



G U T A C H T E N

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

Einfamilienhaus, Hees 91 in 47807 Krefeld



Straßenseitige Ansicht



Gartenseitige Ansicht

Verkehrswert zum 02.12.2025 : 312.000,00 EURO

<i>Auftraggeber:</i>	Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld	<i>Geschäftsnummer:</i> 420 K 33/25
----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------

<i>Gebäudeart:</i>	<i>Wohnfläche:</i>	<i>Nutzfläche:</i>	<i>Stellplätze:</i>	<i>Sonstige Flächen:</i>
Reihenmittelhaus	~ 110 m²	---	1 Stellplatz	---

<i>Grundbuch von:</i>	<i>Blatt-Nr.:</i>	<i>Eigentümer/innen:</i>
Fischeln	6426	wird hier nicht benannt

<i>Gemarkung:</i>	<i>Flur:</i>	<i>Flurstück(e):</i>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i>
Fischeln	5	1581 1636 1635 1584	182 m² Haus 18 m² Stellplatz ~ 40 m² (1/4 MEA an 161 m²) Zufahrt Stellplatz ~ 14 m² (1/11 MEA an 157 m²) Gehweg

Es bestehen:

<input type="checkbox"/> Rechte	<input checked="" type="checkbox"/> sozialrechtliche Bindungen
<input type="checkbox"/> Lasten, Beschränkungen	<input type="checkbox"/> Mietvertrag
<input type="checkbox"/> Baulasten	<input type="checkbox"/> Sonstiges



Inhaltsverzeichnis:

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

Seitenzahl: 33 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 47974)

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



1. AUFTRAG

Auftraggeber:	Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld	Geschäftsnummer: 420 K 33/25
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: <ul style="list-style-type: none">- 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: <ul style="list-style-type: none">22.08.202518.11.202517.11.202520.11.202524.11.2025 24.11.2025 17.11.2025
Besichtigung:	02.12.2025	
Teilnehmer:	<ul style="list-style-type: none">- Eigentümerin und Sohn der Eigentümerin- Stefan Mengden – Sachverständiger- Mitarbeiterin des Sachverständigen	
Bei der Besichtigung wurden:	<ul style="list-style-type: none">- die zur Verfügung gestellten, o.g. objektbezogenen Bewertungsunterlagen verifiziert und bei Bedarf ergänzt oder geändert,- die für die Bewertung relevanten Daten und Fakten aufgenommen und- verschiedene Fotografien des Objektes gemacht.	
Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:	Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten: <ul style="list-style-type: none">- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen.- Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen- Zum Bestehen des Denkmalschutzes- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit	



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> Reihenmittelhaus	<i>Wohnfläche:</i> ~ 110 m²	<i>Nutzfläche:</i> ---	<i>Stellplätze:</i> 1 Stellplatz	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> Fischeln	<i>Blatt-Nr.:</i> 6426	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> Fischeln	<i>Flur:</i> 5	<i>Flurstück(e):</i> 1581 1636 1635 1584	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> 182 m² Haus 18 m² Stellplatz ~ 40 m² (1/4 MEA an 161 m²) Zufahrt Stellplatz ~ 14 m² (1/11 MEA an 157 m²) Gehweg	

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 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>Ermittlungstichtag</i>	02.12.2025
<i>Qualitätstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag
<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 1985 angegeben (Fertigstellungsanzeige).
<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 39 Jahren erwartet. 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. 45	<i>Ausweisungen</i>	reines Wohngebiet; zweigeschossige Bauweise in Hausgruppen; Grundflächenzahl GRZ 0,4; Geschossflächenzahl GFZ 0,8; 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>			<p>Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde.</p> <p>Allerdings konnte zur wohnbaulichen Nutzung des Dachgeschosses keine baurechtliche Genehmigung gefunden werden; vor diesem Hintergrund gilt der Dachgeschossausbau zunächst als illegal.</p> <p>Allerdings ist das Dachgeschoss über eine normale Treppe erschlossen und grundsätzlich nutzbar. Auch vor dem Hintergrund bereits erteilter Genehmigungen zum wohnbaulichen Dachgeschossausbau in der direkten Nachbarschaft wird hier unterstellt, dass eine nachträgliche Legalisierung des Dachgeschossausbau grundsätzlich möglich ist.</p> <p>Im Rahmen der Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt mit ausgebautem und wohnbaulich genutztem Dachgeschoss berechnet; es findet dies in erster Linie Niederschlag in der Anrechnung der dortigen Wohnfläche und in höheren Herstellungskosten.</p> <p>Allerdings sind die Kosten zur nachträglichen Legalisierung dagegen zu rechnen und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug zu bringen; hierfür wird ein Abschlag von rund 5.000 € für die Antragskosten und den Einbau eines zugelassenen 2. Rettungsweg veranschlagt.</p> <p>Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.</p>
<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i>			<p>Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen.</p> <p>Hinweis: Im Bestandsverzeichnis findet sich kein Recht zugunsten des Flurstücks 1636 (Stellplatz), das eine Zufahrt zum Flurstück über das Flurstück 1635 (Stellplatzzufahrt) sichert.</p>
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>			<p>In Abteilung II des Grundbuches ist folgendes eingetragen: „Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 33/25). Eingetragen am 22.08.2025.“</p> <p>Hinweis: In Abt. II des Grundbuchs findet sich keine Belastung zulasten des Flurstücks 1635 (Stellplatzzufahrt), die eine Zufahrt zum Flurstück 1636 (Stellplatz) sichert.</p>
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>			<p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 18.11.2025 mit, „dass die ... Grundstücke mit keiner Baulast belastet sind.“</p> <p>Hinweis: Im Baulastenverzeichnis findet sich keine Baulast zulasten des Flurstücks 1635 (Stellplatzzufahrt), die eine Zufahrt zum Flurstück 1636 (Stellplatz) sichert. Unterzeichnerseits wird empfohlen, die Zufahrt zum Flurstück 1636 (Stellplatz) über das Flurstück 1635 (Stellplatzzufahrt) öffentlich-rechtlich zu sichern.</p>



sozialrechtliche Bindungen	<p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Wohnbauförderung teilt am 17.11.2025 mit, „<i>dass das Objekt einer öffentlichen Bindung unterliegt. Der Bewilligungsbescheid wurde mit Datum vom 09.07.1984 erlassen.</i>“</p> <p>Trotz mehrfacher Nachfrage bei der Stadt Krefeld und der NRW.Bank konnte nicht abschließend geklärt werden, wann das Bindungsende erreicht wird und wie lange etwaige Nachwirkungsfristen laufen.</p> <p>Die NRW.Bank kann lediglich mitteilen, dass „<i>die Förderdarlehen (...) noch nicht zurückgezahlt (sind). Daher kann die zuständige Stelle (Anm.: Stadt Krefeld) auch noch keine Mittelung von uns bekommen haben, dass unsere Forderung erledigt sei.</i>“</p> <p>Im Übrigen wird auf § 23 WFNG Abs. 2 verwiesen; hiernach besteht die Zweckbindung bei eigengenutztem oder zur Eigennutzung bestimmten Wohneigentum nur bis zum Zuschlag fort. Der sozialen Bindung wird insofern hier kein Werteeinfluss beigemessen.</p>
behördliche Auflagen / Denkmalschutz	sind nicht erkennbar oder bekannt
sonstige Werteeinflüsse	sind nicht erkennbar oder bekannt
Verkehrs-Erschließung	<p>Das Bewertungsobjekt ist über die Straße Hees erschlossen.</p> <p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 20.11.2025 mit, „<i>dass die ... Grundstücke, bzw. Garage und Garagenvorhof an einer öffentlichen Straße liegen. 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>“</p> <p>Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
techn. Erschließung	<p>Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Kabelanschluss. Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR, Fachbereich Beschaffung und Recht teilt am 18.11.2025 mit, „<i>dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für die ... Grundstücke 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>
Straßenausbau	Die Straße Hees ist im Bereich des Bewertungsobjekts als asphaltierte Anliegerstraße mit Gehweg und Parkbuchten ausgebaut.
Grundstücksform	Das Grundstück ist grundsätzlich rechteckig schlank geschnitten.
Bodenbeschaffenheit	<p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz teilt am 24.11.2025 mit, „<i>dass die... Grundstücke nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst sind.</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>



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

Bodenrichtwerte	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 420 €/m² für ein Grundstück im Wohngebiet bei Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit einer Grundstückstiefe von 40 m ausgewiesen.</p> <p>Baurechtlich erforderliche Stellplätze und deren Zufahrten werden mit dem Bodenrichtwert des zugehörigen Wohnbaulands bewertet.</p> <p>Nicht zum Grundstück gehörende Erschließungsflächen (Wege) werden mit rund 1/2 des zugehörigen Wohnbaulands bewertet.</p>																			
Bodenpreisindex	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.																			
Liegenschafts-zinssätze	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 keinen Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhausgrundstücke ausgewiesen. Aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt.																			
Rohertragsfaktoren	sind nicht veröffentlicht.																			
Baupreisindex	2010 = 70,82 2025 = 135,0 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes IV. 2025)																			
Sachwertfaktoren:	<p>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 gesamten Bewertungsobjekts mit rund 1,30 (interpoliert) an.</p> <p>Das Bewertungsobjekt umfasst neben dem Einfamilienhausgrundstück jedoch auch noch einen Stellplatz nebst Zufahrt und einen Wegeanteil.</p> <p>Aus gutachterlicher Sicht kann der Marktanpassungsfaktor hierauf nicht angewendet werden, sondern lediglich auf den Sachwert des bebauten Einfamilienhausgrundstücks; für den dortigen Sachwertbereich gibt der Gutachterausschuss einen Marktanpassungsfaktorbereich um 1,37 mit einer Standardabweichung von rund 0,20 an.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird ein Sachwertfaktor von rund 1,4 angewendet, dies jedoch ausschließlich auf den Sachwert des Einfamilienhausgrundstücks.</p>																			
Vergleichswerte	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen Vergleichswert in Höhe von rund 3.340 €/m² für Reihen- und Doppelhäuser ausgewiesen und bietet hierzu einen „Immobilienpreiskalkulator“ zur Anpassung des Vergleichswertes an das Bewertungsobjekt an.</p> <p>Unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren für</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudestandard (-10,7 %), - Gebäudeart Reihenmittelhaus (-8,6 %), - Baujahr (-4,3 %), - Wohnfläche (+11,6 %) und - Grundstücksgröße (+0,7 %) <p>ergibt sich ein objektbezogener Vergleichswert in Höhe von rund 2.890 €/m².</p> <p>Der Gutachterausschuss weist daraufhin, dass der Vergleichswert nicht zur Ableitung des Verkehrswertes geeignet ist („Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.“)</p> <p>Zu durchschnittlichen Preisen für Stellplätze macht der Gutachterausschuss folgende Angaben:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Stellfläche</th> <th style="text-align: left;">Statistik</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Anzahl</td> <td>41</td> <td>29</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: left;">Stellplatz</td> <td>Quantil (75 %)</td> <td>15.000</td> <td>17.000</td> <td>14.200</td> </tr> <tr> <td>Quantil (25 %)</td> <td>7.000</td> <td>7.000</td> <td>9.500</td> </tr> </tbody> </table> <p>Für den Stellplatz wird ein Vergleichswert von rund 12.500 € angenommen.</p>	Stellfläche	Statistik	2022	2023	2024		Anzahl	41	29	31	Stellplatz	Quantil (75 %)	15.000	17.000	14.200	Quantil (25 %)	7.000	7.000	9.500
Stellfläche	Statistik	2022	2023	2024																
	Anzahl	41	29	31																
Stellplatz	Quantil (75 %)	15.000	17.000	14.200																
	Quantil (25 %)	7.000	7.000	9.500																



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 Reihenmittelhaus
<i>Geschosszahl</i>	zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1985 angegeben (Fertigstellungsanzeige). Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 39 Jahren erwartet.
<i>Grundrissanlage</i>	Erdgeschoss: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn/Esszimmer Obergeschoss: Diele, 1 Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Badezimmer Dachgeschoss: 1 Kinderzimmer, Abstellraum

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>	mit rotem Klinkermauerwerk verblendet
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsatz
<i>Außenfenster</i>	Holzfenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, gedämmt und mit Holz verkleidet
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Innenwände</i>	massiv oder Leichtbauweise
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbetondecke
<i>Geschossdecken</i>	Stahlbetondecke
<i>Treppen</i>	Keller-EG: offene Holztreppe EG-OG: geschlossene Vollholztreppe OG-DG: offene Holztreppe



3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Balkone / Loggien</i>	keine
<i>Umwehungen</i>	Absturzsicherung und Handlauf aus Holz an Innentreppe
<i>Fensterbänke</i>	innen: Naturstein, außen: Betonstein
<i>Sonnenschutz einr.</i>	manuell betr. Kunststoff-Rollläden, eine Markise befindet sich an der Terrasse

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	mit Raufaser belegt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	überwiegend mit Fliesen oder Laminat belegt
<i>Treppenbeläge</i>	Holzstufen ohne Belag
<i>Türen u. Fenster</i>	Holzwerkstofftüren mit Holzzargen und Oberlichtern
<i>Art der Beheizung</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Warmwasserbereitung</i>	über Gas-Zentralheizung
<i>Wasser</i>	in Küche, Gäste-WC, Badezimmer und Waschraum im Keller, Außenwasseranschluss
<i>Strom</i>	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 Obergeschoss
<i>Wände</i>	bis H ca. 1,4 m mit hellen Fliesen belegt, darüber mit Raufaser belegt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit hellen Fliesen plattiert
<i>san.-Gegenstände</i>	Badewanne, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Duschtasse
<i>Einrichtungen</i>	Heizung
<i>Sonstiges</i>	Fenster

3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	1 Gäste-WC im Erdgeschoss
<i>Wände</i>	mit Raufaser belegt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit hellen Fliesen plattiert
<i>San.-Gegenstände</i>	1 Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten und Waschtisch

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Küche im Erdgeschoss
<i>Wände</i>	mit Raufaser tapeziert und hell gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	verputzt 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>	mit Betonsteinen gepflasterter Stellplatz
------------	-------------------------------------------

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

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



3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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

3.3 Bauwerk – technische Anlagen

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

3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	Vaillant
<i>Baujahr / Montage</i>	1985
<i>Wärmeübertragung</i>	Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	Annahme; regelmäßig

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	über Gas-Zentralheizung
<i>Baujahr / Montage</i>	1985
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.3 sanitäre Installation

<i>Baujahr / Montage</i>	Annahme; Ursprungsbaujahr
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.4 Elektroinstallation

<i>Baujahr / Montage</i>	Annahme; Ursprungsbaujahr
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

<i>bes. Haustechnik</i>	Pumpensumpf im Keller
<i>Beförderungstechnik</i>	keine
<i>Alarmsysteme</i>	keine
<i>elektromech. Einr.</i>	elektr. betr. Markise
<i>medientechn. Einr.</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“ angenommen.		



3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Direkt vom Gehweg der Straße Hees geht ein mit Pflastersteinen belegter schmale Weg zum Hauseingang, mit einer kleinen Stufe erreicht man das Hauseingangspodest. Der Vorgarten ist überwiegend mit Bodendeckern und Sträuchern gestaltet. Über dem Hauseingangspodest befindet sich ein Vordach aus Holz, das mit Dachziegeln belegt ist.
<i>Außenanlagen</i>	Vom Wohnzimmer aus betritt man die Terrasse. Links und rechts wird die Terrasse zu den Nachbarn durch eine gemauerte Klinkerwand abgetrennt. Der Garten ist überwiegend als Rasenfläche angelegt. An den Seiten stehen Büsche und Sträucher und im hinteren Bereich größere Bäume.
<i>Terrassenbereiche</i>	Die Terrasse ist mit Gehwegplatten belegt.
<i>Hausanschlüsse</i>	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

3.5 Zubehör

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



3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

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

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

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

3.6.3 vorhandene Mängel

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

Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen.

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

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

Werden Mängel als sogenannte besondere, objektspezifische Werteeinflüsse 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 Werteeinflüssen, Mängeln und Schäden waren im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar oder bekannt:

- erheblicher Renovierungsstau
- Original-Holzfensterrahmen aus 1985, teilweise nur Glas ausgetauscht
- Gaszentralheizung aus 1985
- Eingangsvordach, Hauseingangstür und Fenster durch Sonneneinstrahlung UV-geschädigt
- Terrassentür defekt
- Gäste-WC, Raum nicht komplett ausgebaut und nur eingeschränkt nutzbar, da hier die Gas-Therme hängt
- Dachfenster undicht; sichtbarer Wasserschaden im Spitzboden
- Originalholztüren, teilweise verzogen und nicht schließbar
- fehlende Wandfliesen im Gäste-WC
- teils auf der Wand installierte Sanitär- und Heizungsleitungen (berücksichtigt in der Ausstattungsklasse)
- teils erheblich zerschlissene Rollladengurte
- unfachmännisch hergestellte Abmauerungen im Kellergeschoss

Den Mängeln und Schäden sowie dem erheblichen Renovierungsstau wird hier zu Zwecke der Wertermittlung ein Werteeinfluss von rund 15.000 € beigemessen, der bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht wird.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein baujahrtypisch geschnittenes, renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus in überwiegend einfacher Ausstattung mit rund 110 m² Wohnfläche in mittlerer Lage von Krefeld.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	<p>Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die 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 Einfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 3.11 (Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss) des Tabellenwerks der ImmoWertV.</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 rund 0,96 für den fehlenden Drempel im Dachgeschoss in Ansatz gebracht.</p>
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 39 Jahren erwartet.</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 657 €/m² BGF für das Einfamilienhaus.</p> <p>Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.</p> <p>Die mit Betonstein gepflasterten Stellplatz-, Zufahrt- und Wegeflächen werden mit Herstellungskosten in Höhe von rund 120 €/m² angenommen.</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 10,00 €/m² Wohnfläche für das Einfamilienhaus und mit rund 35 € für den Stellplatz sachgerecht angenommen.</p> <p>Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 17 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen und mit rund 39,5 % des Rohertrages für den Stellplatz angesetzt.</p>



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2026	Baupreisindex:	135,00
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	70,82

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Einfamilienhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Einfamilien-Reihenhaus	Typ nach NHK:	3.11
	KG, EG, 1.OG, DG	Korrekturfaktor:	0,96
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach, teils mittel	Standardstufe:	2 - 3
BGF-m ² -Preis Anlage 1 in EUR/m ² :	657,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor):	1,00
Baujahr der Anlage 1:	1985	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	39
Vergleichswert je m² Wohn-/Nutzfläche:	2.890,00	EUR/m²	
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	10,00	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	629,00	EUR/m²	
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 1581		Einfamilienhausgrundstück	
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		B-Plan 45: WR; II; o; GRZ 0,4; GFZ 0,8	
Teilflächengröße 1:	182,00	m ²		
Bodenrichtwert 1:	420,00	EUR/m ²	W; E/Z; T 40m	
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt		
Wertbeeinflussung:	hier keine			
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 1:</u>	<u>420,00</u>	<u>EUR/m²</u>		
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	420,00	EUR / m ² *	182,00 m ²	= EUR 76.440,00
Bezeichnung Teilfläche 2:	Flurstück 1636		Stellplatzgrundstück	
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf		B-Plan 45: WR; II; o; GRZ 0,4; GFZ 0,8	
Teilflächengröße 2:	18,00	m ²		
Bodenrichtwert 2:	420,00	EUR/m ²		
Erschließungskosten 2:	abgerechnet	gezahlt		
Wertbeeinflussung:	hier keine			
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 2:</u>	<u>420,00</u>	<u>EUR/m²</u>		
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	420,00	EUR / m ² *	18,00 m ²	= EUR 7.560,00
Bezeichnung Teilfläche 3:	aus Flurstück 1635		Stellplatzzufahrt	
Qualität Teilfläche 3:	baureif, ebf		B-Plan 45: WR; II; o; GRZ 0,4; GFZ 0,8	
Teilflächengröße 3:	40,00	m ²	0,25	MEA an m ² 161,00
Bodenrichtwert 3:	420,00	EUR/m ²		
Erschließungskosten 3:	abgerechnet	gezahlt		
Wertbeeinflussung:	hier keine			
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 3:</u>	<u>420,00</u>	<u>EUR/m²</u>		
Bodenwert gesamt Teilfläche 3:	420,00	EUR / m ² *	40,00 m ²	= EUR 16.800,00
Bezeichnung Teilfläche 4:	aus Flurstück 1584		Verkehrsfläche / Weg	
Qualität Teilfläche 4:	Verkehrsfläche			
Teilflächengröße 4:	14,00	m ²	0,09090909	MEA an m ²
Bodenrichtwert 4:	210,00	EUR/m ²	1/2 Baulandwert	
Erschließungskosten 4:	abgerechnet	gezahlt		
Wertbeeinflussung:	hier keine			
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 4:</u>	<u>210,00</u>	<u>EUR/m²</u>		
Bodenwert gesamt Teilfläche 4:	210,00	EUR / m ² *	14,00 m ²	= EUR 2.940,00
Bodenwert gesamt				= EUR 103.740,00

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 104.000,00



4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag

Beim Vergleichswertverfahren werden tatsächlich erzielte Kaufpreise zur Wertfindung angesetzt. Insofern ist das Vergleichswertverfahren die zuverlässigste Wertermittlung, da sie sich direkt am Markt orientiert. Allerdings setzt die Vergleichswertermittlung auch voraus, dass Vergleichs- und Bewertungsobjekte hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt etc. (Grundstücke) und ihrer Bauart, Ausstattung, ihres Alters, der Gebäudeart etc. (bauliche Anlagen) übereinstimmen. Da bauliche Anlagen in aller Regel nicht vergleichbar sind, bzw. nur schwer vergleichbar gemacht werden können, eignet sich die Vergleichswertermittlung zur Wertbestimmung nur in Einzelfällen.

§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen

Anlage 1

Einfamilienhaus 110,00 qm * 2.890,00 EUR/qm = EUR 317.900,00

§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen incl. Bodenwert	EUR	317.900,00
Baumängel und -schäden	EUR	hier keine
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil	EUR	317.900,00

Anlage 2

Stellplatz-Flurstück 1636 1,00 St. * 12.500,00 EUR/St. = EUR 12.500,00

§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen	EUR	12.500,00
Baumängel und -schäden	EUR	hier keine
Stellplatz-Flurstück 1636 incl. Bodenwertanteil	EUR	12.500,00

errechneter Vergleichswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR	330.400,00
-----------------------------------------------------------------------------	------------	-------------------

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 330.000,00



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	110,00	qm	*	10,00	EUR/qm	=	EUR 13.200,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR 13.200,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	12,00	%	*	13.200,00	EUR	=	EUR -1.584,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	13.200,00	EUR	=	EUR -264,00
Verwaltungskosten ca.	2,78	%	*	13.200,00	EUR	=	EUR -367,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	16,78	%	*	13.200,00	EUR	=	EUR -2.215,00
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR 10.985,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 1581 mit 182 m ² Größe bei 420 EUR/m ²)							
Liegenschaftszinssatz von	2,50	%	*	76.440,00	EUR	=	EUR -1.911,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR 9.074,00
Baujahr der Anlage: 1985; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 39 Jahre; LZ: 2,5 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 24,73							
Ertragswert Anlage 1 (Einfamilienhaus)	9.074,00	EUR	*	24,73			EUR 224.400,02
Baumängel und -schäden							EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 1							EUR 76.440,00
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil							EUR 300.840,02

Anlage 2							
Stellplatz-Flurstück 1636	1,00	St	*	35,00	EUR/St.	=	EUR 420,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR 420,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	25,71	%	*	420,00	EUR	=	EUR -108,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	420,00	EUR	=	EUR -8,40
Verwaltungskosten ca.	11,43	%	*	420,00	EUR	=	EUR -48,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	39,14	%	*	420,00	EUR	=	EUR -164,40
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR 255,60
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 1636 mit 18 m ² Größe bei 420 EUR/m ²)							
Liegenschaftszinssatz von	2,50	%	*	7.560,00	EUR	=	EUR -189,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR 66,60
Baujahr der Anlage: 1985; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 39 Jahre; LZ: 2,5 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 24,73							
Ertragswert Anlage 2 (Stellplatz-Flurstück 1636)	66,60	EUR	*	24,73			EUR 1.647,02
Baumängel und -schäden							EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 2							EUR 7.560,00
Stellplatz-Flurstück 1636 incl. Bodenwertanteil							EUR 9.207,02

Anlage 3							
Stellplatzzufahrt 1635 nur Bodenwertanteil							EUR 16.800,00

Anlage 4							
Verkehrsfläche 1584 nur Bodenwertanteil							EUR 2.940,00

errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag							EUR 329.787,04
--------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	-----------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 330.000,00



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	225,00 qm	*	629,00 EUR/qm	= EUR	141.525,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	3.538,13 EUR	= EUR	3.538,13
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1985; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 39 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	51 %			= EUR	<u>-73.982,19</u>
Anlage 1 (Einfamilienhaus, NHK-Typ: 3.11)					= EUR 71.080,93
Indizierung von: 71.080,93 EUR	/ 70,82	*	135,00	= EUR	135.497,40
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1				= EUR	76.440,00
Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil					EUR 211.937,40

Anlage 2

Stellplatz-Flurstück 1636	18,00 qm	*	120,00 EUR/qm	= EUR	2.160,00
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1985; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 39 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	51 %			= EUR	<u>-1.101,60</u>
Anlage 2 (Stellplatz-Flurstück 1636, NHK-Typ:)					= EUR 1.058,40
Indizierung von: 1.058,40 EUR	/ 70,82	*	135,00	= EUR	2.017,57
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2				= EUR	7.560,00
Stellplatz-Flurstück 1636, indiziert, incl. Bodenwertanteil					EUR 9.577,57

Anlage 3

Stellplatzzufahrt 1635	40,00 qm	*	120,00 EUR/qm	= EUR	4.800,00
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1985; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 39 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	51 %			= EUR	<u>-2.448,00</u>
Anlage 3 (Stellplatzzufahrt 1635, NHK-Typ:)					= EUR 2.352,00
Indizierung von: 2.352,00 EUR	/ 70,82	*	135,00	= EUR	4.483,48
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 3				= EUR	16.800,00
Stellplatzzufahrt 1635, indiziert, incl. Bodenwertanteil					EUR 21.283,48

Anlage 4

Verkehrsfläche 1584	14,00 qm	*	120,00 EUR/qm	= EUR	1.680,00
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1985; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 39 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	51 %			= EUR	<u>-856,80</u>
Anlage 4 (Verkehrsfläche 1584, NHK-Typ:)					= EUR 823,20
Indizierung von: 823,20 EUR	/ 70,82	*	135,00	= EUR	1.569,22
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 4				= EUR	2.940,00
Verkehrsfläche 1584, indiziert, incl. Bodenwertanteil					EUR 4.509,22

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 247.307,66
-----------------------------------------------------------------------	-----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 247.000,00



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 **330.000,00** EUR

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **330.000,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **247.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als Einfamilienhaus mit Stellplatz, Zufahrt- und Wegeanteilen ein Sachwertobjekt.

Es wird ein Marktanpassungsfaktor von rund 1,4, allerdings nur auf den Sachwertanteil des Einfamilienhauses mit rund 212.000 € in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	247.000,00
Marktanpassung auf den Wertanteil des Einfamilienhauses mit rund 212.000 € rund:	EUR	85.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Legalisierung DG-Ausbau rund:	EUR	- 5.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 15.000,00
Zwischensumme:	EUR	312.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf (in Worten: dreihundertzwölftausend EUR)	EUR	312.000,00
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	-------------------

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	2.836
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		22,9

Einzelwerte:

Flurstück 1581, Einfamilienhausgrundstück	EUR	277.000,00
Flurstück 1636, Stellplatzgrundstück (Zufahrt über 1635 nicht gesichert)	EUR	10.000,00
Flurstück 1635, Stellplatzzufahrt	EUR	21.000,00
Flurstück 1584, Wegeanteil	EUR	4.000,00

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

Erstattet in Krefeld, am Montag, 9. Februar 2026





6. ANHANG

6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Flächen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Erdgeschoss						
Diele		0,970	1,310	3,175	4,034	
zuzüglich		0,970	1,000	0,850	0,825	4,859
WC		0,970	0,930	1,900	1,714	1,714
Küche		0,970	2,750	3,000	8,003	8,003
Wohn- / Esszimmer		0,970	4,130	6,450	25,839	
zuzüglich		0,970	1,000	3,790	3,676	29,516
Terrasse dazu zu 1/4-tel		0,250	3,000	3,000	2,250	2,250
Erdgeschoss gesamt						46,341
Obergeschoss						
Flur		0,970	1,030	2,840	2,837	2,837
Bad		0,970	2,040	2,810	5,560	5,560
Schafzimmer strassenseitig		0,970	3,020	4,500	13,182	13,182
Schlafzimmer gartenseitig links		0,970	2,530	5,070	12,442	
zuzüglich		0,970	0,490	1,150	0,547	12,989
Schlafzimmer gartenseitig rechts		0,970	2,530	3,850	9,448	9,448
Obergeschoss gesamt						44,017
Dachgeschoss						
ehem. Speicher		0,970	5,130	9,640	47,970	
abzüglich Treppenhaus		-0,970	1,000	2,980	-2,891	
abzüglich Dachschrägen <1,0 m		-0,970	10,260	1,700	-16,919	
abzüglich Dachschrägen > 1,0m < 2,0 m		-0,485	10,260	1,700	-8,459	19,701
Dachgeschoss gesamt						19,701
					110,059	
Wohnfläche Einfamilienhaus gesamt:					110	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	5,500	10,160	2,510	55,880	1,000	140,259
Erdgeschoss	1,000000	1,000	5,500	10,220	2,800	56,210	1,000	157,388
1. Obergeschoss	1,000000	1,000	5,500	10,220	2,600	56,210	1,000	146,146
Dachgeschoss	1,000000	1,000	5,500	10,220	3,220	56,210	0,500	90,498
						224,510		534,291
qm BGF und cbm BRI Einfamilienhaus gesamt:						225		534
						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 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 vom 17.11.2025
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 18.11.2025
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 20.11.2025
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 24.11.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 17.11.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 18.11.2025



Stadt Krefeld Katasteramt

Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld

Flurstück: 1581
Flur: 5
Gemarkung: Fischeln
Hees 91, Krefeld

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 17.11.2025



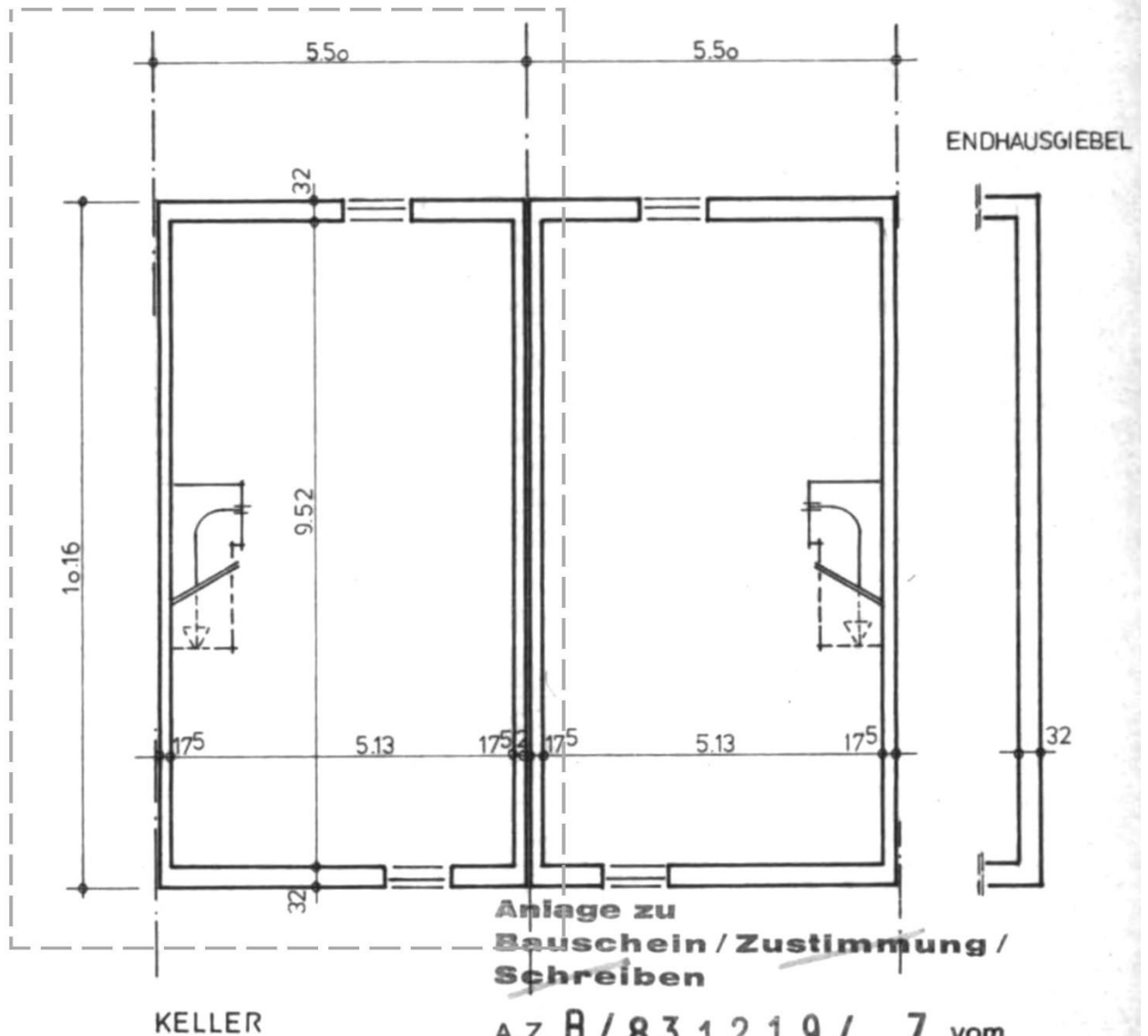
Maßstab 1 : 500

32332500 5 10 15 20 25 Meter 32332

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



Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab:



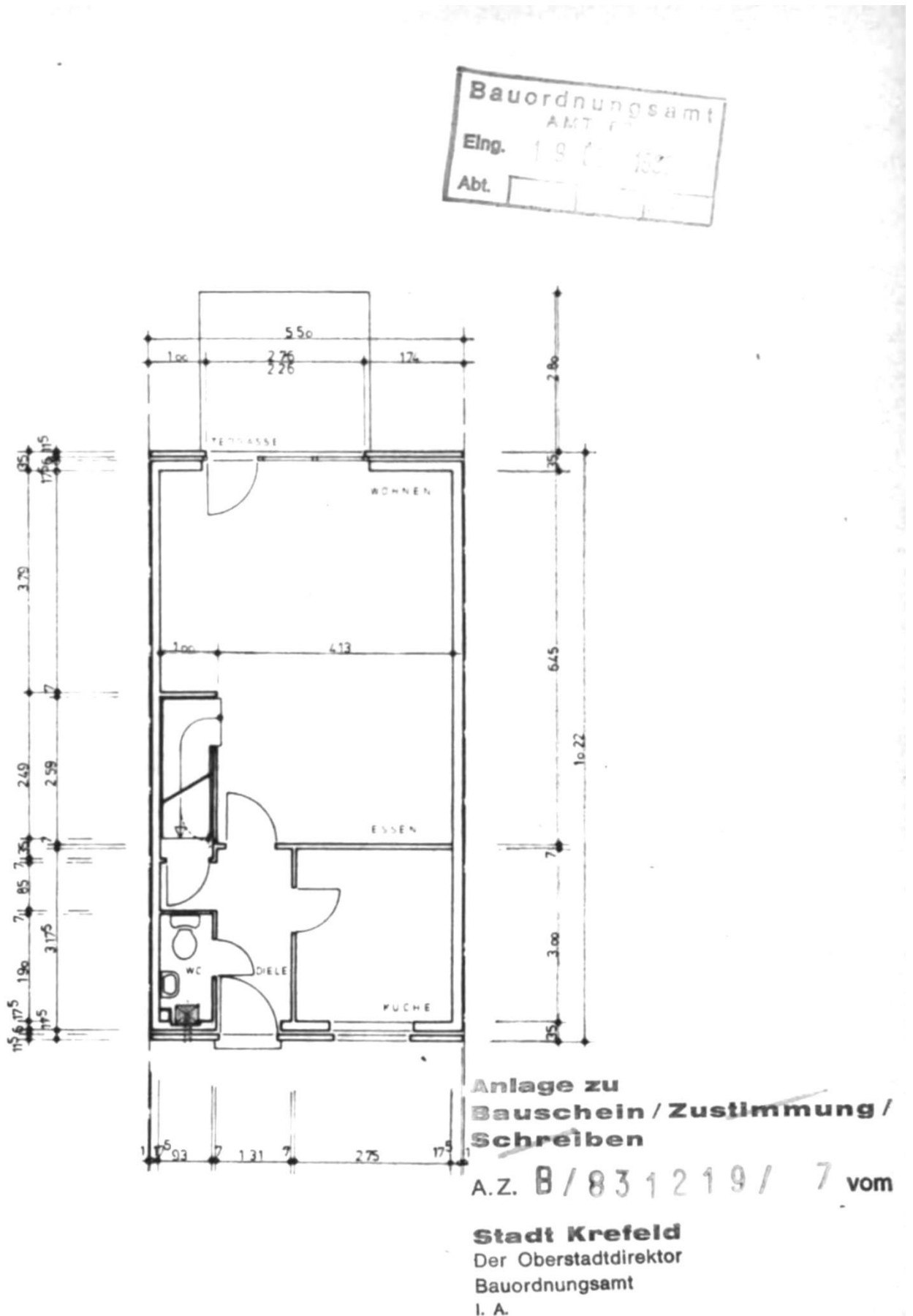
Anlage zu
Bauschein / Zustimmung /
Schreiben

A.Z. B / 83 1219 / 7 vom

Stadt Krefeld
Der Oberstadtdirektor
Bauordnungsamt
I. A.

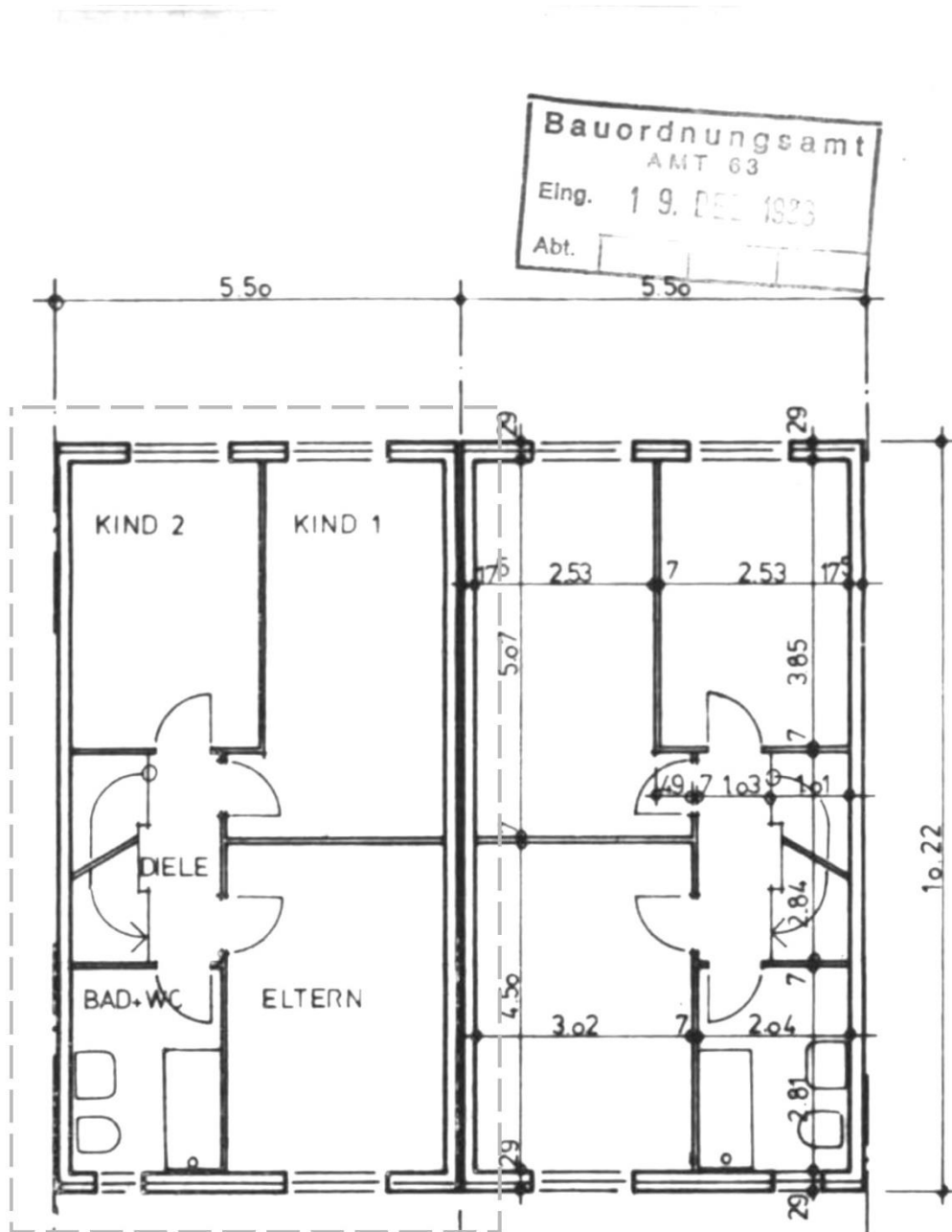


Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab:





Grundriss Obergeschoss, ohne Maßstab:



Bauordnungsamt
AMT 63
Eing. 19. DEZ 1983
Abt. _____

OBERGESCHOSS

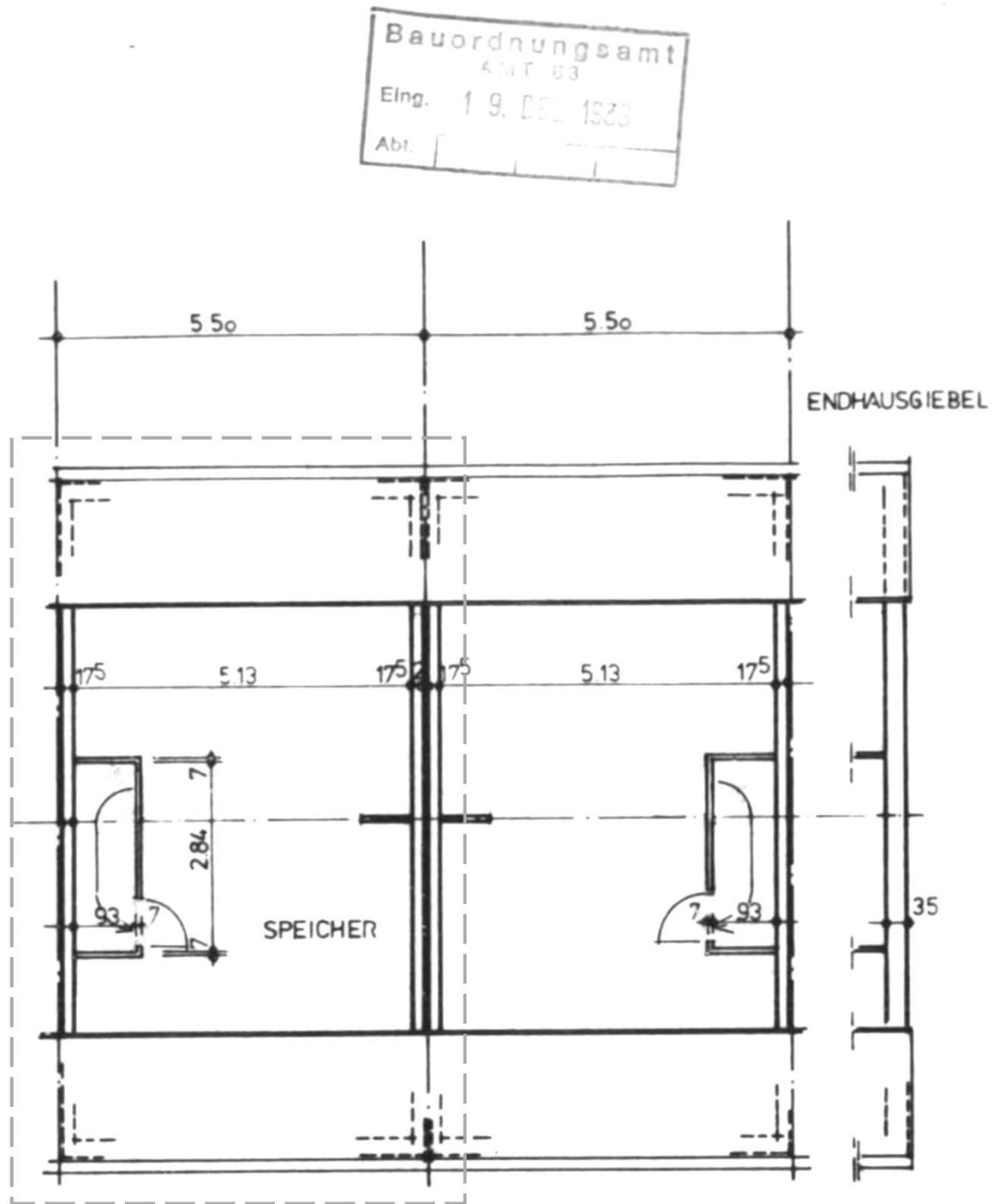
Anlage zu
Bauschein / Zustimmung /
Schreiben

A.Z. B / 83 12 19 / 7 vom

Stadt Krefeld
Der Oberstadtdirektor
Bauordnungsamt
i. A.



Grundriss Dachgeschoss, ohne Maßstab:



DACHGESCHOSS

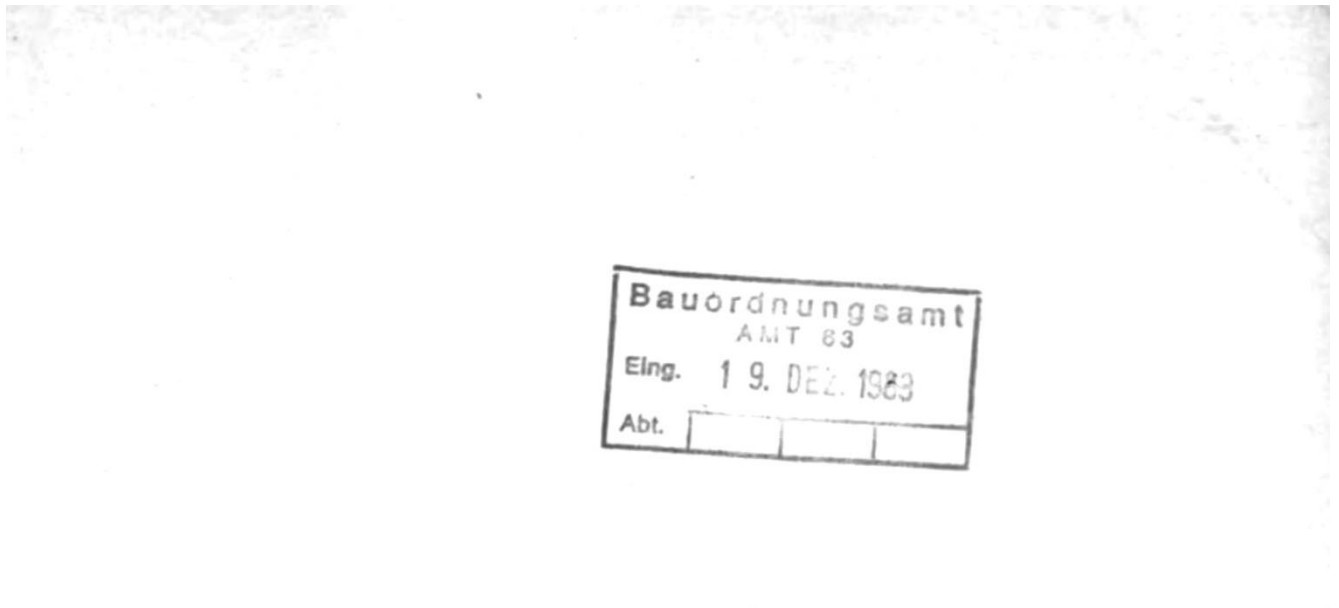
Anlage zu
Bauschein / Zustimmung /
Schreiben

A.Z. **B/831219/7** vom

Stadt Krefeld
Der Oberstadtdirektor
Bauordnungsamt
i. A.

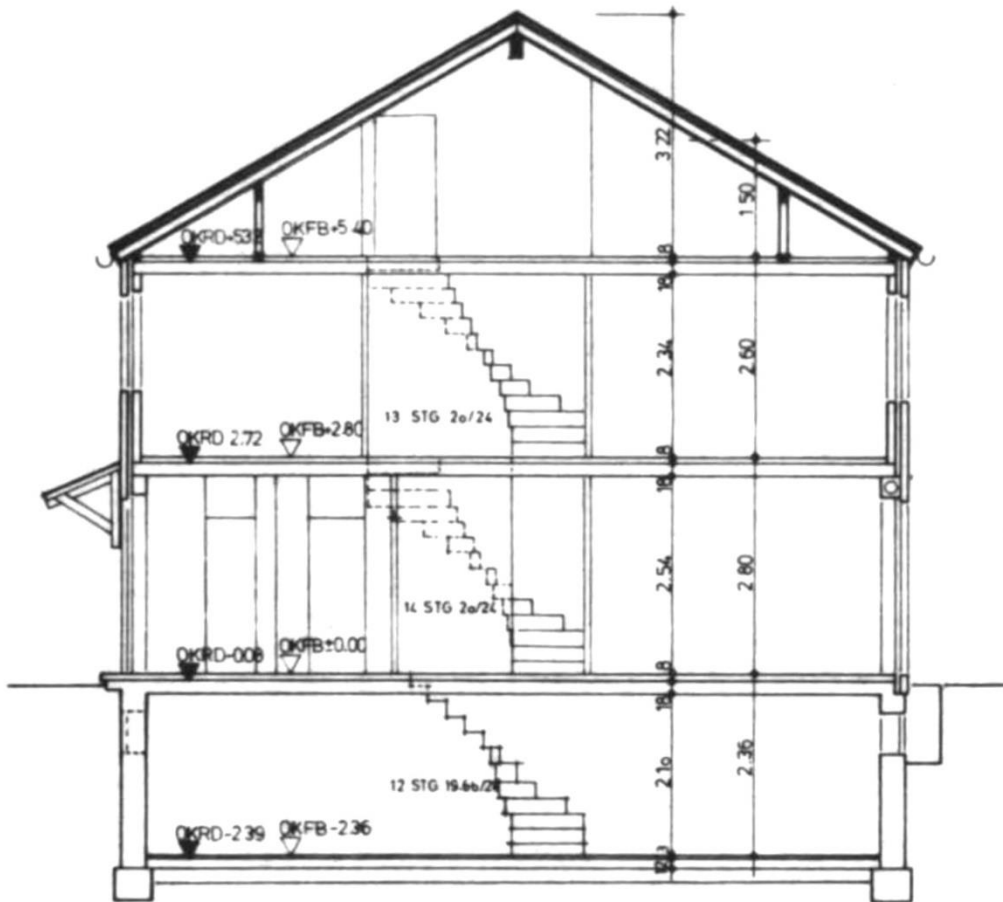


Schnittzeichnung, ohne Maßstab:



Bauordnungsamt
AMT 63
Eing. 19. DEZ. 1983
Abt.

--	--	--	--



Anlage zu
Bauschein / Zustimmung /
Schreiben

A.Z. B / 831219 / 7 vom

Stadt Krefeld
Der Oberstadtdirektor
Bauordnungsamt
I. A.