



G U T A C H T E N

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

Einfamilienhaus, Windmühlenstraße 119a in 47800 Krefeld - Bockum



Straßenseitige Ansicht



Schuppen im Hof mit externem Bad und Arbeitsraum

Verkehrswert zum 10.02.2025 : 205.000,00 EURO

Auftraggeber: Amtsgericht Krefeld
 Zwangsversteigerungsabteilung
 Preussenring 49
 47798 Krefeld

Geschäftsnummer: 420 K 57/24

Gebäudeart: Einfamilienhaus	Wohnfläche: ~ 79 m ²	Nutzfläche: ---	Stellplätze: ---	Sonstige Flächen: ---
---------------------------------------	---	---------------------------	----------------------------	---------------------------------

Grundbuch von: Bockum	Blatt-Nr.: 3543	Eigentümer/innen: wird hier nicht benannt
---------------------------------	---------------------------	---

Gemarkung: Bockum	Flur: 7	Flurstück(e): 647	Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil): 392 m ²
-----------------------------	-------------------	-----------------------------	---

Es bestehen:

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



Inhaltsverzeichnis:

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

Seitenzahl: 30 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 42377)

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> Einfamilienhaus	<i>Wohnfläche:</i> ~ 79 m²	<i>Nutzfläche:</i> ---	<i>Stellplätze:</i> ---	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> Bockum	<i>Blatt-Nr.:</i> 3543	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> Bockum	<i>Flur:</i> 7	<i>Flurstück(e):</i> 647	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> 392 m²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Bockum der Stadt Krefeld (ca. 235.000 Einwohner) in einem Gebiet, das durch Einfamilienhaus-Bebauung geprägt ist. Schulen und Kindergärten sind im Umkreis von 1 km vorhanden, ebenso wie Geschäfte für den täglichen Bedarf. Das Stadtzentrum Krefelds mit den Einrichtungen einer Stadt dieser Größenordnung erreicht man nach ca. 2-3 km. Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr ist fußläufig erreichbar. In ca. 1-2 km Entfernung erreicht man den Autobahnanschluss an die A 57 Richtung Düsseldorf, Köln und die Niederlande. Wegen seiner durchgrünten Lage in Nähe des Stadtwalds und weiterer Parks bei gleichzeitig guter Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte), eines guten Freizeitangebotes (Schwimmbad, Tennisplätze) und der guten Erreichbarkeit des Stadtzentrums ist der Stadtteil Bockum insbesondere bei Familien sehr beliebt.
-------------------------	---

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>	10.02.2025
<i>Qualitätstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt zwar im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans; an dessen Rechtskraft bestehen jedoch erhebliche Bedenken. Vorhaben werden dort de facto nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) behandelt. Es handelt sich gleichwohl 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 1901 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 aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 32 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1977, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.



2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

<i>Bebauungsplan</i>	Nr. 64	<i>Ausweisungen</i>	An der Rechtskraft des Bebauungsplans bestehen erhebliche Bedenken. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier zunächst nach der prägenden Bebauung der näheren Umgebung. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.
<i>Genehmigungsstand</i>	Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde. Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.		
<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i>	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen.		
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>	In Abteilung II des Grundbuches sind Folgendes eingetragen: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 57/24). Eingetragen am 05.12.2024.“		
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 29.01.2025 mit, dass das ... Grundstück mit keiner Baulast belastet ist.		
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Wohnen und Wohnungsförderung teilt am 03.02.2025 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 Werteeinflüsse</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt am Rande der Bodenrichtwertzone in einem Bereich mit erheblicher Lärmimmission durch die benachbarte Autobahn A57; die Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW gibt den 24-Stunden-Lärmpegel L-den dort in einem Bereich zwischen 65 - 70 dB(A) an. Empirische Untersuchung zur Auswirkung von Verkehrslärm auf Bodenwerte stehen nicht zur Verfügung; ein Wertabschlag in Höhe von rund 1% je Dezibel dB(A) oberhalb von 50 dB(A) ist jedoch ein üblicher Abschlagswert. Vor diesem Hintergrund wird ein Abschlag von rund 15%, mithin rund – 60 €/m ² (Baulandwert) bzw. -10 €/m ² (Gartenlandwert), vom Bodenrichtwert vorgenommen. Der Abzug wird bei der Verkehrswertfindung wie folgt als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht: Lärmimmission Baulandbereich: 247 m ² * 60 €/m ² = - 14.820 €, als b. o. G. Lärmimmission Gartenlandbereich: 145 m ² * 10 €/m ² = - 1.450 €, als b. o. G.		
<i>Verkehrs-Erschließung</i>	Das Bewertungsobjekt ist über die Windmühlenstraße erschlossen. Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 29.01.2025 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 nach endgültiger Herstellung der Anlage zur Erhebung. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.		



<i>techn. Erschließung</i>	<p>Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telefon. <i>Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR teilt am 04.03.2025 mit, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das ... Grundstück bereits abgegolten wurde;</i> dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
<i>Straßenausbau</i>	<p>Die Windmühlenstraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts als zweispurig asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg ausgebaut.</p>
<i>Grundstücksform</i>	<p>Das Grundstück ist vieleckig geschnitten und verläuft nach hinten schräg.</p>
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	<p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz teilt am 10.02.2025 mit, <i>dass das ... Grundstück nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist.</i> Über die im Rahmen der Altlastenauskunft eingeholten Aussagen hinaus werden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich außergewöhnlicher Einflüsse vorgenommen. Insbesondere bleiben Einwirkungen aus hohen Grundwasserständen, nicht bekannten, erkennbaren oder bekannt gemachten Schadstoff- oder sonstigen Belastungen und Immissionen in der Wertermittlung unberücksichtigt.</p>
<i>Grundstücksteilung</i>	<p>Für die Berechnung im Ertragswertverfahren werden gegebenenfalls Grundstücksanteile Baukörpern in der Art zugeordnet, dass der Rohertragsanteil eines Baukörpers dessen Anteil am Grundstück bestimmt (Beispiel: Hauptgebäude X % Rohertragsanteil = X % Grundstücksanteil Nebengebäude Y % Rohertragsanteil = Y % Grundstücksanteil). Die sich hieraus eventuell ergebende Grundstücksteilung ist allein finanzmathematisch begründet und muss keinen tatsächlichen, katastermäßigen Hintergrund haben. Eine Auswirkung auf den Bodenwert insgesamt hat diese Teilung nicht. Hier wird das Grundstück in einen rund 247 m² Baulandbereich und einen rund 145 m² großen Gartenlandbereich geteilt.</p>



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

<i>Bodenrichtwerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 400,00 €/m ² für ein Grundstück im Wohngebiet bei Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung und einer Grundstückstiefe von 40 m ausgewiesen.
<i>Bodenpreisindex</i>	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
<i>Umrechnungs-koeffizienten</i>	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit rund 65 m Tiefe bei sehr schlankem Zuschnitt deutlich tiefer als das Referenzgrundstück. Etwaige Unterschiede zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der Tiefe haben üblicherweise Werteeinfluss und müssen durch die Anwendung von Korrekturfaktoren aus den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung des Bodenwertes gewürdigt werden.</p> <p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld gibt für Grundstücksflächen, die über die Tiefe von 40 m hinausgehen, an, dass sie mit dem Bodenwert für Hausgärten zu bewerten sind; sie fließen überdies nicht direkt in die Bodenwertermittlung ein, sondern werden bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.</p> <p>Der Bodenwert errechnet sich insofern zu:</p> <ul style="list-style-type: none">- 247 m² * 400 €/m² = 98.800 €, als Baulandbereich in der Wertermittlung und- 145 m² * 80 €/m² = 11.600 €, als b. o. G. Gartenland
<i>Liegenschafts-zinssätze</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2024 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.
<i>Rohertragsfaktoren</i>	sind nicht veröffentlicht.
<i>Baupreisindex</i>	2010 = 78,65 2024 = 130,8 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes IV. 2024)
<i>Sachwertfaktoren:</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen und gibt diese für den Sachwertbereich des Bewertungsobjekts mit rund 1,42 (interpoliert) an.



3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN

3.1 Allgemeines

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

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

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

<i>Art der Baulichkeiten</i>	vollunterkellertes Einfamilienhaus mit Schuppen
<i>Geschosszahl</i>	1 Vollgeschoss
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1901 angegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 32 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1977, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	laut Bauakte: EG: Diele, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer DG: Diele, 2 Zimmer + 1 Durchgangszimmer Schuppen: Jugendzimmer und Waschküche (jetzt Badezimmer)
<i>verbesserungsfähig</i>	Das Einfamilienhaus verfügt nicht über ein Badezimmer; im Dachgeschoss ist lediglich ein recht kleines, wenngleich modern gestaltetes WC vorhaben. Das eigentliche Badezimmer befindet sich im ausgebauten Schuppen. Es ist zwar ebenfalls modern gestaltet, aber ausschließlich über die Freifläche des Hofes zu erreichen. Dies wird als erheblicher Mangel in der grundrisslichen Gestaltung gesehen und mit einem Wertabschlag berücksichtigt. Obwohl empirische Untersuchungen zum Werteeinfluss von fehlenden Badezimmern bzw. nur über den Außenbereich zugänglichen Badezimmern in Einfamilienhäusern nicht vorliegen, wird, auch in Anlehnung an die Würdigung fehlender Badezimmer im Mietpreissiegel mit rund 30 % bis 35 %, hier ein Abschlag in Höhe von 25 % vom vorläufigen Sachwert als angemessen erachtet. Dieser Abschlag wird bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.



3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

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

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

3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände Fassade</i>	massives Mauerwerk rot-braunes Ziegelmauerwerk mit gelben Klinkersteinen verziert Haussockel verputzt und anthrazitfarben gestrichen
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür aus Aluminiumtür mit Glasornament Gartentür aus Kunststoff mit Glaseinsatz
<i>Außenfenster</i>	braune Kunststofffenster isolierverglast mit innen liegenden Sprossen ein Holzfenster im DG-Bereich und Dachfenster
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	Dachgaube straßenseitig
<i>Innenwände</i>	überwiegend massiv
<i>Kellerdecken</i>	Gewölbekeller, verputzt und hell gestrichen
<i>Geschossdecken</i>	Holzbalkendecke
<i>Treppen</i>	offene steile Holzterrasse von Diele in den Keller geschlossene Holzterrasse von Diele in das obere Geschoss

3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	Dachgaube straßenseitig
<i>Balkone / Loggien</i>	keine
<i>Umwehungen</i>	Holzgeländer an Holzterrasse
<i>Fensterbänke</i>	außen: Betonstein, innen: Naturstein
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	Kunststoff-Rollläden
<i>Sonstiges</i>	

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	mit Reibputz belegt und weiß gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen, teilweise mit Stuckleisten verziert
<i>Fußböden</i>	überwiegend mit Vollholzparkett und Fliesen belegt
<i>Treppenbeläge</i>	Holzstufen mit textilem Belag
<i>Türen u. Fenster</i>	Holzwerkstofftüren in entsprechender Zarge
<i>Art der Beheizung</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Warmwasser- bereitung</i>	elektrische Durchlauferhitzer
<i>Wasser</i>	in Küche, Gäste-WC und Schuppen
<i>Strom</i>	in allen Räumen vorhanden
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	nicht vorhanden
<i>Gas</i>	vorhanden

3.2.4 Bäder – außerhalb des Hauses im Schuppen

<i>Anzahl</i>	1
<i>Wände</i>	bis H ca. 1,6 m mit hellen Fliesen plattiert, darüber mit Reibputz belegt und weiß gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit Fliesen plattiert
<i>san.-Gegenstände</i>	Eckbadewanne, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Waschtisch mit Unterschrank
<i>Einrichtungen</i>	Handtuchheizung
<i>Sonstiges</i>	Heizkörper



3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	1 Gäste-WC im DG
<i>Wände</i>	bis H ca. 1,6 m mit weiß glänzenden Riemchenklinker plattiert, darüber mit Reibeputz belegt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit Fliesen plattiert
<i>San.-Gegenstände</i>	Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten und Waschtisch mit Unterschrank

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Küche
<i>Wände</i>	mit Reibeputz belegt und weiß gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	Parkettboden
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	1 Schuppen
<i>Anzahl</i>	Badezimmer mit Arbeitsraum und separatem Abstellraum
<i>Wände</i>	Bad: teilplattiert mit sandsteinfarbenem Steinzeug, darüber geputzt und weiß gestrichen Arbeitsraum: teilverputzt und weiß gestrichen, teils gestrichenes Mauerwerk
<i>Decken</i>	weiß gestrichene Abhangdecken
<i>Fußböden</i>	Badezimmer: plattiert mit Fliesen in Holzoptik Arbeitsraum: Textilbelag

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	Schuppenanbau
<i>bes. Einrichtungen</i>	keine
<i>bes. Einbauten</i>	keine
<i>bes. Bauteile</i>	Holz-Pavillon im Gartenbereich
<i>bes. Baukonstruk.</i>	keine
<i>bes. Gestaltung</i>	keine
<i>Kunstwerke</i>	keine

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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



3.3 Bauwerk – technische Anlagen

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

3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	Gas-Heizung
<i>Hersteller</i>	Jenkes
<i>Baujahr / Montage</i>	2019
<i>Wärmeübertragung</i>	Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	

3.3.2 Warmwasserbereitung

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

3.3.3 sanitäre Installation

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

3.3.4 Elektroinstallation

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

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

<i>bes. Haustechnik</i>	keine
<i>Beförderungstechnik</i>	keine
<i>Alarmsysteme</i>	keine
<i>elektromech. Einr.</i>	Split - Klimaanlage im Elternschlafzimmer
<i>medientechn. Einr.</i>	keine
<i>sonstiges</i>	

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Heizung</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>sonstige Technik</i>	überwiegend einfach bis mittel	<i>Standardstufe</i>	2 - 3
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird insgesamt mit „überwiegend einfach bis mittel“ angenommen.		

3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Vom Gehweg der Windmühlenstraße erreicht man über eine dreistufige Treppenanlage den Hauseingangsbereich.
<i>Außenanlagen</i>	Links am Haus vorbei, gelangt man über einen gepflasterten Weg in den hinteren Bereich des Grundstücks mit Zugang ins Haus, den Schuppen und den Gartenbereich.
<i>Terrassenbereiche</i>	Durch eine Markise wird der Bereich zwischen Haus und Schuppen überdacht.
<i>Hausanschlüsse</i>	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

3.5 Zubehör

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



3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

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

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

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

3.6.3 vorhandene Mängel

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

Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen.

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

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

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

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

- undichte Holzfenster im Dachgeschoss und Dach
- Dach muss erneuert werden
- Keller teilweise Wände nicht verputzt
- unfertige Elektroinstallation

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

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein baujahrtypisch geschnittenes Einfamilienhaus mit rund 79 m² Wohnfläche ohne Badezimmer im Wohnhaus, in zwar durchgrünten aber auch stark lärmbelasteter 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 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.</p>
<i>SW-RL-Typ</i>	<p>Das Einfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 1.01 (freistehendes Einfamilienhaus mit Keller-, Erd- und Dachgeschoss), der ausgebauter Schuppen dem Gebäudetyp 1.12 (freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, nur Erdgeschoss) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie. Beide Gebäudeteile werden hier zusammen als Gebäudemix entsprechend ihrem jeweiligen Anteil am Gesamtbaukörper berechnet</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 Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuserhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 32 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1977, 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.</p>
<i>Normalherstellungskosten</i>	<p>Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 732 €/m² BGF. Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.</p>
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	<p>Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 7,20 €/m² Wohn-/Nutzfläche für das Einfamilienhaus mit ausgebautem Schuppen sachgerecht angenommen. Hierbei sind folgende Besonderheiten bereits gewürdigt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Durchgangszimmer im Dachgeschoss- Badezimmer im ausgebauten Schuppen nur über den Außenbereich erreichbar. <p>Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 22 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.</p>



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2025	Baupreisindex:	130,80
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	78,65

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Einfamilienhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	freistehendes Einfamilienhaus	Typ nach NHK:	Mix
	KG; EG; DG; ausgebauter Schuppen	Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach , teils mittel	Standardstufe:	2 - 3
BGF-m ² -Preis Anlage 1 in EUR/m ² :	732,00		
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):	1977	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	32
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	7,20	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	732,00	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:	Flurstück 647		Wohnbaufläche
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		B-Plan 64: B (WA); I; o
Teilflächengröße 1:	247,00	m ²	
Bodenrichtwert 1:	400,00	EUR/m ²	W; E/Z; T - 40m
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	hier keine	EUR/m ²	
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 1:</u>	<u>400,00</u>	<u>EUR/m²</u>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	400,00	EUR / m ² *	247,00 m ² = EUR 98.800,00

Bodenwert gesamt	= EUR 98.800,00
-------------------------	------------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 100.000,00



4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag

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

entfällt hier in Ermangelung einer ausreichend breiten Datenbasis

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

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

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

§ § 27-34, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen						12 Monate	
Anlage 1							
Einfamilienhaus	79,00	qm	*	7,20	EUR/qm	=	EUR 6.825,60
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR 6.825,60
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	16,00	%	*	6.825,60	EUR	=	EUR -1.092,10
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	6.825,60	EUR	=	EUR -136,51
Verwaltungskosten ca.	5,00	%	*	6.825,60	EUR	=	EUR -341,28
Bewirtschaftungskosten gesamt	23,00	%	*	6.825,60	EUR	=	EUR -1.569,89
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR 5.255,71
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 647 mit 247 m ² Größe bei 400 EUR/m ²)							
Liegenschaftszinssatz von	2,00	%	*	98.800,00	EUR	=	EUR -1.976,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR 3.279,71
Baujahr der Anlage: 1977; GND: 80 Jahre; Verjüngung: Jahre; wirtschaftl. RND: 32 Jahre; LZ: 2 %; Kapitalzins: 2 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 23,47							
Ertragswert Anlage 1 (Einfamilienhaus)				3.279,71	EUR	*	23,47
Baumängel und -schäden					EUR		hier keine
Bodenwert Teilfläche 1					EUR		98.800,00
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil							EUR 175.774,84

errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 175.774,84
--	-----------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 175.000,00



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 196,00 qm * 732,00 EUR/qm = EUR 143.472,00

Außenanl., bes. Baut., Hausanschl. 1,00 p * 2.152,08 EUR = EUR 2.152,08

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1977; GND: 80 Jahre; Verjüngung: Jahre; wirtschaftliche RND: 32 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 60 % = EUR -87.374,45

Anlage 1 (Einfamilienhaus, NHK-Typ: Mix) = EUR 58.249,63

Indizierung von: 58.249,63 EUR / 78,65 * 130,80 = EUR 96.872,88

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 = EUR 98.800,00

Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 195.672,88

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 195.672,88
---	-----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 195.000,00



5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

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

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **175.000,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **195.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als eigengenutztes oder eigennutzbare Einfamilienhaus ein Sachwertobjekt. Es wird ein Marktanpassungsfaktor von rund 1,42 in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	195.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	81.900,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Gartenlandbereich	EUR	11.600,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Lärmimmission Baulandbereich	EUR	- 14.820,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Lärmimmission Gartenlandbereich	EUR	- 1.450,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; externes Bad im ausgeb. Schuppen	EUR	- 48.750,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 20.000,00
Zwischensumme:	EUR	203.480,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf (in Worten: zweihundertfünftausend EUR)	EUR	205.000,00
--	------------	-------------------

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	2.595
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		30

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

Erstattet in Krefeld, am Montag, 10. März 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 Einfamilienhaus						
Flur		0,970	1,850	3,500	6,281	
zuzüglich		0,970	1,850	3,800	6,819	
abzüglich Treppe, geschätzt		-0,970	0,850	3,000	-2,474	13,100
Wohnzimmer (jetzt Küche)		0,970	3,000	3,800	11,058	11,058
Küche (jetzt Wohnzimmer)		0,970	3,000	3,800	11,058	11,058
Erdgeschoss Einfamilienhaus gesamt						32,742
Dachgeschoss Einfamilienhaus						
Flur		0,970	1,850	3,800	6,819	
abzüglich Treppe, geschätzt		-0,970	0,850	2,100	-1,731	
abzüglich WC		-0,970	1,000	0,900	-0,873	
abzüglich Dachschräge > 1,0m < 2,0 m		-0,485	1,850	0,950	-0,852	3,362
WC		0,970	0,900	0,800	0,698	0,698
Vorraum Kinderzimmer		0,970	1,850	3,800	6,819	
abzüglich Dachschräge > 1,0m < 2,0 m		-0,485	0,500	0,950	-0,230	6,589
Kinderzimmer		0,970	3,000	3,800	11,058	
abzüglich Dachschräge > 1,0m < 2,0 m		-0,485	0,500	0,950	-0,230	10,828
Schlafzimmer		0,970	3,000	3,800	11,058	
abzüglich Dachschräge > 1,0m < 2,0 m		-0,485	3,000	0,950	-1,382	9,676
Dachgeschoss Einfamilienhaus gesamt						31,153
ausgebauter Schuppen						
Badezimmer (ehem. Waschküche)		0,970	3,000	2,200	6,402	6,402
Arbeitszimmer (ehem. Jugendzimmer, ehem. Lager)		0,970	3,000	3,000	8,730	8,730
ausgebauter Schuppen gesamt						15,132
					79,027	
Wohn- / Nutzfläche Einfamilienhaus gesamt:					79	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
Einfamilienhaus	1,000000							
Kellergeschoss	1,000000	1,000	6,820	8,720	2,800	59,470	1,000	166,517
Erdgeschoss	1,000000	1,000	6,700	8,600	3,300	57,620	1,000	190,146
Dachgeschoss	1,000000	1,000	6,700	8,600	1,000	57,620	1,000	57,620
Dachgeschoss (nur BRI, geschätzt)	1,000000		6,800	8,600	3,600		0,500	105,264
Dachgaube (nur BRI, geschätzt)	1,000000		5,400	4,400	1,000		0,500	11,880
ausgebauter Schuppen	1,000000							
Erdgeschoss	1,000000	1,000	3,650	5,950	3,300	21,718	1,000	71,668
						196,428		603,095
qm BGF und cbm BRI Einfamilienhaus gesamt:						196		603
						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 NRW 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 28.01.2025
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Grundbuchauszug, gegebenenfalls verkleinert, vom 27.01.2025
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 29.01.2025
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 29.01.2025
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 10.02.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 03.02.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 28.01.2025



**Stadt Krefeld
Katasteramt**

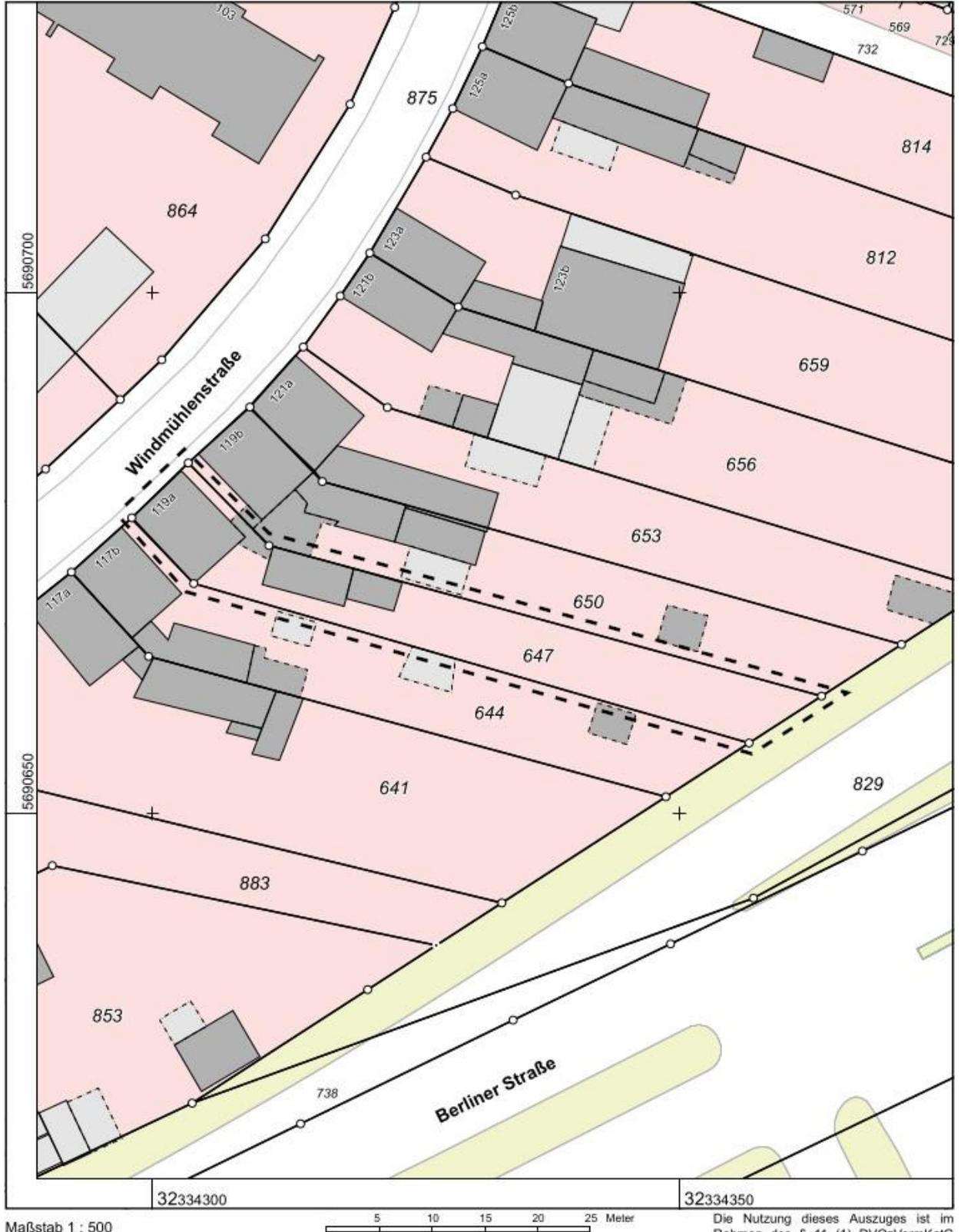
Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld

Flurstück: 647
Flur: 7
Gemarkung: Bockum
Windmühlenstraße 119 a, Krefeld

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 28.01.2025



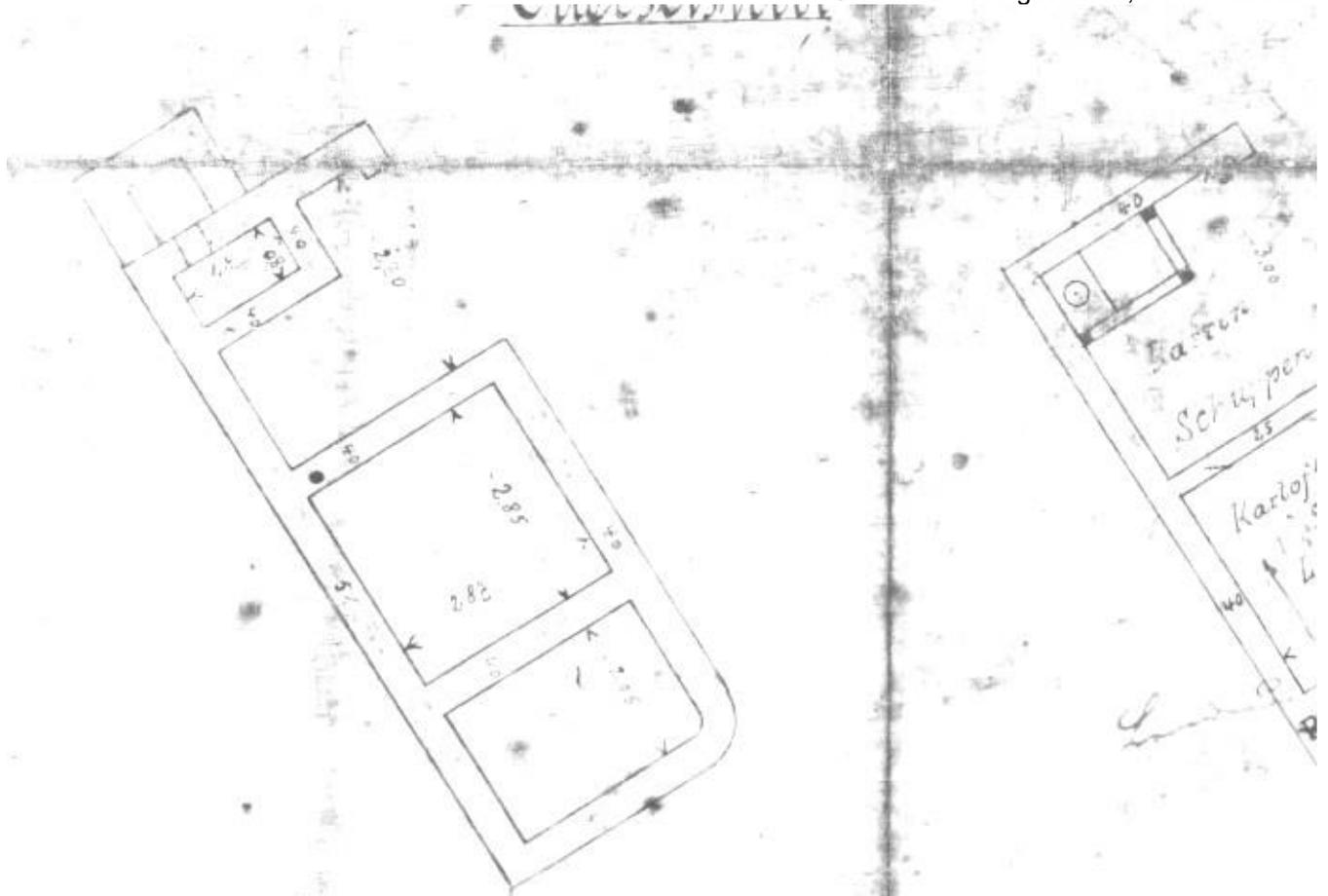
Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

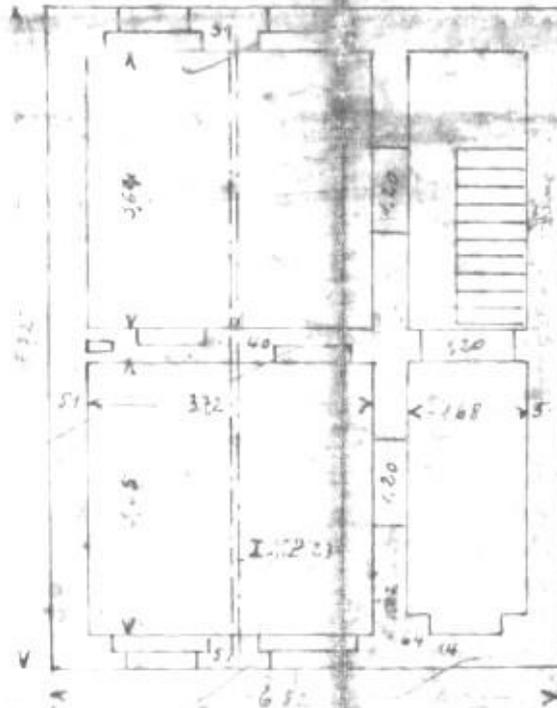
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab:



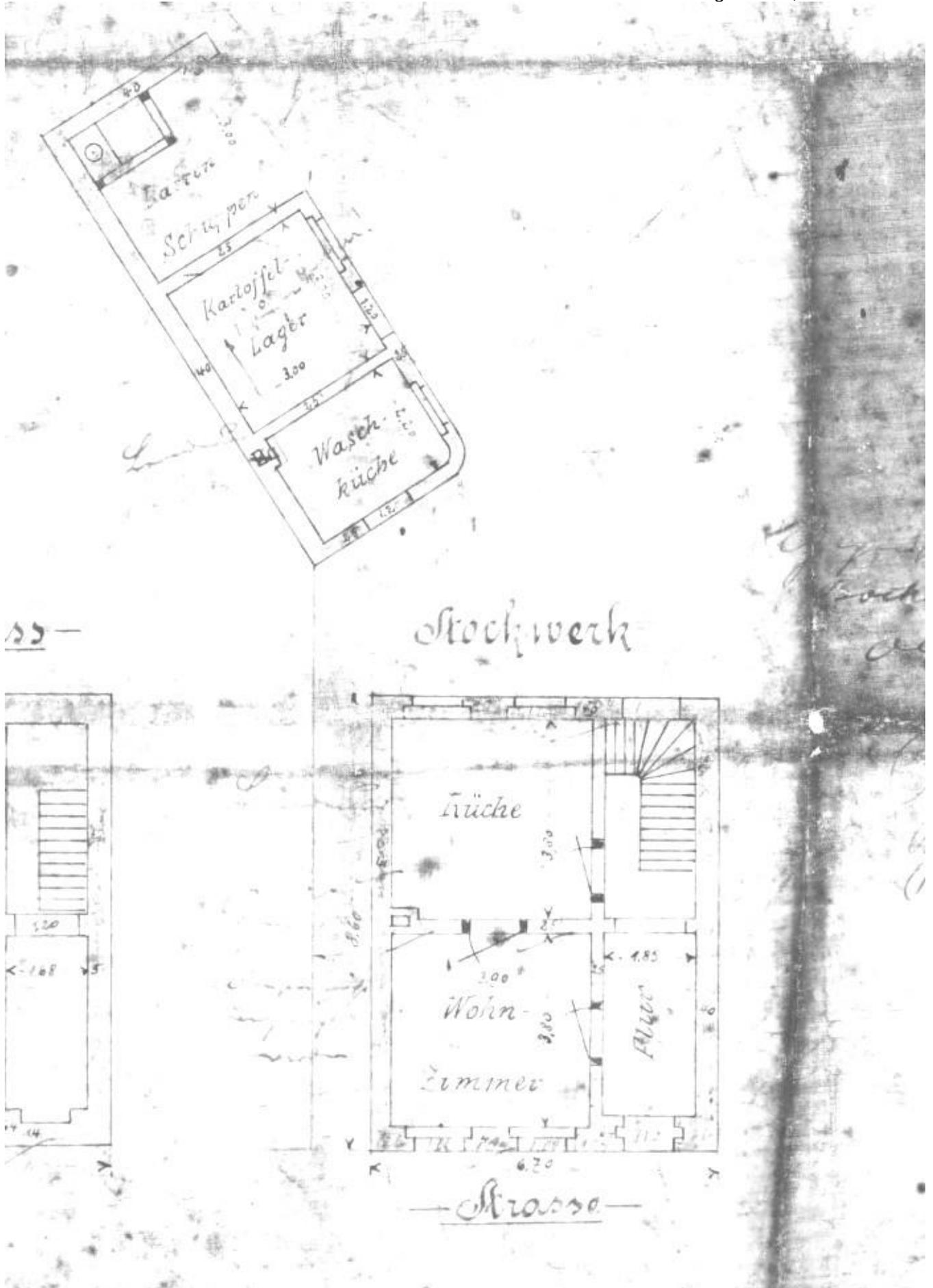
Grundriss



ausführende
Lemmanns
Krefeld Marktstraße 443

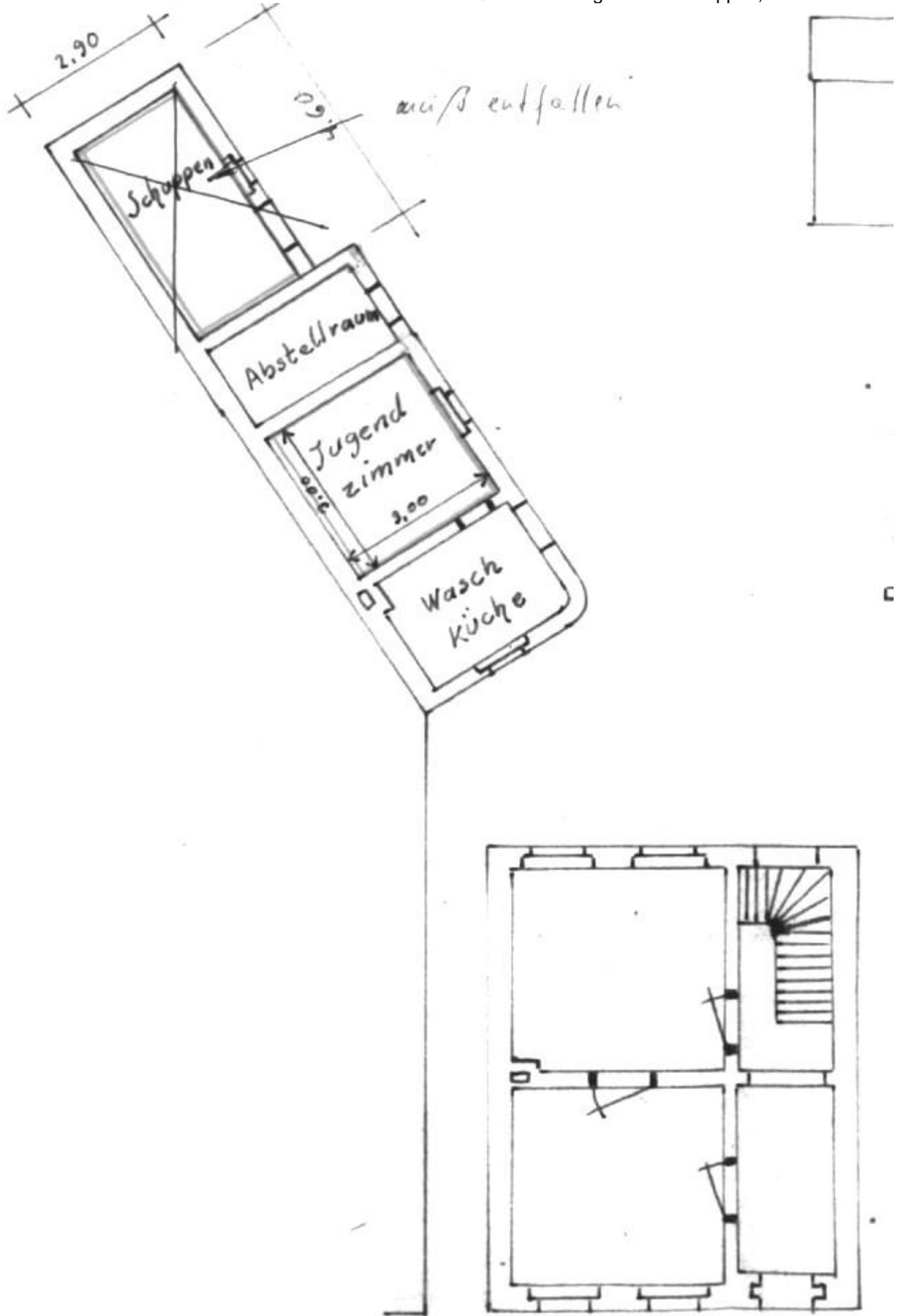


Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab:



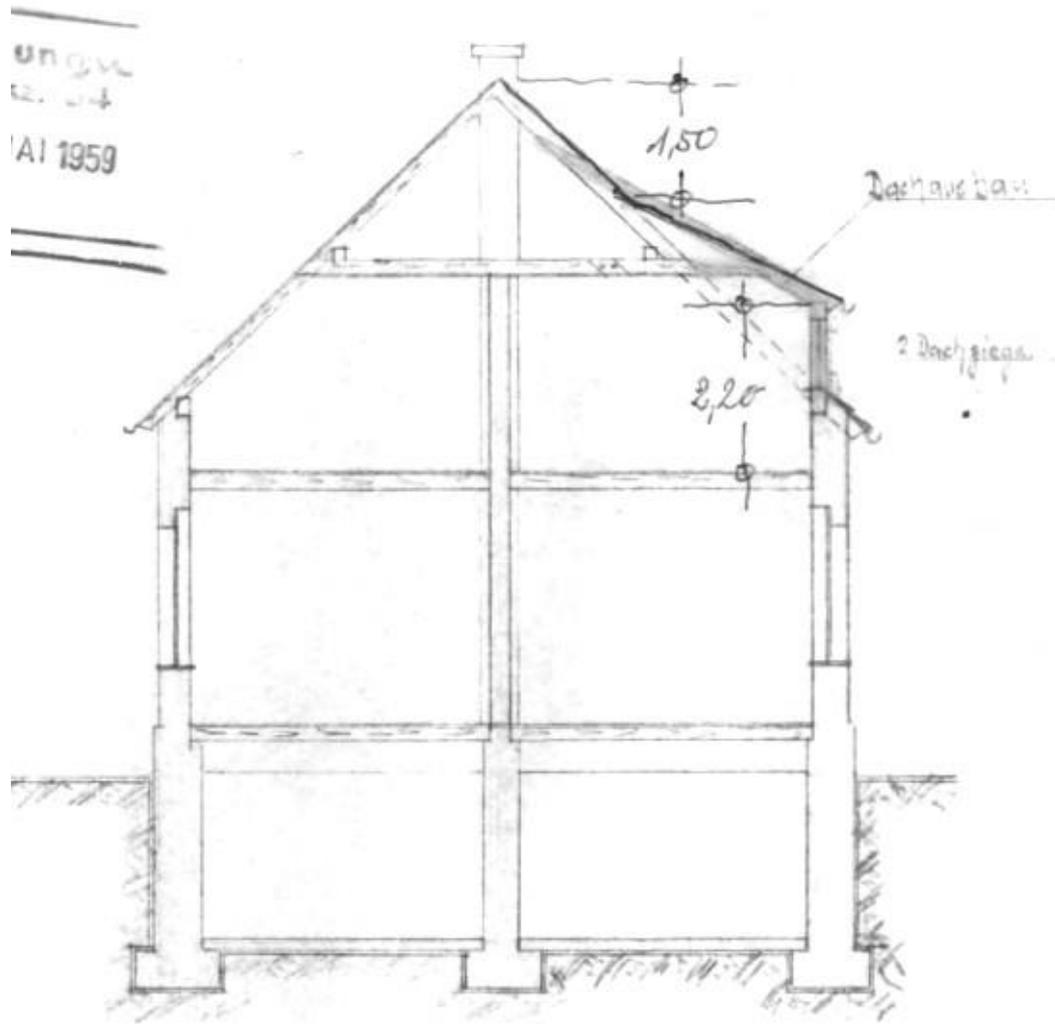


Grundriss ausgebauter Schuppen, ohne Maßstab:





Schnittzeichnung, ohne Maßstab:



Schnitt



Anlage zum Schreiben
Anlage zur Baugenehmigung

Nr. 92 10
vom 3. 6. 19 59

Der Oberstadtdirektor
Bauordnungsamt
Baubezirk Ost

i. A.
Griesent ing.
Stadtbauamtman

