



G U T A C H T E N

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

Einfamilienhaus, Rohrammerdyk 125 in 47839 Krefeld



straßenseitige Ansicht



rückwärtige Ansicht

Hinweis: Die Bilder entstammen dem Archiv des Eigentümers

Verkehrswert zum 28.01.2026 : 585.000,00 EURO

Auftraggeber:	Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld	Geschäftsnummer: 420 K 61/25
----------------------	---	-------------------------------------

Gebäudeart:	Wohnfläche:	Nutzfläche:	Stellplätze:	Sonstige Flächen:
Doppelhaushälfte	~ 165 m²	~ 50 m²	---	---

Grundbuch von:	Blatt-Nr.:	Eigentümer/innen:
Hüls	2810	wird hier nicht benannt

Gemarkung:	Flur:	Flurstück(e):	Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):
Hüls	46	77	3.249 m²

Es bestehen:	☐ Rechte	☐ sozialrechtliche Bindungen
	☐ Lasten, Beschränkungen	☐ Mietvertrag
	☐ Baulasten	☒ Überbau



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)	8
3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	10
3.1 Allgemeines	10
3.2 Bauwerk - Baukonstruktion	11
3.2.1 Ausführungen	11
3.2.2 äußere Ausstattung	11
3.2.3 innere Ausstattung	11
3.2.4 Bäder	11
3.2.5 Toiletten	11
3.2.6 Küchen	12
3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	12
3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	12
3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	12
3.3 Bauwerk – technische Anlagen	13
3.3.1 Heizungsanlage	13
3.3.2 Warmwasserbereitung	13
3.3.3 sanitäre Installation	13
3.3.4 Elektroinstallation	13
3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	13
3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	13
3.4 Außenanlagen	14
3.5 Zubehör	14
3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	15
3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	15
3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	15
3.6.3 vorhandene Mängel	15
3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	15
4. BERECHNUNGEN	16
4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	16
4.2 Grunddaten der Wertermittlung	17
4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	18
4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	19
4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	20
4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	21
5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	22
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	22
5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	22
6. ANHANG	23
6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	23
6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	23
6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	24
6.4 verwendete Literatur	24
6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)	24

Seitenzahl: 33 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 55520)

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



1. AUFTRAG

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

Geschäftsnummer: **420 K 61/25**

Verwendung: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

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

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

Dokument:

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

vom:

13.01.2026

15.01.2026

15.01.2026

20.01.2026

27.01.2026

15.01.2026

Besichtigung: 28.01.2026

Teilnehmer:

- Eigentümer
- Eigentümerin
- Stefan Mengden – Sachverständiger

**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:**

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
 - Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
 - Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
 - Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
 - Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
 - Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
 - Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen.
 - Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
 - Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen
 - Zum Bestehen des Denkmalschutzes
 - Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
 - Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
 - Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i>	<i>Wohnfläche:</i>	<i>Nutzfläche:</i>	<i>Stellplätze:</i>	<i>Sonstige Flächen:</i>
Doppelhaushälfte	~ 165 m²	~ 50 m²	---	---
<i>Grundbuch von:</i>	<i>Blatt-Nr.:</i>	<i>Eigentümer/innen:</i>		
Hüls	2810	wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i>	<i>Flur:</i>	<i>Flurstück(e):</i>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i>	
Hüls	46	77	3.249 m²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Grundstück liegt im nördlichen Randbereich der Stadt Krefeld (rund 240.000 Einwohner) im Stadtteil Hüls mit ca. 15.000 Einwohnern. Das Bewertungsobjekt liegt ländlich gelegen an der Straße „Rohammerdyk“, im Naherholungsgebiet Hülser Bruch mit ausgedehnten Wald- und Wiesenbereichen. Im rund 3 km entfernten Zentrum des Ortsteils Hüls findet sich die gesamte erforderliche Infrastruktur für den täglichen Bedarf und darüberhinausgehend medizinische Einrichtungen, soziale und verwaltungstechnische Institutionen etc. Auch sind Kindergärten, eine Grundschule und eine Gesamtschule vorhanden. Das Stadtzentrum Krefelds, das in einer Entfernung von rund 8 km liegt, bietet die typischen Einrichtungen einer Stadt der genannten Größenordnung mit kulturellen, verwaltungs-technischen, medizinischen, sozialen und sonstigen Einrichtungen und den Autobahnanschluss an die A 57.
-------------------------	---

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

<i>Wertverhältnisse</i>	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
<i>Ermittlungsstichtag</i>	28.01.2026
<i>Qualitätsstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt als faktisches Bauland im Außenbereich und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

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

<i>Baujahr</i>	Als tatsächliche Baujahr ist unbekannt. In einem Aktenvermerk in der Archivakte der Bauaufsicht wird jedoch erwähnt, dass „das Wohngebäude Rohammerdyk 125 (...) seit 1938 ununterbrochen vom Eigentümer bewohnt“ wird. Es wird unterstellt, dass zu diesem Zeitpunkt auch schon Stallungen und Nebengebäude auf dem Grundstück vorhanden waren. In der Folge finden sich Baugenehmigungen - 1976 zur Errichtung einer Garage und eines überdachten Freisitzes - 1988 zur Erneuerung des Dachstuhls und der Fenster Die Umnutzung von Garage und Freisitz sowie das baulichen Schließen des Innenhofes wurden 1986 seitens der Bauaufsicht zur Kenntnis genommen; eine Genehmigung hierzu konnte nicht gefunden werden. Allerdings findet sich in der Bauantragsplanung von 1988 zur Erneuerung des Dachstuhls und der Fenster der tatsächlich vorhandene Grundriss. Vor diesem Hintergrund wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen auf dem Grundstück genehmigt sind. Aus dem Verhältnis der Baukörper zueinander und der jeweiligen Baujahre (Bestandwohnhaus und -stallungen 1938; Diele, Bad und Kinderzimmer 1977; Kochen, Essen und Dächer 1988) ergibt sich als gemitteltes Baujahr 1969.
----------------	---



**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 ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet.

Diese Annahme ist in dem Umstand begründet, dass unterstellt werden kann, dass im Zuge der Dach- und Fenstersanierung und der damit einhergehenden Legalisierung der Umnutzungs- und Erweiterungsbereiche eine grundlegende Sanierung der gesamten baulichen Anlagen erfolgt ist. Es wird hier unterstellt, dass diese Kernsanierung im Jahre 1988 zu einer rund 85%-igen Verlängerung der Restnutzungsdauer auf rund 68 Jahre geführt hat. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1976, 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)

Bebauungsplan

keiner; § 35 Ausweisungen
BauGB

Im Außenbereich ist ein Vorhaben unter Anderem nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

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 sind keine Belastungen eingetragen.

**Baulasten im Bau-
lastenverzeichnis**

Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 15.01.2026 mit, „dass das ... Grundstück mit keiner Baulast belastet ist.“

**sozialrechtliche
Bindungen**

Die Stadt Krefeld, Fachbereich Wohnen teilt am 15.01.2026 mit, „dass das ... Objekt nicht bekannt ist und unterliegt somit keiner öffentlichen Bindung.“

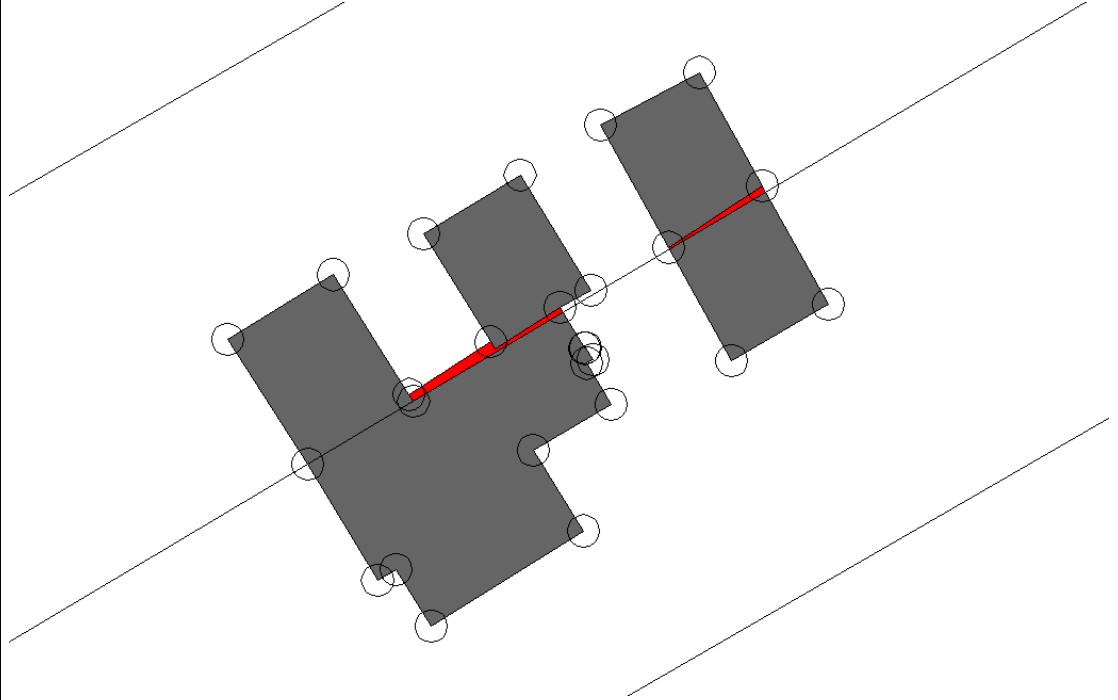
**behördliche Auflagen
/ Denkmalschutz**

sind nicht erkennbar oder bekannt

*sonstige
Werteinflüsse*

Soweit im öffentlichen Katasterwerk erkennbar sind Teile der baulichen Anlagen im Bereich der Küche, des rückwärtigen Schlafzimmers und des hinterliegenden Nebengebäudes auf dem nordwestlich angrenzenden Flurstück 78 errichtet; dieser Überbau umfasst eine Fläche von rund 7 m² und ist grundbuchlich nicht dokumentiert.

Die Überbaufläche ist rot markiert:



Zu diesem Überbau finden sich keine grundbuchlichen Sicherungen.

Ein Überbau muss in der Regel vom überbauten Grundstück geduldet werden; ein Abbruchanspruch besteht nicht.

Allerdings begründet der Überbau regelmäßig den Anspruch auf eine sogenannte Überbaurente. Diese Überbaurente bemisst sich nach dem Wert des überbauten Grundstücks zum Zeitpunkt des Überbaus; sie ist fällig ab dem Zeitpunkt der Kenntnis des Überbaus.

Die Überbaurente errechnet sich aus dem jährlichen Liegenschaftsertrag (Bodenwert * Liegenschaftszinssatz), der über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert wird.

Hier wird unterstellt, dass der Überbau aus der Zeit der Gebäudeerrichtung stammt oder bei der katastermäßigen Teilung des Gesamtgrundstücks in zwei Flurstücke entstanden ist.

Beide Daten können nicht mit abschließender Sicherheit festgestellt werden; es wird unterstellt, dass der für den Überbau relevante Stichtag in das Jahr 1938 fällt.

Bodenrichtwerte für diesen Zeitpunkt sind nicht bekannt, es kann jedoch angenommen werden, dass Bodenwerte in den 1930-er Jahren rund 10 % der heutigen Baulandwerte betragen.

Für den Baulandbereich des Bewertungsgrundstücks ergibt sich insofern ein Bodenwert für 1938 in Höhe von rund 20 €/m²:

jährlicher Grundstücksertrag der überbauten Fläche: 7 m² * 20 €/m² * 2,5 % = 1 €

Barwertfaktor bei 2,5 % Liegenschaftszinssatz und 30 Jahren: 20,93

Barwert der Überbaurente: 20,93 €, rund 21 €

Auf eine Berücksichtigung des Werteinflusses der Überbaurente auf den Verkehrswert wird wegen Geringfügigkeit verzichtet.



**Verkehrs-
Erschließung**

Das Bewertungsobjekt ist über die Straße „Rohrammerdyk“ erschlossen.
Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 20.01.2026 mit, *dass das ... Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt. Das Flurstück liegt aktuell im Außenbereich. Sollte für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt und die Erschließungsanlagen endgültig hergestellt werden, so kommen für das Grundstück Erschließungsbeiträge nach dem BauGB zur Erhebung.*“

Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragspflichtigen Zustand ausgegangen.

Die Kosten des Erschließungsbeitrags werden hier zum Zwecke der Wertermittlung mit rund 20 €/m² Baulandfläche, mithin mit rund (1.500 m² * 20 €/m² =) 30.000 € angenommen.

Den derart ausgewiesenen Erschließungskosten liegen keine Kostenvoranschläge, detaillierten Kostenschätzungen oder gar konkreten Angebote zugrunde; ein Rechtsanspruch kann aus dieser Annahme nicht abgeleitet werden.

Die Erschließungskosten werden bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

techn. Erschließung

Die technische Erschließung umfasst Wasser, Gas über Flüssiggastank, Strom, Telefon und Kabelanschluss. Das Grundstück verfügt zudem über eine Kleinkläranlage zur Abwasserbehandlung.

Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR, Gebühren, Beschaffung und Recht teilt am 11.02.2026 mit, *„dass das ... Grundstück nicht die Tatbestandsmerkmale nach § 2 Abs. 1 der Kanalanschlussbeitragssatzung der Stadt Krefeld erfüllt. Ein Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen ist momentan nicht möglich. Somit ist für dieses Grundstück aktuell kein Kanalanschlussbeitrag fällig.“*

Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.

Straßenausbau

Die Straße „Rohrammerdyk“ ist im Bereich des Bewertungsobjekts als einspurige Anliegerstraße mit verdichteter Oberfläche ausgebaut.

Grundstücksform

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.

Bodenbeschaffenheit

Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz teilt am 27.01.2026 mit, *„dass das ... Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist. Es liegen zurzeit keine Hinweise dafür vor, dass von dem ... Grundstück Gefahren für die Gesundheit oder unzumutbare Beeinträchtigungen durch umweltgefährdende Stoffe ausgehen.“*

Über die im Rahmen der Altlastenauskunft eingeholten Aussagen hinaus werden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich außergewöhnlicher Einflüsse vorgenommen. Insbesondere bleiben Einwirkungen aus hohen Grundwasserständen, nicht bekannten, erkennbaren oder bekannt gemachten Schadstoff- oder sonstigen Belastungen und Immissionen in der Wertermittlung unberücksichtigt.

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 Grundstück zunächst in einen Wohnbauland- und einen Gartenlandbereich aufgeteilt.

Als für den Bodenrichtwert übliche Grundstücksgröße im Aussenbereich werden hier rund 1.500 m² Wohnbauland angenommen, die wiederum in eine rund 1.300 m² großen für das Wohnhaus rentierlichen Bodenanteil und einen rund 200 m² großen für das Nebengebäude rentierlichen Bodenanteil aufgeteilt werden.

Die verbleibende Grundstücksfläche von rund 1.749 m² wird als Gartenland angenommen.



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 210 €/m² für ein Grundstück im Außenbereich mit bebauten Flächen ausgewiesen. Gartenland wird im Mittel mit rund 18 % des Bodenwertes für Bauland bewertet. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Bodenwert für das Gartenland in Höhe von rund 40 €/m² angenommen.
<i>Bodenpreisindex</i>	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
<i>Umrechnungs-koeffizienten</i>	Über die übliche Grundstücksgröße hinausgehende Grundstücksflächen, die baulich nicht genutzt werden können, werden als Gartenland bewertet. Hier werden rund 1.500 m² als Baulandbereich mit rund 210 €/m² und die verbleibenden rund 1.749 m² als Gartenland mit rund 40 €/m² bewertet.
<i>Liegenschafts-zinssätze</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 keinen Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhausgrundstücke ausgewiesen. Aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
<i>Rohertragsfaktoren</i>	sind nicht veröffentlicht.
<i>Baupreisindex</i>	2010 = 70,82 2025 = 135,0 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes IV. 2025)
<i>Sachwertfaktoren:</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen und gibt diese für den vorläufigen Sachwertbereich des Bewertungsobjekts mit rund 0,96 (interpoliert) mit einer Standardabweichung von rund 0,12 an. Die Lage des Bewertungsobjekts und das begrenzte Angebot vergleichbarer Liegenschaften können durch die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren nicht abgebildet werden. Hinzu kommt, dass die Kennzahlen zur Ableitung des Sachwertfaktors im Modell des Gutachterausschusses bei einigen Parametern, hier insbesondere zum Baulandwert und zur Baulandfläche, nicht auf das Bewertungsobjekt zutreffen. Das allgemein anerkannte <i>Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem 2015 für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke</i> weist für den hiesigen vorläufigen Sachwertbereich im hier vorliegenden Bodenwertniveau einen Sachwertfaktor von rund 0,77 (interpoliert) mit einer Standardabweichung von 19 % aus. Auch dieser Sachwertfaktor ist aus Verfassersicht dem Bewertungsobjekt nicht angemessen, nicht zuletzt deswegen, weil die zugrunde liegenden Daten aus dem Zeitraum 2013-2014 entstammen. Aufgrund der Lage am Grundstücksmarkt und des begrenzten Angebots wird aus Sicht des Verfassers eher mit einem Zuschlag auf den vorläufigen Sachwert zu rechnen sein. Obwohl Daten zu Sachwertfaktoren vergleichbarer Grundstücke nicht vorliegen, ist aus Verfassersicht ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,10 angemessen.



Vergleichswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 Durchschnittspreise für Doppelhaushälften im Weiterverkauf mit im Median 3.200 €/m² ausgewiesen. Gesonderte Durchschnittspreise für Einfamilienhäuser im Aussenbereich sind nicht veröffentlicht.

Aus diesem Grunde wurde Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beantragt.

Die entsprechende Auskunft wurde in nicht anonymisierter Form erteilt und kann daher aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht veröffentlicht werden.

In der Kaufpreissammlung finden sich 8 Verkaufsfälle aus den Jahren 2022 bis 2025, die in die Kategorie „Einfamilienhaus im Aussenbereich“ fallen.

Der Bodenrichtwert beträgt in allen Fällen 210 €/m².

Hiervon werden 7 Fälle mit der Ausstattungsklasse „mittel“ und einer mit der Ausstattungsklasse „einfach“ beschrieben.

Die Grundstücksgrößen streuen von 1.136 m² bis 3.255 m².

Im Gegensatz zum Bewertungsobjekt (Doppelhaushälfte) handelt es sich bei allen Verkaufsfällen um „freistehende Einfamilienhäuser“.

Die Gesamtkaufpreise streuen nach Umrechnung auf den aktuellen Index von rund 402.000 € bis 650.000 € und mithin von rund 1.990 €/m² WFI bis 4.520 €/m² WFI.

Von der Vergleichsobjekten stimmt ein Objekt hinsichtlich der Lagemerkmale (Aussenbereich Hüls), der Grundstücksgröße (3.255 m²), der Wohnfläche (149 m²) und der Ausstattungsklasse (mittel) weitestgehend (± 10%) mit dem Bewertungsobjekt überein. Allerdings handelt es sich bei dem Vergleichsobjekt um ein freistehendes Einfamilienhaus.

Es ist im Vergleich mit einem Gesamtkaufpreis von 650.000 € zugleich das teuerste Objekt; zudem liegt der Verkaufszeitpunkt weniger als ein halbes Jahr zurück.

Zu diesem Objekt ist darüber hinaus aus persönlicher Kenntnis des Verfassers bekannt, dass es entwässerungstechnisch voll erschlossen ist, an einer asphaltierten Strasse liegt und außerdem über eine ausreichend breite Zufahrt, Stellplätze und eine Garage verfügt.

Als weiteres Vergleichsobjekt wird ein sich derzeit in der Vermarktung befindliches Objekt herangezogen.

Hierbei handelt es sich laut Expose um ein freistehendes Einfamilienhaus in vergleichbarer Lage, rund 2 km vom Bewertungsobjekt entfernt, mit rund 3.840 m² Grundstück, rund 162 m² Wohnfläche und zwei Carports in durchaus gehobener Ausstattung mit Naturstein- und Holzböden, 3-fach-Verglasung, Marmorbädern, verglastem Wintergarten und moderner Einbauküche, das nach Angabe des Verkäufers im Jahre 2009 „komplett modernisiert“ wurde. Auch dieses Vergleichsobjekt ist jedoch ein freistehendes Einfamilienhaus; es wird zu einem Kaufpreis von 625.000 € angeboten.

Aus Verfassersicht sind die letztgenannten Objekte, da sie hinsichtlich der Lagemerkmale, der Grundstücksgrößen und der Wohnflächen am weitesten mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen, am besten geeignet, einen Vergleichspreis abzuleiten, obwohl die hinsichtlich der Bauart (freistehendes Einfamilienhaus), der Zufahrtmöglichkeiten, der KFZ-Abstellmöglichkeiten (Carports, Garagen) und teils der Ausstattung als deutlich hochwertiger einzustufen sind.

Aus diesen Objekten kann zunächst ein mittlerer Preis in Höhe von
(650.000 € / 150 m² rund 4.335 €/m² + 625.000 € / 162 m² rund 3.860 €/m²) / 2
rund 4.100 €/m² abgeleitet werden.

Die Besonderheit der Einzellage im ruhigen Außenbereich ist bei Immobilien dieser Kategorie ein Faktor, der bei sämtlichen Vergleichsobjekten entscheidend zur Wertbildung beiträgt.

Das Bewertungsobjekt ist jedoch eine Doppelhaushälfte, der dieses Merkmal fehlt.

Der Wertunterschied von Doppelhaushälften zu freistehenden Einfamilienhäusern wird, bei sonstiger Vergleichbarkeit, üblicherweise in einem Bereich von 10 % bis 15 % angenommen. Vor diesem Hintergrund ist ein Vergleichswert in Höhe von rund (4.100 €/m² - 10%) rund 3.690 €/m² angemessen.

Unter dem Hinweis, dass der Vergleichswert in Ermangelung der direkten Vergleichbarkeit der Referenzobjekte hier allenfalls der Plausibilisierung dienen kann, wird ein vorläufiger Vergleichswert von 3.690 €/m² Wohnfläche zugrunde gelegt.

Der Vergleichswert umfasst auch die auf dem Grundstück befindlichen Nebenanlagen und das Nebengebäude.



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>	Doppelhaushälfte mit Nebengebäude
<i>Geschlosszahl</i>	ein Vollgeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss Hinweis: Der letztgültigen Baugenehmigung aus dem Jahre 1988 zur Erneuerung des Dachstuhls und der Fenster kann als Auflage entnommen werden, dass hinsichtlich des Dachstuhls „kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden darf“ und „die jetzigen Traufhöhe beizubehalten sind“. Dem wird verfasserseits entnommen, dass ein Ausbau des, wegen seiner Höhe derzeit hierfür nicht geeigneten Dachgeschosses künftig nicht möglich ist.
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliche Baujahr ist unbekannt. In einem Aktenvermerk in der Archivakte der Bauaufsicht wird jedoch erwähnt, dass „das Wohngebäude Rohrammerdyk 125 (...) seit 1938 ununterbrochen vom Eigentümer bewohnt“ wird. Es wird unterstellt, dass zu diesem Zeitpunkt auch schon Stallungen und Nebengebäude auf dem Grundstück vorhanden waren. In der Folge finden sich Baugenehmigungen - 1976 zur Errichtung einer Garage und eines überdachten Freisitzes - 1988 zur Erneuerung des Dachstuhls und der Fenster Die Umnutzung von Garage und Freisitz sowie das baulichen Schließen des Innenhofes wurden 1986 seitens der Bauaufsicht zur Kenntnis genommen; eine Genehmigung hierzu konnte nicht gefunden werden. Allerdings findet sich in der Bauantragsplanung von 1988 zur Erneuerung des Dachstuhls und der Fenster der tatsächlich vorhandene Grundriss. Vor diesem Hintergrund wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen auf dem Grundstück genehmigt sind. Aus dem Verhältnis der Baukörper zueinander und der jeweiligen Baujahre (Bestandwohnhaus und -stallungen 1938; Diele, Bad und Kinderzimmer 1977; Kochen, Essen und Dächer 1988) ergibt sich als gemitteltes Baujahr 1969. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet. Diese Annahme ist in dem Umstand begründet, dass unterstellt werden kann, dass im Zuge der Dach- und Fenstersanierung und der damit einhergehenden Legalisierung der Umnutzungs- und Erweiterungsbereiche eine grundlegende Sanierung der gesamten baulichen Anlagen erfolgt ist. Es wird hier unterstellt, dass diese Kernsanierung im Jahre 1988 zu einer rund 85%-igen Verlängerung der Restnutzungsdauer auf rund 68 Jahre geführt hat. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1976, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	Laut Bauakte: Diele, Wohnzimmer, Badezimmer, Kinderzimmer, Küche mit Essbereich (Atrium), Schlafzimmer



3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

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

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

3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände</i>	massives Mauerwerk
<i>Fassade</i>	teilweise mit Handform-Klinkern verblendet oder mit Wärmedämmverbundsystem verputzt und hell gestrichen
<i>Außentüren u. Tore</i>	zweiflüglige Vollholz-Haustür aus Eiche
<i>Außenfenster</i>	Holzprossenfenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Tonflachziegeln
<i>Dachaufbauten</i>	keine vorhanden
<i>Innenwände</i>	massives Mauerwerk oder Leichtbauweise
<i>Kellerdecken</i>	nicht unterkellert
<i>Geschossdecken</i>	Holzbalkendecken, im Wohnzimmer und im Schlafzimmer mit hochwertiger Holzdeckenverkleidung
<i>Treppen</i>	außenliegende Holztreppe zum Dachgeschoss

3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	keine vorhanden
<i>Balkone / Loggien</i>	keine vorhanden
<i>Fensterbänke</i>	innen: Travertin oder Schiefer, außen: Betonstein
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	teilweise mechanisch betr. Holz-Rollläden und Blenden

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	mit Rauputz belegt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	mit Glattputz belegt und hell gestrichen oder teilweise Edelholzverkleidung
<i>Fußböden</i>	teilweise Massivparkett, Natursteinböden oder Fliesen
<i>Treppenbeläge</i>	keine
<i>Türen u. Fenster</i>	Edelholztüren in entsprechenden Umfassungszargen oder Glastür
<i>Art der Beheizung</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Warmwasserbereitung</i>	über elektrische Durchlauferhitzer
<i>Wasser</i>	in Badezimmer, Küche, Dachgeschoss und Nebengebäude
<i>Strom</i>	in allen Räumen vorhanden
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	vorhanden
<i>Gas</i>	vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	1 Badezimmer
<i>Wände</i>	mit hellen Fliesen belegt
<i>Decken</i>	mit Rauputz versehen und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit hellen Fliesen plattiert
<i>san.-Gegenstände</i>	2 Waschtische mit Ablage, 1 Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Dusche
<i>Einrichtungen</i>	keine

3.2.5 Toiletten – keine weitere Gäste-Toilette vorhanden



3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Küche
<i>Wände</i>	im Arbeitsbereich mit Fliesen belegt, darüber mit Rauputz versehen und hell gestrichen
<i>Decken</i>	mit Glattputz versehen und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	Naturstein
<i>Einrichtungen</i>	Gussheizkörper

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	beheiztes Nebengebäude mit Hauswirtschaftsraum, Abstellraum, Sanitärbereich und Sauna Hinweis: Das Nebengebäude darf zu wohnbaulichen Zwecken nicht genutzt werden.
<i>Wände</i>	überwiegend verputzt und gestrichen, im Sanitärbereich raumhoch gefliest
<i>Decken</i>	Holzbalkenlage mit Profilholz-Verkleidung
<i>Fußböden</i>	mit braun-bunten Fliesen plattiert
<i>Einrichtungen</i>	Sauna

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	von außen erreichbares, zum wohnbaulichen Nutzung nicht geeigneten Dachgeschoss
<i>bes. Einrichtungen</i>	keine
<i>bes. Einbauten</i>	gemauerter offener Kamin im Schlafzimmer; der Kamin wird als werthaltiges Bauteil mit rund 5.000 € im Sachwertverfahren gesondert ausgewiesen
<i>bes. Bauteile</i>	teilweise runde Holzfenster
<i>bes. Baukonstruk.</i>	Atrium im Essbereich
<i>bes. Gestaltung</i>	großzügig angelegte Terrassenfläche; die Terrasse wird als werthaltiges Bauteil mit rund 5.000 € im Sachwertverfahren gesondert ausgewiesen
<i>sonstiges</i>	biologische Kläranlage (3-Kammer-System) im hinteren Grundstücksbereich

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards (Zuordnung nach Anlage 4 ImmoWertV)

<i>Außenwände</i>	überwiegend einfach (nicht zeitgemäßer Wärmeschutz)	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Dach</i>	überwiegend einfach (nicht zeitgemäße Dachdämmung)	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Außentüren/-fenster</i>	überwiegend einfach (80%) bis stark gehoben (20%)	<i>Standardstufe</i>	2 - 5
<i>Innenwände/-türen</i>	überwiegend mittel (90%) bis gehoben (10%)	<i>Standardstufe</i>	3 - 4
<i>Decken und Treppen</i>	überwiegend mittel (50%) bis gehoben (50%)	<i>Standardstufe</i>	3 - 4
<i>Fußböden</i>	überwiegend gehoben	<i>Standardstufe</i>	4
<i>Sanitäreinrichtung</i>	überwiegend mittel (50%) bis gehoben (50%)	<i>Standardstufe</i>	3 - 4
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend mittel“ angenommen.		



3.3 Bauwerk – technische Anlagen

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

3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	Gas-Zentralheizung über unterirdischen Flüssiggastank im Vorgarten
<i>Hersteller</i>	Vaillant
<i>Baujahr / Montage</i>	1980
<i>Wärmeübertragung</i>	Gussheizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	Annahme: regelmäßig

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	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>	Gartenbrunnen, Kleinkläranlage
<i>Beförderungstechnik</i>	keine
<i>Alarmsysteme</i>	keine
<i>elektromech. Einr.</i>	keine
<i>medientechn. Einr.</i>	keine

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards (Zuordnung nach Anlage 4 ImmoWertV)

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



3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Von der Straße „Rohrammerdyk“ gelangt man durch ein Gartentor, auf den mit Gehwegplatten belegten Weg zum Hauseingangsbereich. Dieser ist überdacht und hier befindet sich die außen liegende Holzterrasse, die ins Dachgeschoss führt. Vor dem Haus liegt ein rund 40 m² nicht überdachter Terrassenbereich, der in den Zugang zum Hauseingang übergeht. Der großzügig angelegte Vorgartenbereich ist überwiegend als Rasenfläche mit altem Baumbestand, Büschen und Sträuchern angelegt; dort befindet sich auch der Flüssiggastank.
<i>Außenanlagen</i>	Vom jetzigen Kaminzimmer aus betritt man den dahinter liegenden, mit Betonsteinen gepflasterten, hinteren Terrassenbereich. Hier befindet sich der Eingang ins Nebengebäude, in der sich die Waschküche und der Saunabereich befindet. Der großzügige hintere Gartenbereich ist überwiegend als Rasenfläche mit altem Baumbestand gestaltet.
<i>Terrassenbereiche</i>	Die gepflasterten Terrassenbereiche befinden sich vor und hinter dem Haus.
<i>Hausanschlüsse</i>	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

3.5 Zubehör

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



3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

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

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

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

3.6.3 vorhandene Mängel

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

Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen.

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

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

Werden Mängel als sogenannte besondere, objektspezifische Werteinflüsse in Abzug gebracht, so stellt dieser Abzug lediglich den 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:

- beschädigtes Fenster im Atriumbereich
- Wasserschaden durch undichtes Dachfenster im Atrium an Holzdecke
- Wasserschaden am Parkettboden im Schlafzimmer
- überalterte Heizungsanlage
- Renovierungsbedarf

Der Werteinfluss der Mängel und Schäden sowie des Renovierungsbedarfs wird hier zum Zwecke der Wertermittlung mit rund 5.000 € angenommen und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Der Wasserschaden am Parkettboden im Schlafzimmer bleibt zunächst unberücksichtigt, da seine Beseitigung nach Angabe des Eigentümers durch die entsprechende Versicherung gedeckt ist.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein baujahrtypisch geschnittenes, leicht renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit rund 165 m² Wohn- und rund 50 m² Nutzfläche in stark ländlich geprägter Lage von Krefeld.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV). Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.										
<i>SW-RL-Typ</i>	Das Einfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 2.22 (Einfamilien-Doppelhaushälfte, nicht unterkellert, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) des Tabellenwerks der ImmoWertV.										
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet. Diese Annahme ist in dem Umstand begründet, dass unterstellt werden kann, dass im Zuge der Dach- und Fenstersanierung und der damit einhergehenden Legalisierung der Umnutzungs- und Erweiterungsbereiche eine grundlegende Sanierung der gesamten baulichen Anlagen erfolgt ist. Es wird hier unterstellt, dass diese Kernsanierung im Jahre 1988 zu einer rund 85%-igen Verlängerung der Restnutzungsdauer auf rund 68 Jahre geführt hat. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1976, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.										
<i>Normalherstellungskosten</i>	Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von rund 682 €/m² BGF für das Einfamilienhaus und in Höhe von rund 400 €/m² BGF für das Nebengebäude. Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.										
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 9,10 €/m² Wohn- und rund 5,00 €/m² Nutzfläche für die baulichen Anlagen sachgerecht angenommen. Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV wie folgt ermittelt: <table><tr><td>- Jährliche Instandhaltungskosten:</td><td>14,40 €/m² Wohnfläche</td></tr><tr><td></td><td>5,00 €/m² Nutzfläche</td></tr><tr><td>- Mietausfallwagnis:</td><td>2,0 % des Jahresrohertrags</td></tr><tr><td>- Jährliche Verwaltungskosten:</td><td>367,00 € Wohnhaus</td></tr><tr><td></td><td>100,00 € Nebengebäude</td></tr></table> und als prozentualer Abschlag vom Jahresrohertrag ausgewiesen.	- Jährliche Instandhaltungskosten:	14,40 €/m ² Wohnfläche		5,00 €/m ² Nutzfläche	- Mietausfallwagnis:	2,0 % des Jahresrohertrags	- Jährliche Verwaltungskosten:	367,00 € Wohnhaus		100,00 € Nebengebäude
- Jährliche Instandhaltungskosten:	14,40 €/m ² Wohnfläche										
	5,00 €/m ² Nutzfläche										
- Mietausfallwagnis:	2,0 % des Jahresrohertrags										
- Jährliche Verwaltungskosten:	367,00 € Wohnhaus										
	100,00 € Nebengebäude										



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

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

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Einfamilienhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Einfamiliendoppelhaushälfte	Typ nach NHK:	2.22
	Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss	Korrekturfaktor:	1,00
	überwiegend einfach bis mittel	Standardstufe:	2 - 3
Ausstattung Anlage 1:			
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	682,00		
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):	1976	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	30
Vergleichswert je m² Wohnfläche:	3.690,00	EUR/m²	
marktüblicher Ertrag je m² Wohnfläche:	9,10	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	682,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,50		

Anlage 2

Bezeichnung des Anlagenteils:	Nebengebäude		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 2:	Nebengebäude, Abstellraum, Sauna	Typ nach NHK:	ohne
		Korrekturfaktor:	1,00
		Standardstufe:	2
Ausstattung Anlage 2:	überwiegend einfach		
BGF-m²-Preis Anlage 2 in EUR/m²:	400,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 2 (fiktiv):	1976	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	30
marktüblicher Ertrag je m² Nutzfläche:	5,00	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	400,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,50		



4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)

Der Bodenwert wird – soweit derartige Daten vorliegen – als Vergleichswert aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen anderer Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzbarkeit, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt und ihrer sonstigen wertbestimmenden Merkmale hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen.

Die Gutachterausschüsse der Städte und Kreise führen Kaufpreissammlungen, die Ableitungen entsprechender Vergleichswerte zulassen, und setzen hieraus Bodenrichtwerte fest, die in einer Bodenrichtwertkarte veröffentlicht werden.

In Fällen, in denen direkte, zeitnahe Vergleichspreise nicht vorliegen, müssen gegebenenfalls Preise anderer vergleichbarer Lagen zu Vergleichszwecken herangezogen oder ältere Werte über diesbezügliche Indizes hochgerechnet werden.

Gegebenenfalls sind Unterschiede in den wertbestimmenden Lagemerkmale durch die sachgerechte Anwendung entsprechender Korrekturfaktoren beim Bewertungsgrundstück zu würdigen.

Bezeichnung Teilfläche 1:	aus Flurstück 77				
Qualität Teilfläche 1:	faktisches Bauland, ebf	Aussenbereich			
Teilflächengröße 1:	1.300,00 m ²				
Bodenrichtwert 1:	210,00 EUR/m ²	Aussenbereich			
Erschließungskosten 1:	hier keine EUR/m ²				
Wertbeeinflussung:	hier keine EUR/m ²				
Bodenwert je m ² Teilfläche 1:	210,00 EUR/m ²				
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	210,00 EUR / m ²	*	1.300,00 m ²	= EUR	273.000,00
Bezeichnung Teilfläche 2:	aus Flurstück 77				
Qualität Teilfläche 2:	faktisches Bauland, ebf	Aussenbereich			
Teilflächengröße 2:	200,00 m ²				
Bodenrichtwert 2:	210,00 EUR/m ²	Aussenbereich			
Erschließungskosten 2:	hier keine EUR/m ²				
Wertbeeinflussung:	hier keine EUR/m ²				
Bodenwert je m ² Teilfläche 2:	210,00 EUR/m ²				
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	210,00 EUR / m ²	*	200,00 m ²	= EUR	42.000,00
Bezeichnung Teilfläche 3:	aus Flurstück 77				
Qualität Teilfläche 3:	Gartenland				
Teilflächengröße 3:	1.749,00 m ²				
Bodenrichtwert 3:	40,00 EUR/m ²				
Erschließungskosten 3:	hier keine EUR/m ²				
Wertbeeinflussung:	hier keine EUR/m ²	durch:			
Bodenwert je m ² Teilfläche 3:	40,00 EUR/m ²				
Bodenwert gesamt Teilfläche 3:	40,00 EUR / m ²	*	1.749,00 m ²	= EUR	69.960,00
Bodenwert gesamt				= EUR	384.960,00

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 385.000,00



4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag

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

§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen

Anlage 1

Einfamilienhaus 165,00 qm * 3.690,00 EUR/qm = EUR 608.850,00

§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen incl. Bodenwert

Baumängel und -schäden

Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil

EUR 608.850,00

EUR hier keine

EUR 608.850,00

errechneter Vergleichswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag

EUR 608.850,00

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 609.000,00

**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	165,00	qm	*	9,10	EUR/qm	=	EUR	18.018,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR	18.018,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten								
Instandhaltungskosten ca.	13,19	%	*	18.018,00	EUR	=	EUR	-2.376,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	18.018,00	EUR	=	EUR	-360,36
Verwaltungskosten ca.	2,04	%	*	18.018,00	EUR	=	EUR	-367,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	17,22	%	*	18.018,00	EUR	=	EUR	-3.103,36
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR	14.914,64
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche aus Flurstück 77 mit 1300 m² Größe bei 210 EUR/m²)								
Liegenschaftszinssatz von	2,50	%	*	273.000,00	EUR	=	EUR	-6.825,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR	8.089,64
Baujahr der Anlage: 1976; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 30 Jahre; LZ: 2,5 %								
Der Barwertfaktor beträgt: 20,93								
Ertragswert Anlage 1 (Einfamilienhaus)	8.089,64	EUR	*	20,93			EUR	169.316,17
Baumängel und -schäden							EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1							EUR	273.000,00
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil							EUR	442.316,17

Anlage 2							
Nebengebäude	50,00	qm	*	5,00	EUR/qm	=	EUR 3.000,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR 3.000,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	8,33	%	*	3.000,00	EUR	=	EUR -250,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	3.000,00	EUR	=	EUR -60,00
Verwaltungskosten ca.	3,33	%	*	3.000,00	EUR	=	EUR -100,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	13,67	%	*	3.000,00	EUR	=	EUR -410,00
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR 2.590,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche aus Flurstück 77 mit 200 m² Größe bei 210 EUR/m²)							
Liegenschaftszinssatz von	2,50	%	*	42.000,00	EUR	=	EUR -1.050,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR 1.540,00
Baujahr der Anlage: 1976; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 30 Jahre; LZ: 2,5 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 20,93							
Ertragswert Anlage 2 (Nebengebäude)	1.540,00	EUR	*	20,93			EUR 32.232,20
Baumängel und -schäden							EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 2							EUR 42.000,00
Nebengebäude incl. Bodenwertanteil							EUR 74.232,20

Anlage 3							
nur Bodenwert Gartenland						EUR	69.960,00

errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag						EUR	586.508,37
--	--	--	--	--	--	------------	-------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 587.000,00



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	293,00	qm	*	682,00	EUR/qm	=	EUR	199.826,00
werthaltige Bauteile, Kamin, Terr.	1,00	p	*	10.000,00	EUR	=	EUR	10.000,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	4.995,65	EUR	=	EUR	4.995,65

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1976; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 30 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 63 % = EUR -129.037,64

Anlage 1 (Einfamilienhaus, NHK-Typ: 2.22) = EUR 85.784,01

Indizierung von: 85.784,01 EUR / 70,82 * 135,00 = EUR 163.525,01

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 = EUR 273.000,00

Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 436.525,01

Anlage 2

Nebengebäude	57,00	qm	*	400,00	EUR/qm	=	EUR	22.800,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	570,00	EUR	=	EUR	570,00

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1976; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 30 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 63 % = EUR -14.723,10

Anlage 2 (Nebengebäude, NHK-Typ: ohne) = EUR 8.646,90

Indizierung von: 8.646,90 EUR / 70,82 * 135,00 = EUR 16.483,08

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 2 = EUR 42.000,00

Nebengebäude, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 58.483,08

Anlage 3

nur Bodenwert Gartenland EUR 69.960,00

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag EUR 564.968,09

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 565.000,00



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 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 **609.000,00 EUR**

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **587.000,00 EUR**

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **565.000,00 EUR**

Das Bewertungsobjekt ist als eigengenutztes oder eigennutzbares Einfamilienhaus mit Nebengebäude ein Sachwertobjekt.

Es wird ein Marktanpassungsfaktor von rund 1,10 in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	565.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	55.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Erschließungskosten rund:	EUR	- 30.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Grundstücksüberbau rund:	EUR	vernachlässigt
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 5.000,00
Zwischensumme:	EUR	585.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf	EUR	585.000,00
(in Worten: fünfhundertfünfundachtzigtausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohnfläche einem Wert von rund	EUR	3.545
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		27,8

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, 23. März 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
Diele		0,970	3,720	2,500	9,021	
abzüglich		-0,970	2,100	0,700	-1,426	7,595
Bad		0,970	3,720	2,710	9,779	
zuzüglich		0,970	1,900	0,700	1,290	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,400	0,400	-0,155	10,914
Wohnen		0,970	7,610	6,890	50,860	50,860
Essen		0,970	4,780	4,580	21,236	21,236
Kochen		0,970	3,140	4,580	13,950	
Durchgang Essen-Kochen		0,970	2,400	0,270	0,629	14,578
Kinder		0,970	3,880	4,520	17,011	17,011
Schlafen		0,970	6,030	5,400	31,585	
abzüglich		-0,970	2,500	0,300	-0,728	30,858
Terrasse zum Wohnraum (0,5 * 15% WFl.)		0,500	0,150	153,052	11,479	11,479

164,531

Wohnfläche Einfamilienhaus gesamt:

165

qm

Flächen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Nebengebäude, Abstellraum, Sauna		1,000	7,675	6,500	49,888	
					49,888	

Nutzfläche Nebengebäude gesamt:

50

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
Erdgeschoss								
Bestandswohnhaus 1938	1,000000	1,000	8,110	7,560	3,200	61,312	1,000	196,197
Bestandsstall 1938	1,000000	1,000	6,650	6,350	3,200	42,228	1,000	135,128
Diele, Bad, Kinder 1977	1,000000	1,000	4,140	8,280	3,200	34,279	1,000	109,693
Kochen, Essen 1988	1,000000	1,000	8,110	4,580	3,700	37,144	1,000	137,432
	1,000000							
Dachgeschoss	1,000000							
Bestandswohnhaus, Dach neu 1988	1,000000	1,000	8,110	7,560	2,300	61,312	0,500	70,508
Bestandsstall, Dach neu 1988	1,000000	1,000	6,650	6,350	2,300	42,228	0,500	48,562
Bad, Dach neu 1988	1,000000	1,000	4,140	3,500	2,300	14,490	0,500	16,664

292,991

714,184

qm BGF und cbm BRI Einfamilienhaus gesamt:

293

714

qm BGF

cbm BRI

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Nebengebäude, Abstellraum, Sauna	1,000000	1,000	8,175	7,000	3,500	57,225	1,000	200,288
						57,225		200,288

qm BGF und cbm BRI Nebengebäude gesamt:

57

200

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 15.01.2026
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 14.01.2026
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 20.01.2026
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 27.01.2026
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 15.01.2026



Stadt Krefeld Katasteramt

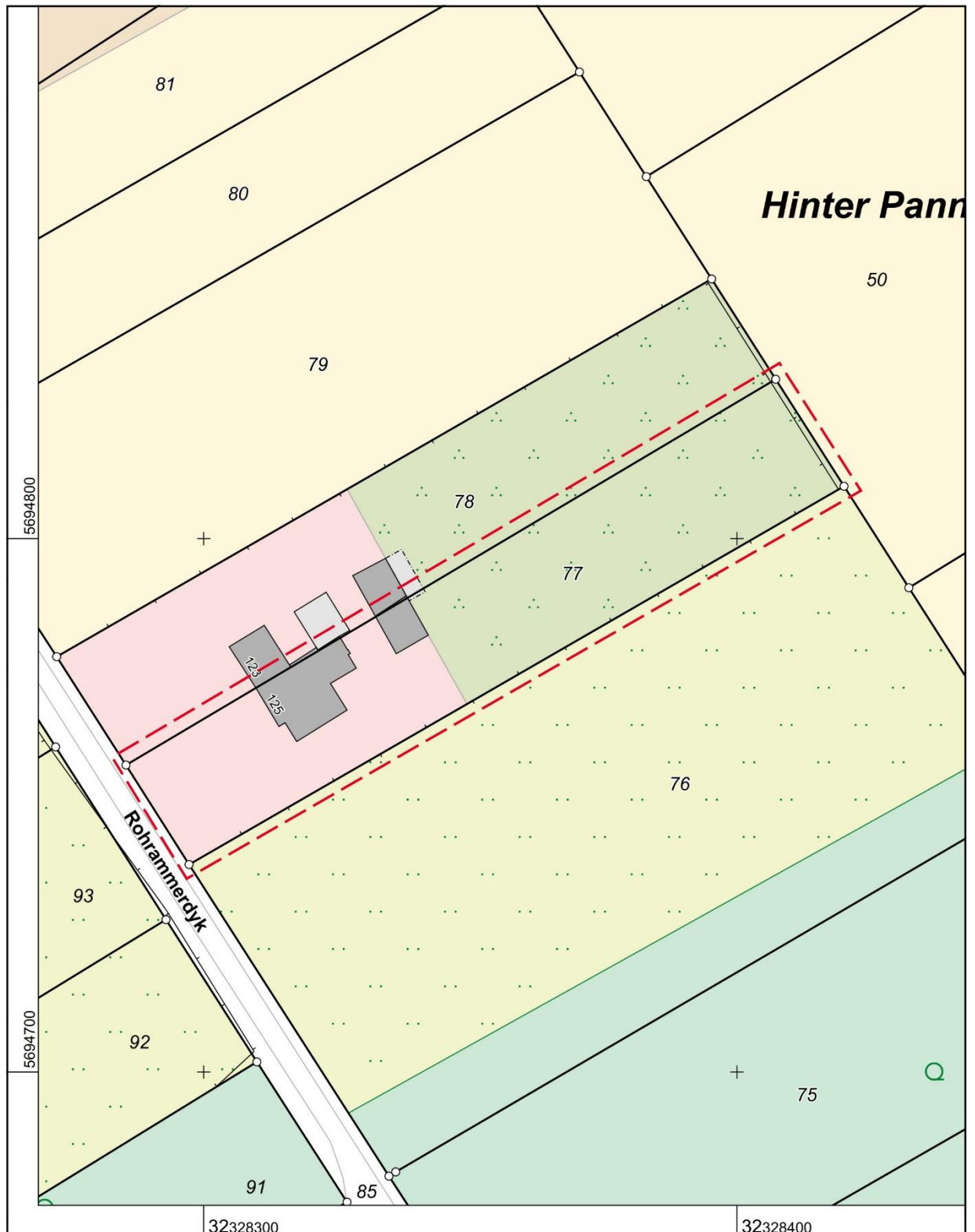
Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld

Flurstück: 77
Flur: 46
Gemarkung: Hüls
Rohrammerdyk 125, Krefeld

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 15.01.2026



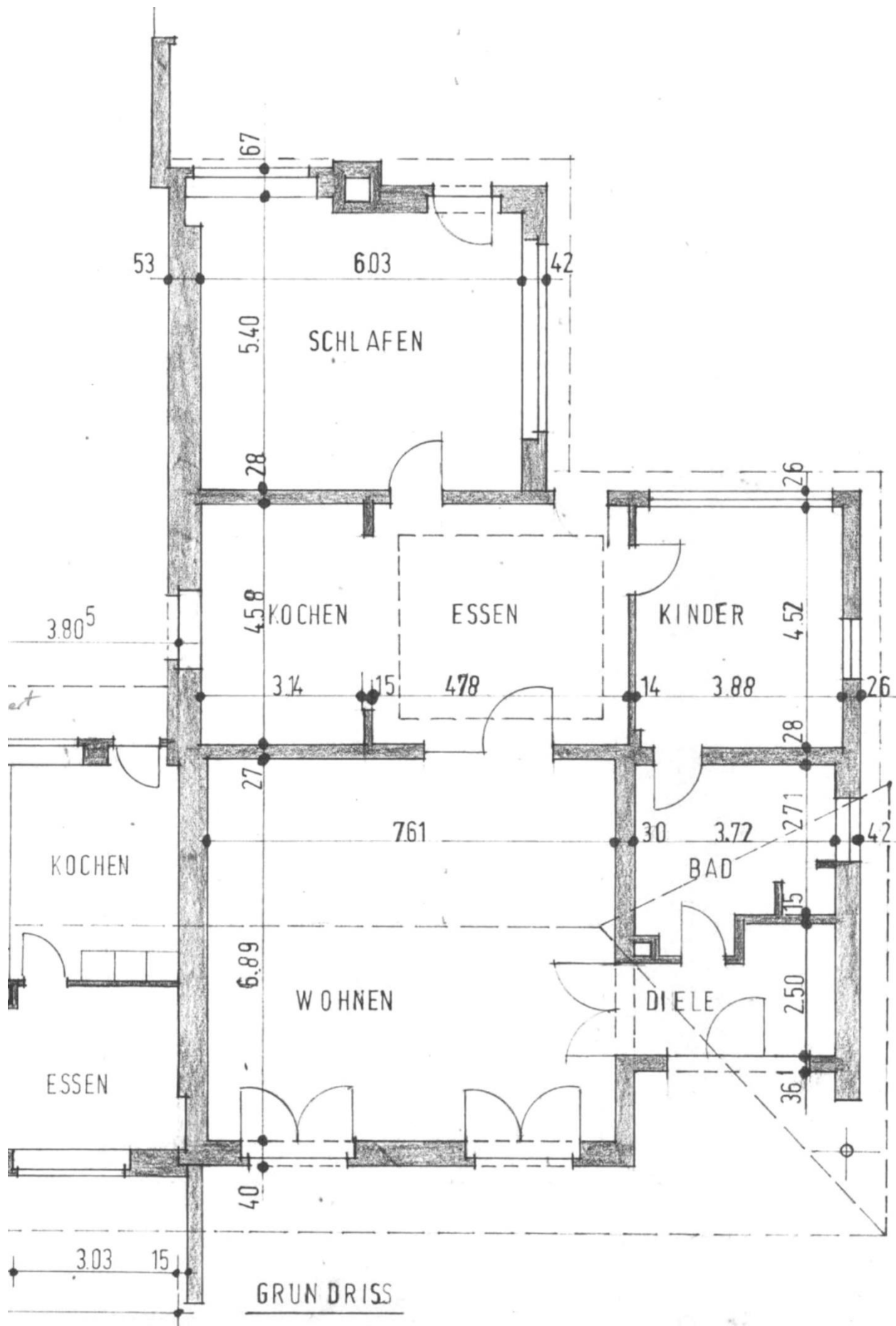
Maßstab 1 : 1000

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 Erdgeschoss, ohne Maßstab, nur Wohnhaus:





Schnittzeichnung, ohne Maßstab, nur Wohnhaus:

