



GUTACHTEN

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

Einfamilienhaus, Garage, Michaelstraße 2 in 47804 Krefeld

- nur nach dem äußeren Eindruck, eine Besichtigung des Objektes von innen war nicht möglich -



Straßenseitige Ansicht



Straßenseitige Ansicht der Großgarage

Verkehrswert zum 05.11.2025 : 367.000,00 EURO

Auftraggeber: Amtsgericht Krefeld
Zwangsversteigerungsabteilung
Preußenring 49
47798 Krefeld

Geschäftsnummer: 420 K 35/25

Gebäudeart:	Wohnfläche:	Nutzfläche:	Stellplätze:	Sonstige Flächen:
Reihenendhaus	~ 104 m ²	---	1 Garage 1 Garagenstellplatz	---

Grundbuch von:	Blatt-Nr.:	Eigentümer/innen:
Benrad	107	wird hier nicht benannt

Gemarkung:	Flur:	Flurstück(e):	Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):
Benrad	2	592 663 591	513 m ² ~ 35 m ² (1/46 MEA an 1.622 m ²) ~ 18 m ² (1/7 MEA an 128 m ²)

Es bestehen:	<input type="checkbox"/> Rechte	<input type="checkbox"/> sozialrechtliche Bindungen
	<input checked="" 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)	5
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	9
3.1	Allgemeines	9
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	10
3.2.1	Ausführungen	10
3.2.2	äußere Ausstattung	10
3.2.3	innere Ausstattung	10
3.2.4	Bäder	10
3.2.5	Toiletten	11
3.2.6	Küchen	11
3.2.7	sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	11
3.2.8	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	11
3.2.9	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	11
3.3	Bauwerk – technische Anlagen	12
3.3.1	Heizungsanlage	12
3.3.2	Warmwasserbereitung	12
3.3.3	sanitäre Installation	12
3.3.4	Elektroinstallation	12
3.3.5	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	12
3.3.6	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	12
3.4	Außenanlagen	12
3.5	Zubehör	13
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
4.	BERECHNUNGEN	14
4.1	Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	14
4.2	Grunddaten der Wertermittlung	16
4.3	Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	17
4.4	Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	18
4.5	Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	19
4.6	Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	21
5.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	22
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	22
5.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	22
6.	ANHANG	23
6.1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	23
6.2	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	24
6.3	beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	25
6.4	verwendete Literatur	25
6.5	Anlagen (nicht in der pdf-version)	25

Seitenzahl: 41 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 55142)

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> Reihenendhaus	<i>Wohnfläche:</i> ~ 104 m²	<i>Nutzfläche:</i> ---	<i>Stellplätze:</i> 1 Garage 1 Garagenstellplatz	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> Benrad	<i>Blatt-Nr.:</i> 107	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> Benrad	<i>Flur:</i> 2	<i>Flurstück(e):</i> 592 663 591	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> 513 m² ~ 35 m² (1/46 MEA an 1.622 m²) ~ 18 m² (1/7 MEA an 128 m²)	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Bewertungsobjekt liegt im südwestlichen Bereich der Stadt Krefeld (ca. 235.000 Einwohner) im Stadtteil Benrad-Süd, das durch überwiegende Einfamilien- und Mehrfamilienhaus-Bebauung geprägt ist. Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Geschäfte etc. sowie Schule und Kindergarten sind teils fußläufig erreichbar, ebenso die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr. Die Entfernung zum Zentrum mit allen Einrichtungen beträgt ca. 3 km. Der Stadtteil Forstwald mit seinen Naherholungsmöglichkeiten und Bahnhof, ist ebenfalls nach ca. 2,5 km zu erreichen.
-------------------------	---

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>	05.11.2025
<i>Qualitätstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.



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

<i>Baujahr</i>	<p>Als tatsächliches Baujahr des Einfamilienhauses wird 1966 angenommen (Fertigstellung). Die nachträglich an das Einfamilienhaus angebaute Garage wurde im Jahre 1986 fertiggestellt.</p> <p>Als tatsächliches Baujahr der Hochgarage, in dem sich der zusätzliche Stellplatz befindet, wird 1964 angenommen.</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 nach dem äußeren Eindruck vom Einfamilien-Reihenendhaus und der daran angebauten Garage eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet.</p> <p>Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr für das Einfamilienhaus 1975, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.</p> <p>Die Zugrundelegung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren ist begründet in der Annahme von kleineren Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung, wie sie üblicherweise erwartet werden können. Diese Annahme führt nach dem „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierung“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA) zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von hier rund 9 Jahren.</p> <p>Für die im Jahre 1985 an das Einfamilienhaus angebaute Garage wird die gleiche wirtschaftliche Restnutzungsdauer unterstellt, obwohl Einzelgaragen eine übliche Gesamtnutzungsdauer von nur rund 60 Jahren haben, da davon ausgegangen wird, dass Einfamilienhaus und Garage das gleiche Schicksal teilen werden.</p> <p>Für die angebaute Einzelgarage errechnet sich hieraus als fiktives Baujahr 1995, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.</p> <p>Tief- und Hochgaragen haben als Einzelbauwerk eine übliche Gesamtnutzungsdauer von rund 40 Jahren.</p> <p>Hier wird nach äußerem Eindruck von der Hochgarage eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 10 Jahren erwartet.</p> <p>Hieraus und aus der Annahme einer rund 40-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr für die Hochgarage 1995, 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>

2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

<i>Bebauungsplan</i>	<p>keiner; § 34 <i>Ausweisungen</i> Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach der BauGB prägenden Bebauung der näheren Umgebung.</p> <p>Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.</p>
<i>Genehmigungsstand</i>	<p>Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde.</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>



Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches	Im Bestandsverzeichnis des Gutachtens sind keine Rechte eingetragen.
Belastungen in Abteilung II des Grundbuches	<p>In Abteilung II des Grundbuches ist folgendes eingetragen: „Lfd. 1, lfd. Grundstück 3 Grunddienstbarkeit – Gehr- und beschränktes Fahrrecht – zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Benrad Flur 2 (XXX). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 26. September 1968 eingetragen unter Vermerk bei den herrschenden Grundstücken am 28. Oktober 1968 in Blatt X und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 25. Juni 1969.“</p> <p>Der beschriebenen Belastung wird hier kein Werteeinfluss beigemessen, da sie die Nutzbarkeit und Ertragsfähigkeit des Grundstückes nicht oder nur unerheblich beeinflusst.</p>
Baulasten im Baulastenverzeichnis	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 13.10.2025 mit, „dass das ... Grundstück mit keiner Baulast belastet ist.“
sozialrechtliche Bindungen	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Wohnen teilt am 10.10.2025 mit, „dass es unter der Adresse kein Objekt mit einer öffentlichen Bindung gibt.“
behördliche Auflagen / Denkmalschutz	sind nicht erkennbar oder bekannt
sonstige Werteeinflüsse	sind nicht erkennbar oder bekannt
Verkehrs-Erschließung	<p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 10.10.2025 mit, „dass das ... Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt. Für die Erschließungsanlage kommt ein Beitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld nicht mehr zur Erhebung.“</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>Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR, Fachbereich Beschaffung und Recht teilt am 24.10.2025 mit, „dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das ... Grundstück nicht mehr zur Erhebung kommt.“</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 Michaelstraße ist Bereich des Bewertungsobjekts als zweispurig asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigem Gehweg ausgebaut.
Grundstücksform	Das Grundstück ist leicht trapezförmig geschnitten.
Bodenbeschaffenheit	<p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz teilt am 28.10.2025 mit, „dass die ... genannten Grundstücke nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst sind. Es liegen zurzeit keine Hinweise dafür vor, dass von dem ... Grundstücken Gefahren für die Gesundheit oder unzumutbaren Beeinträchtigungen durch umweltgefährdende Stoffe ausgehen.“</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>



Grundstücksteilung Für die Berechnung im Ertragswertverfahren werden gegebenenfalls Grundstücksanteile Baukörpern in der Art zugeordnet, dass der Rohertragsanteil eines Baukörpers dessen Anteil am Grundstück bestimmt (Beispiel: Hauptgebäude X % Rohertragsanteil = X % Grundstücksanteil | Nebengebäude Y % Rohertragsanteil = Y % Grundstücksanteil). Die sich hieraus eventuell ergebende Grundstücksteilung ist allein finanzmathematisch begründet und muss keinen tatsächlichen, katastermäßigen Hintergrund haben. Eine Auswirkung auf den Bodenwert insgesamt hat diese Teilung nicht.
Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Wohnhausgrundstück Flurstück 592 in einen 480 m² großen, für das Einfamilien-Reihenendhaus rentierlichen und einen 33 m² großen, für die Einzelgarage rentierlichen Bodenanteil aufgeteilt.
Der Miteigentumsanteil am Hochgaragengrundstück Flurstück 663 wird mit 1/46, der Miteigentumsanteil am Erschließungsweg Flurstück 591 wird mit 1/7 angenommen.

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

Bodenrichtwerte Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 310 €/m² für ein Grundstück im Wohngebiet bei Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung mit einer Grundstückstiefe von 40 m für den Bereich des Einfamilien-Reihenendhauses ausgewiesen. Für den Bereich des Hochgaragengrundstücks wird in der aktuellen Bodenrichtwertkarte ein zonaler, erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von 310 €/m² für ein Grundstück im Wohngebiet bei mehrgeschossiger Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen.
Das Hochgaragengrundstück Flurstück 663 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, ohne dass dort ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Die nähere Umgebung ist geprägt von mehrgeschossiger Mehrfamilienhaus-Wohnbebauung. Insbesondere auch vor dem Hintergrund der begrenzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Hochgarage wird unterstellt, dass das Grundstück grundsätzlich einer mehrgeschossigen Wohnbebauung zugeführt werden könnte; hierdurch wird die Annahme des Wohnbau-Bodenrichtwertes in Höhe von 310 €/m² gerechtfertigt.
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld führt im aktuellen Grundstücksmarktbericht zum Bodenwert von privaten Erschließungsflächen aus:
„Private Erschließungsflächen zu Baugrundstücken werden erfahrungsgemäß mit rund der Hälfte des Bodenrichtwertes für Bauland der entsprechenden Bodenrichtwertzone bewertet.“
Der Bodenwert des 1/7 Miteigentumsanteils an der Zuwegung Flurstück 591 zum Einfamilienhausgrundstück wird hier mit rund 155 €/m² angenommen.

Bodenpreisindex Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.

Liegenschafts-zinssätze Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 „aufgrund unzureichender Daten“ keinen Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhausgrundstücke ausgewiesen. Aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % für das Bewertungsobjekt gewählt.

Rohertragsfaktoren sind nicht veröffentlicht.

Baupreisindex 2010 = 70,82
2025 = 134,3 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes III. 2025)



Sachwertfaktoren:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen und gibt diese für den Sachwertbereich des Bewertungsobjekts, hier nur des Wohnhausgrundstücks und Zuwegung, mit rund 1,15 (interpoliert) an. Die Modell-Kennzahlen zur Ableitung der Sachwertfaktoren weichen beim Bewertungsobjekt hinsichtlich Normalherstellungskosten, Ausstattungsstandard, Bodenwertanteil, Baulandwert, Bruttogrundfläche und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer nach unten vom Modell ab. Sprengnetter gibt im „Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem 2015 für Reihenend- und Doppelhäuser“ für den vorläufigen Sachwert und das Bodenrichtwertniveau des Bewertungsobjekts einen Sachwertfaktor von rund 1,03 an (interpoliert). Grundsätzlich wird dem örtlich aktuell ermittelten Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses der Vorzug gegeben, allerdings ist ein Abschlag auf den Sachwertfaktor in Höhe von rund 5% gerechtfertigt. Es wird ein Sachwertfaktor von rund 1,10 auf den vorläufigen Sachwert des Einfamilienhausgrundstücks mit Zuwegung (Flurstücke 592 und 591) als angemessen erachtet.

Vergleichswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld hat in der aktuellen Immobilienrichtwertübersicht einen zonalen Vergleichswert in Höhe von rund 2.980 €/m² für Reihen- und Doppelhäuser ausgewiesen und hierzu eine Rechenhilfe zur Umrechnung auf das Bewertungsobjekt veröffentlicht. Unter Anwendung der Korrekturfaktoren für Gebäudestandard, ergänzende Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche und Grundstücksgröße ergibt sich bei einfacher Ausstattung ein Vergleichswert in Höhe von rund 2.590 €/m² WFI und bei mittlerer Ausstattung von rund 2.900 €/m² WFI. Bei einfacher bis mittlerer Ausstattung ergibt sich ein gemittelter Vergleichswert in Höhe von rund 2.745 €/m² WFI. Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass ein Verkehrswert aus den Vergleichspreisen nicht direkt abgeleitet werden kann.



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 Reihenendhaus mit angebauter Einzelgarage Stellplatz in einer benachbarten Hochgarage Hinweis zur Hochgarage: Grundbuchlich ist lediglich „1/46 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Benrad, Flur 2, Flurstück 663“ ausgewiesen; es fehlt der Hinweis, dass dieser Miteigentumsanteil mit einem Sondereigentum an der auf dem Flurstück befindlichen Hochgarage verbunden ist. Ebenso fehlt der Hinweis auf eine Teilungserklärung, die genauere Angaben zum Stellplatz oder zum Verhältnis der Eigentümer untereinander macht. Laut Unterlagen der Hausverwaltung wird der Gargenstellplatz mit Nr. 8 bezeichnet. Verfasserseits kann insofern nur konkludent gemutmaßt werden, dass der „1/46 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Benrad, Flur 2, Flurstück 663“ auch mit einem Stellplatz in der Hochgarage verbunden ist.
<i>Geschosszahl</i>	Einfamilienhaus: 1 Vollgeschoss
<i>Art der Nutzung</i>	Einfamilienhaus: Wohnnutzung Garagen: PKW-Stellplätze
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr des Einfamilienhauses wird 1966 angenommen (Fertigstellung). Die nachträglich an das Einfamilienhaus angebaute Garage wurde im Jahre 1986 fertiggestellt. Als tatsächliches Baujahr der Hochgarage, in dem sich der zusätzliche Stellplatz befindet, wird 1964 angenommen.
<i>Grundrissanlage</i>	keine Bauakte vorhanden; Annahme: EG: Diele, Garderobe, Küche, Gäste-WC, Wohn/Esszimmer OG: Flur, Badezimmer, 3 Schlafräume



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.

Hinweis:

In Ermangelung einer Möglichkeit zur Besichtigung von innen, beruhen die folgenden Aussagen zu Ausführung und Ausstattung auf allgemein üblichen Annahmen

3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände Fassade</i>	Annahme: massives Mauerwerk Frontseite: rot-braunes Klinkermauerwerk und Glasbausteineinsatz neben Eingangsbereich Giebelseite: rotes Klinkermauerwerk
<i>Außentüren u. Tore Außenfenster</i>	Hauseingangstür aus Kunststoff, graues Sektionaltor-Garagentor soweit erkennbar: weiße Kunststoff-Fenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion Dachdeckung</i>	Annahme: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	keine erkennbar
<i>Innenwände</i>	Annahme: massiv
<i>Kellerdecken</i>	Annahme: Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Annahme: Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Annahme: Metalltreppe mit Harfengeländer

3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	keine erkennbar
<i>Balkone / Loggien</i>	keine erkennbar
<i>Umwehrungen</i>	Annahme: Innentreppe: Harfengeländer aus Stahl
<i>Fensterbänke</i>	soweit erkennbar: Betonwerkstoff
<i>Sonnenschutzzeitr.</i>	soweit erkennbar: Frontseite Kunststoff-Rollläden
<i>Sonstiges</i>	Glasbausteinfront neben Hauseingangsbereich

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	Annahme: verputzt und angestrichen
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und angestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: Keller: wasserdichter Zementanstrich, EG + OG: Fliesen oder Laminat
<i>Treppenbeläge</i>	Annahme: Holzstufen
<i>Türen u. Fenster</i>	Annahme: Holztüren in Holzumfassungszargen
<i>Art der Beheizung</i>	Annahme: Gaszentralheizung
<i>Warmwasser- bereitung</i>	Annahme: über Gaszentralheizung
<i>Wasser</i>	Annahme: vorhanden
<i>Strom</i>	Annahme: vorhanden
<i>Telefon</i>	Annahme: vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	Annahme: vorhanden
<i>Gas</i>	Annahme: vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	unbekannt; Annahme 1 Badezimmer im OG
<i>Wände</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und angestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Fliesen plattiert
<i>san.-Gegenstände</i>	Annahme: Badewanne, Duschtasse, WC und Waschtisch
<i>Einrichtungen</i>	Annahme: Heizung



3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	unbekannt; Annahme: 1 Gäste-WC im EG
<i>Wände</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und angestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Fliesen plattiert
<i>San.-Gegenstände</i>	unbekannt; Annahme: WC und Waschtisch

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	unbekannt; Annahme: 1 Küche im EG
<i>Wände</i>	Annahme: verputzt und angestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und angestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Fliesen plattiert
<i>Einrichtungen</i>	Annahme: Heizung

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	1 Hochgaragenstellplatz Nr. 8
<i>Anzahl</i>	~ 35 m ² (1/46 Miteigentumsanteil an 1.622 m ²)
<i>Wände</i>	gemauerte Außenwände
<i>Decken</i>	Stahlbetonskelettbau
<i>Fußböden</i>	Beton
<i>Garagentor</i>	Stahl

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

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

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Außenwände</i>	Annahme: überwiegend sehr einfach bis einfach	<i>Standardstufe</i>	1 – 2
<i>Dach</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Außentüren/-fenster</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Innenwände/-türen</i>	Annahme: überwiegend einfach bis mittel	<i>Standardstufe</i>	2 – 3
<i>Decken und Treppen</i>	Annahme: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Fußböden</i>	Annahme: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Sanitäreinrichtung</i>	Annahme: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion des Einfamilienhauses wird insgesamt mit „überwiegend einfach bis mittel“ angenommen. Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion der Einzelgarage wird insgesamt mit „überwiegend mittel bis gehoben“ angenommen. Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion der Hochgarage 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>	unbekannt; Annahme: Gas-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	unbekannt
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>Wärmeübertragung</i>	Annahme: Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	unbekannt; Annahme: über Gas-Zentralheizung
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.3 sanitäre Installation

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

3.3.4 Elektroinstallation

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

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

<i>bes. Haustechnik</i>	unbekannt; Annahme: keine
<i>Beförderungstechnik</i>	unbekannt; Annahme: keine
<i>Alarmsysteme</i>	unbekannt; Annahme: keine
<i>elektromech. Einr.</i>	unbekannt; Annahme: keine
<i>medientechn. Einr.</i>	unbekannt; Annahme: keine
<i>sonstiges</i>	unbekannt; Annahme: keine

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Heizung</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>sonstige Technik</i>	Annahme: 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>	Ein gepflasterter Bereich führt direkt vom Gehweg der Michaelstraße zu der Garageneinfahrt und den überdachten Hauseingangsbereich. Zusätzlich führt ein öffentlich gepflasterter Wohnweg zu den einzelnen Reihenhäusern. Der Vorgarten ist mit Büschen und Sträuchern gestaltet.
<i>Außenanlagen</i>	Soweit erkennbar ist der Garten als Rasenfläche angelegt. Eingefriedet ist das Grundstück mit einer Hecke.
<i>Terrassenbereiche</i>	Terrassenbereich sind nicht einsehbar.
<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 erkennbar.

3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

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

3.6.3 vorhandene Mängel

Es wird ausdrücklich auf die derzeit gültigen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verwiesen. Je nach Alter der Anlagen können hier im Falle des Eigentümerwechsels erhebliche Kosten bezüglich der Wärmedämmung des Gebäudes sowie eines eventuell auszutauschenden Heizkessels anfallen. Eine Erfassung und Bezifferung dieser eventuellen Kosten sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen. Weiterhin bleiben optisch nicht erkennbare bzw. bekannt gemachte Mängel, Schäden und Beeinträchtigungen durch z.B. Altlasten, hohe Grundwasserstände, Immissionen, schadstoffbelastete Baustoffe, Schädlingsbefall etc. am Grundstück wie auch an eventuell vorhandenen baulichen Anlagen unberücksichtigt, da hierzu spezielle Untersuchungen durch Fachleute mit besonderer Sachkenntnis erforderlich sind.

Mängel und Schäden werden im Ertragswertverfahren nur insoweit in Abzug gebracht, als sie nicht bereits in den Instandhaltungskosten oder im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt wurden. Werden Mängel als sogenannte besondere, objektspezifische Werteinflüsse in Abzug gebracht, so stellt dieser Abzug lediglich den überschläglich ermittelten Einfluss auf den Verkehrswert dar und muss nicht zwangsläufig die tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten widerspiegeln. Den derart ausgewiesenen Kosten liegen keine Sanierungsplanungen, detaillierten Kostenschätzungen oder gar konkreten Angebote zugrunde.

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

In Ermangelung einer Möglichkeit zur Besichtigung von innen und weil die durch den Eigentümer vorgetragene Mängel und Schäden weder verifiziert noch quantifiziert werden konnten, wird hier zunächst von einem mangelfreien Zustand ausgegangen.

Von außen erkennbar ist ein Feuchteschaden im Bereich der Haustürüberdachung.

Hierzu wird unterstellt, dass ein Werteinfluss hieraus nicht abgeleitet werden kann, da der Schaden bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Zuge einer künftigen Renovierung behoben werden kann.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein baujahrtypisch geschnittenes Einfamilienhaus mit rund 104 m² Wohnfläche mit Garage und zusätzlichem Stellplatz in einer Hochgarage 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 Einfamilien-Reihenendhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 2.12 (Einfamilien-Reihenendhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss), die angebaute Einzelgarage dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen) und die Hochgarage dem Gebäudetyp 14.2 (Hochgaragen) 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 Drempe etc.) durch die Wahl eines diesbezüglichen Korrekturfaktors gewürdigt.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor von 1,05 für das Vorhandensein eines Drempe 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 nach dem äußeren Eindruck vom Einfamilien-Reihenendhaus und der daran angebauten Garage eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet.</p> <p>Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr für das Einfamilienhaus 1975, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.</p> <p>Die Zugrundelegung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren ist begründet in der Annahme von kleineren Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung, wie sie üblicherweise erwartet werden können. Diese Annahme führt nach dem „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierung“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA) zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von hier rund 9 Jahren.</p> <p>Für die im Jahre 1985 an das Einfamilienhaus angebaute Garage wird die gleiche wirtschaftliche Restnutzungsdauer unterstellt, obwohl Einzelgaragen eine übliche Gesamtnutzungsdauer von nur rund 60 Jahren haben, da davon ausgegangen wird, dass Einfamilienhaus und Garage das gleiche Schicksal teilen werden.</p> <p>Für die angebaute Einzelgarage errechnet sich hieraus als fiktives Baujahr 1995, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.</p> <p>Tief- und Hochgaragen haben als Einzelbauwerk eine übliche Gesamtnutzungsdauer von rund 40 Jahren.</p> <p>Hier wird nach äußerem Eindruck von der Hochgarage eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 10 Jahren erwartet.</p> <p>Hieraus und aus der Annahme einer rund 40-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr für die Hochgarage 1995, 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 612 €/m² BGF für das Einfamilien-Reihenendhaus, in Höhe von rund 365 €/m² für die Einzelgarage und in Höhe von rund 480 €/m² für die Hochgarage.</p> <p>Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.</p>



*marktüblich
erzielbare Erträge*

Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 9,35 €/m² Wohnfläche für das Einfamilienhaus, mit rund 80,00 € für die Garage und mit rund 50,00 € für den Stellplatz in der Hochgarage sachgerecht angenommen.
Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 17,55 % des Rohertrages für das Einfamilienhaus, mit rund 17,94 % für die Einzelgarage und mit rund 27,50 % für den Stellplatz in der Hochgarage angesetzt.

Hausgeld:

Aus dem von der Hausverwaltung für die Hochgarage vorgelegten Wirtschaftsplan 2024 ergeben sich monatliche Kosten in Höhe von € 27,00; hieraus speist sich eine Erhaltungsrücklage von € 72,00 jährlich.



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

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:	Einfamilien-Reihenendhaus	Typ nach NHK:	2.12
	Keller-, Erd-, Ober, Dachgeschoss	Korrekturfaktor:	1,05
Ausstattung Anlage 1:	Annahme: überwiegend einfach bis mittel	Standardstufe:	2 - 3
BGF-m ² -Preis Anlage 1 in EUR/m ² :	612,00		
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):	1975	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	30
Vergleichswert je m² Wohnfläche:	2.745,00	EUR/m²	
marktüblicher Ertrag je m² Wohnfläche:	9,35	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	642,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,00		

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:	Annahme: überwiegend mittel bis gehoben	Standardstufe:	3 - 4
BGF-m ² -Preis Anlage 2 in EUR/m ² :	365,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 2:	1995	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	60	wirtsch. RND in Jahren:	30
Vergleichswert je Garage:	15.000,00	EUR/St.	
marktüblicher Ertrag je Garage:	80,00	EUR/St. im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	365,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,00		

Anlage 3

Bezeichnung des Anlagenteils:	Hochgaragen-Stellplatz	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,0217391
Typisierung nach NHK SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 3:	Hochgaragen-Stellplatz	Typ nach NHK:	14.2
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 3:	überwiegend mittel	Standardstufe:	3
BGF-m ² -Preis Anlage 3 in EUR/m ² :	480,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 3 (fiktiv):	1995	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	40	wirtsch. RND in Jahren:	10
Vergleichswert je Stellplatz:	15.000,00	EUR/St.	
marktüblicher Ertrag je Stellplatz:	50,00	EUR/St. im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	480,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,00		



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:	aus Flurstück 592		rentierlicher Bodenanteil für das Wohnhaus
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		§ 34 BauGB
Teilflächengröße 1:	480,00	m ²	
Bodenrichtwert 1:	310,00	EUR/m ²	W; E-Z; 40m
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>		
Bodenwert je m ² Teilfläche 1:	310,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	310,00	EUR / m ² *	480,00 m ² = EUR 148.800,00

Bezeichnung Teilfläche 2:	aus Flurstück 592		rentierlicher Bodenanteil für die Einzelgarage
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf		§ 34 BauGB
Teilflächengröße 2:	33,00	m ²	
Bodenrichtwert 2:	310,00	EUR/m ²	W; E-Z; 40m
Erschließungskosten 2:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>		
Bodenwert je m ² Teilfläche 2:	310,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	310,00	EUR / m ² *	33,00 m ² = EUR 10.230,00

Bezeichnung Teilfläche 3:	Flurstück 663		0,02173913	MEA am Grundstück
Qualität Teilfläche 3:	baureif, ebf		§ 34 BauGB	
Teilflächengröße 3:	35,00	m ²	0,02173913	MEA an m ² 1.622,00
Bodenrichtwert 3:	310,00	EUR/m ²	W; GFZ 0,8	
Erschließungskosten 3:	abgerechnet	gezahlt		
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>			
Bodenwert je m ² Teilfläche 3:	310,00	EUR/m ²		
Bodenwert gesamt Teilfläche 3:	310,00	EUR / m ² *	35,00 m ²	= EUR 10.850,00

Bezeichnung Teilfläche 4:	Flurstück 591		0,14285714	MEA am Grundstück
Qualität Teilfläche 4:	baureif, ebf		Weganteil	
Teilflächengröße 4:	18,00	m ²	0,14285714	MEA an m ² 128,00
Bodenrichtwert 4:	155,00	EUR/m ²	1/2 Bauland-Bodenrichtwert	
Erschließungskosten 4:	abgerechnet	gezahlt		
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>			
Bodenwert je m ² Teilfläche 4:	155,00	EUR/m ²		
Bodenwert gesamt Teilfläche 4:	155,00	EUR / m ² *	18,00 m ²	= EUR 2.790,00

Bodenwert gesamt			= EUR	172.670,00
-------------------------	--	--	--------------	-------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 173.000,00



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	104,00 qm * 2.745,00 EUR/qm =	EUR	285.480,00
§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen incl. Bodenwert		EUR	285.480,00
Baumängel und -schäden		EUR	hier keine
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil		EUR	285.480,00

Anlage 2

Garage	1,00 St. * 15.000,00 EUR/St. =	EUR	15.000,00
§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen		EUR	15.000,00
Baumängel und -schäden		EUR	hier keine
Garage incl. Bodenwertanteil		EUR	15.000,00

Anlage 3

Hochgaragen-Stellplatz	1,00 St. * 15.000,00 EUR/qm =	EUR	15.000,00
§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen		EUR	15.000,00
Baumängel und -schäden		EUR	hier keine
Hochgaragen-Stellplatz incl. Bodenwertanteil		EUR	15.000,00

errechneter Vergleichswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR	315.480,00
---	------------	-------------------

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 315.000,00



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	104,00	qm	*	9,35	EUR/qm	=	EUR 11.668,80
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR 11.668,80
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	12,48	%	*	11.668,80	EUR	=	EUR -1.456,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	11.668,80	EUR	=	EUR -233,38
Verwaltungskosten ca.	3,08	%	*	11.668,80	EUR	=	EUR -359,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	17,55	%	*	11.668,80	EUR	=	EUR -2.048,38
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR 9.620,42
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche aus Flurstück 592 mit 480 m ² Größe bei 310 EUR/m ²)							
Liegenschaftszinssatz von	2,00	%	*	148.800,00	EUR	=	EUR -2.976,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR 6.644,42
Baujahr der Anlage: 1975; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 30 Jahre; LZ: 2 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 22,40							
Ertragswert Anlage 1 (Einfamilienhaus)				6.644,42	EUR	*	22,40
Baumängel und -schäden							EUR 148.835,10
Bodenwert Teilfläche 1							EUR hier keine
							EUR 148.800,00
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil							EUR 297.635,10

Anlage 2							
Garage	1,00	St.	*	80,00	EUR/St.	=	EUR 960,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR 960,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	11,04	%	*	960,00	EUR	=	EUR -106,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	960,00	EUR	=	EUR -19,20
Verwaltungskosten ca.	4,90	%	*	960,00	EUR	=	EUR -47,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	17,94	%	*	960,00	EUR	=	EUR -172,20
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR 787,80
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche aus Flurstück 592 mit 33 m ² Größe bei 310 EUR/m ²)							
Liegenschaftszinssatz von	2,00	%	*	10.230,00	EUR	=	EUR -204,60
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR 583,20
Baujahr der Anlage: 1995; GND: 60 Jahre; wirtschaftl. RND: 30 Jahre; LZ: 2 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 22,40							
Ertragswert Anlage 2 (Garage)				583,20	EUR	*	22,40
Baumängel und -schäden							EUR 13.063,68
Bodenwert Teilfläche 2							EUR hier keine
							EUR 10.230,00
Garage incl. Bodenwertanteil							EUR 23.293,68

Fortsetzung der Ertragswertermittlung auf der Folgeseite



Fortsetzung der Ertragswertermittlung:

Anlage 3

Hochgaragen-Stellplatz	1,00 St. *	50,00 EUR/St.	=	EUR	600,00	
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen					EUR	600,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten ca.	17,67 % *	600,00 EUR	=	EUR	-106,00	
Mietausfallwagnis ca.	2,00 % *	600,00 EUR	=	EUR	-12,00	
Verwaltungskosten ca.	7,83 % *	600,00 EUR	=	EUR	-47,00	
Bewirtschaftungskosten gesamt	27,50 % *	600,00 EUR	=	EUR	-165,00	
Grundstücksreinertrag gesamt					EUR	435,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 663 mit 35 m² Größe bei 310 EUR/m²)						
Liegenschaftszinssatz von	2,00 % *	10.850,00 EUR	=	EUR	-217,00	
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt					EUR	218,00
Baujahr der Anlage: 1995; GND: 40 Jahre; wirtschaftl. RND: 10 Jahre; LZ: 2 %						
Der Barwertfaktor beträgt: 8,98						
Ertragswert Anlage 3 (Hochgaragen-Stellplatz)		218,00 EUR	*	8,98	EUR	1.957,64
Baumängel und -schäden					EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 3					EUR	10.850,00
Hochgaragen-Stellplatz incl. Bodenwertanteil					EUR	12.807,64
nur Weganteil					EUR	2.790,00
errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag					EUR	336.526,42

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 337.000,00



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	278,00	qm	*	642,60	EUR/qm	=	EUR	178.642,80		
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	3.572,86	EUR	=	EUR	3.572,86		
Außentreppe	1,00	St.	*	6.000,00	EUR/St.	=	EUR	6.000,00		
Balkon	1,00	St.	*	2.000,00	EUR/St.	=	EUR	2.000,00		
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung										
Baujahr der Anlage: 1975; GND: 80 Jahre; Verjüngung: Jahre; wirtschaftliche RND: 30 Jahre										
Wertminderung wegen Alters um:	63	%				=	EUR	<u>-114.795,86</u>		
Anlage 1 (Einfamilienhaus, NHK-Typ: 2.12)							=	EUR	75.419,79	
Indizierung von:	75.419,79	EUR	/	70,82	*	134,30	=	EUR	143.022,85	
Baumängel und -schäden								=	EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1								=	EUR	148.800,00
Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil								EUR	291.822,85	

Anlage 2

Garage	42,00	qm	*	365,00	EUR/qm	=	EUR	15.330,00		
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	306,60	EUR	=	EUR	306,60		
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung										
Baujahr der Anlage: 1995; GND: 60 Jahre; Verjüngung: Jahre; wirtschaftliche RND: 30 Jahre										
Wertminderung wegen Alters um:	50	%				=	EUR	<u>-7.818,30</u>		
Anlage 2 (Garage, NHK-Typ: 14.1)							=	EUR	7.818,30	
Indizierung von:	7.818,30	EUR	/	70,82	*	134,30	=	EUR	14.826,29	
Baumängel und -schäden								=	EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2								=	EUR	10.230,00
Garage, indiziert, incl. Bodenwertanteil								EUR	25.056,29	

Anlage 3

Hochgaragen-Stellplatz	21,00	qm	*	480,00	EUR/qm	=	EUR	10.080,00		
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	201,60	EUR	=	EUR	201,60		
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung										
Baujahr der Anlage: 1995; GND: 40 Jahre; Verjüngung: Jahre; wirtschaftliche RND: 10 Jahre										
Wertminderung wegen Alters um:	75	%				=	EUR	<u>-7.711,20</u>		
Anlage 3 (Hochgaragen-Stellplatz, NHK-Typ: 14.2)							=	EUR	2.570,40	
Indizierung von:	2.570,40	EUR	/	70,82	*	134,30	=	EUR	4.874,40	
Baumängel und -schäden								=	EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 3								=	EUR	10.850,00
Hochgaragen-Stellplatz, indiziert, incl. Bodenwertanteil								EUR	15.724,40	

nur Weganteil **EUR 2.790,00**

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag **EUR 335.393,53**

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 335.000,00



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 **315.000,00** EUR

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **337.000,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **335.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als eigengenutztes oder eigennutzbare Einfamilienhaus mit angebaute Garage und Stellplatz in einer Hochgarage ein Sachwertobjekt.

Es wird ein Marktanpassungsfaktor von rund 1,10 nur auf den Wertanteil des mit dem Einfamilienhaus und der angebauten Garage bebauten Flurstücks 592 mit rund 317.000 € in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	335.000,00
Marktanpassung 1,10 auf 317.000 €, rund:	EUR	32.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	hier keine
Zwischensumme:	EUR	367.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf (in Worten: dreihundertsiebenundsechzigtausend EUR)	EUR	367.000,00
--	------------	-------------------

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	3.529
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		27,7

Einzelwerte:

Flurstück 592, mit Einfamilienhaus und angebaute Garage	EUR	349.000,00
Flurstück 663, 1/46 Miteigentumsanteil mit Stellplatz in der Hochgarage	EUR	15.500,00
Flurstück 591, 1/7 Miteigentumsanteil am Weg	EUR	2.500,00

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 Mittwoch, 10. Dezember 2025





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 Wohnhaus	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Erdgeschoss						
Eingangsdiele		0,970	1,385	2,510	3,372	
zuzüglich Treppenabsatz (geschätzt)		0,970	1,000	1,250	1,213	
zuzüglich Türdurchgang dahin (geschätzt)		0,970	0,240	1,010	0,235	4,820
Garderobe		0,970	1,438	1,010	1,408	
zuzüglich Garderobenschrank		0,970	1,010	0,563	0,551	1,959
WC		0,970	1,323	1,385	1,777	
abzüglich Installationsschacht		-0,970	0,198	0,500	-0,096	1,681
Küche		0,970	1,760	3,948	6,739	6,739
Abstellraum		0,970	0,635	0,760	0,468	0,468
Wohnraum		0,970	3,825	5,635	20,907	20,907
Essraum		0,970	2,885	4,198	11,746	
zuzüglich Durchgang zum Wohnzimmer		0,970	0,240	2,635	0,613	12,360
Terrassenbereich (geschätzt) zu 1/4		0,243	5,583	4,000	5,415	5,415
Erdgeschoss gesamt						54,350
Obergeschoss						
Flur		0,970	3,823	1,573	5,831	5,831
Bad		0,970	1,500	2,385	3,470	
zuzüglich		0,970	0,198	0,760	0,146	3,616
Elternschlafzimmer		0,970	3,010	4,073	11,890	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,625	0,688	-0,417	11,474
Kinderzimmer gartenseitig links		0,970	2,760	4,198	11,238	11,238
Kinderzimmer gartenseitig rechts		0,970	4,073	3,698	14,606	
zuzüglich		0,970	2,635	0,438	1,118	
zuzüglich		0,970	1,010	0,500	0,490	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,625	0,250	-0,152	16,063
Balkon dazu zu 1/3		0,485	2,635	0,975	1,246	1,246
Obergeschoss gesamt						49,466
					103,816	
Wohn- / Nutzfläche Einfamilienhaus gesamt:					104	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 Einfamilienhaus:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Kellergeschoss	1,000000	1,000	7,730	8,990	2,355	69,493	1,000	163,655
Erdgeschoss	1,000000	1,000	7,730	8,990	2,750	69,493	1,000	191,105
Obergeschoss	1,000000	1,000	7,730	8,990	2,750	69,493	1,000	191,105
Dachgeschoss	1,000000	1,000	7,730	8,990	0,370	69,493	1,000	25,712
Dachgeschoss (nur BRI, geschätzt)	1,000000		7,730	8,990	2,530		0,500	87,908
						277,971		659,486
qm BGF und cbm BRI Einfamilienhaus gesamt:						278		659
						qm BGF		cbm BRI
Gebäudebereich Einzelgarage:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Garage	1,000000	1,000	4,800	8,750	2,650	42,000	1,000	111,300
						42,000		111,300
qm BGF und cbm BRI Garage gesamt:						42		111
						qm BGF		cbm BRI
Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Kellergeschoss	0,021739	1,000	16,970	28,490	2,900	10,510	1,000	30,480
Erdgeschoss	0,021739	1,000	16,970	28,490	3,110	10,510	1,000	32,687
						21,021		63,167
qm BGF und cbm BRI Hochgaragen-Stellplatz gesamt:						21		63
						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

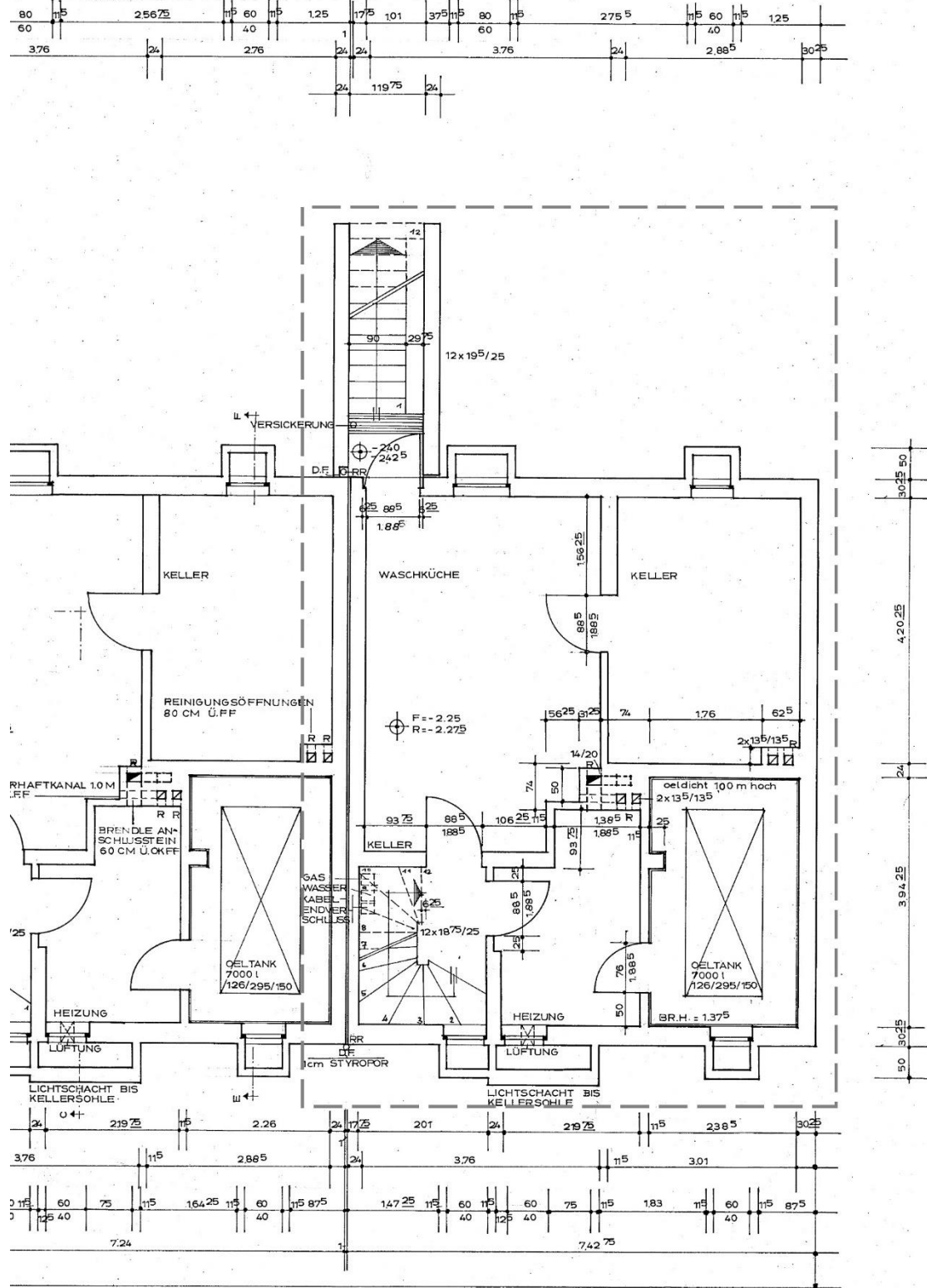
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht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

- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500 vom 13.10.2025
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 13.10.2025
- aktuelle Auskünfte zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 10.10.2025 und 24.10.2025
- aktuelle Auskünfte aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 28.10.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 10.10.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 13.10.2025



mutmaßlicher Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab:



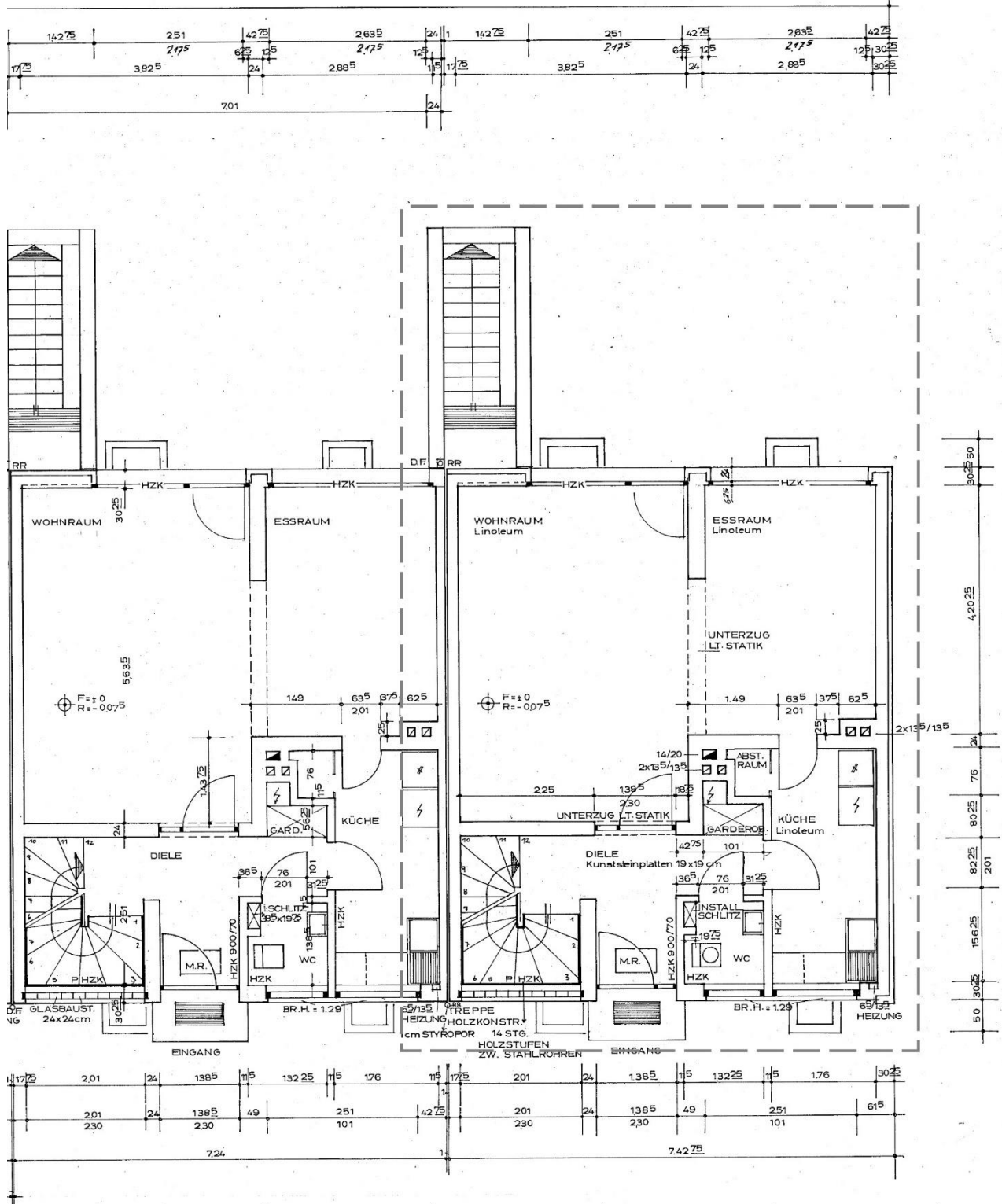
ECKHAUS

WOHNSTÄTTE KREFELD
REIHENEIGENHEIME GATHERHOF TYP A
KELLERGEOSCHOSSE MST. 1:50

KREFELD, DEN



mutmaßlicher Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab:



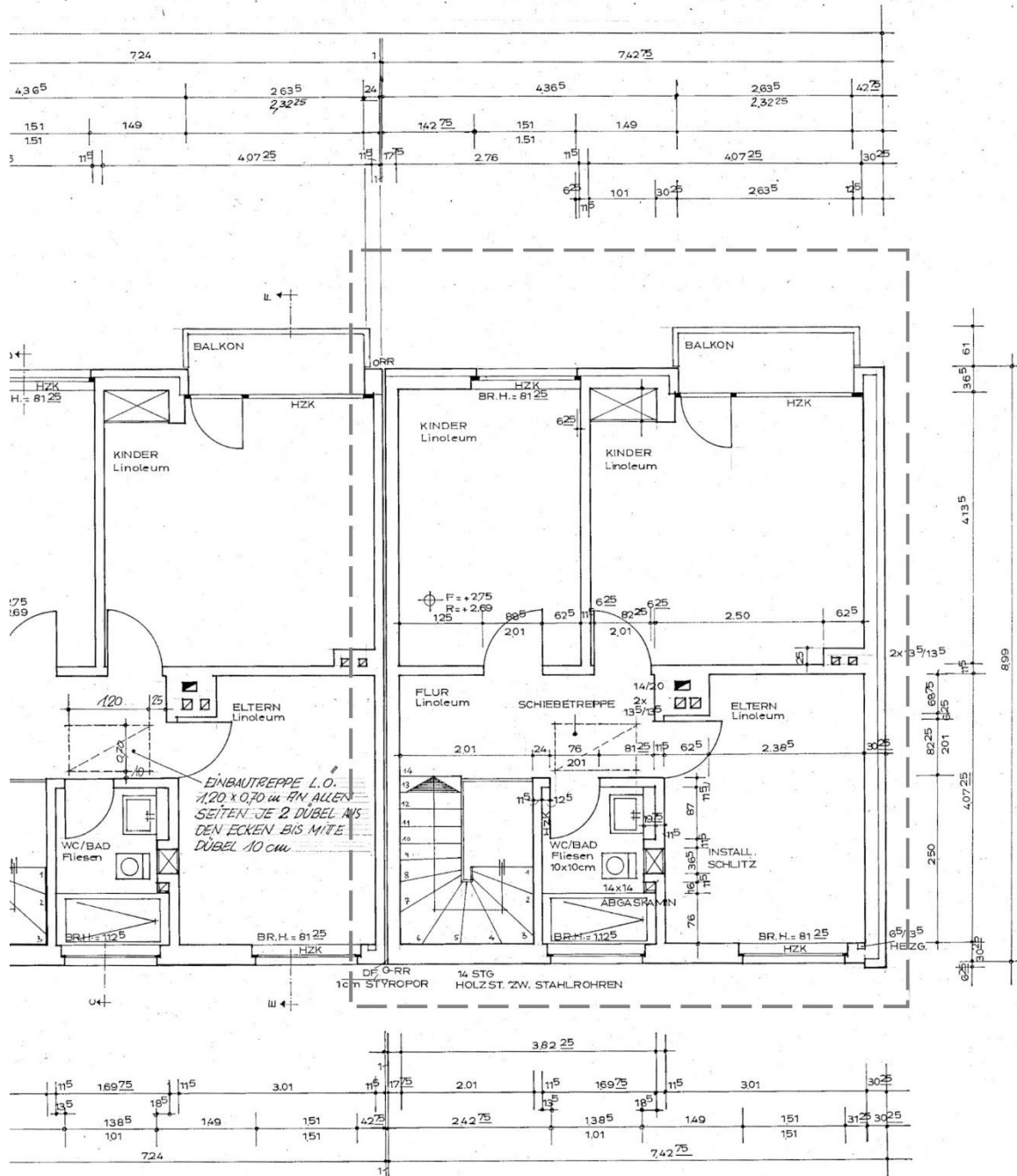
WOHNSTÄTTE KREFELD
REIHENEIGENHEIME GATHERHOF TYP A
ERDGESCHOSSE

MST. 1:50

KREFELD, DEN



mutmaßlicher Grundriss Obergeschoss, ohne Maßstab:



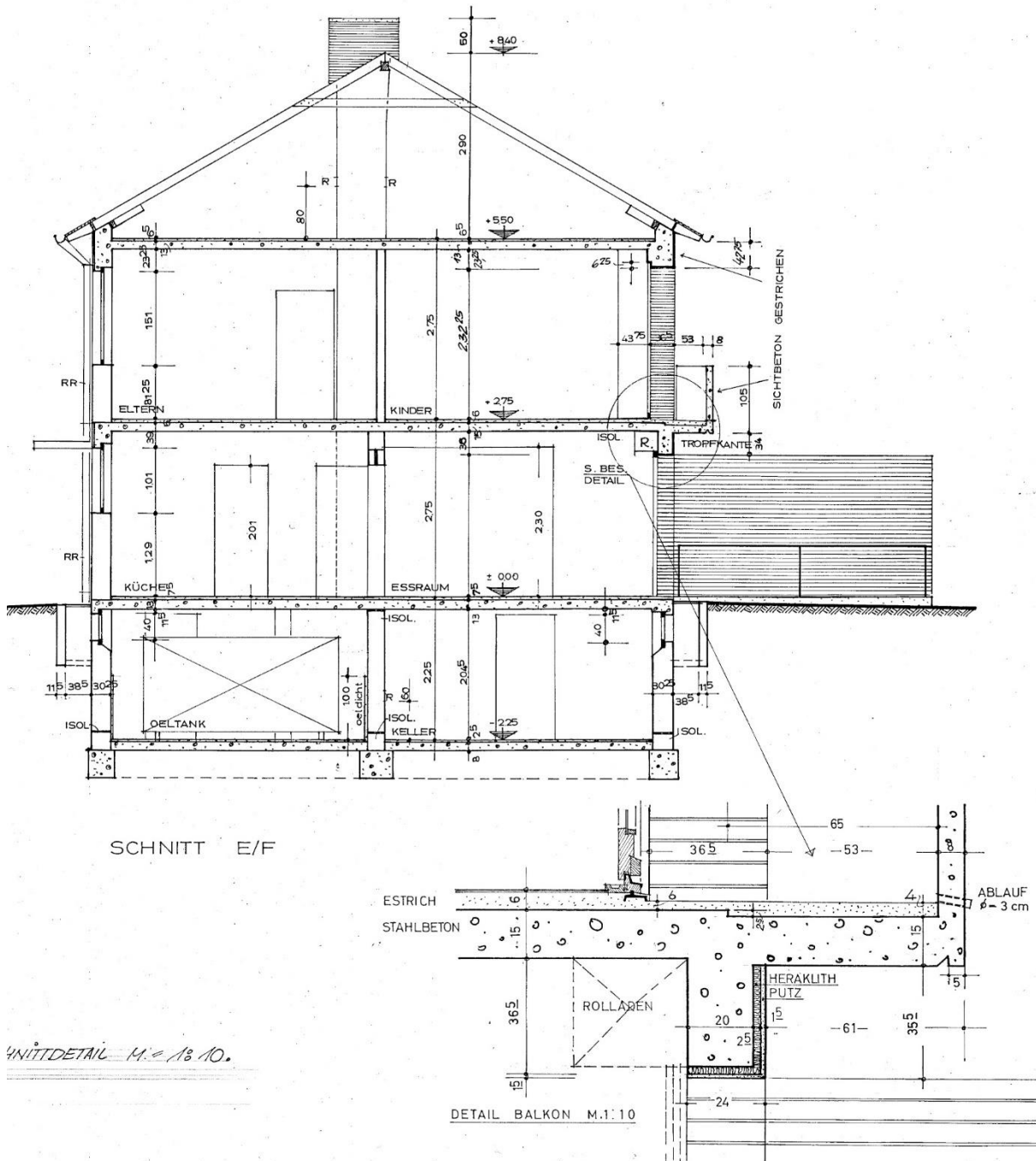
ECKHAUS

WOHNSTÄTTE KREFELD
REIHENEIGENHEIME GATHERHOF TYP A
1. OBERGESCHOSSE MST. 1:50

KREFELD, DEN



mutmaßlicher Schnitt, ohne Maßstab:



SCHNITTDRAWING M. 1:10

INDEX

WOHNSTÄTTE KREFELD
REIHENEIGENHEIME GATHERHOF TYP A
SCHNITTE MST. 1:50



Grundriss und Schnitt der angebauten Einzel-Garage:

