wertbeeinflussung:	hier keine		
<u>Bodenwert je m<sup>2</sup> Teilfläche 3:</u>	<u>120,00</u>	<u>EUR/m<sup>2</sup></u>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 3:	120,00	EUR / m <sup>2</sup> *	789,00 m <sup>2</sup> = EUR 94.680,00

<b>Bodenwert gesamt</b>			<b>= EUR 488.130,00</b>
-------------------------	--	--	-------------------------

**4.3 Bodenwert des unbelasteten, un bebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 488.000,00**

### 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	238,00	qm	*	10,20	EUR/qm =	EUR	29.131,20
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen						EUR	29.131,20
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	11,44	%	*	29.131,20	EUR =	EUR	-3.332,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	29.131,20	EUR =	EUR	-582,62
Verwaltungskosten ca.	1,23	%	*	29.131,20	EUR =	EUR	-359,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	14,67	%	*	29.131,20	EUR =	EUR	-4.273,62
Grundstücksreinertrag gesamt						EUR	24.857,58
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 1455 mit 600 m <sup>2</sup> Größe bei 610 EUR/m <sup>2</sup> )							
Liegenschaftszinssatz von	2,50	%	*	366.000,00	EUR =	EUR	-9.150,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt						EUR	15.707,58
Baujahr der Anlage: 1980; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 35 Jahre; LZ: 2,5 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 23,15							
Ertragswert Anlage 1 (Einfamilienhaus)				15.707,58	EUR	*	23,15
Baumängel und -schäden						EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1						EUR	366.000,00
<b>Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil</b>						<b>EUR</b>	<b>729.630,38</b>

Anlage 2							
Garage	2,00	St.	*	50,00	EUR/St. =	EUR	1.200,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen						EUR	1.200,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	17,67	%	*	1.200,00	EUR =	EUR	-212,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	1.200,00	EUR =	EUR	-24,00
Verwaltungskosten ca.	7,83	%	*	1.200,00	EUR =	EUR	-94,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	27,50	%	*	1.200,00	EUR =	EUR	-330,00
Grundstücksreinertrag gesamt						EUR	870,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 1455 mit 45 m <sup>2</sup> Größe bei 610 EUR/m <sup>2</sup> )							
Liegenschaftszinssatz von	2,50	%	*	27.450,00	EUR =	EUR	-686,25
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt						EUR	183,75
Baujahr der Anlage: 1980; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 35 Jahre; LZ: 2,5 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 23,15							
Ertragswert Anlage 2 (Garage)				183,75	EUR	*	23,15
Baumängel und -schäden						EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2						EUR	27.450,00
<b>Garage incl. Bodenwertanteil</b>						<b>EUR</b>	<b>31.703,81</b>

Anlage 3							
<b>nur Bodenwert Gartenlandbereich</b>						<b>EUR</b>	<b>94.680,00</b>

<b>errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag</b>						<b>EUR</b>	<b>856.014,20</b>
--	--	--	--	--	--	------------	-------------------

**4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 856.000,00**



#### 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.

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

##### Anlage 1

Einfamilienhaus	514,00 qm	*	909,70 EUR/qm	= EUR	467.585,80
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	35.068,94 EUR	= EUR	35.068,94
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1980; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 35 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	56 %			= EUR	-281.486,65
<b>Anlage 1 (Einfamilienhaus, NHK-Typ: 1.01)</b>					<b>= EUR 221.168,08</b>
Indizierung von: 221.168,08 EUR	/ 70,82	*	134,30	= EUR	419.413,63
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1				= EUR	366.000,00
<b>Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil</b>					<b>EUR 785.413,63</b>

##### Anlage 2

Garage	37,00 qm	*	365,00 EUR/qm	= EUR	13.505,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	1.012,88 EUR	= EUR	1.012,88
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1980; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 35 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	56 %			= EUR	-8.130,01
<b>Anlage 2 (Garage, NHK-Typ: 14.1)</b>					<b>= EUR 6.387,87</b>
Indizierung von: 6.387,87 EUR	/ 70,82	*	134,30	= EUR	12.113,67
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2				= EUR	27.450,00
<b>Garage, indiziert, incl. Bodenwertanteil</b>					<b>EUR 39.563,67</b>

##### Anlage 3

<b>nur Bodenwert Gartenlandbereich</b>					<b>EUR 94.680,00</b>
--	--	--	--	--	----------------------

<b>vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag</b>	<b>EUR 919.657,31</b>
---	-----------------------

**4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 920.000,00**



## 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 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 **856.000,00** EUR

**vorläufiger, unbelasteter Sachwert** auf den Stichtag rund **920.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als eigengenutztes oder eigennutzbare Einfamilienhaus mit Garage ein Sachwertobjekt. Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht.

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

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	920.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Genehmigung Spitzboden rund:	EUR	- 5.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 20.000,00
<b>Zwischensumme:</b>	EUR	<b>895.000,00</b>

<b>Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf</b>	<b>EUR</b>	<b>895.000,00</b>
(in Worten: achthundertfünfundneunzigtausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	3.760
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		29,5

Vorstehendes Gutachten ist unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet worden. Die Haftung beschränkt sich auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

Erstattet in Krefeld, am Mittwoch, 12. November 2025



**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						
Windfang		0,970	2,985	1,300	3,764	3,764
Diele		0,970	2,850	4,560	12,606	
zuzüglich		0,970	2,985	3,300	9,555	
abzüglich Treppe (geschätzt, gemittelt)		-0,970	1,500	3,300	-4,802	17,360
Garderobe		0,970	1,650	2,060	3,297	3,297
WC		0,970	1,200	2,060	2,398	2,398
Büro		0,970	2,700	3,100	8,119	8,119
Nähen		0,970	3,375	3,100	10,149	10,149
Küche		0,970	3,375	4,700	15,387	
abzüglich Schornstein (geschätzt)		-0,970	0,500	0,650	-0,315	15,071
Essen		0,970	3,375	4,290	14,044	14,044
Wohnen		0,970	5,800	5,445	30,634	30,634
überdachte Terrasse dazu zu 1/4-tel		0,250	9,690	1,650	3,997	
zuzüglich		0,250	2,800	1,400	0,980	4,977
<b>Erdgeschoss gesamt</b>						<b>109,813</b>
Dachgeschoss						
Flur		0,970	5,800	2,400	13,502	
zuzüglich		0,970	2,750	3,700	9,870	
abzüglich Treppe (geschätzt, gemittelt)		-0,970	1,100	2,400	-2,561	
abzüglich Treppe (geschätzt, gemittelt)		-0,970	0,900	1,100	-0,960	
abzüglich Treppe (geschätzt, gemittelt)		-0,970	1,000	2,000	-1,940	17,911
Bad		0,970	2,950	2,000	5,723	5,723
WC		0,970	2,950	1,500	4,292	4,292
Kind / Kinder		0,970	9,290	3,100	27,935	
abzüglich Dachschrägen >1,0m <2,0m		-0,485	2,000	3,100	-3,007	
abzüglich Dachschrägen <1,0m		-0,970	0,200	3,100	-0,601	24,327
Kind (ehem. Küche, ehem. Kind)		0,970	3,390	4,000	13,153	
abzüglich Schornstein (geschätzt)		-0,970	0,500	0,650	-0,315	
zuzüglich ehem. Essen (ehem. Bad)		0,970	3,390	2,000	6,577	19,415
Wohnen (ehem. Eltern + Ankleide)		0,970	9,290	3,200	28,836	
abzüglich Schornstein (geschätzt)		-0,970	0,800	1,000	-0,776	
abzüglich Dachschrägen >1,0m <2,0m		-0,485	1,000	4,450	-2,158	
abzüglich Dachschrägen <1,0m		-0,970	0,100	4,450	-0,432	25,470
Loggia dazu zu 1/4-tel		0,250	9,290	2,750	6,387	
abzüglich Schornstein (geschätzt)		-0,970	0,800	0,400	-0,310	
abzüglich Dachschrägen >1,0m <2,0m		-0,485	2,000	2,750	-2,668	
abzüglich Dachschrägen <1,0m		-0,970	0,200	2,750	-0,534	2,875
<b>Dachgeschoss gesamt</b>						<b>100,013</b>

Fortsetzung der Wohnflächenberechnung auf der Folgeseite



Fortsetzung der Wohnflächenberechnung:

Spitzboden

pauschale Schätzung der WFI

Flur	0,970	2,400	6,100	14,201	
abzüglich Dachschrägen >1,0m <2,0m	-0,485	1,000	6,100	-2,959	
abzüglich Dachschrägen <1,0m	-0,970	0,500	6,100	-2,959	8,284
WC	0,970	2,600	2,500	6,305	
abzüglich Dachschrägen >1,0m <2,0m	-0,485	1,000	2,500	-1,213	
abzüglich Dachschrägen <1,0m	-0,970	0,500	2,500	-1,213	3,880
Zimmer strassenseitig	0,970	4,500	3,100	13,532	
abzüglich Dachschrägen >1,0m <2,0m	-0,485	2,000	3,100	-3,007	
abzüglich Dachschrägen <1,0m	-0,970	1,000	3,100	-3,007	7,518
Zimmer gartenseitig	0,970	4,500	3,300	14,405	
abzüglich Dachschrägen >1,0m <2,0m	-0,485	2,000	3,300	-3,201	
abzüglich Dachschrägen <1,0m	-0,970	1,000	3,300	-3,201	8,003
<b>Spitzbodengesamt</b>					<b>27,684</b>

237,510

Wohn- / Nutzfläche Einfamilienhaus gesamt:

<b>238</b>	<b>qm</b>
------------	-----------

**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	10,020	16,000	2,700	160,320	1,000	432,864
Kellergeschoss Erweiterung,	1,000000	1,000	10,020	3,040	2,700	30,461	1,000	82,244
Erdgeschoss	1,000000	1,000	10,090	16,000	2,750	161,440	1,000	443,960
Dachgeschoss	1,000000	1,000	10,090	16,000	1,000	161,440	1,000	161,440
Dachgeschoss (nur BRI, geschätzt)	1,000000		10,090	16,000	4,800		0,500	387,456
Dachgauben (nur BRI, geschätzt)	1,000000		14,665	2,600	1,300		0,500	24,784

	513,661	1.532,748
<b>qm BGF und cbm BRI Einfamilienhaus gesamt:</b>	<b>514</b>	<b>1.533</b>
	<b>qm BGF</b>	<b>cbm BRI</b>

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Garage	1,000000	1,000	3,000	6,800	2,450	20,400	1,000	49,980
Garagenerweiterung	1,000000	1,000	3,000	5,450	2,450	16,350	1,000	40,058

	36,750	90,038
<b>qm BGF und cbm BRI Garage gesamt:</b>	<b>37</b>	<b>90</b>
	<b>qm BGF</b>	<b>cbm BRI</b>



### 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

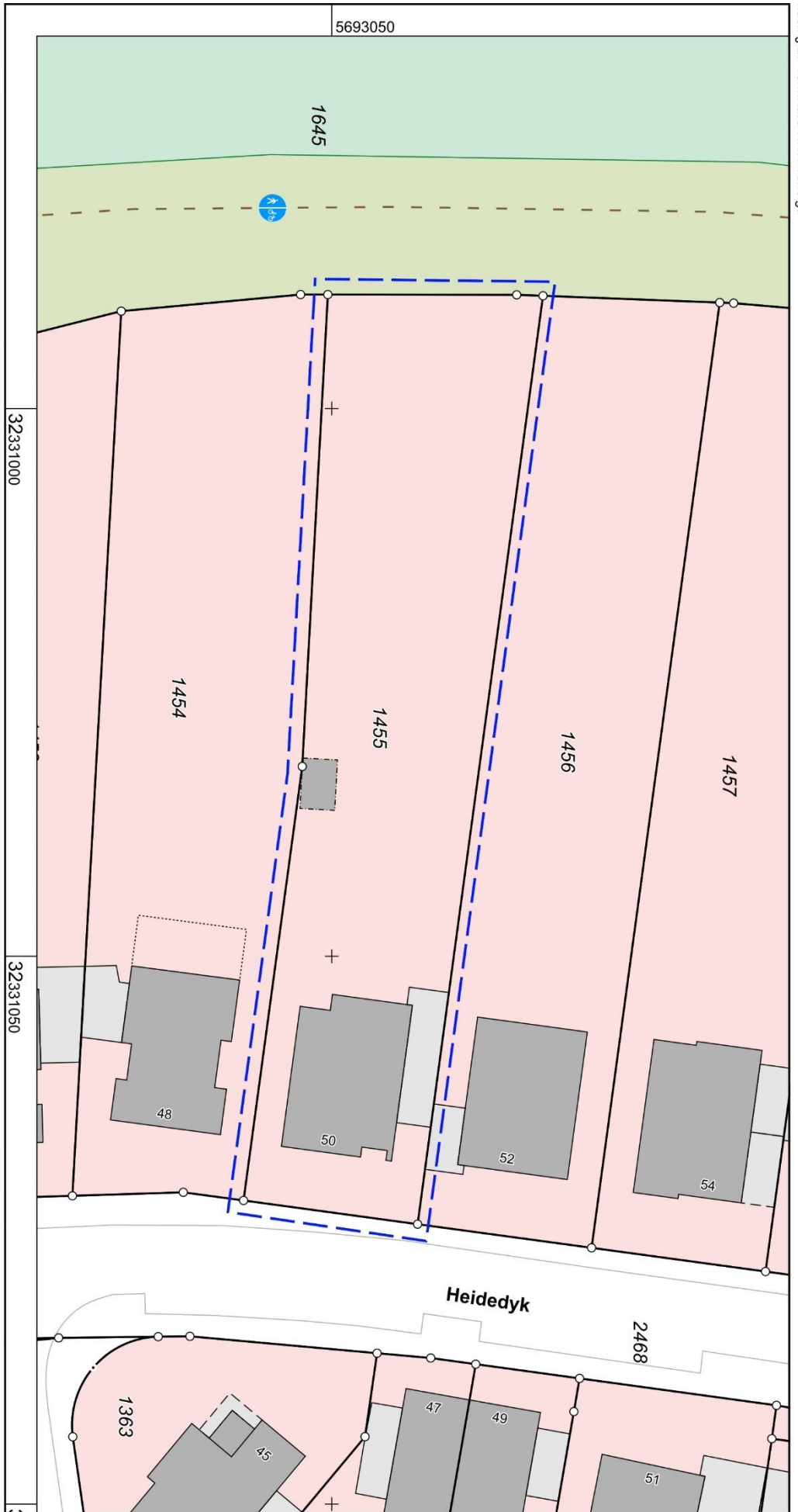
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht 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 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 (nicht in der pdf-version)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab vom 16.09.2025
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 16.09.2025
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 16.09.2025
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 22.09.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 15.09.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 16.09.2025



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



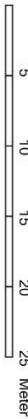
Stadt Krefeld  
Katasteramt  
Oberschlesienstraße 16  
47807 Krefeld

Flurstück: 1455  
Flur: 7  
Gemarkung: Verberg  
Heidedyk 50, Krefeld

Auszug aus dem  
Liegenchaftskataster  
Flurkarte NRW 1 : 500

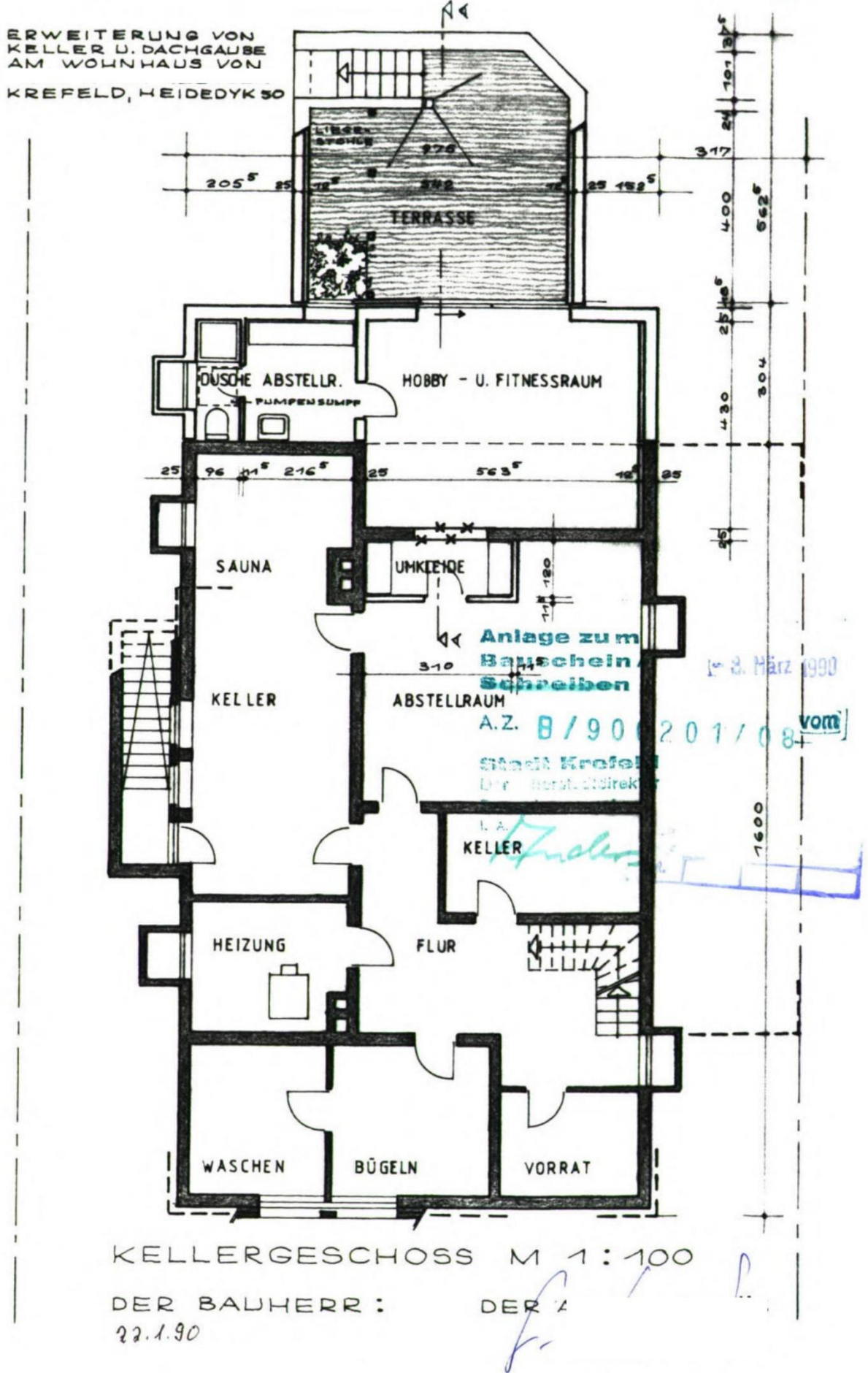
Erstellt: 16.09.2025

Maßstab 1 : 500



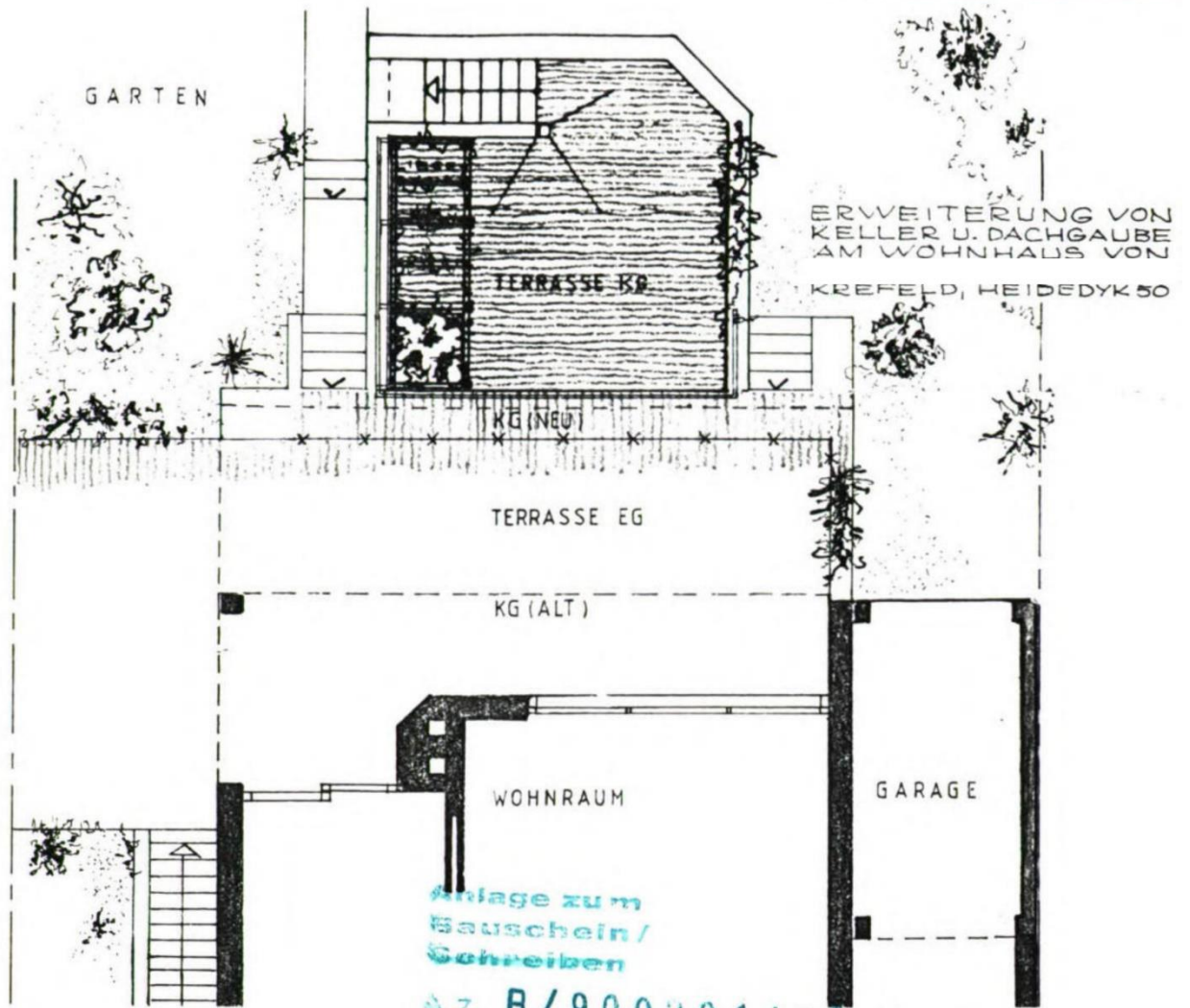


Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab:

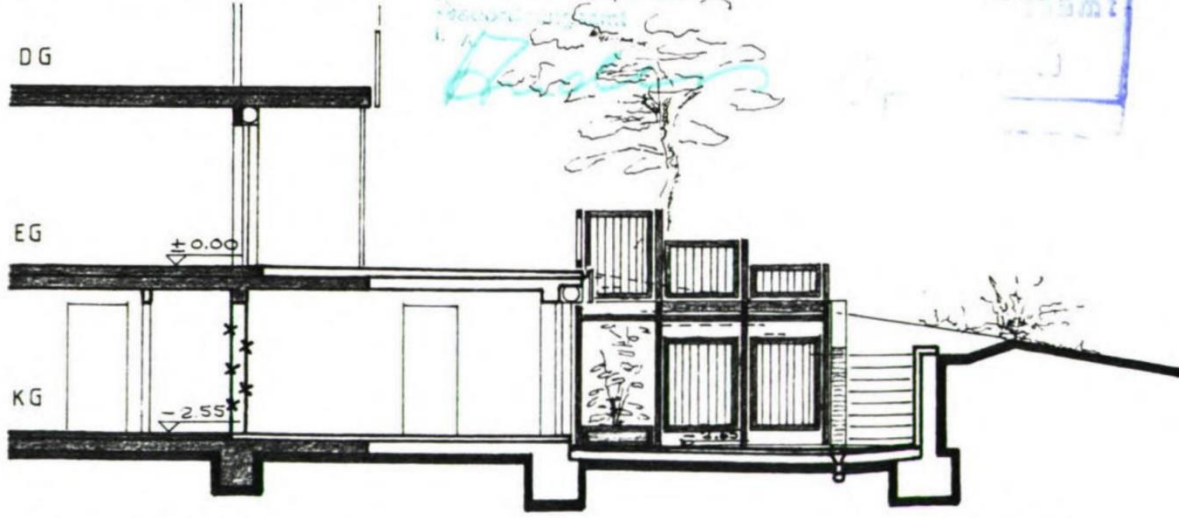




Grundriss und Schnitt Terrasse Kellererweiterung, ohne Maßstab:



ERDGESCHOSS



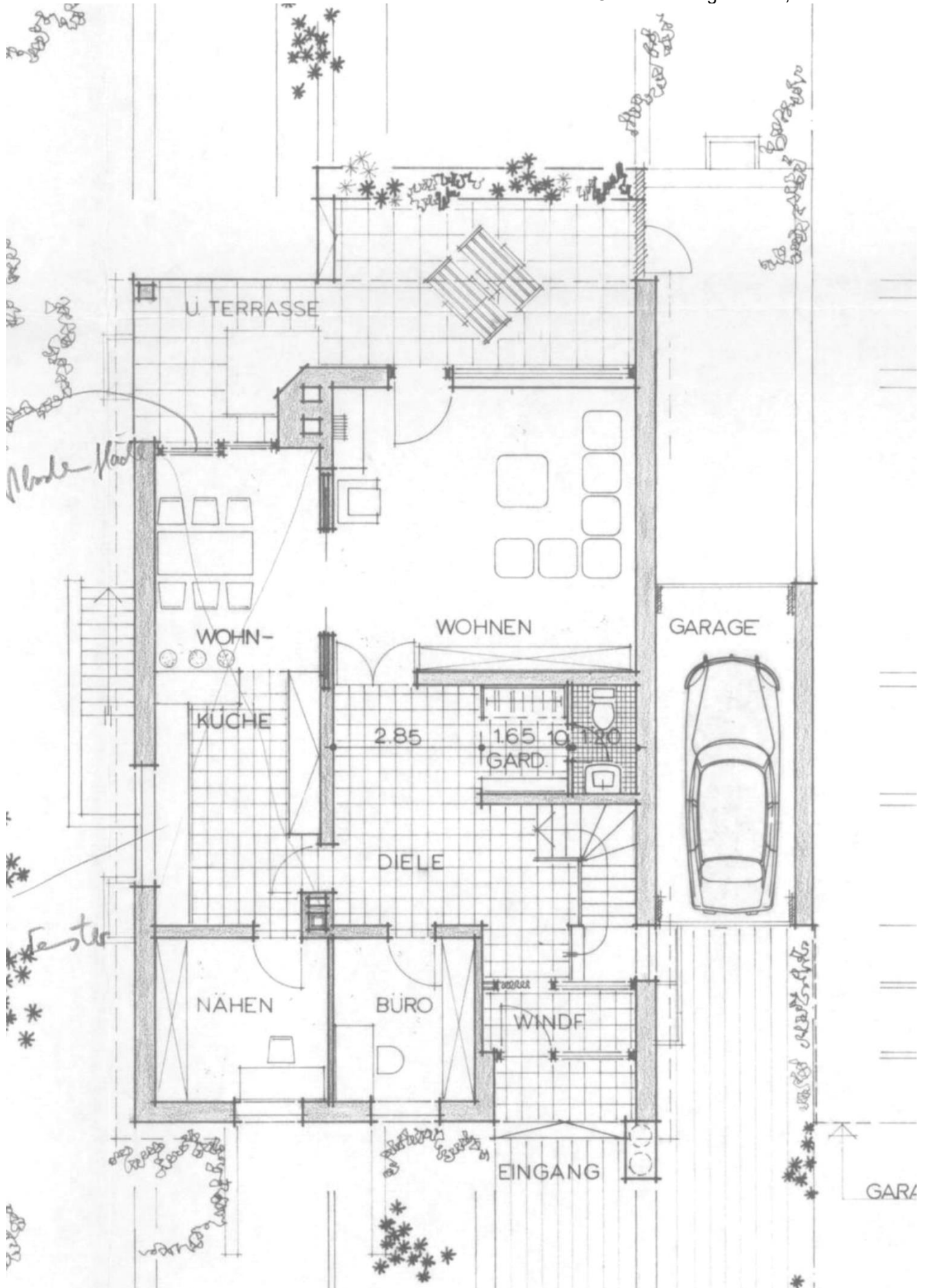
SCHNITT A-A

DER BAUHERR :  
22.1.90

M 1 : 100  
DER ARCHITEKT :  
*[Signature]*



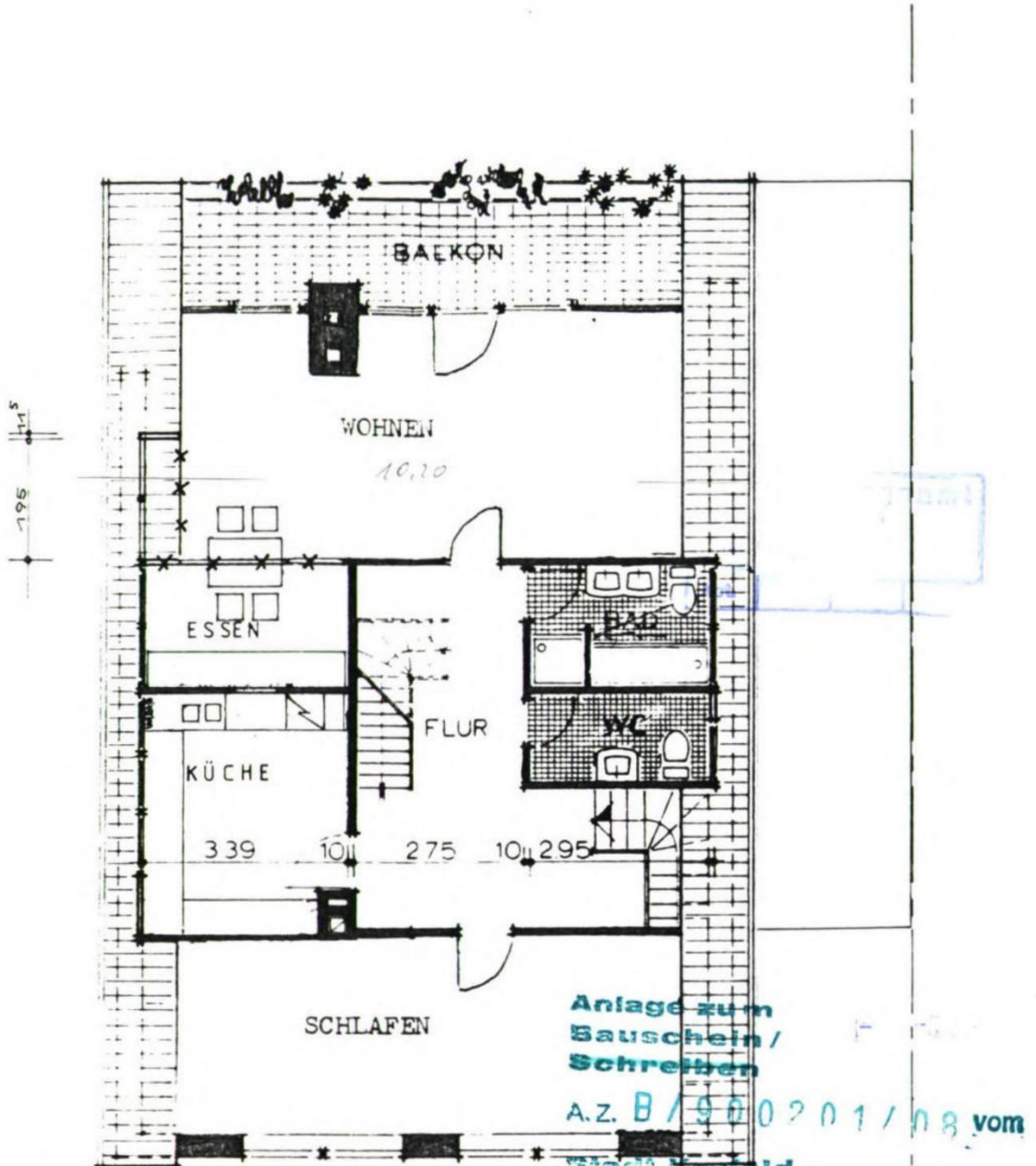
Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab:





Grundriss Dachgeschoss, ohne Maßstab:

ERWEITERUNG VON  
KELLER U. DACHGAUBE  
AM WOHNHAUS VON  
KREFELD, HEIDEDYK 50



Anlage zum  
Bauschein/  
Schreiben  
A.Z. B/900201/08 vom  
Stadt Krefeld  
Der Oberstadtdirektor  
Sachordnungsamt

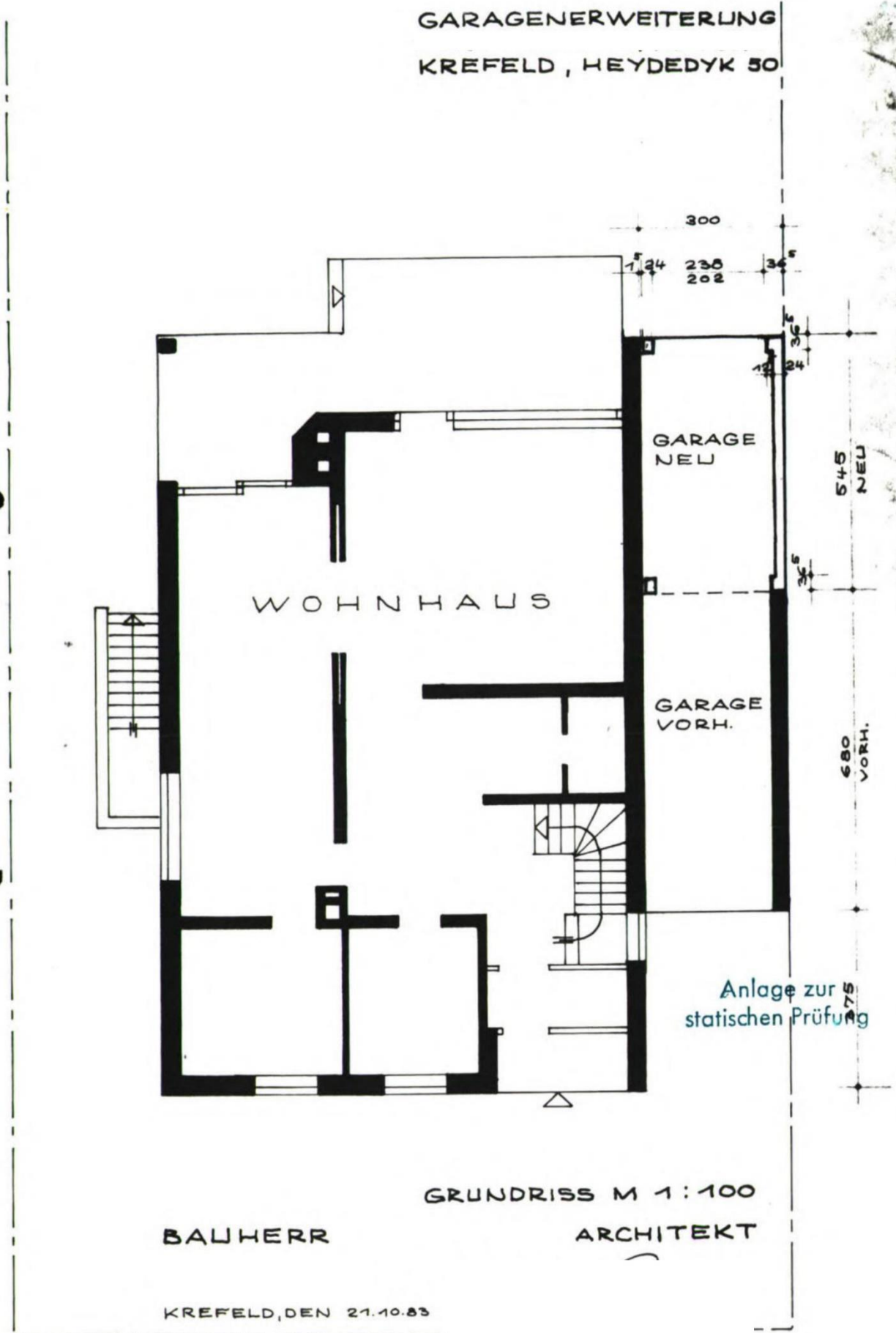
DACHGESCHOSS M 1:100

DER BAUHERR:  
22.1.90

DER ARCHITEKT:  
*[Signature]*



Grundriss Garage mit Erweiterung, ohne Maßstab:





Schnittzeichnung, ohne Maßstab, stimmt nicht mit der Örtlichkeit überein:

