



G U T A C H T E N

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

Einfamilienhaus, Marktstraße 224 in 47798 Krefeld



Straßenseitige Ansicht



Gartenseitige Ansicht

Verkehrswert zum 18.12.2024 : 480.000,00 EURO

Auftraggeber:
Amtsgericht Krefeld
Zwangsversteigerungsabteilung
Preußenring 49
47798 Krefeld

Geschäftsnummer: 420 K 36/24

Gebäudeart: Reihenmittelhaus	Wohnfläche: ~ 329 m ²	Nutzfläche: ---	Stellplätze: ---	Sonstige Flächen: ---
--	--	---------------------------	----------------------------	---------------------------------

Grundbuch von: Krefeld	Blatt-Nr.: 26981	Eigentümer/innen: wird hier nicht benannt
----------------------------------	----------------------------	---

Gemarkung: Krefeld	Flur: 62	Flurstück(e): 22	Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil): 443 m ²
------------------------------	--------------------	----------------------------	---

Es bestehen:

☐ Rechte	☐ sozialrechtliche Bindungen
☐ Lasten, Beschränkungen	☐ Mietvertrag
☐ Baulasten	☐ Sonstiges



Inhaltsverzeichnis:

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

Seitenzahl: 28 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 39960)

Ausfertigungen: 4 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



1. AUFTRAG

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

Geschäftsnummer: **420 K 36/24**

Verwendung: Zwangsversteigerung

Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden.
Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

**Bewertungs-
grundlagen:
(objekt-
bezogen)**

Dokument:

- Grundbuchauszug
- Angaben aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)
- Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten
- Angaben aus dem Altlastenkataster
- Angaben aus der Bodenrichtwertkarte und des Gutachterausschusses
- sonstige erforderliche Daten des Gutachterausschusses
- Angaben aus dem Bodenrichtwertsystem des Landes NRW, BORIS
- Angaben zur baurechtlich möglichen Ausnutzung des Grundstückes
- Angaben aus der Hausakte des Bauordnungsamtes
- Bauzeichnungen im M 1:100 (aus den Unterlagen des Eigentümers)
- Mietpreisspiegel
- Angaben des Amtes für Wohnungswesen

vom:

22.08.2024

03.12.2024

03.12.2024

03.12.2024

14.01.2025

03.12.2024

Besichtigung: 18.12.2024

Teilnehmer:

- Eigentümer
- Hauswart
- Stefan Mengden – Sachverständiger
- Mitarbeiterin des Sachverständigen

**Bei der
Besichtigung
wurden:**

- die zur Verfügung gestellten, o.g. objektbezogenen Bewertungsunterlagen verifiziert und bei Bedarf ergänzt oder geändert,
- die für die Bewertung relevanten Daten und Fakten aufgenommen und
- verschiedene Fotografien des Objektes gemacht.

**Besonderheiten
hinsichtlich des
Auftrags:**

Im Bauaktenarchiv der Stadt Krefeld sind keine Genehmigungsunterlagen zum Objekt vorhanden; insbesondere für die wohnbauliche Nutzung im Dachgeschoss, die sich in der Örtlichkeit als abgeschlossene Wohneinheit zeigt, konnte eine baurechtliche Genehmigung nicht gefunden werden.

Verfasserseits wird unterstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung für die Nutzungsänderung erwirkt werden kann, jedoch kann nicht davon ausgegangen werden, dass im Dachgeschoss eine abgeschlossene Wohneinheit entstehen kann, unter anderem, weil deren Erschließung über die Wohnflächen der darunterliegenden Geschosse führt.

In der Wertermittlung wird die wohnbauliche Nutzung des Dachgeschosses berücksichtigt, allerdings wird für die nachträgliche Legalisierung ein Aufwand in Höhe von geschätzt rund 30.000 € vorgenommen, der bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht wird.

Die Annahme der Realisierbarkeit der nachträglichen Legalisierung erfolgt hier nur zum Zwecke der Wertermittlung; ihm liegen keine Absprachen mit der Baugenehmigungsbehörde oder gar positive Vorbescheide oder baurechtliche Genehmigungen zugrunde. Ein Rechtsanspruch kann aus dieser Annahme nicht abgeleitet werden.

Auch die Schätzung der Höhe des mit der nachträglichen Legalisierung verbundenen Aufwands erfolgt hier nur zum Zwecke der Wertermittlung; ihr liegen keine Planungen, detaillierten Kostenschätzungen oder gar konkreten Angebote zugrunde. Auch hieraus kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

In den vorliegenden Planunterlagen sind die Räume im Erdgeschoss als Büroräume dargestellt; es wird unterstellt, dass hier eine freiberufliche Tätigkeit im Rahmen der üblichen Nutzung ausgeübt werden darf.



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i>	<i>Wohnfläche:</i>	<i>Nutzfläche:</i>	<i>Stellplätze:</i>	<i>Sonstige Flächen:</i>
Reihenmittelhaus	~ 329 m ²	---	---	---
<i>Grundbuch von:</i>	<i>Blatt-Nr.:</i>	<i>Eigentümer/innen:</i>		
Krefeld	26981	wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i>	<i>Flur:</i>	<i>Flurstück(e):</i>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i>	
Krefeld	62	22	443 m ²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Objekt liegt an der Marktstraße in Zentrumsnähe der Stadt Krefeld (ca. 238.000 Einwohner) in einem Gebiet mit überwiegender Wohn- und Geschäftshausbebauung. Die Marktstraße ist eine der Hauptzufahrtsstraßen vom Umland in die Krefelder Innenstadt. Durch die Nähe zum Stadtzentrum (ca. 1,5 km) sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Verwaltungseinrichtungen, Ärzte, Apotheken), das Stadttheater und der Hauptbahnhof gut zur erreichen; auch die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (Buslinie) ist in unmittelbarer Nähe vorhanden. Weitere bedeutende Verkehrsachsen sind die B9 und die B57 sowie die A57 und die A44. Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen Düsseldorf, der nur 25 km vom Krefelder Stadtzentrum entfernt liegt. Insgesamt kann die Lage als zentral, aber durch den Lärm des Straßenverkehrs beeinträchtigt bezeichnet werden.
-------------------------	--

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

<i>Wertverhältnisse</i>	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
<i>Ermittlungsstichtag</i>	18.12.2024
<i>Qualitätsstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
<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>	Als tatsächliches Baujahr wird um 1905 geschätzt angegeben.
<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 Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) 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 35 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1979, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.



2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

<i>Bebauungsplan</i>	keiner; § 34 <i>Ausweisungen</i> Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach der BauGB prägenden Bebauung der näheren Umgebung. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.
<i>Genehmigungsstand</i>	Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde. Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.
<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i>	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen.
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>	In Abteilung II des Grundbuches ist Folgendes eingetragen: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 36/24). Eingetragen am 22.08.2024. Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 L 4/24). Eingetragen am 22.08.2024.“
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 03.12.2024 mit, dass das ... Grundstück mit keiner Baulast belastet ist.
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen teilt am 03.12.2024 mit, dass in Ihrem Bestand kein entsprechendes Objekt geführt wird und somit von keiner sozialen Bindung auszugehen ist.
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>sonstige Werteinflüsse</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>Verkehrs-Erschließung</i>	Das Bewertungsobjekt ist über die Marktstraße erschlossen. Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 03.12.2024 mit, dass das ... Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt. Ein Erschließungsbeitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld kommt nicht mehr zur Erhebung; dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
<i>techn. Erschließung</i>	Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Kabelanschluss und Telefon. Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR teilt am 16.12.2024 mit, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Abteilung von Mischwasser für das o.g. Grundstück nicht mehr zur Erhebung kommt; dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
<i>Straßenausbau</i>	Die Marktstraße ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks zweispurig asphaltiert mit beidseitigem Gehweg ausgebaut.
<i>Grundstücksform</i>	Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.



Bodenbeschaffenheit	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz teilt am 14.01.2025 mit, dass das ... Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist. Es liegen zurzeit keine Hinweise dafür vor, dass von dem ... Grundstück Gefahren für die Gesundheit oder unzumutbare Beeinträchtigungen durch umweltgefährdende Stoffe ausgehen. 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.
----------------------------	--

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 420 €/m ² für ein Grundstück im Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 ausgewiesen.
Bodenpreisindex	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
Liegenschafts- zinssätze	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2024 keinen Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhausgrundstücke ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
Rohertragsfaktoren	sind nicht veröffentlicht.
Baupreisindex	2010 = 78,65 2024 = 130,8 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes IV. 2024)
Sachwertfaktoren:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen und gibt diese für den Sachwertbereich des Bewertungsobjekts mit rund 0,99 (interpoliert) an. Ein Sachwertfaktor wird hier nicht in Ansatz gebracht



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>	vollunterkellertes Reihennittelhaus
<i>Geschosszahl</i>	2 Vollgeschosse und 1 ausgebautes Dachgeschoss
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird um 1905 geschätzt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 35 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1979, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	KG: 4 Räume + Waschküche EG: Diele, 3 Zimmer, Flur, Küche, Wintergarten, Gäste-Toilette OG: 4 Zimmer, Diele, Badezimmer mit separater Toilette, Flur, Terrasse DG: 2 Zimmer, Diele, Badezimmer, Küche, Balkon
<i>verbesserungsfähig</i>	Für die wohnbauliche Nutzung im Dachgeschoss konnte keine baurechtliche Genehmigung gefunden werden.

3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

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

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

3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände</i>	massives Mauerwerk
<i>Fassade</i>	rotes Klinkermauerwerk mit Stuckverzierung an Fenstern-, Haustür- und Sockelbereich
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz Gartentür aus Kunststoff mit Voll-Glaseinsatz
<i>Außenfenster</i>	Kunststofffenster isolierverglast, überwiegend Sprossenfenster
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, gedämmt
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	Dachgaube
<i>Innenwände</i>	massives Mauerwerk oder Leichtbauweise
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton, teilw. Gewölbekeller
<i>Geschossdecken</i>	Holzbalkendecken
<i>Treppen</i>	KG - EG: offene Holztreppe EG - DG: Holztreppe



3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	Dachgaube, straßenseitig
<i>Balkone / Loggien</i>	OG: Terrasse, DG: Balkon
<i>Umwehrungen</i>	Holzgeländer an Holztreppe Metallgeländer an Terrasse, Balkon und Kelleraufgangstreppe schmiedeeiserene Gartensicherheitstür
<i>Fensterbänke</i>	innen: Naturstein, außen: Betonstein
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	Holzrollläden
<i>Sonstiges</i>	DG: überdachter Balkonbereich teilw. Holzfensterläden

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	überwiegend mit Raufaser belegt und weiß gestrichen, teilweise H ca. 1,5 m mit Holzpaneelen belegt und weiß lackiert
<i>Decken</i>	verputzt und weiß gestrichen
<i>Fußböden</i>	überwiegend Vollparkett oder Fliesen
<i>Treppenbeläge</i>	Holzstufen mit textilem Belag
<i>Türen u. Fenster</i>	weiß lackierte Holztüren, teilweise mit Glaseinsatz in entsprechend heller Zarge
<i>Art der Beheizung</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Warmwasserbereitung</i>	über elektr. Durchlauferhitzer
<i>Wasser</i>	in Küchen, Badezimmern und Gäste-Toiletten
<i>Strom</i>	in allen Räumen vorhanden
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	vorhanden
<i>Gas</i>	vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	OG: 1 Badezimmer DG: 1 Badezimmer
<i>Wände</i>	OG: bis H ca. 2 m mit grauen Fliesen belegt, darüber verputzt und weiß gestrichen DG: mit weißen Fliesen belegt
<i>Decken</i>	verputzt und weiß gestrichen oder mit weiß lackierten Holzpaneelen belegt
<i>Fußböden</i>	mit grauen Fliesen oder weißen Fliesen belegt
<i>san.-Gegenstände</i>	OG: 2 Waschtische mit Ablage, Dusche und separater Toilette DG: 1 Waschtisch mit Ablage, Dusche, Badewanne und Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
<i>Einrichtungen</i>	teilw. Handtuchheizung und Heizkörper

3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	EG: 1 Gäste-Toilette (Durchgangsraum)
<i>Wände</i>	bis H ca. 1,2 m mit blau-weißen Mosaikfliesen belegt, darüber mit weiß lackierten Holzpaneelen gestaltet
<i>Decken</i>	mit weiß lackierten Holzpaneelen gestaltet
<i>Fußböden</i>	mit grauen Fliesen plattiert
<i>San.-Gegenstände</i>	Waschtisch, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	EG: 1 Küche DG: 1 Küche
<i>Wände</i>	mit Raufaser belegt und weiß gestrichen, im Arbeitsbereich mit Fliesen belegt
<i>Decken</i>	verputzt und weiß gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit Fliesen belegt
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	keine
------------	-------



3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	Entlüftungsschacht von EG - DG
<i>bes. Einrichtungen</i>	verglaste Trennwand zum Wintergarten
<i>bes. Einbauten</i>	original Einbauschränke und Heizungsverkleidung
<i>bes. Bauteile</i>	teilw. originale Heizkörper
<i>bes. Baukonstruk.</i>	Lichtkuppel im Treppenhaus
<i>bes. Gestaltung</i>	historische Holztreppe

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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

3.3 Bauwerk – technische Anlagen

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

3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	Viessmann
<i>Baujahr / Montage</i>	2012
<i>Wärmeübertragung</i>	Heizkörper
<i>Wartung</i>	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	elektr. Durchlauferhitzer oder Untertischgeräte
<i>Baujahr / Montage</i>	zum Teil aus 2015
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.3 sanitäre Installation

<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	Teilerneuerung in den Jahren 2009 bis 2016

3.3.4 Elektroinstallation

<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	Teilerneuerung in den Jahren 2009 bis 2018

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

<i>bes. Haustechnik</i>	Wasser-Enthärtungsanlage
-------------------------	--------------------------

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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



3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Vom Gehweg der Marktstraße gelang man über eine dreistufige Treppenlagen den Hauseingangsbereich.
<i>Außenanlagen</i>	Im Erdgeschoss befindet sich die Tür zum Gartenbereich. An der linken Seite befindet sich der äußere Kellerabgang und der Terrassenbereich mit Teakholzbelag. Der großzügig angelegte Gartenbereich besteht überwiegend aus Rasenfläche und mit Pflanz- und Strauchbeeten gestaltete Bereiche. Eine gemauerte Klinkerwand umfasst den kompletten Gartenbereich und dient als Sichtschutz zu den Nachbarn.
<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 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:

- leichte Kellerfeuchte
- Kelleraußentreppe überwuchert
- leichter Renovierungsstau

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein baujahrtypisch geschnittenes, leicht renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit rund 329 m² Wohn-/Nutzfläche in mittlerer Lage von Krefeld.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL). Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.
<i>SW-RL-Typ</i>	Das Einfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 3.11 (Einfamilienreihenhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie.
<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 Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) 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 35 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1979, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.
<i>Normalherstellungskosten</i>	Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 695 €/m² BGF. Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 7,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche für das Einfamilienhaus sachgerecht angenommen. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 20 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2024	Baupreisindex:	130,80
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	78,65

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Wohnhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Einfamilienreihenhaus	Typ nach NHK:	3.11
	Einfamilienreihenhaus, KG, EG, OG, DG	Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach bis mittel	Standardstufe:	2 - 3
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	695,00		
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):	1979	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	35
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	7,00	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	695,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	3,50		

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 22		
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf	FLP 101; § 34 BauGB	
Teilflächengröße 1:	443,00	m²	
Bodenrichtwert 1:	420,00	EUR/m²	MI; GFZ 1,2
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 / m² * 443,00 m² =	EUR 186.060,00

Bodenwert gesamt	= EUR 186.060,00
-------------------------	-------------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 186.000,00



4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag

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

entfällt hier in Ermangelung einer ausreichend breiten Datenbasis

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR XXX.000,00

4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag

Im Ertragswertverfahren wird das Grundstück ausschließlich nach dem aus ihm zu erzielenden Ertrag bewertet. Es eignet sich insofern insbesondere für z.B. Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, während es im Rahmen einer Wertermittlung für ein Einfamilienhaus in der Regel nur zu Kontrollzwecken durchgeführt wird. Der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert bedarf, da er sich aus ortsüblichen, nachhaltig zu erzielenden Mieten ableitet, in der Regel nicht der Korrektur durch Marktanpassungsfaktoren.

§ § 27-34, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen						12 Monate
Anlage 1						
Wohnhaus	329,00	qm	*	7,00	EUR/qm	= EUR 27.636,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen						EUR 27.636,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten ca.	16,00	%	*	27.636,00	EUR	= EUR -4.421,76
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	27.636,00	EUR	= EUR -552,72
Verwaltungskosten ca.	2,00	%	*	27.636,00	EUR	= EUR -552,72
Bewirtschaftungskosten gesamt	20,00	%	*	27.636,00	EUR	= EUR -5.527,20
Grundstücksreinertrag gesamt						EUR 22.108,80
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 22 mit 443 m² Größe bei 420 EUR/m²)						
Liegenschaftszinssatz von	3,50	%	*	186.060,00	EUR	= EUR -6.512,10
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt						EUR 15.596,70
Baujahr der Anlage: 1979; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 35 Jahre; LZ: 3,5 %						
Der Barwertfaktor beträgt: 20,00						
Ertragswert Anlage 1 (Wohnhaus)	15.596,70	EUR	*	20,00	EUR	311.934,00
Baumängel und -schäden					EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1					EUR	186.060,00
Wohnhaus incl. Bodenwertanteil						EUR 497.994,00

errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 497.994,00
--	-----------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 500.000,00



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

Wohnhaus 625,00 qm * 695,00 EUR/qm = EUR 434.375,00

Außenanl., bes. Baut., Hausanschl. 1,00 p * 10.859,38 EUR = EUR 10.859,38

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1979; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 35 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 56 % = EUR -249.331,25

Anlage 1 (Wohnhaus, NHK-Typ: 3.11) = EUR 195.903,13

Indizierung von: 195.903,13 EUR / 78,65 * 130,80 = EUR 325.799,48

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 = EUR 186.060,00

Wohnhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 511.859,48

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 511.859,48
---	-----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 510.000,00



5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

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

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

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

Dem Vergleichswertverfahren ist in jedem Falle der Vorzug zu geben, da der so ermittelte Wert das direkte Marktverhalten widerspiegelt. Aus diesem Grunde und weil Grundstücke noch am besten direkt miteinander vergleichbar sind, werden Bodenrichtwerte meist im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei der Bewertung von baulichen Anlagen scheitert das Vergleichsverfahren allerdings häufig an der nicht ausreichenden Datenbasis und daran, dass Gebäude nur in den seltensten Fällen direkt miteinander vergleichbar sind.

Im Ertragswertverfahren werden solche Grundstücke bewertet, bei denen der aus dem Grundstück zu erzielende Ertrag wertbestimmend ist (Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke).

Das Sachwertverfahren bietet sich für Grundstücke an, bei denen Renditegesichtspunkte nicht im Vordergrund stehen (Einfamilienhausgrundstücke, Liebhaberobjekte etc.)

unbelasteter Vergleichswert auf den Stichtag rund **XXX.000,00 EUR**

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **500.000,00 EUR**

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **510.000,00 EUR**

Das Bewertungsobjekt ist als Einfamilienhaus ein Sachwertobjekt.
Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	510.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 30.000,00
Zwischensumme:	EUR	480.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf (in Worten: vierhundertachtzigtausend EUR)	EUR	480.000,00
---	------------	-------------------

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	1.460
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		17,4

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

Erstattet in Krefeld, am Dienstag, 11. Februar 2025



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



6. ANHANG

6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Flächen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Erdgeschoss						
Halle		1,000	4,450	2,650	11,793	11,793
Flur		1,000	1,090	7,250	7,903	7,903
Warten		1,000	2,350	4,200	9,870	9,870
Sekretariat		1,000	4,320	5,810	25,099	25,099
Chefbüro		1,000	4,320	5,520	23,846	23,846
Wintergarten (Schrägen gemittelt)		1,000	4,180	3,650	15,257	15,257
Küche		1,000	3,780	5,320	20,110	20,110
Erdgeschoss gesamt						113,877
Obergeschoss						
Halle/Flur		1,000	1,000	2,500	2,500	
zuzüglich		1,000	1,400	2,700	3,780	6,280
Flur		1,000	2,000	2,730	5,460	5,460
WC		1,000	0,950	1,000	0,950	0,950
Gast		1,000	5,040	4,200	21,168	21,168
Schlafrum		1,000	4,320	5,970	25,790	
zuzüglich Erker (Schrägen gemittelt)		1,000	2,700	0,700	1,890	27,680
Wohnraum		1,000	4,320	5,760	24,883	24,883
Bad		1,000	2,000	3,470	6,940	6,940
Küche		1,000	2,910	5,660	16,471	16,471
Dachterrasse zu 1/4		0,250	4,190	3,600	3,771	3,771
Obergeschoss gesamt						113,603
Dachgeschoss (baurechtlich nicht genehmigt)						
Diele		1,000	1,400	5,150	7,210	
zuzüglich		1,000	1,900	1,000	1,900	9,110
Wohn-/Essraum		1,000	5,340	3,850	20,559	
zuzüglich		1,000	3,920	5,970	23,402	43,961
Schlafrum		1,000	4,320	5,700	24,624	24,624
Bad		1,000	2,000	4,380	8,760	8,760
Küche		1,000	2,910	4,380	12,746	12,746
Balkon zu 1/4		0,250	5,050	1,500	1,894	1,894
Dachgeschoss gesamt						101,095
					328,575	
Wohn- / Nutzfläche Wohnhaus gesamt:					329	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	10,150	16,500	2,750	167,475	1,000	460,556
Erdgeschoss	1,000000	1,000	10,150	16,500	4,040	167,475	1,000	676,599
1. Obergeschoss	1,000000	1,000	10,150	16,500	3,960	167,475	1,000	663,201
abzüglich	1,000000	-1,000	4,430	3,470	3,960	-15,372	-1,000	-60,874
Dachgeschoss	1,000000	1,000	10,150	16,500	0,700	167,475	1,000	117,233
abzüglich	1,000000	-1,000	4,430	3,470	0,700	-15,372	-1,000	-10,760
abzüglich	1,000000	-1,000	5,620	1,590	0,700	-8,936	-1,000	-6,255
abzüglich	1,000000	-1,000	5,280	1,010	0,700	-5,333	-1,000	-3,733
Dachgeschoss (nur BRI, geschätzt)	1,000000		10,150	16,500	6,300		0,500	527,546
						624,887	2.363,513	
qm BGF und cbm BRI Wohnhaus gesamt:						625	2.364	
						qm BGF	cbm BRI	



6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land NRW (**BauO NW 2018**) Vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- **DIN 277**
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – **WertR 2006**), Erlass des BMBau vom 01-08-1997 / 01-09-1998 (Bekanntmachung der Normalherstellungskosten NHK 95),
- Bekanntmachung der Normalherstellungskosten **NHK 2000** des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01-12-2001 (Aktualisierung und Fortschreibung der NHK 95)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – **SW-RL**)
- Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)

6.4 verwendete Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 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 03.12.2024
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab, aus den Unterlagen des Eigentümers
- aktueller Grundbuchauszug, gegebenenfalls verkleinert, vom 22.08.2024
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 03.12.2024
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 03.12.2024
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 14.01.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 03.12.2024



Stadt Krefeld Katasteramt

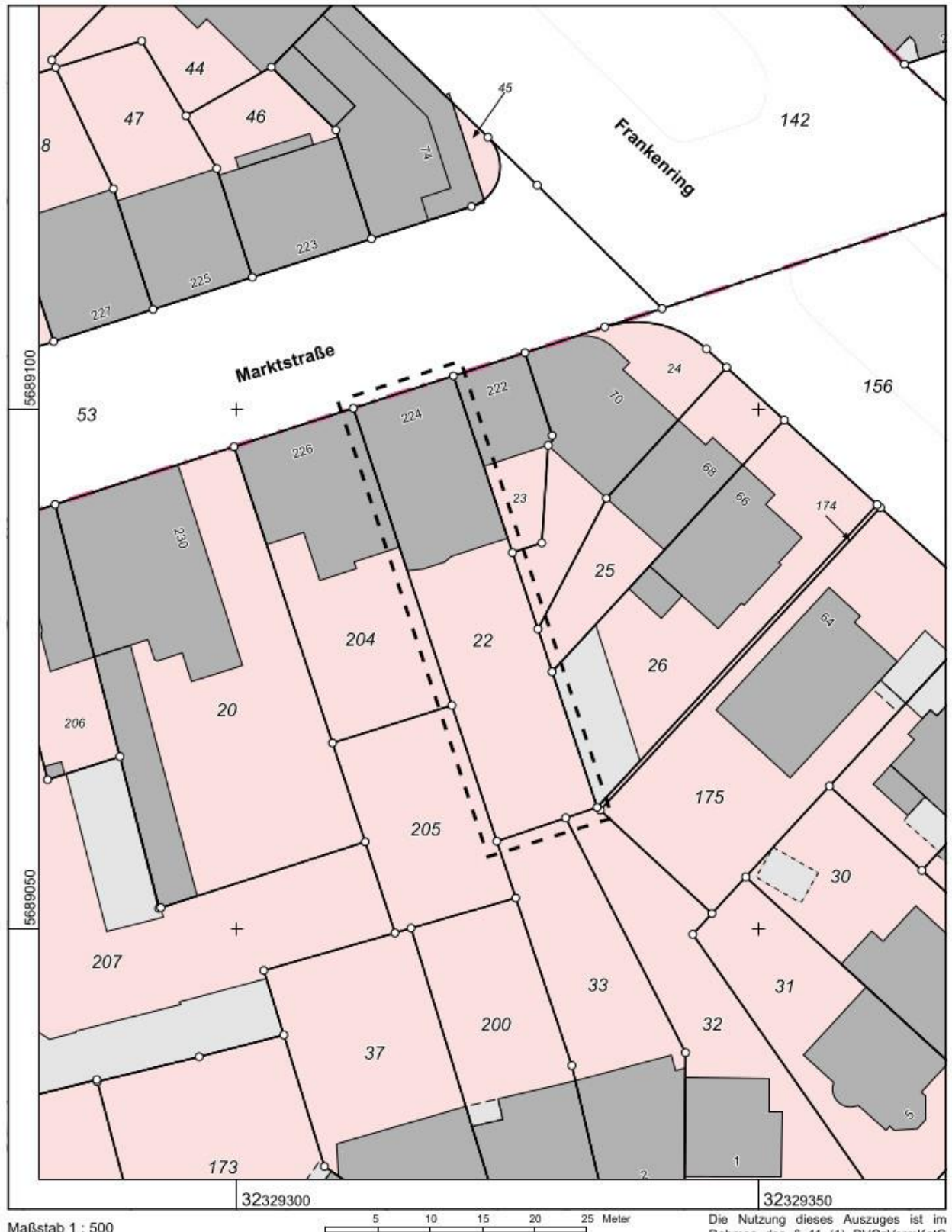
Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld

Flurstück: 22
Flur: 62
Gemarkung: Krefeld
Marktstraße 224, Krefeld

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 03.12.2024



Maßstab 1 : 500

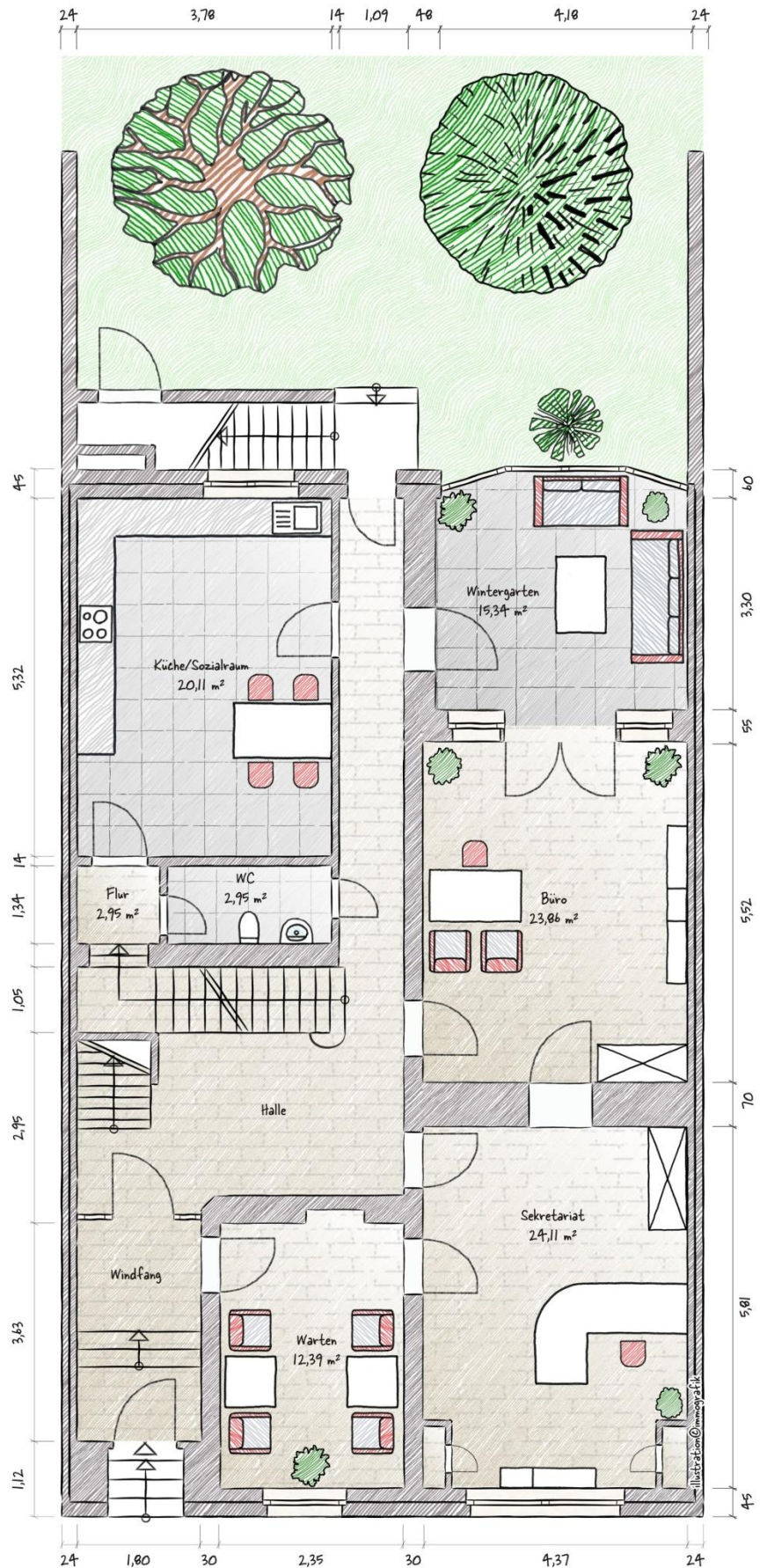
5 10 15 20 25 Meter

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



Grundriss Erdgeschoss; Zeichnung aus den Unterlagen des Eigentümers:

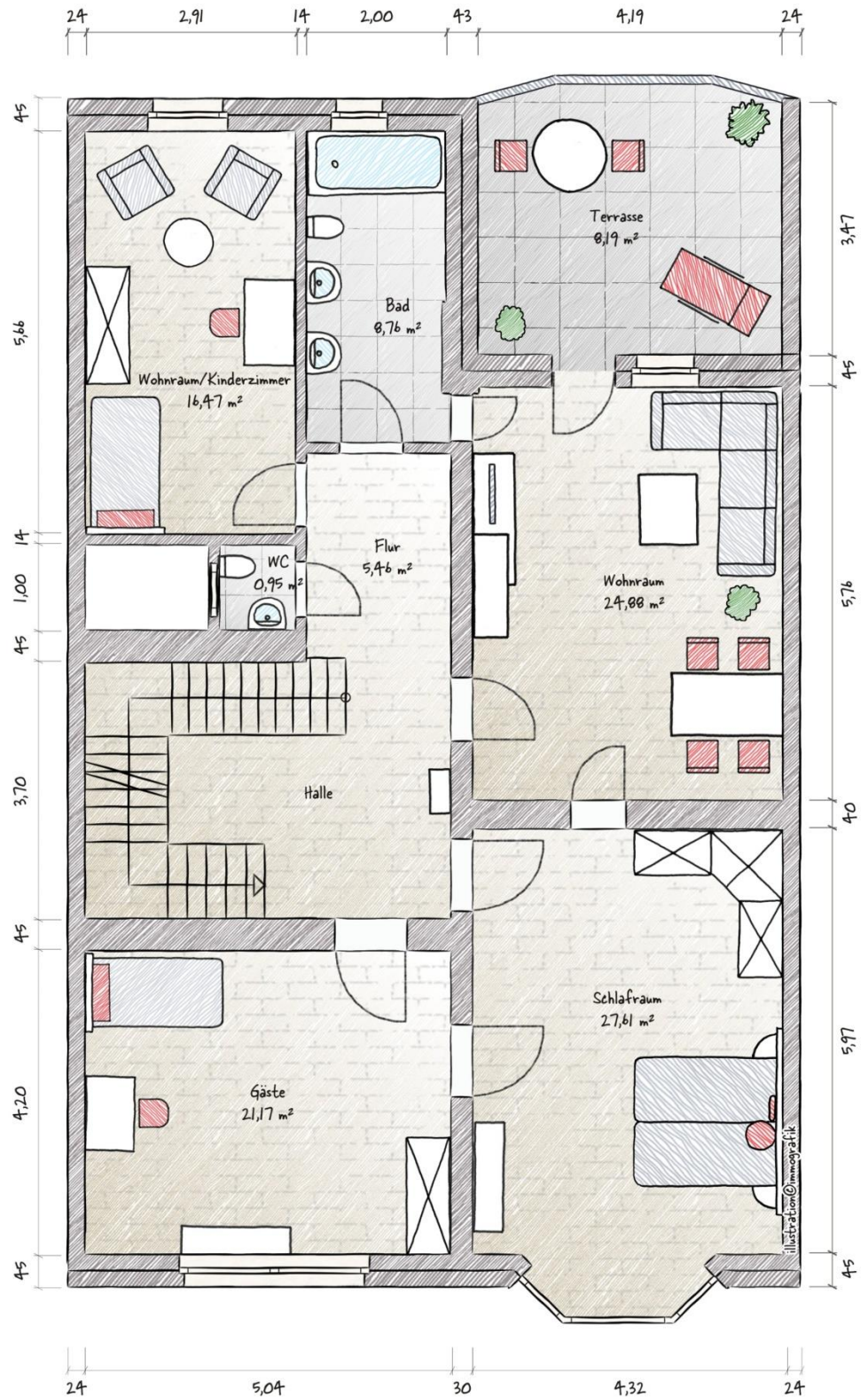
Erdgeschoss





Grundriss Obergeschoss; Zeichnung aus den Unterlagen des Eigentümers:

Obergeschoss





Grundriss Dachgeschoss; Zeichnung aus den Unterlagen des Eigentümers:

Dachgeschoss

