DIPL. - ING. STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW
VON DER ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN-WESTFALEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

HÜCKELSMAYSTRASSE 247 **47804 KREFELD** **T +49 2151 581950** **F +49 2151 5819520** **mengden@mengden.de**
Internetversion (Seite 1- 31)

F O R T G E S C H R I E B E N E S G U T A C H T E N

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

Einfamilienhaus mit Garage, Wilhelmstrasse 89 in 47807 Krefeld

Straßenseitige Ansicht

Gartenseitige Ansicht

Verkehrswert zum 28.02.2025 : 313.000,00 EURO

Auftraggeber:	**Amtsgericht Krefeld** **Zwangsversteigerungsverfahren** **Preußenring 49** **47798 Krefeld**	*Geschäftsnummer:*	**420 K 61/24**

Gebäudeart:	*Wohnfläche:*	*Nutzfläche:*	*Stellplätze:*	*Sonstige Flächen:*
Reihenendhaus	**~ 95 m²**	**---**	**2 Garagen**	**---**

Grundbuch von:	*Blatt-Nr.:*	*Eigentümer/innen:*
Fischeln	**2204**	**wird hier nicht benannt**

Gemarkung:	*Flur:*	*Flurstück(e):*	*Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):*
Fischeln	**6**	**1009**	**~ 459 m²**
		1010	**~ 19 m²**
		1001	**~ 22 m²** (1/7 MEA an 157 m²)
		1002	**~ 12 m²** (1/7 MEA an 82 m²)
		1015	**~ 48 m²** (1/5 MEA an 242 m²)

Es bestehen:

- [ ] Rechte
- [x] Lasten, Beschränkungen
- [ ] Baulasten
- [ ] sozialrechtliche Bindungen
- [ ] Mietvertrag
- [ ] 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 12
3.5 Zubehör 12
3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen 13
3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen) 13
3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand) 13
3.6.3 vorhandene Mängel 13
3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen 13

4. BERECHNUNGEN 14
4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge 14
4.2 Grunddaten der Wertermittlung 15
4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV) 16
4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag 17
4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag 18
4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag 20

5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG 21
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV) 21
5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB) 21

6. ANHANG 22
6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen 22
6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich) 22
6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc. 23
6.4 verwendete Literatur 23
6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version) 23

Seitenzahl: 36 incl. Deckblatt (Anzahl der Zeichen: 50337)

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

1. AUFTRAG

Auftraggeber:	**Amtsgericht Krefeld** **Zwangsversteigerungsverfahren** **Preußenring 49** **47798 Krefeld**	*Geschäftsnummer:*	**420 K 61/24**

Verwendung:

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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

Bewertungsgrundlagen: (objektbezogen)

Dokument:	*vom:*
- Grundbuchauszug	10.01.2025
- Angaben aus dem Baulastenverzeichnis	17.02.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	14.02.2025
- Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten	19.02.2025
- Angaben aus dem Altlastenkataster	24.02.2025
- 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	24.02.2025
- Bauzeichnungen im M 1:100	
- Mietpreisspiegel	
- Angaben des Amtes für Wohnungswesen	14.02.2025

Besichtigung: 28.02.2025

Teilnehmer:

- Eigentümer
- 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:

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist in die Wertermittlung einzubeziehen

Grund der Fortschreibung

Gegen das ursprüngliche Gutachten vom 04.04.2025 wurden Einwendungen geltend gemacht.
Insbesondere wurde vorgetragen, dass entgegen der Annahme im ursprünglichen Gutachten, das Dach des Einfamilienhauses im Jahre 2021 erneuert wurde.
Obwohl hierfür Belege nicht vorgelegt werden konnten, wird in dieser Fortschreibung nunmehr unter Verweis auf die Angaben eines Eigentümers unterstellt, dass das Dach im Jahre 2021 vollständig einschließlich der Dämmung erneuert wurde.
Dies führt gegenüber dem ursprünglichen Gutachten insbesondere zur Wahl eines höheren Ausstattungsstandards und zur Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer durch Modernisierung.
Diese Änderung des Ausstattungsstandards hat Einfluss auf die Wahl der Normalherstellungskosten und der Mieterträge.
Überdies werden erforderliche Daten, die für den Ermittlungsstichtag gelten, zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung im April 2025 jedoch noch nicht vorlagen, aktualisiert.

2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

Gebäudeart:	*Wohnfläche:*	*Nutzfläche:*	*Stellplätze:*	*Sonstige Flächen:*
Reihenendhaus	**~ 95 m²**	**---**	**2 Garagen**	**---**

Grundbuch von:	*Blatt-Nr.:*	*Eigentümer/innen:*
Fischeln	**2204**	**wird hier nicht benannt**

Gemarkung:	*Flur:*	*Flurstück(e):*	*Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):*
Fischeln	**6**	**1009**	**~ 459 m²**
		1010	**~ 19 m²**
		1001	**~ 22 m²** (1/7 MEA an 157 m²)
		1002	**~ 12 m²** (1/7 MEA an 82 m²)
		1015	**~ 48 m²** (1/5 MEA an 242 m²)

2.2 allgemeine Lage-Daten

Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Stadtteil Fischeln der Stadt Krefeld (insgesamt rund 238.000 Einwohner) in einem Wohngebiet mit überwiegender Mehrfamilien- und Reihenhausbebauung. Die Entfernung zum Kern des Stadtteils Fischeln, der mit einem überdurchschnittlichen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten (Kölner Straße) sowie medizinischen und sozialen Einrichtungen aufwartet, beträgt 0,5 km bis 1,0 km. Das Zentrum der Stadt Krefeld liegt in einer Entfernung von rund 4 km und bietet alle Möglichkeiten einer Stadt der genannten Größe. Der Stadtteil Fischeln zeichnet sich durch die Nähe zur Autobahn A 44, zur Schnellbahnverbindung zwischen Krefeld und Düsseldorf (K-Bahn) und zur Anbindung an die Autobahn A 57 aus. Hierdurch ist die Lage sehr gut an Krefeld wie auch an Düsseldorf angebunden, gleichzeitig aber durchgrünt. Die Lage kann als verkehrstechnisch günstig und trotzdem mit gutem Wohn- und Erholungswert bezeichnet werden.

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

Wertverhältnisse

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.

Ermittlungsstichtag

28.02.2025

Qualitätsstichtag

entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag

Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt.
Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

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

Baujahr

Als tatsächliche Baujahre werden angegeben:
- Einfamilienhaus: 1974
- Garage 1: 1980
- Garage 2: 1975

Gesamt- und Restnutzungsdauer

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 Anlage 1 zur Immobilienwertermittlungsverordnung geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre und für Garagen rund 60 Jahre an.
Im vorliegenden Bewertungsfall wird von dem Einfamilienaus eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 33 Jahren, von Garage 1 von noch rund 25 Jahren und von Garage 2 von noch rund 20 erwartet.
Damit wird für die Garagen von einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren ausgegangen.

Hieraus und aus der Annahme der genannten, üblichen Gesamtnutzungsdauern errechnet sich folgende fiktive Baujahre, die in den Berechnungen zugrunde gelegt werden:

- Einfamilienhaus: 1978
- Garage 1: 1980
- Garage 2: 1975

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)

Bebauungsplan

Nr. 219 *Ausweisungen* reines Wohngebiet; zweigeschossige, offene Bauweise, Grundflächenzahl GRZ 0,3; Geschossflächenzahl GFZ 0,55; textliche Festsetzungen

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.

Genehmigungsstand

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.

Rechte im Bestands-verzeichnis des Grundbuches

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen.

Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

In Abteilung II des Grundbuches ist zu den Flurstücken 1001 und 1002 Folgendes eingetragen:
„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Die Open Grid Europe GmbH, Essen ist berechtigt, dass Grundstück zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung einer Gasfernleitung zu verlegen. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden. Unter Bezug auf den Entschädigungsfestsetzungs- und Enteignungsbeschluss vom 13. April 1951 des Regierungspräsidenten in Düsseldorf – III Ent. V 305 – und des Antrages derselben Stelle vom 13. Juni 1952 mit dem gesetzlichen Vorrang vor allen sonstigen Rechten und Lasten in Abteilung II und III, soweit diese nicht selbst im Wege der Enteignung begründet worden sind, eingetragen am 12, Juli 1952 in Blatt 1545 und mit den Grundstücken beziehungsweise Grundstücksanteilen über Blätter 4091 und 0468 übertragen am 10. Juli 1972.
Der Belastung wird hier kein Werteinfluss beigemessen; sie ruht auf den Verkehrsflächen (Wegen) und beeinflusst die Nutzbarkeit der Flurstücke insofern nicht, da diese ohnehin baulich nicht genutzt werden können. Dieser Umstand zeigt sich auch in der diesbezüglichen Wahl des Bodenwertes für die Verkehrsflächen.

In Abteilung II des Grundbuches ist zu den Flurstücken 1001 und 1015 Folgendes eingetragen:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Recht zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung von Versorgungs- und Abwasserleitungen für die Stadt Krefeld, die Stadtwerke Krefeld Aktiengesellschaft und die Telekom Deutschland als Gesamtberechtigte. Auf Ersuchen des Umlegungsausschusses für die Stadt Krefeld vom 18. Februar 1970 eingetragen am 13. März 1970 in Blatt 0268 und mit den Grundstücken beziehungsweise Grundstücksanteilen über Blätter 4091 und 0468 übertragen am 10. Juli 1972.“
Auch dieser Belastung wird hier kein Werteinfluss beigemessen; sie ruht ebenfalls auf Verkehrsflächen (Weg und Zufahrt zu den Garagen / Garagenvorplatz) beeinflusst die Nutzbarkeit der Flurstücke insofern nicht, da diese ohnehin baulich nicht genutzt werden

können. Dieser Umstand zeigt sich auch in der diesbezüglichen Wahl des Bodenwertes für die Verkehrsflächen.

Baulasten im Baulastenverzeichnis	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 17.02.2025 mit, dass das … *Grundstück mit keiner Baulast belastet ist.*
sozialrechtliche Bindungen	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen teilt am 14.2.2025 per E-Mail mit, *dass in ihrem Bestand, kein entsprechendes Objekt geführt wird und somit von keiner sozialen Bindung auszugehen ist.*
behördliche Auflagen / Denkmalschutz	sind nicht erkennbar oder bekannt
sonstige Werteinflüsse	sind nicht erkennbar oder bekannt
Verkehrs-Erschließung	Das Bewertungsobjekt ist über die Wilhelmstraße erschlossen. Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 19.02.2025 mit, dass das … *Grundstück über eine private Zuwegung 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.
techn. Erschließung	Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Kabelanschluss. Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR teilt am 04.03.2025 mit, dass *der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das … 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.
Straßenausbau	Die Wilhelmstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes als zweispurig asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg und öffentlichen Parkbuchten entlang der Straße ausgebaut.
Grundstücksform	Das Grundstück ist vieleckig geschnitten.
Bodenbeschaffenheit	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz teilt am 24.02.2025 mit, *dass das … Grundstück nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist.* 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.
Grundstücksteilung	Für die Berechnung im Ertragswertverfahren werden gegebenenfalls Grundstücksanteile Baukörpern in der Art zugeordnet, dass der Rohertragsanteil eines Baukörpers dessen Anteil am Grundstück bestimmt (Beispiel: Hauptgebäude X % Rohertragsanteil = X % Grundstücksanteil | Nebengebäude Y % Rohertragsanteil = Y % Grundstücksanteil). Die sich hieraus eventuell ergebende Grundstücksteilung ist allein finanzmathematisch begründet und muss keinen tatsächlichen, katastermäßigen Hintergrund haben. Eine Auswirkung auf den Bodenwert insgesamt hat diese Teilung nicht. Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Flurstück 1009 in einen rund 400 m² großen für das Einfamilienhaus rentierlichen Bodenanteil und einen rund 59 m² großen, für die Garage 1 rentierlichen Bodenanteil geteilt.

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

Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 420 €/m² für ein Grundstück im reinen Wohngebiet bei Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit einer Tiefe von 40 m ausgewiesen.
Der Bodenwert ist bei Übertiefe oder ortsunüblicher Größe sachverständig anzupassen.
Das Flurstück 1009 hat eine Größe von 459 m² und überdies eine Tiefe von mehr als 40 m.
Ein Teil des Grundstücks umgibt die Garage 1 und ist baulich nicht weiter nutzbar.
In der Wertermittlung wird eine baulich üblich nutzbare Grundstücksgröße von 300 m² mit dem Baulandwert angenommen; die restliche Grundstücksfläche von rund 159 m² wird als Gartenland mit einem Wert von rund 30 % des Baulandwertes betrachtet.
Hierdurch ergibt sich ein Bodenwert für das Flurstück 1009 von:

300 m² * 420,00 €/m²	=	126.000 €
159 m² * 125,00 €/m²	=	19.875 €
Bodenwert Flurstück 1009:		145.875 €

Hieraus errechnet sich ein mittlerer Bodenwert von (145.875 € / 459 m² =) 317,80 €/m²
In der Bodenwertermittlung wird ein Bodenwert in Höhe von 320 €/m², mithin ein Abschlag von 100 €/m², vorgenommen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Krefeld gibt im Grundstücksmarktbericht 2025 darüber hinaus an, dass
- sonstige Stellplatz- und Garagenflächen, die separat vom Baugrundstück liegen, mit 1/3 und
- private Erschließungsflächen zu Baugrundstücken (Zuwegung zum Wohnhaus) mit 1/2 und
- private Erschließungsflächen zu Stellplätzen (Zufahrt zur Garage / Garagenvorplatz) mit 1/3

des Bodenrichtwertes für Bauland der entsprechenden Bodenrichtwertzone bewertet werden.

Die Bodenwerte der Flurstücke werden hier wie folgt angenommen:

Flurstück 1009, Wohnhausgrundstück, 459 m²:	Bauland	320 €/m²
Flurstück 1010, Garagengrundstück, 19 m²:	Garagenfläche	140 €/m²
Flurstück 1001, Anteil an Verkehrsfläche / Weg:	private Erschließungsfläche	210 €/m²
Flurstück 1002, Anteil an Verkehrsfläche / Weg:	private Erschließungsfläche	210 €/m²
Flurstück 1015, Anteil an Garagenvorplatz:	private Erschließungsfläche	140 €/m²

Bodenpreisindex

Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.

Liegenschafts-zinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 keinen Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ausgewiesen. Aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % für das Bewertungsobjekt gewählt.

Rohertragsfaktoren

sind nicht veröffentlicht.

Baupreisindex

2010 = 70,82
2025 = 132,6 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes I. 2025)

Sachwertfaktoren:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken an die Marktlage ausgewiesen und gibt diese für den Sachwertbereich des Bewertungsobjekts mit rund 1,18 (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 Bundesimmisionsschutzgesetzes, 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.

Art der Baulichkeiten	unterkellertes Reihenendhaus mit Garage und Garage auf separatem Flurstück
Geschosszahl	zwei Vollgeschosse
Art der Nutzung	Wohnnutzung
Baujahr	Als tatsächliche Baujahre werden angegeben: - Einfamilienhaus: 1974 - Garage 1: 1980 - Garage 2: 1975 Im vorliegenden Bewertungsfall wird von dem Einfamilienaus eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 33 Jahren, von Garage 1 von noch rund 25 Jahren und von Garage 2 von noch rund 20 erwartet. Damit wird für die Garagen von einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren ausgegangen. Hieraus und aus der Annahme der genannten, üblichen Gesamtnutzungsdauern errechnet sich folgende fiktive Baujahre, die in den Berechnungen zugrunde gelegt werden: - Einfamilienhaus: 1978 - Garage 1: 1980 - Garage 2: 1975
Grundrissanlage	Erdgeschoss: Flur, Gäste-Toilette, Küche, Wohnzimmer, Terrasse Obergeschoss: Flur, Badezimmer, 3 Schlafräume

3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

Konstruktionen und Ausführungen, die nicht eingesehen werden können, wie z.B. verkleidete Dach-, Wand- und Deckenkonstruktionen, Fundamente, verkleidete Haustechnik, nicht zugänglich gemachte Objekt- oder Raumbereiche etc. werden als durchschnittlich, mängelfrei und objekt- bzw. baujahrtypisch angenommen.
Aussagen zur bauphysikalisch korrekten Ausführung der baulichen Anlagen (Dampfsperren, Wärmedämmschichten, schallschutztechnisches Verhalten der Bauteile etc.), zum baulichen Brandschutz, zu Schadstoffbelastungen, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und zur Standsicherheit (Statik) können im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

3.2.1 Ausführungen

Umfassungswände	massives Mauerwerk
Fassade	mit rot-braunem Klinkermauerwerk verblendet
Außentüren u. Tore	Hauseingangstür aus Holz mit Glasfüllung
Außenfenster	Kunststofffenster isolierverglast
Dachkonstruktion	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung	Dachziegel Hinweis: Nach Angabe eines Eigentümers wurde das Dach im Jahre 2021 erneuert und gedämmt; Belege hierfür konnten nicht vorgelegt werden. Die Erneuerung des Daches führt zur Wahl eines höheren Ausstattungsstandards und zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer durch Modernisierung.
Dachaufbauten	keine
Innenwände	massives Mauerwerk
Kellerdecken	Stahlbeton
Geschossdecken	Stahlbeton
Treppen	Kelleraußentreppe: Stahlbeton, plattiert mit Fliesen Innentreppe: Holztreppe

3.2.2 äußere Ausstattung

Dachaufbauten	keine
Balkone / Loggien	keine
Umwehrungen	Treppengeländer und Handlauf an Kelleraußentreppe
Fensterbänke	innen: Kunststein, außen: Betonstein
Sonnenschutzeinr.	Rollläden

3.2.3 innere Ausstattung

Wände	mit Strukturtapete belegt
Decken	Holzverkleidung
Fußböden	mit Fliesen, PVC und Teppichboden belegt
Treppenbeläge	Holzstufen
Türen u. Fenster	Holzwerkstofftüren
Art der Beheizung	Gas-Heizung
Warmwasser-bereitung	Elektro-Durchlauferhitzer
Wasser	in Gäste-WC, Badezimmer, Küche, Waschkeller
Strom	in allen Räumen
Telefon	vorhanden
Antenne / Kabel	vorhanden
Gas	vorhanden

3.2.4 Bäder

Anzahl	1 Badezimmer im Obergeschoss
Wände	deckenhoch mit weißen Fliesen plattiert
Decken	Holzverkleidung
Fußböden	mit melierten Fliesen plattiert
san.-Gegenstände	Waschtisch, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Badewanne und Dusche
Einrichtungen	Heizung

3.2.5 Toiletten

Anzahl	1 Gäste-WC im Erdgeschoss
Wände	bis H ca. 1,2 m mit blauen Fliesen beleget, darüber verputzt und hell gestrichen
Decken	Holzverkleidung
Fußböden	mit melierten Fliesen plattiert
San.-Gegenstände	Waschtisch, Hänge-WC mit Aufputz-Spülkasten

3.2.6 Küchen

Anzahl	1 Küche im Erdgeschoss
Wände	mit Tapete belegt, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Decken	Holzverkleidung
Fußböden	mit Terracotta Fliesen plattiert
Einrichtungen	Heizung

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

Art	Partyraum im Keller
Wände	Profilholzverkleidung
Decken	hell gestrichen
Fußböden	mit grünen Fliesen belegt
Einrichtungen	Heizung

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

bes. Gebäudeteile	Kelleraußentreppe
bes. Einrichtungen	keine
bes. Einbauten	Treppenlift vom EG bis OG
bes. Bauteile	keine
bes. Baukonstruk.	keine
bes. Gestaltung	keine
Kunstwerke	keine

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

Außenwände	überwiegend sehr einfach	*Standardstufe*	1
Dach	überwiegend gehoben	*Standardstufe*	4
Außentüren/-fenster	überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Innenwände/-türen	überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Decken und Treppen	überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Fußböden	überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Sanitäreinrichtung	überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Standard gesamt	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend mittel, teils sehr einfach, teils gehoben“ 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

Art	Gas-Heizung
Hersteller	Wolf
Baujahr / Montage	BJ 1995 - Die Heizungsanlage scheint wirtschaftlich überaltert zu sein.
Wärmeübertragung	Heizkörper
geändert im Jahr	unbekannt
Wartung	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

Hersteller	Elektro-Durchlauferhitzer
Baujahr / Montage	Vaillant
geändert im Jahr	unbekannt

3.3.3 sanitäre Installation

Baujahr / Montage	Annahme: Ursprungsbaujahr
geändert im Jahr	unbekannt

3.3.4 Elektroinstallation

Baujahr / Montage	Annahme: Ursprungsbaujahr
geändert im Jahr	unbekannt

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

bes. Haustechnik	Hauswasserwerk für Gartenbewässerung
Beförderungstechnik	keine
Alarmsysteme	keine
elektromech. Einr.	keine
medientechn. Einr.	keine

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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

3.4 Außenanlagen

Eingangsbereiche	Direkt vom Gehweg der Wilhelmstraße erfolgt der Zugang zum Haus über einen mit Waschbetonplatten belegten Weg zum Hauseingangsbereich. Über eine einstufige Treppenanlage erreicht man das Hauspodest. Rechts und links des Weges ist der Vorgarten mit Büschen, Sträuchern und einer Rasenfläche gestaltet.
Außenanlagen/ Terrassenbereich	Vom Wohnzimmer gelangt man über die Terrasse den Gartenbereich und den Zugang zur Garage am Haus. Der Gartenbereich besteht überwiegend aus Rasenfläche. Am Randbereich stehen Büsche und Sträucher. Hier befindet sich auch der Brunnen für die Gartenbewässerung und ein weiterer Zugang auf das Grundstück.
Terrassenbereich	Vom Wohnzimmer betritt man die mit Gehweg- und Waschbetonplatten, teilweise überdachte Terrasse. Hier befindet sich auch der Zugang zur Garage.
Hausanschlüsse	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:

Mangel / Schaden / Ursache	geschätzter Werteinfluss
- wirtschaftlich überalterte Heizungsanlage	20.000 €
- Renovierungsstau innen (Türen, Wand-, Boden- und Deckenbeläge)	15.000 €
- Renovierungsstau außen (Terrasse, Pergola, Gartenanlage)	5.000 €

Insgesamt wird der Werteinfluss der Mängel und Schäden und des Renovierungsstaus hier auf rund 40.000 € 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, renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit rund 86 m² Wohnfläche und Garage auf separatem Grundstück in guter, aber noch durchgrünter Lage von Krefeld-Fischeln.

4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

Sachwertmodell und Gebäudetypisierung	Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung. Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.
SW-RL-Typ	Das Einfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 2.12 (Einfamilien-Reihenendhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss), die Garagen dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen) des Tabellenwerks der ImmoWertV.
Gesamt- und Restnutzungsdauer	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 Anlage 1 zur Immobilienwertermittlungsverordnung geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre und für Garagen rund 60 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von dem Einfamilienaus eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 33 Jahren, von Garage 1 von noch rund 25 Jahren und von Garage 2 von noch rund 20 erwartet. Damit wird für die Garagen von einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren ausgegangen. Hieraus und aus der Annahme der genannten, üblichen Gesamtnutzungsdauern errechnet sich folgende fiktive Baujahre, die in den Berechnungen zugrunde gelegt werden: - Einfamilienhaus: 1978 - Garage 1: 1980 - Garage 2: 1975 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.
Normalherstellungs-kosten	Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von rund 617 €/m² BGF für das Einfamilienhaus und in Höhe von rund 365 €/m² für die Garage. Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.
marktüblich erzielbare Erträge	Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 10,50 €/m² Wohnfläche für das Einfamilienhaus und mit rund 50 € für die Garagen sachgerecht angenommen. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 16,11 % des Rohertrages für das Einfamilienhaus und mit rund 27,5 % des Rohertrags für die Garagen angesetzt.

4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:			
Jahr der Ermittlung:	2025	Baupreisindex:	132,6
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	70,82
Regionalisierung:			
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	Korrekturfaktor:	1,00
Ortsgröße:	~ 235.000	Korrekturfaktor:	1,00
Daten der baulichen Anlagen:			
Anlage 1			
Bezeichnung des Anlagenteils:	Einfamilienhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Einfamilien-Reihenhaus; KG, EG, OG	Typ nach NHK:	2.12
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach bis mittel	Standardstufe:	2 - 3
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	617,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1:	1978	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	33
Vergleichswert je m² Wohn-/Nutzfläche:	**3.000,00**	**EUR/m²**	
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	**10,50**	**EUR/m² im Monat**	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	**617,00**	**EUR/m²**	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,00		
Anlage 2			
Bezeichnung des Anlagenteils:	Garage 1		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 2:	Einzelgarage	Typ nach NHK:	14.1
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 2:	überwiegend mittel bis gehoben	Standardstufe:	3 - 4
BGF-m²-Preis Anlage 2 in EUR/m²:	365,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 2:	1980	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	70	wirtsch. RND in Jahren:	25
Vergleichswert je m² Wohn-/Nutzfläche:	**10.000,00**	**EUR/m²**	
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	**50,00**	**EUR/m² im Monat**	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	**365,00**	**EUR/m²**	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,00		
Anlage 3			
Bezeichnung des Anlagenteils:	Garage 2		
Typisierung nach NHK SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 3:	Einzelgarage	Typ nach NHK:	14.1
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 3:	überwiegend mittel bis gehoben	Standardstufe:	3 - 4
BGF-m²-Preis Anlage 3 in EUR/m²:	365,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 3:	1975	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	70	wirtsch. RND in Jahren:	20
Vergleichswert je m² Wohn-/Nutzfläche:	**10.000,00**	**EUR/m²**	
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	**50,00**	**EUR/m² im Monat**	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	**365,00**	**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 Lagemerkmalen durch die sachgerechte Anwendung entsprechender Korrekturfaktoren beim Bewertungsgrundstück zu würdigen.

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 1009			rentierlicher Anteil für Einfamilienhaus				
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf			B-Plan 219: WR; II; o; GRZ 0,3; GFZ 0,55				
Teilflächengröße 1:	400,00	m²						
Bodenrichtwert 1:	420,00	EUR/m²		W; Ein-/Zweifam.-Haus; T < 40 m				
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt						
Wertbeeinflussung:	-100,00							
Bodenwert je m² Teilfläche 1:	320,00	EUR/m²						
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	320,00	EUR / m²	*	400,00	m²	=	EUR	128.000,00
Bezeichnung Teilfläche 2:	Flurstück 1009			rentierlicher Anteil für Garage 1				
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf			B-Plan 219: GA; I				
Teilflächengröße 2:	59,00	m²						
Bodenrichtwert 2:	420,00	EUR/m²		W; Ein-/Zweifam.-Haus; T < 40 m				
Erschließungskosten 2:	abgerechnet	EUR/m²						
Wertbeeinflussung:	-100,00							
Bodenwert je m² Teilfläche 2:	320,00	EUR/m²						
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	320,00	EUR / m²	*	59,00	m²	=	EUR	18.880,00
Bezeichnung Teilfläche 3:	Flurstück 1010			Garagengrundstück Garage 2				
Qualität Teilfläche 3:	baureif, ebf			B-Plan 219: GA; I				
Teilflächengröße 3:	19,00	m²						
Bodenrichtwert 3:	140,00	EUR/m²		GMB 2025: 1/3 Bodenrichtwert Bauland				
Erschließungskosten 3:	abgerechnet							
Wertbeeinflussung:	hier keine							
Bodenwert je m² Teilfläche 3:	140,00	EUR/m²						
Bodenwert gesamt Teilfläche 3:	140,00	EUR / m²	*	19,00	m²	=	EUR	2.660,00
Bezeichnung Teilfläche 4:	Flurstück 1001			Verkehrsfläche, Zuwegung zum Wohnhaus				
Qualität Teilfläche 4:	Verkehrsfläche							
Teilflächengröße 4:	22,00	m²		0,14285714	MEA an m²			157,00
Bodenrichtwert 4:	210,00	EUR/m²		GMB 2025: 1/2 Bodenrichtwert Bauland				
Erschließungskosten 4:	hier keine							
Wertbeeinflussung:	hier keine							
Bodenwert je m² Teilfläche 4:	210,00	EUR/m²						
Bodenwert gesamt Teilfläche 4:	210,00	EUR / m²	*	22,00	m²	=	EUR	4.620,00
Bezeichnung Teilfläche 5:	Flurstück 1002			Verkehrsfläche, Zuwegung zum Wohnhaus				
Qualität Teilfläche 5:	Verkehrsfläche							
Teilflächengröße 5:	12,00	m²		0,14285714	MEA an m²			82,00
Bodenrichtwert 5:	210,00	EUR/m²		GMB 2025: 1/2 Bodenrichtwert Bauland				
Erschließungskosten 5:	hier keine							
Wertbeeinflussung:	hier keine							
Bodenwert je m² Teilfläche 5:	210,00	EUR/m²						
Bodenwert gesamt Teilfläche 5:	210,00	EUR / m²	*	12,00	m²	=	EUR	2.520,00

Fortsetzung der Bodenwertermittlung auf der Folgeseite

Fortsetzung der Bodenwertermittlung:

Bezeichnung Teilfläche 6:	Flurstück 1015			Verkehrsfläche, Garagenvorplatz				
Qualität Teilfläche 6:	Verkehrsfläche							
Teilflächengröße 6:	48,00	m²		0,2	MEA an m²		242,00	
Bodenrichtwert 6:	140,00	EUR/m²		GMB 2025: 1/3 Bodenrichtwert Bauland				
Erschließungskosten 6:	hier keine							
Wertbeeinflussung:	hier keine							
Bodenwert je m² Teilfläche 6:	140,00	EUR/m²						
Bodenwert gesamt Teilfläche 6:	140,00	EUR / m²	*	48,00	m²	=	EUR	6.720,00

Bodenwert gesamt	**=**	**EUR**	**163.400,00**

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 165.000,00

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	95,00	qm	*	10,50	EUR/qm	=	EUR	11.970,00	
§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen								EUR	11.970,00
§ 19, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten									
Instandhaltungskosten ca.	11,11	%	*	11.970,00	EUR	=	EUR	-1.330,00	
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	11.970,00	EUR	=	EUR	-239,40	
Verwaltungskosten ca.	3,00	%	*	11.970,00	EUR	=	EUR	-359,00	
Bewirtschaftungskosten gesamt	16,11	%	*	11.970,00	EUR	=	EUR		-1.928,40
Grundstücksreinertrag gesamt								EUR	10.041,60
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 1009 mit 400 m² Größe bei 320 EUR/m²)									
Liegenschaftszinssatz von	2,00	%	*	128.000,00	EUR	=		EUR	-2.560,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt								EUR	7.481,60
Baujahr der Anlage: 1978; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 33 Jahre; LZ: 2 %									
Der Barwertfaktor beträgt: 23,99									
Ertragswert Anlage 1 (Einfamilienhaus)				7.481,60	EUR	*	23,99	EUR	179.483,58
Baumängel und -schäden								EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1								EUR	128.000,00
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil								**EUR**	**307.483,58**

Anlage 2									
Garage 1	1,00	St.	*	50,00	EUR/St.	=	EUR	600,00	
§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen								EUR	600,00
§ 19, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten									
Instandhaltungskosten ca.	17,67	%	*	600,00	EUR	=	EUR	-106,00	
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	600,00	EUR	=	EUR	-12,00	
Verwaltungskosten ca.	7,83	%	*	600,00	EUR	=	EUR	-47,00	
Bewirtschaftungskosten gesamt	27,50	%	*	600,00	EUR	=	EUR		-165,00
Grundstücksreinertrag gesamt								EUR	435,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 1009 mit 59 m² Größe bei 320 EUR/m²)									
Liegenschaftszinssatz von	2,00	%	*	18.880,00	EUR	=		EUR	-377,60
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt								EUR	57,40
Baujahr der Anlage: 1980; GND: 70 Jahre; wirtschaftl. RND: 25 Jahre; LZ: 2 %									
Der Barwertfaktor beträgt: 19,52									
Ertragswert Anlage 2 (Garage 1)				57,40	EUR	*	19,52	EUR	1.120,45
Baumängel und -schäden								EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2								EUR	18.880,00
Garage 1 incl. Bodenwertanteil								**EUR**	**20.000,45**

Fortsetzung der Ertragswertermittlung auf der Folgeseite

Fortsetzung der Ertragswertermittlung:

Anlage 3									
Garage 2	1,00	St.	*	50,00	EUR/St.	=	EUR	600,00	
§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen								EUR	600,00
§ 19, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten									
Instandhaltungskosten ca.	17,67	%	*	600,00	EUR	=	EUR	-106,00	
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	600,00	EUR	=	EUR	-12,00	
Verwaltungskosten ca.	7,83	%	*	600,00	EUR	=	EUR	-47,00	
Bewirtschaftungskosten gesamt	27,50	%	*	600,00	EUR	=	EUR		-165,00
Grundstücksreinertrag gesamt								EUR	435,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 1010 mit 19 m² Größe bei 140 EUR/m²)									
Liegenschaftszinssatz von	2,00	%	*	2.660,00	EUR	=		EUR	-53,20
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt								EUR	381,80
Baujahr der Anlage: 1975; GND: 70 Jahre; wirtschaftl. RND: 20 Jahre; LZ: 2 %									
Der Barwertfaktor beträgt: 16,35									
Ertragswert Anlage 3 (Garage 2)				381,80	EUR	*	16,35	EUR	6.242,43
Baumängel und -schäden								EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 3								EUR	2.660,00
Garage 2 incl. Bodenwertanteil								**EUR**	**8.902,43**
nur Bodenanteil am Weg 1001								**EUR**	**4.620,00**
nur Bodenanteil am Weg 1002								**EUR**	**2.520,00**
nur Bodenanteil am Garagenvorplatz								**EUR**	**6.720,00**
errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag								**EUR**	**350.246,46**

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 350.000,00

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	248,00	qm	*	617,00	EUR/qm	=	EUR	153.016,00	
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	7.650,80	EUR	=	EUR	7.650,80	
§ 23, ImmoWertV, Alterswertminderung									
Baujahr der Anlage: 1978; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 33 Jahre									
Wertminderung wegen Alters um:	59	%				=	EUR	-94.793,41	
Anlage 1 (Einfamilienhaus, NHK-Typ: 2.12)						=	EUR	65.873,39	
Indizierung von: 65.873,39 EUR	/ 70,82		*	132,60		=	EUR	123.338,20	
Baumängel und -schäden						=	EUR	hier keine	
Bodenwert Teilfläche 1						=	EUR	128.000,00	
Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil								**EUR**	**251.338,20**
Anlage 2									
Garage 1	24,00	qm	*	365,00	EUR/qm	=	EUR	8.760,00	
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	438,00	EUR	=	EUR	438,00	
§ 23, ImmoWertV, Alterswertminderung									
Baujahr der Anlage: 1980; GND: 70 Jahre; wirtschaftliche RND: 25 Jahre									
Wertminderung wegen Alters um:	64	%				=	EUR	-5.886,72	
Anlage 2 (Garage 1, NHK-Typ: 14.1)						=	EUR	3.311,28	
Indizierung von: 3.311,28 EUR	/ 70,82		*	132,60		=	EUR	6.199,88	
Baumängel und -schäden						=	EUR	hier keine	
Bodenwert Teilfläche 2						=	EUR	18.880,00	
Garage 1, indiziert, incl. Bodenwertanteil								**EUR**	**25.079,88**
Anlage 3									
Garage 2	27,00	qm	*	365,00	EUR/qm	=	EUR	9.855,00	
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	492,75	EUR	=	EUR	492,75	
§ 23, ImmoWertV, Alterswertminderung									
Baujahr der Anlage: 1975; GND: 70 Jahre; wirtschaftliche RND: 20 Jahre									
Wertminderung wegen Alters um:	71	%				=	EUR	-7.346,90	
Anlage 3 (Garage 2, NHK-Typ: 14.1)						=	EUR	3.000,85	
Indizierung von: 3.000,85 EUR	/ 70,82		*	132,60		=	EUR	5.618,64	
Baumängel und -schäden						=	EUR	hier keine	
Bodenwert Teilfläche 3						=	EUR	2.660,00	
Garage 2, indiziert, incl. Bodenwertanteil								**EUR**	**8.278,64**
nur Bodenanteil am Weg 1001								**EUR**	**4.620,00**
nur Bodenanteil am Weg 1002								**EUR**	**2.520,00**
nur Bodenanteil am Garagenvorplatz								**EUR**	**6.720,00**
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag								**EUR**	**298.556,73**

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 299.000,00

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 entsprechenden 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 Vergleichsverfahrens 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 erzielender 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 **350.000,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **299.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Garage auf separatem Grundstück ein Sachwertobjekt. Es wird ein Marktanpassungsfaktor von rund 1,18 in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	299.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	54.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 40.000,00
Zwischensumme:	EUR	**313.000,00**

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf (in Worten: dreihundertdreizehntausend EUR)	**EUR**	**313.000,00**

Der Verkehrswert entspricht je m² Wohnfläche, incl. Garage, einem Wert von rund	EUR	3.295
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		23,7

Einzelwerte:

Flurstück 1009, mit Wohnhaus und Garage 1 bebaut	EUR	286.500,00
Flurstück 1010, mit Garage 2 bebaut (Achtung Garagenüberbau auf Flurstück 1009)	EUR	10.000,00
Flurstück 1001, 1/7 Miteigentumsanteil am Weg	EUR	5.500,00
Flurstück 1002, 1/7 Miteigentumsanteil am Weg	EUR	3.000,00
Flurstück 1015, 1/5 Miteigentumsanteil am Garagenvorplatz	EUR	8.000,00

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

Erstattet in Krefeld, am Mittwoch, 11. Februar 2026

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						
Diele		0,970	3,635	3,760	13,258	
abzüglich WC		-0,970	1,070	1,340	-1,391	
abzüglich Versprung		-0,970	0,010	1,460	-0,014	
abzüglich Treppe, geschätzt		-0,970	1,000	3,760	-3,647	8,205
WC		0,970	0,990	1,510	1,450	1,450
Küche		0,970	2,255	2,940	6,431	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,325	0,390	-0,123	6,308
Wohnzimmer		0,970	5,990	4,260	24,752	
zuzüglich		0,970	2,465	1,230	2,941	27,693
Terrasse		0,500	5,105	3,600	9,189	9,189
Erdgeschoss gesamt						**43,656**
Obergeschoss						
Flur		0,970	3,875	0,995	3,740	3,740
Kinderzimmer, strassenseitig		0,970	2,560	2,935	7,288	7,288
Bad		0,970	2,255	2,900	6,343	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,325	0,350	-0,110	6,233
Abstellraum		0,970	0,775	1,010	0,759	0,759
Elternschlafzimmer		0,970	3,400	4,260	14,049	14,049
Kinderzimmer, gartenseitig		0,970	2,510	4,260	10,372	10,372
Obergeschoss gesamt						**42,442**
					95,287	
Wohn- / Nutzfläche Einfamilienhaus gesamt:					**95**	**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 Kellergeschoss	1,000000	1,000	6,720	9,240	2,250	62,093	1,000	139,709
Einfamilienhaus Erdgeschoss	1,000000	1,000	6,720	9,240	2,750	62,093	1,000	170,755
Einfamilienhaus Obergeschoss	1,000000	1,000	6,720	9,240	2,750	62,093	1,000	170,755
Einfamilienhaus Dachgeschoss	1,000000	1,000	6,720	9,240	2,350	62,093	0,500	72,959
						248,371		554,178
qm BGF und cbm BRI Einfamilienhaus gesamt:						**248**		**554**
						qm BGF		**cbm BRI**

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Garage 1	1,000000	1,000	4,000	6,000	2,500	24,000	1,000	60,000
						24,000		60,000
qm BGF und cbm BRI Garage 1 gesamt:						**24**		**60**
						qm BGF		**cbm BRI**
Garage 2	1,000000	1,000	4,500	6,000	2,500	27,000	1,000	67,500
						27,000		67,500
qm BGF und cbm BRI Garage 2 gesamt:						**27**		**68**
						qm BGF		**cbm BRI**

6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

- Bürgerliches Gesetzbuch **(BGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land NRW (**BauO NW 2018**) In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020; Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021; Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.
- **DIN 277**
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - **ImmoWertA**)
- Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)

6.4 verwendete Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2009, Olzog Verlag
- Ross - Brachmann – Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Aufl., Hannover 1997
- Holzner, Renner, Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl., Isernhagen 2005
- Holzner – Sohni - Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage, Isernhagen 2012
- Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2 Aufl., Hannover 2003
- Bobka, Spezialimmobilien von A – Z,3. Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag Köln
- Rössler - Langner - Simon - Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Aufl., Neuwied 1990
- Kleiber, WertR 02 Wertermittlungsrichtlinien 2002, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000, 8. Aufl., Bundesanzeiger Verlag
- Schwirley – Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummieten, 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 14.02.2025
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 17.02.2025
- aktuelle Auskunft zum strassentechnischen Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 10.02.2025
- aktuelle Auskunft zum entwässerungstechnischen Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 24.02.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 14.02.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 14.02.2025

Stadt Krefeld
Katasteramt

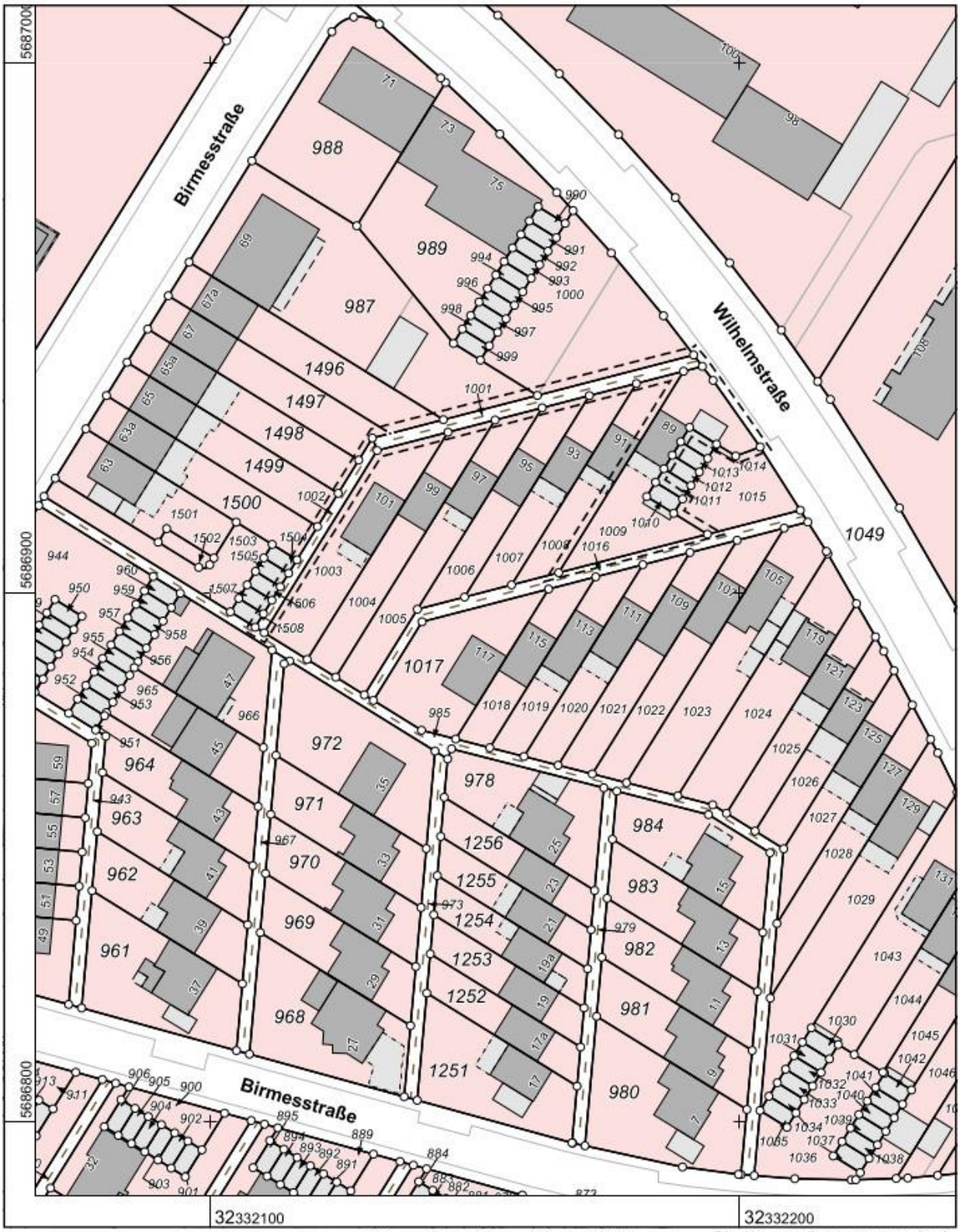
Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: **14.02.2025**

Flurstück: 1009
Flur: 6
Gemarkung: Fischeln
Wilhelmstraße 89, Krefeld

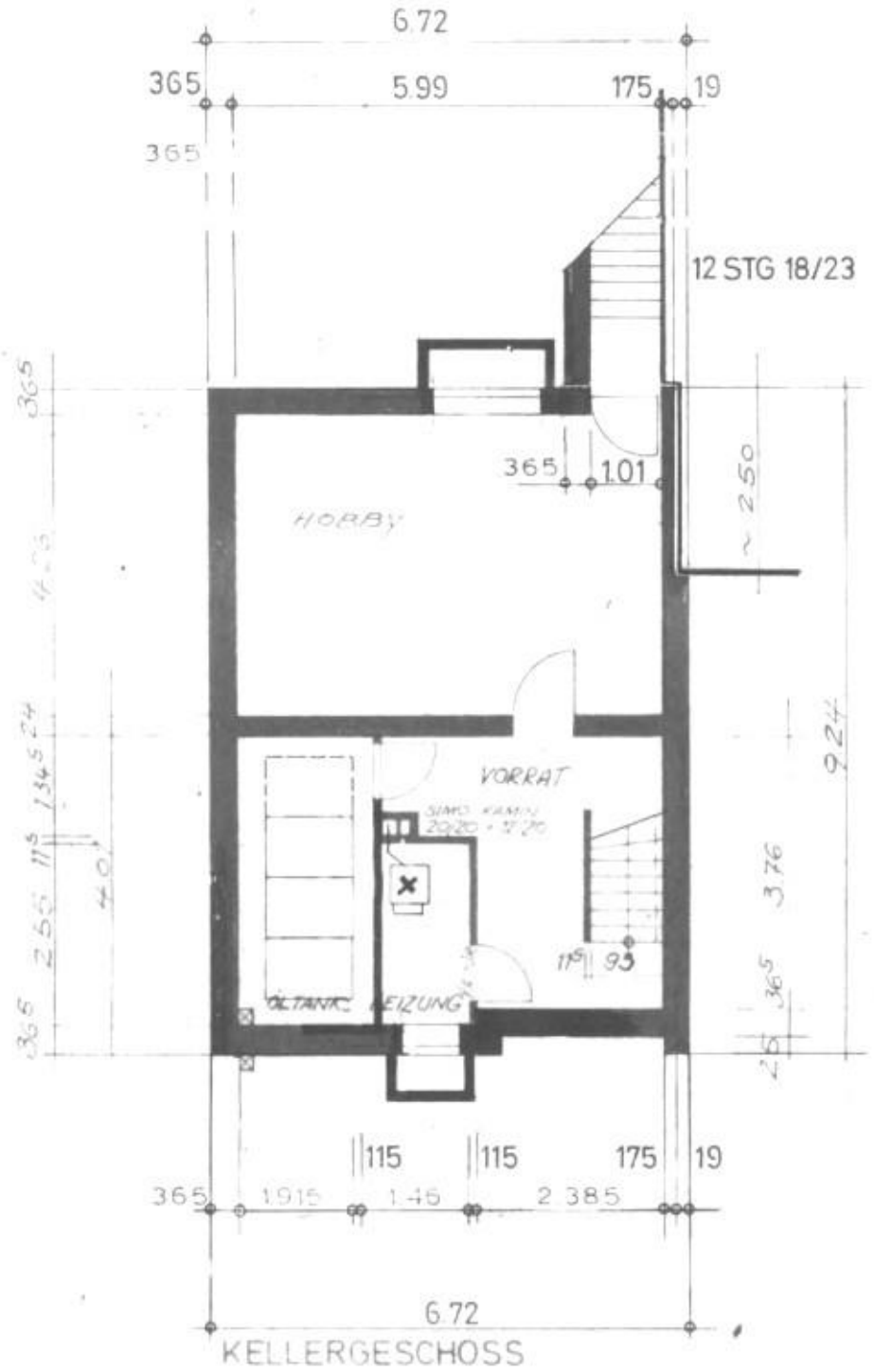


Maßstab 1 : 1000

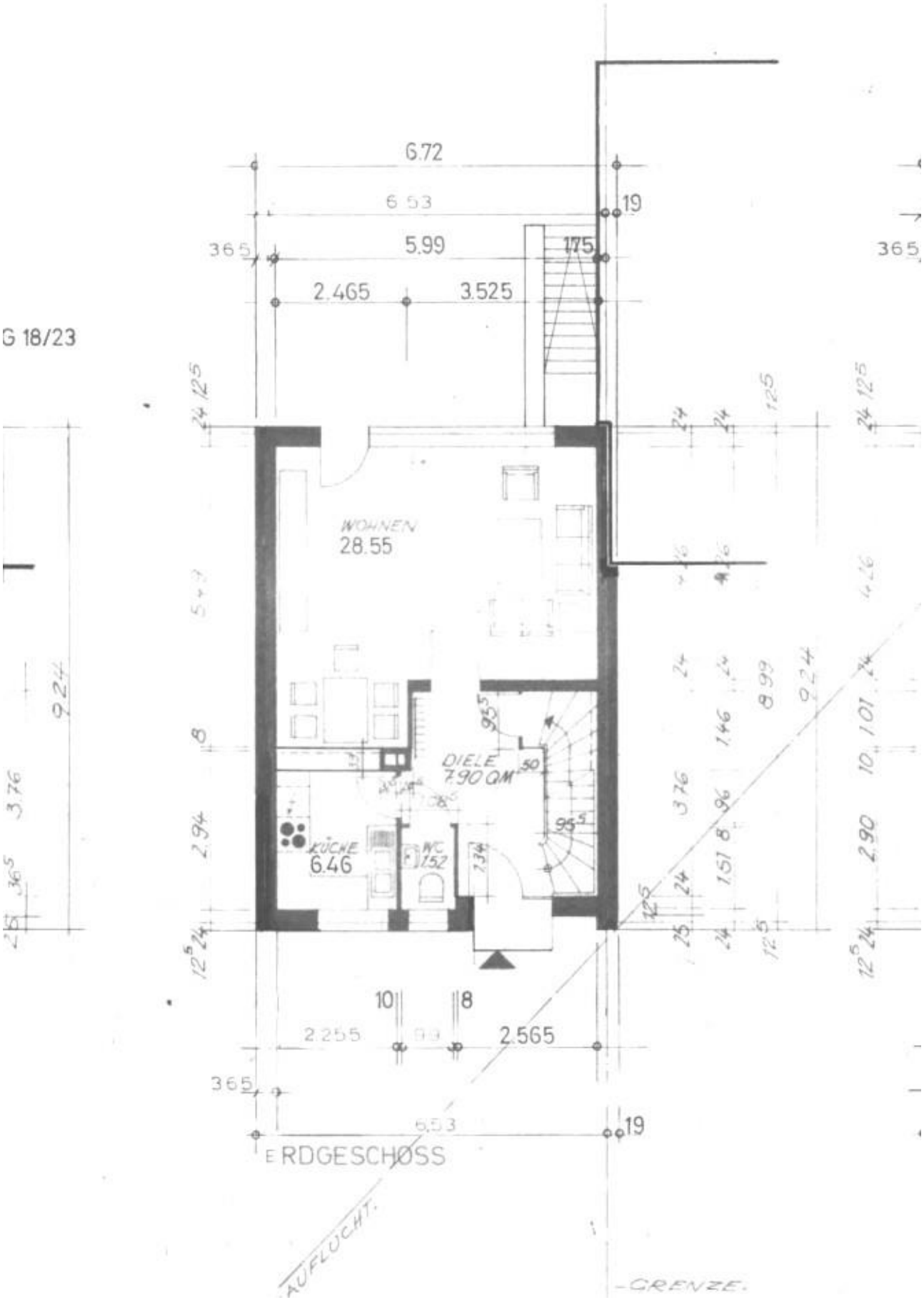
10 20 30 40 50 Meter

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

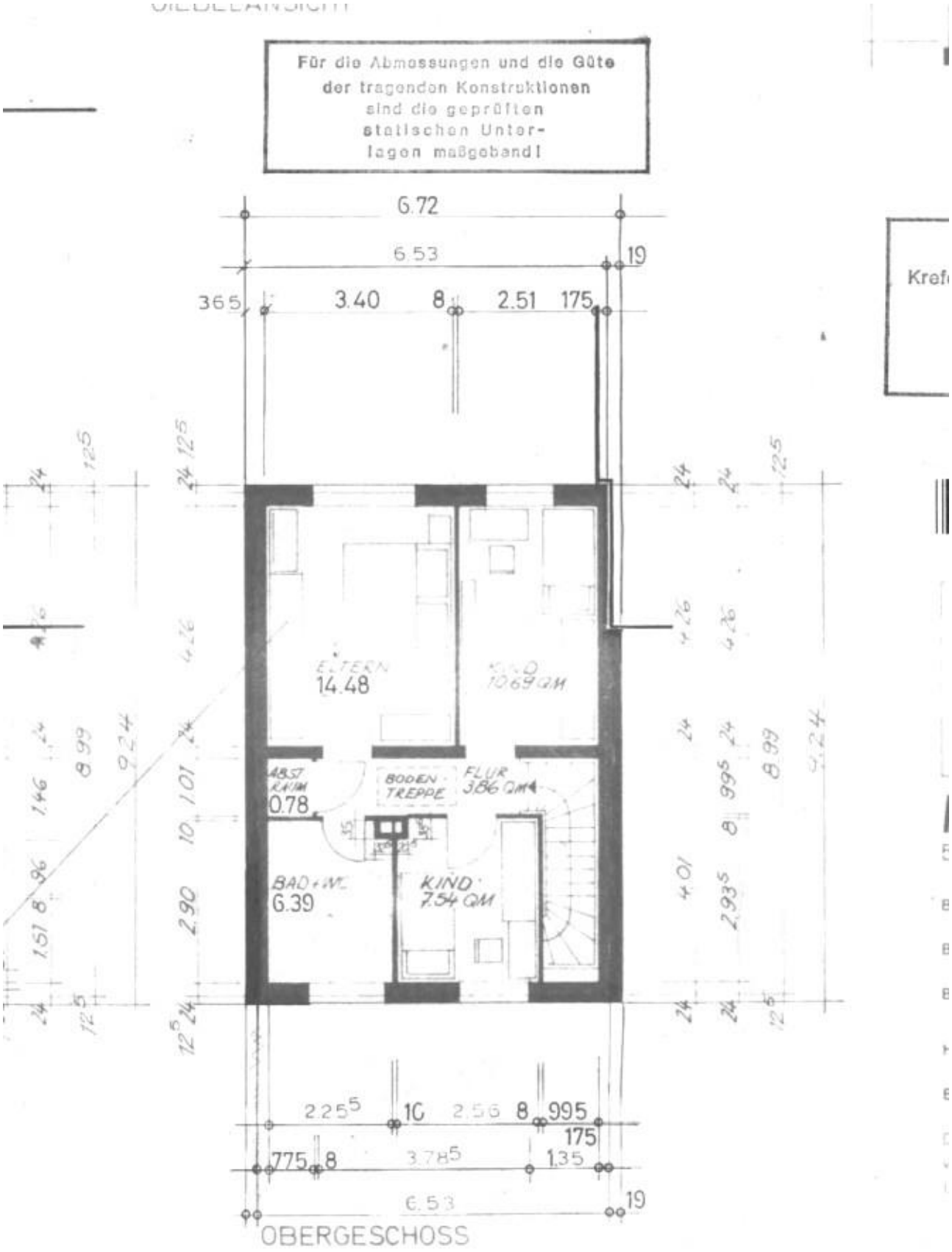
Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab:



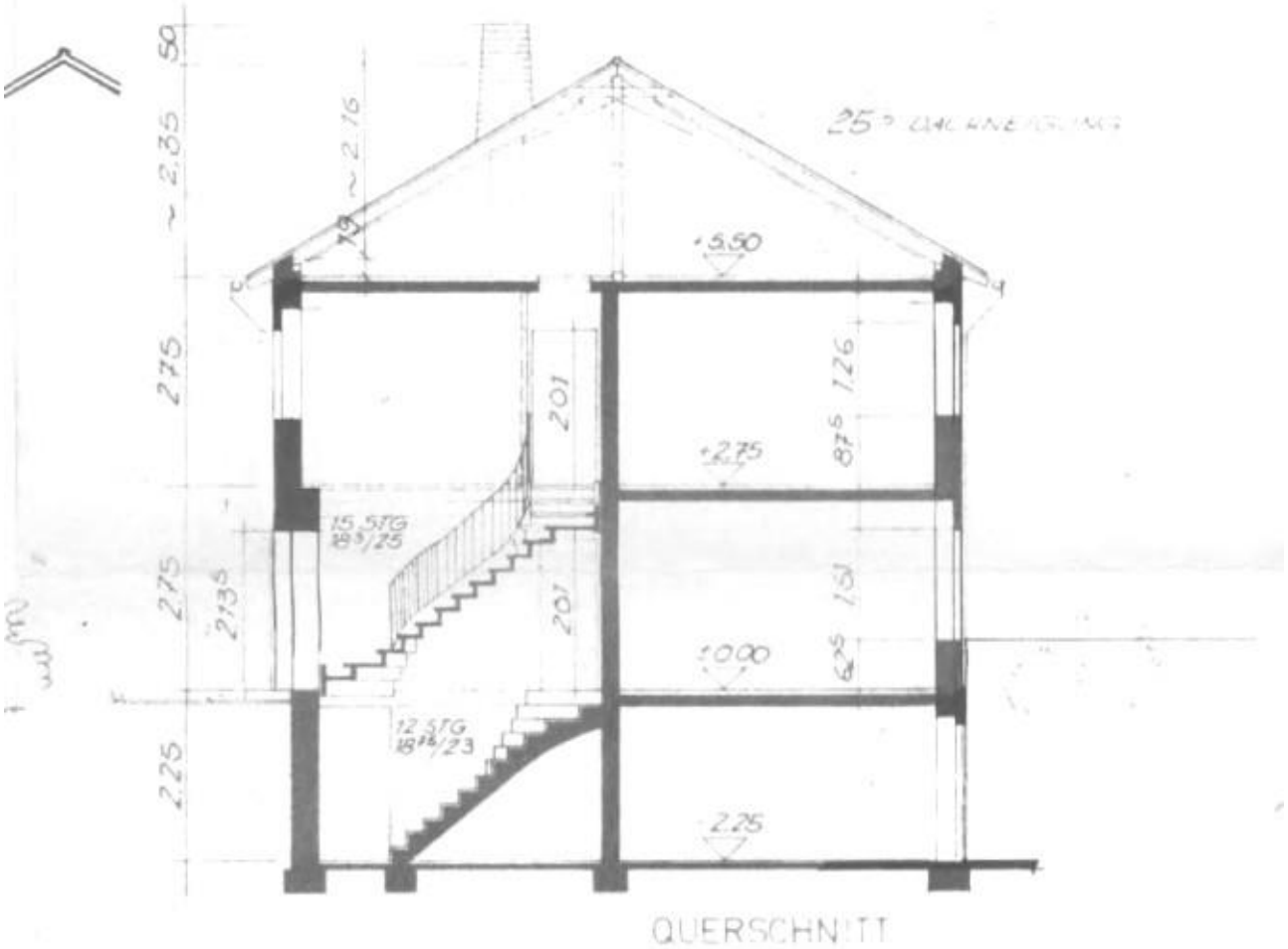
Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab:



Grundriss Obergeschoss, ohne Maßstab:



Schnittzeichnung, ohne Maßstab:

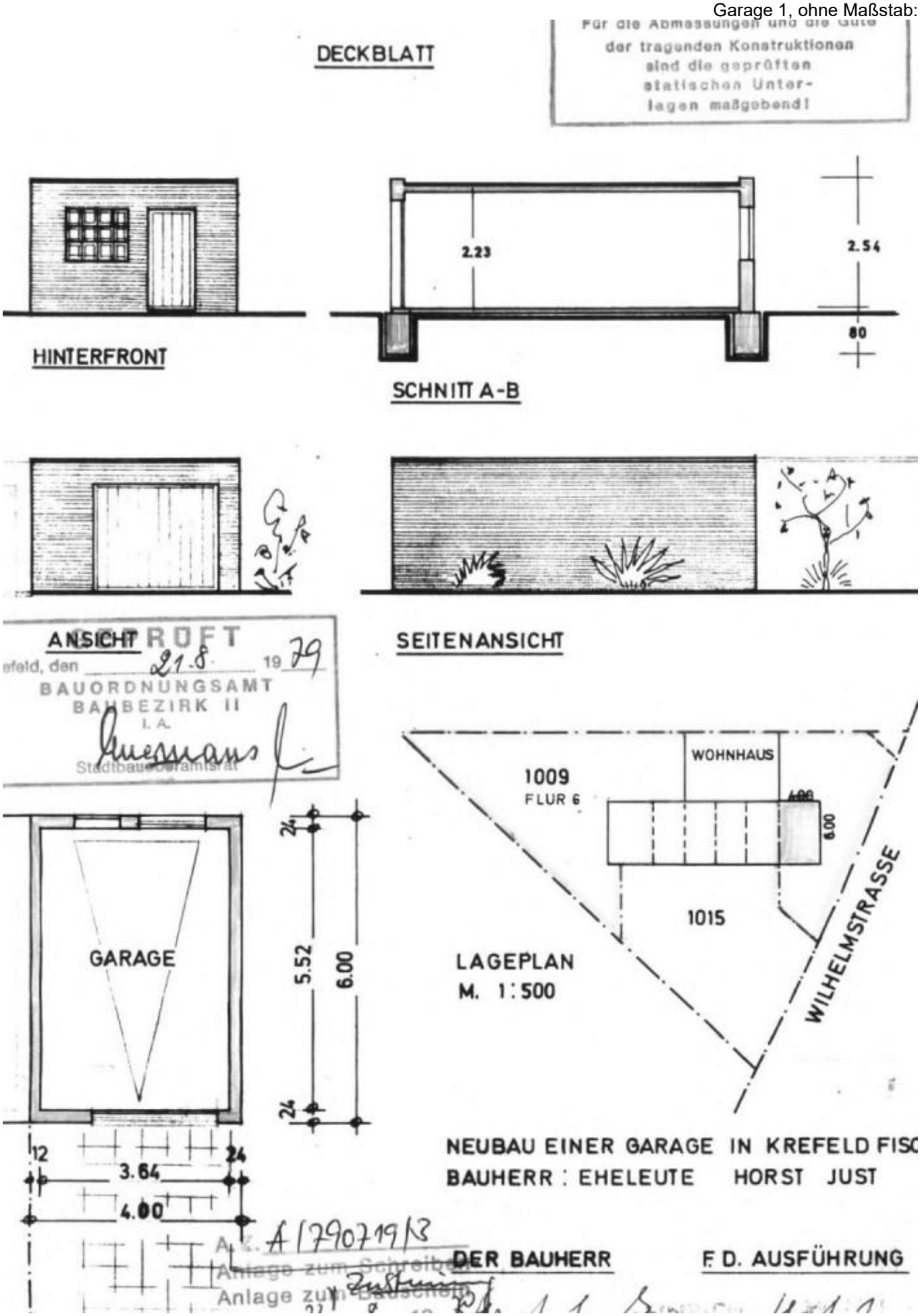


GEPRÜFT
Krefeld, den 28. 11. 1973
Bauordnungsamt
Baubezirk Süd
i.A.

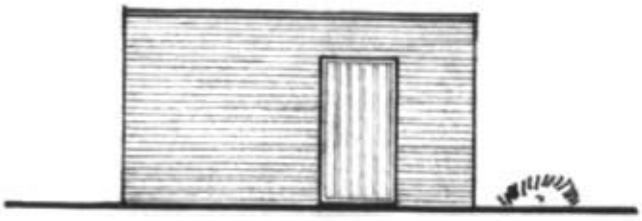
Bauordnungsamt
Geschäftsstelle
Eing.: 27. AP. 19
für Abt.:

~~Anlage zum Schreiben~~
Anlage zum Bauschein
Nr. 1718 vom 30.11.1973
Stadt Krefeld

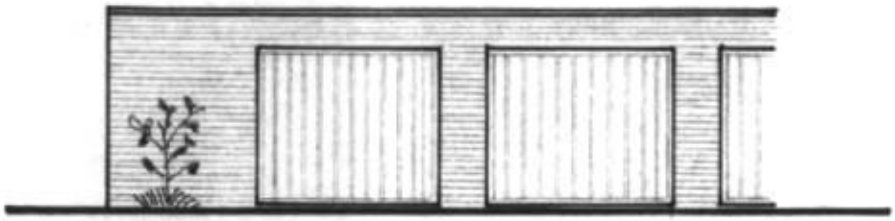
Garage 1, ohne Maßstab:



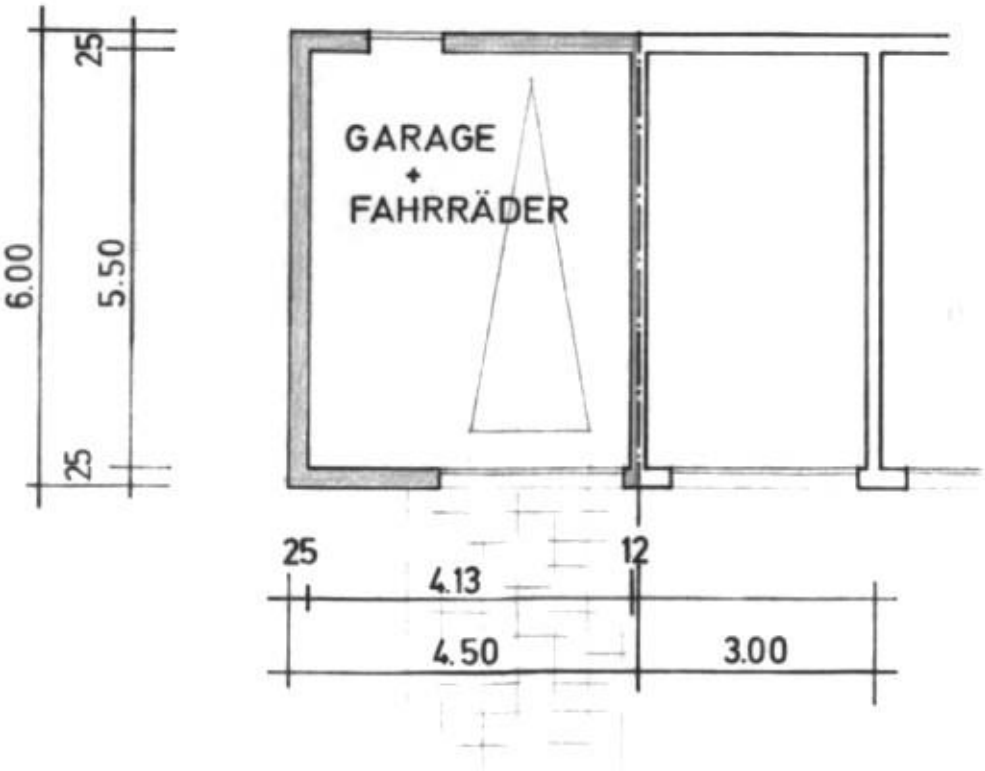
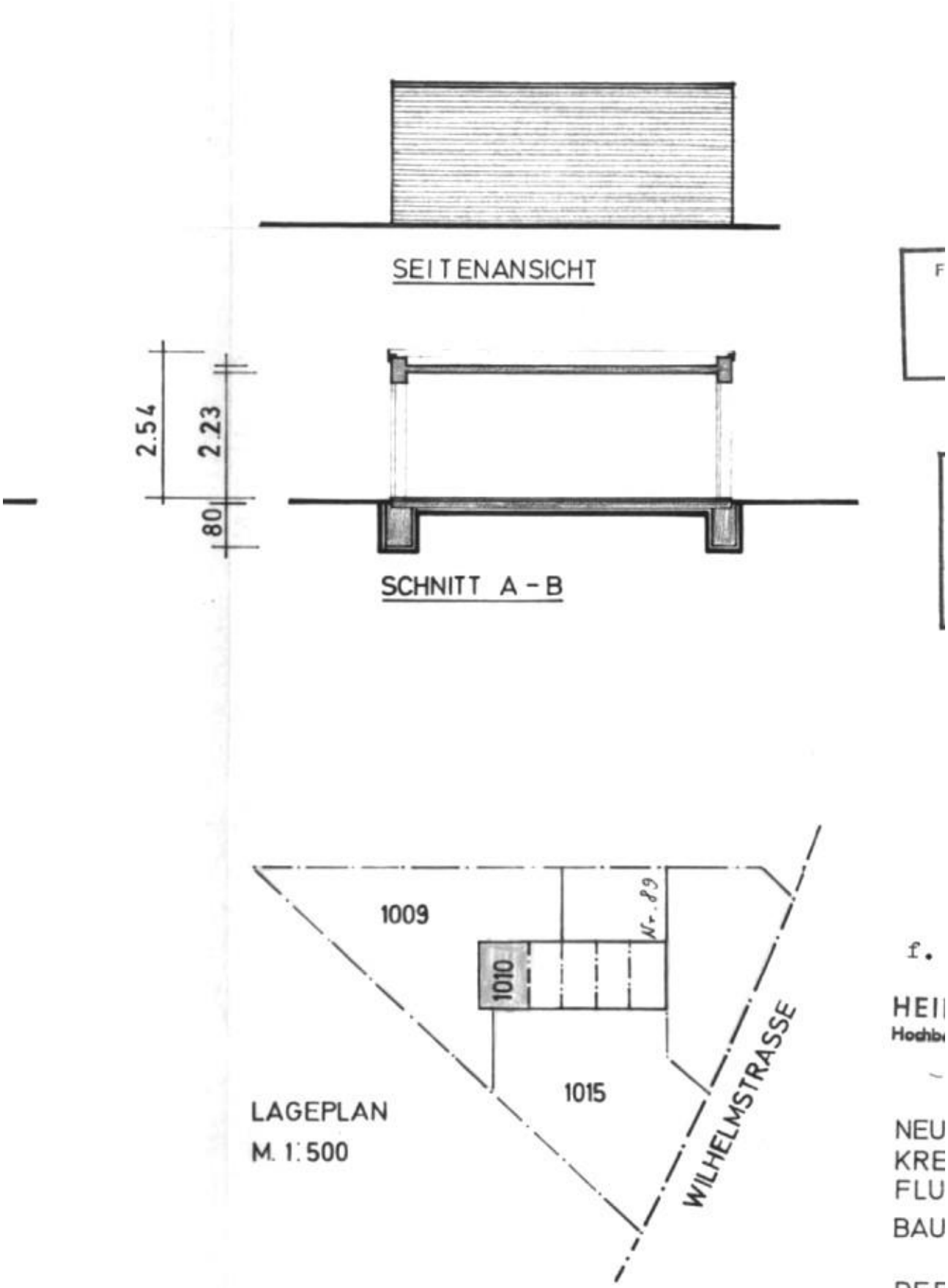
Garage 2, ohne Maßstab:



RÜCKANSICHT



ANSICHT



Garage 2, Schnittzeichnung, ohne Maßstab: