



G U T A C H T E N

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

¹/₂- Anteil am Einfamilienhaus, 3 Garagen, Siedlung Egelsberg 25 in 47802 Krefeld
– nur nach dem äußeren Eindruck, eine Besichtigung des Objektes von innen war nicht möglich –



Straßenseitige Ansicht



Seitenansicht

Verkehrswert zum 01.12.2022 : 210.000,00 EURO

Auftraggeber:

Amtsgericht Krefeld
Zwangsversteigerungsabteilung
Preußenring 49
47798 Krefeld

Geschäftsnummer: 424 K 015/22

Gebäudeart:

Doppelhaushälfte

Wohnfläche:

~ 108 m²

Nutzfläche:

Stellplätze:

3 Garagen

Sonstige Flächen:

Grundbuch von:

Traar

Blatt-Nr.:

717B

Eigentümer/innen:

wird hier nicht benannt

Gemarkung:

Traar

Flur:

38

Flurstück(e):

45

Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):

1.257 m²

Es bestehen:

☐

Rechte

☒

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 Stichtage, Wertverhältnisse und Zustand (§§ 3 – 5 ImmoWertV)	4
2.4 weitere Wertmerkmale (§ 6 ImmoWertV)	4
2.5 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 9 - 15 ImmoWertV)	6
3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	7
3.1 Allgemeines	7
3.2 Bauwerk - Baukonstruktion	8
3.2.1 Ausführungen	8
3.2.2 äußere Ausstattung	8
3.2.3 innere Ausstattung	8
3.2.4 Bäder	8
3.2.5 Toiletten	9
3.2.6 Küchen	9
3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	9
3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	9
3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	9
3.3 Bauwerk – technische Anlagen	10
3.3.1 Heizungsanlage	10
3.3.2 Warmwasserbereitung	10
3.3.3 sanitäre Installation	10
3.3.4 Elektroinstallation	10
3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	10
3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	10
3.4 Außenanlagen	10
3.5 Zubehör	11
3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	11
3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	11
3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	11
3.6.3 vorhandene Mängel	11
3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	11
4. BERECHNUNGEN	12
4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	12
4.2 Grunddaten der Wertermittlung	13
4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 16 ImmoWertV)	14
4.4 Vergleichswertermittlung (§ 15 ImmoWertV) auf den Stichtag	14
4.5 Ertragswertermittlung (§§ 17 – 20 ImmoWertV) auf den Stichtag	15
4.6 Sachwertermittlung (§§ 21- 23 ImmoWertV) nach NHK 2000 auf den Stichtag	16
5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	17
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 ImmoWertV)	17
5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	17
6. ANHANG	18
6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	18
6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhaltes (BRI)	18
6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	19
6.4 verwendete Literatur	19
6.5 Anlagen (teilweise nicht in der pdf-Version)	19

Seitenzahl: 34 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 43611)

Ausfertigungen: 7 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



Auftraggeber: Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld	Geschäftsnummer: 424 K 015/22
---	---

<i>Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:</i>	<p>Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist in die Wertermittlung mit einzubeziehen.</p> <p>Eine eingehende Besichtigung des Objektes von innen zum Zwecke der Tatsachenfeststellung konnte nicht erfolgen.</p>
--	---



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

Gebäudeart:	Wohnfläche:	Nutzfläche:	Stellplätze:	Sonstige Flächen:
Doppelhaushälfte	~ 108 m ²	---	3 Garagen	---
Grundbuch von:	Blatt-Nr.:	Eigentümer/innen:		
Traar	717B	wird hier nicht benannt		
Gemarkung:	Flur:	Flurstück(e):	Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):	
Traar	38	45	1.257 m ²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

Lagebeschreibung	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Außenbereich des Stadtteils Traar der Stadt Krefeld (ca. 235.000 Einwohner) in einem sehr ländlichen, durch Einfamilienhausbebauung geprägten Gebiet.</p> <p>Das Stadtzentrum Krefelds mit den Einrichtungen einer Stadt dieser Größenordnung befindet sich in einer Entfernung von ca. 8 km. Die unmittelbare Nähe zum Hülser Bruch als Naherholungsgebiet macht die Lage sehr beliebt, gleichzeitig ist der Anschluss an die Autobahn A 57, z.B. Richtung Düsseldorf und Köln, nach wenigen Kilometern erreicht.</p> <p>Grundschule und Kindergärten finden sich in einem Umkreis von 2 bis 3 km, Anschluss an den öffentlichen Personen-Nahverkehr ist an der Moerser Landstraße in einer Entfernung von ca. 3 km gegeben. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte etc. sind im ca. 4 km entfernten Ortskern des Stadtteils Traar oder in Richtung des Krefelder Zentrums zu finden.</p> <p>Durch die ländliche Lage wird eine erhöhte Mobilität vorausgesetzt.</p>
------------------	--

2.3 Stichtage, Wertverhältnisse und Zustand (§§ 3 – 5 ImmoWertV)

Ermittlungsstichtag	01.12.2022
Qualitätsstichtag	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
Wertverhältnisse	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
Entwicklungszustand	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt.</p> <p>Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 5 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.</p>

2.4 weitere Wertmerkmale (§ 6 ImmoWertV)

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



<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i>	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen.
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>	<p>In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Belastungen eingetragen:</p> <p>„Lfd. Nummer der Eintragungen: 1 Lfd. Nr. der betr. Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an einer Teilfläche. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. September 1997 (UR-Nr. xxx Notar XXX) für die Stadt Krefeld – mit Rang nach Abteilung III Nr. 1 – eingetragen am 19. Januar 1998.“</p> <p>„Laufende Nummer der Eintragungen: 2 Lfd. Nr. der betr. Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1 auf dem Anteil Abt. 1 Nr. 1a: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 424 K 015/22). Eingetragen am 19.04.2022.“</p> <p>„Veränderungen Laufende Nummer der Spalte: 1 Abt. III Nr. 2 hat Vorrang. Eingetragen am 21.11.2005.“</p> <p>Den beschriebenen Belastungen in Abt. II des Grundbuches wird hier kein Werteinfluss beigemessen, da sie die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstückes nicht oder nur unerheblich beeinflussen.</p>
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 25.11.2022 mit, <i>dass das ... Grundstück mit keiner Baulast belastet ist.</i>
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen Abteilung Wohnen teilt am 05.10.2022 mit, <i>dass das Objekt nicht öffentlich gefördert ist.</i>
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>sonstige Werteinflüsse</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>Verkehrs-Erschließung</i>	<p>Das Bewertungsobjekt ist über die Straße „Siedlung Egelsberg“ erschlossen.</p> <p>Die Stadt Krefeld, Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 06.10.2022 mit, <i>dass das ... Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt. Ein Erschließungsbeitrag ... kommt nicht mehr zur Erhebung;</i> dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
<i>techn. Erschließung</i>	<p>Es wird angenommen, dass die technische Erschließung Wasser, Strom, Telefon und Kabelanschluss umfasst.</p> <p>Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR teilt am 24.10.2022 mit, <i>dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Schmutzwasser für das ... Grundstück nicht mehr zur Erhebung kommt; [dies] bezieht sich auf die gegenwärtige Sach- und Rechtslage und stellt keinen Verzicht auf ggfs. künftige erst entstehende Beitragsansprüche dar ...</i> Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR teilt ferner am 25.10.2022 mit, <i>dass das Grundstück kanaltechnisch nicht erschlossen ist. Es wird über eine Kleinkläranlage entwässert ...</i></p> <p>Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragspflichtigen Zustand ausgegangen. Für die künftige entwässerungstechnische Erschließung wird ein Abschlag in Höhe von rund 10 €/m² vom Bodenwert vorgenommen.</p>
<i>Straßenausbau</i>	Die Straße „Siedlung Egelsberg“ ist im Bereich des Bewertungsobjekts als asphaltierte Straße ausgebaut.
<i>Grundstücksform</i>	Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.



<i>Bodenbeschaffenheit</i>	<p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz, teilt am 11.10.2022 mit, dass das ... Grundstück ... nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist. Es liegen ihr zurzeit keine Hinweise dafür vor, dass von dem ... Grundstück Gefahren für die Gesundheit oder unzumutbare Beeinträchtigungen durch umweltgefährdende Stoffe ausgehen.</p> <p>Über die im Rahmen der Altlastenauskunft eingeholten Aussagen hinaus werden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich außergewöhnlicher Einflüsse vorgenommen. Insbesondere bleiben Einwirkungen aus hohen Grundwasserständen, nicht bekannten, erkennbaren oder bekannt gemachten Schadstoff- oder sonstigen Belastungen und Immissionen in der Wertermittlung unberücksichtigt.</p>
<i>Grundstücksteilung</i>	<p>Für die Berechnung im Ertragswertverfahren werden gegebenenfalls Grundstücksanteile Baukörpern in der Art zugeordnet, dass der Rohertragsanteil eines Baukörpers dessen Anteil am Grundstück bestimmt (Beispiel: Hauptgebäude X % Rohertragsanteil = X % Grundstücksanteil Nebengebäude Y % Rohertragsanteil = Y % Grundstücksanteil). Die sich hieraus eventuell ergebende Grundstücksteilung ist allein finanzmathematisch begründet und muss keinen tatsächlichen, katastermäßigen Hintergrund haben. Eine Auswirkung auf den Bodenwert insgesamt hat diese Teilung nicht.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Grundstück in einen für das Wohnhaus rentierlichen Bodenanteil von rund 1.100 m² und einen für die Garagen rentierlichen Bodenanteil von rund 157 m² aufgeteilt.</p>

2.5 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 9 - 15 ImmoWertV)

<i>Bodenrichtwerte</i>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 230 €/m² für ein Grundstück im reinen Wohngebiet bei offener, eingeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 und einer Grundstücksgröße von rund 600 m² ausgewiesen.</p>
<i>Bodenpreisindex</i>	<p>Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.</p>
<i>Umrechnungskoeffizienten</i>	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit rund 1.257 m² deutlich größer als das Richtwertgrundstück mit rund 600 m².</p> <p>Etwaige Unterschiede zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der Größe haben üblicherweise Werteeinfluss und müssen durch die Anwendung von Korrekturfaktoren aus den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung des Bodenwertes gewürdigt werden.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor in Höhe von rund 0,86 (~ - 30 €/m²) angewandt.</p>
<i>Liegenschaftszinssätze</i>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2022 keinen Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhausgrundstücke ausgewiesen. Aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von rund 1,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt.</p>
<i>Rohertragsfaktoren</i>	<p>sind nicht veröffentlicht.</p>
<i>Baupreisindex</i>	<p>2010 = 90,05 2022 = 154,7 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes IV. 2022)</p>
<i>Sachwertfaktoren:</i>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2022 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen und gibt diese für den Sachwertbereich des Bewertungsobjekts mit rund 1,26 (interpoliert) an.</p>



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, der Energieeinsparverordnung, 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.

Eine Besichtigung des Objektes von innen konnte nicht erfolgen. Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf dem äußeren Eindruck und den vorhandenen Unterlagen aus der Bauakte.

<i>Art der Baulichkeiten</i>	unterkellerte Doppelhaushälfte mit seitlichem Anbau (Wirtschaftsflügel) und Garagenhof In den Planunterlagen sind baulich drei Garagen dargestellt; eine dieser Garagen hat jedoch weder im Plan, noch in der Örtlichkeit erkennbar, eine Zufahrt; Sie bleibt insofern bei der Berechnung der Erträge außer Betracht.
<i>Geschosszahl</i>	1 Vollgeschoss, ausbautes Dachgeschoss am Haupthaus
<i>Art der Nutzung</i>	Annahme: Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Ursprungsbaujahr unbekannt Folgende Genehmigungen wurden anhand der Bauakte gefunden: Anbau eines Geräte- und Wagenraums an freistehenden Zusatzstall: 1954 Bauliche Umänderung der Küche: 1954 Erweiterung des Wirtschaftsflügels um ein Bad: 1960 Erweiterung des Wohnhauses: 1961 Bau einer Garage an vorhandene Garage: 1962 Überdachung der Terrasse: 1971 Umbau, Erweiterung und Nutzungsänderung des Stallgebäudes zur Garage: 1991 Errichtung einer Wohnraumerweiterung (Wintergarten): 1999 Nach Art und Bauweise des sichtbaren Bereichs der baulichen Anlagen des Wohnhauses wird das ursprüngliche Baujahr auf 1930 gemutmaß. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 20 Jahren erwartet werden kann. Hieraus und aus der Annahme einer 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich für das Wohnhaus als fiktives Baujahr 1962, das in den Berechnungen zu Grunde gelegt wird. Für die Garage errechnet sich bei Annahme einer rund 60-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer als fiktives Baujahr 1982.
<i>Grundrissanlage</i>	laut Unterlagen aus der Bauakte (eine Übereinstimmung mit der vorhandenen Örtlichkeit konnte nicht überprüft werden): Erdgeschoss: Flur, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Wintergarten als Essraum, Duschbad, überdachte Terrasse, 3 Garagen Dachgeschoss Haupthaus: Flur, 2 Zimmer
<i>verbesserungsfähig</i>	unbekannt
<i>Sonstiges</i>	Eine Besichtigung des Bewertungsobjekts von innen konnte nicht erfolgen. Bei der Inaugenscheinnahme von außen konnte festgestellt werden, dass die Örtlichkeiten teilweise nicht mit den Plänen aus der Bauakte übereinstimmen, ferner konnten nicht alle Gebäudeteile eingesehen werden. Ob für die nicht einzusehenden Gebäudeteile baurechtliche Genehmigungen eventuell nicht vorhanden sind oder ob andere Gebäudeteile nicht der genehmigten Nutzung entsprechen, kann hier nicht beurteilt werden, d.h., es werden hier keine wertmindernden Kosten z.B. aufgrund nachträglicher Legalisierung der Gebäudeteile oder Umnutzung in Abzug gebracht.



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>	Annahme: massives Mauerwerk
<i>Fassade</i>	soweit erkennbar: heller Putz und weiß gestrichenes Klinkermauerwerk
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür aus Holz, weiß gestrichen
<i>Außenfenster</i>	soweit erkennbar: Kunststoff-Fenster isoliervergl.
<i>Dachkonstruktion</i>	Annahme: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	soweit erkennbar: 1 straßenseitige Dachgaube am Haupthaus
<i>Innenwände</i>	Annahme: massives Mauerwerk oder Leichtbauwände
<i>Kellerdecken</i>	Annahme: Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Annahme: Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Annahme: Stahlbeton

3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	soweit erkennbar: 1 straßenseitige Dachgaube am Haupthaus
<i>Balkone / Loggien</i>	soweit erkennbar: nicht vorhanden
<i>Umwehungen</i>	unbekannt
<i>Fensterbänke</i>	außen: soweit erkennbar, Aluminium weiß; innen: unbekannt
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	straßenseitig: weiße Holzfensterläden im Erdgeschoss

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	unbekannt
<i>Decken</i>	unbekannt
<i>Fußböden</i>	unbekannt
<i>Treppenbeläge</i>	unbekannt
<i>Türen u. Fenster</i>	unbekannt
<i>Art der Beheizung</i>	unbekannt, Annahme: Öl-Zentralheizung
<i>Warmwasser- bereitung</i>	unbekannt, Annahme: über Öl-Zentralheizung
<i>Wasser</i>	Annahme: vorhanden
<i>Strom</i>	Annahme: vorhanden
<i>Telefon</i>	Annahme: vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	Annahme: vorhanden
<i>Gas</i>	Annahme: nicht vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	Annahme: 1 Badezimmer
<i>Wände</i>	unbekannt
<i>Decken</i>	unbekannt
<i>Fußböden</i>	unbekannt
<i>san.-Gegenstände</i>	unbekannt
<i>Einrichtungen</i>	unbekannt



3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	unbekannt
<i>Wände</i>	unbekannt
<i>Decken</i>	unbekannt
<i>Fußböden</i>	unbekannt
<i>San.-Gegenstände</i>	unbekannt

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	Annahme: 1 Küche
<i>Wände</i>	unbekannt
<i>Decken</i>	unbekannt
<i>Fußböden</i>	unbekannt
<i>Einrichtungen</i>	unbekannt

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	3 Garagen im Garagengebäude
<i>Wände</i>	Annahme: verputzt
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt
<i>Fußböden</i>	unbekannt

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	soweit erkennbar: keine
<i>bes. Einrichtungen</i>	unbekannt
<i>bes. Einbauten</i>	unbekannt
<i>bes. Bauteile</i>	soweit erkennbar: 1 straßenseitige Dachgaube am Haupthaus
<i>bes. Baukonstruk.</i>	unbekannt
<i>bes. Gestaltung</i>	unbekannt
<i>Kunstwerke</i>	unbekannt

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Außenwände</i>	soweit erkennbar: überwiegend sehr einfach bis einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Dach</i>	soweit erkennbar: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Außentüren/-fenster</i>	soweit erkennbar: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Innenwände/-türen</i>	unbekannt; soweit erkennbar: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Decken und Treppen</i>	unbekannt; Annahme: überwiegend einfach, teils mittel	<i>Standardstufe</i>	2 – 3
<i>Fußböden</i>	unbekannt; Annahme: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Sanitäreinrichtung</i>	unbekannt; Annahme: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend einfach, teils 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

Art	unbekannt; Annahme: Öl-Zentralheizung
Hersteller	unbekannt
Baujahr / Montage	unbekannt
Wärmeübertragung	unbekannt
geändert im Jahr	unbekannt
Wartung	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

Hersteller	unbekannt; Annahme: über Öl-Zentralheizung
Baujahr / Montage	unbekannt
geändert im Jahr	unbekannt

3.3.3 sanitäre Installation

Baujahr / Montage	unbekannt
geändert im Jahr	unbekannt

3.3.4 Elektroinstallation

Baujahr / Montage	unbekannt
geändert im Jahr	unbekannt

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

bes. Haustechnik	unbekannt
Beförderungstechnik	unbekannt
Alarmsysteme	unbekannt
elektromech. Einr.	Annahme: elektr. Garagentore
mediantechn. Einr.	unbekannt

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

Heizung	unbekannt; Annahme: überwiegend einfach	Standardstufe	2
sonstige Technik	unbekannt; Annahme: überwiegend einfach, teils mittel	Standardstufe	2 - 3
Standard gesamt	Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird insgesamt mit „überwiegend einfach, teils mittel“ angenommen.		

3.4 Außenanlagen

Eingangsbereiche	Ein weißes zweiflügeliges Holztor trennt die Straße „Siedlung Egelsberg“ von dem Bewertungsgrundstück. Die Zufahrt zu den Garagen und die Fläche vor dem Hauseingangsbereich sind mit Kopfsteinpflaster belegt.
Außenanlagen	Straßenseitig befinden sich vor dem Haus Bodendeckerpflanzen und größere Bäume. Direkt an die Giebelwand sind größere Büsche gepflanzt.
Terrassenbereiche	Terrassenbereiche waren nicht erkennbar.
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 konnte nicht festgestellt werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

In Ermangelung der Möglichkeit zur Besichtigung kann zum baulichen Zustand keine Aussage gemacht werden. Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts wird als baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und insofern als altersbedingt durchschnittlich angenommen.

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

In Ermangelung der Möglichkeit zur Besichtigung kann zum Unterhaltungszustand keine Aussage gemacht werden. Auch der Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts wird als baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und insofern als altersbedingt durchschnittlich angenommen.

3.6.3 vorhandene Mängel

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

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

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

In Ermangelung der Möglichkeit zur Besichtigung kann zu etwaigen Schäden und Mängeln keine Aussage aufgrund persönlicher Inaugenscheinnahme gemacht werden.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich, soweit erkennbar, um ein baujahrtypisch geschnittenes Siedlungshaus mit rund 108 m² Wohn-/Nutzfläche in ländlich durchgrünter Lage von Krefeld.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	<p>Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL).</p> <p>Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.</p>
<i>SW-RL-Typ</i>	<p>Das Wohnhaus entspricht weitestgehend einem Mix der Gebäudetypen 2.01 (Doppelhaushälfte mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss) und 2.23 (Doppelhaushälfte mit Erdgeschoss) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie.</p> <p>Die Garagen entsprechen weitestgehend dem Gebäudetyp 14.1 (Einzel- und Mehrfachgaragen).</p>
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Garagen haben eine übliche Gesamtnutzungsdauer von rund 60 Jahren.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 20 Jahren erwartet.</p> <p>Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus und einer rund 60-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer für die Garage errechnen sich als fiktive Baujahre 1962 für das Wohnhaus und 1982 für die Garage, die in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.</p> <p>Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.</p>
<i>Normalherstellungskosten</i>	<p>Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 740 €/m² BGF für das Wohnhaus und in Höhe von rund 360 €/m² BGF für die Garage.</p> <p>Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.</p>
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	<p>Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 6,50 €/m² Wohn-/Nutzfläche für das Wohnhaus und mit rund 35 €/Stellplatz für die Garage sachgerecht angenommen.</p> <p>Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 25 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.</p>



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2022	Baupreisindex:	154,70
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	90,05

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Wohnhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Einfamilien-Doppelhaushälfte	Typ nach NHK:	Mix
	KG, EG, ausgeb. DG, erdg. Anbau	Korrekturfaktor:	1,00
	überwiegend einfach, teils mittel	Standardstufe:	2
Ausstattung Anlage 1:			
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	740,00		
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):	1962	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	20
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	6,50	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	740,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	1,50		

Anlage 2

Bezeichnung des Anlagenteils:	Garagen		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 2:	wie Einzelgaragen	Typ nach NHK:	wie 14.1
		Korrekturfaktor:	1,00
		Standardstufe:	3
Ausstattung Anlage 2:	überwiegend mittel		
BGF-m²-Preis Anlage 2 in EUR/m²:	360,00		
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):	1982	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	60	wirtsch. RND in Jahren:	20
marktüblicher Ertrag je Stellplatz:	35,00	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	360,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	1,50		



4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 16 ImmoWertV)

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

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

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

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

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 45		rentierlich für Wohnhaus
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		
Teilflächengröße 1:	1.100,00	m ²	
Bodenrichtwert 1:	230,00	EUR/m ²	WR; E/D; I; o; GFZ 0,3; GRZ 0,2; 600 m ²
Erschließungskosten 1:	-10,00	EUR/m ²	kanaltechnische Erschließung
Wertbeeinflussung:	-30,00	EUR/m ²	durch: Größenkorrekturfaktor
Bodenwert je m ² Teilfläche 1:	190,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	190,00	EUR / m ² *	1.100,00 m ² = EUR 209.000,00
Bezeichnung Teilfläche 2:	Flurstück 45		rentierlich für Garage
Qualität Teilfläche 2:			
Teilflächengröße 2:	157,00	m ²	
Bodenrichtwert 2:	230,00	EUR/m ²	WR; E/D; I; o; GFZ 0,3; GRZ 0,2; 600 m ²
Erschließungskosten 2:	-10,00	EUR/m ²	kanaltechnische Erschließung
Wertbeeinflussung:	-30,00	EUR/m ²	durch: Größenkorrekturfaktor
Bodenwert je m ² Teilfläche 2:	190,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	190,00	EUR / m ² *	157,00 m ² = EUR 29.830,00
Bodenwert gesamt		= EUR	238.830,00

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 240.000,00

4.4 Vergleichswertermittlung (§ 15 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 (§§ 17 – 20 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.

§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen							12 Monate	
Anlage 1								
Wohnhaus	108,00	qm	*	6,50	EUR/qm	=	EUR	8.424,00
§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR	8.424,00
§ 19, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten								
Instandhaltungskosten ca.	18,00	%	*	8.424,00	EUR	=	EUR	-1.516,32
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	8.424,00	EUR	=	EUR	-168,48
Verwaltungskosten ca.	5,00	%	*	8.424,00	EUR	=	EUR	-421,20
Bewirtschaftungskosten gesamt	25,00	%	*	8.424,00	EUR	=	EUR	-2.106,00
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR	6.318,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 45 mit 1100 m² Größe bei 190 EUR/m²)								
Liegenschaftszinssatz von	1,50	%	*	209.000,00	EUR	=	EUR	-3.135,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR	3.183,00
Baujahr der Anlage: 1962; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 20 Jahre; LZ: 1,5 %								
Der Barwertfaktor beträgt: 17,17								
Ertragswert Anlage 1 (Wohnhaus)	3.183,00	EUR	*	17,17			EUR	54.652,11
Baumängel und -schäden							EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1							EUR	209.000,00
Wohnhaus incl. Bodenwertanteil							EUR	263.652,11
Anlage 2								
Garagen	2,00	St.	*	35,00	EUR/St.	=	EUR	840,00
§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR	840,00
§ 19, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten								
Instandhaltungskosten ca.	18,00	%	*	840,00	EUR	=	EUR	-151,20
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	840,00	EUR	=	EUR	-16,80
Verwaltungskosten ca.	5,00	%	*	840,00	EUR	=	EUR	-42,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	25,00	%	*	840,00	EUR	=	EUR	-210,00
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR	630,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 45 mit 157 m² Größe bei 190 EUR/m²)								
Liegenschaftszinssatz von	1,50	%	*	29.830,00	EUR	=	EUR	-447,45
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR	182,55
Baujahr der Anlage: 1982; GND: 60 Jahre; wirtschaftl. RND: 20 Jahre; LZ: 1,5 %								
Der Barwertfaktor beträgt: 17,17								
Ertragswert Anlage 2 (Garagen)	182,55	EUR	*	17,17			EUR	3.134,38
Baumängel und -schäden							EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2							EUR	29.830,00
Garagen incl. Bodenwertanteil							EUR	32.964,38
errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag							EUR	296.616,49

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: **EUR 295.000,00**



4.6 Sachwertermittlung (§§ 21- 23 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.

§§ 21 - 22, ImmoWertV, Ermittlung des Sachwerts, Normalherstellungskosten

der baulichen Anlagen und besonderen Bauteile incl. aller Korrekturfaktoren und Nebenkosten

Anlage 1

Wohnhaus	246,00	qm	*	740,00	EUR/qm	=	EUR	182.040,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	2.730,60	EUR	=	EUR	2.730,60

§ 23, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1962; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 20 Jahre

Wertminderung wegen Alters um:	75	%	=	EUR	-138.577,95
--------------------------------	----	---	---	-----	-------------

Anlage 1 (Wohnhaus, NHK-Typ: Mix)	=	EUR	46.192,65
-----------------------------------	---	-----	-----------

Indizierung von: 46.192,65 EUR	/	90,05	*	154,70	=	EUR	79.355,95
--------------------------------	---	-------	---	--------	---	-----	-----------

Baumängel und -schäden	=	EUR	hier keine
------------------------	---	-----	------------

Bodenwert Teilfläche 1	=	EUR	209.000,00
------------------------	---	-----	------------

Wohnhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil	EUR	288.355,95
---	------------	-------------------

Anlage 2

Garagen	77,00	qm	*	360,00	EUR/qm	=	EUR	27.720,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	415,80	EUR	=	EUR	415,80

§ 23, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1982; GND: 60 Jahre; wirtschaftliche RND: 20 Jahre

Wertminderung wegen Alters um:	67	%	=	EUR	-18.850,99
--------------------------------	----	---	---	-----	------------

Anlage 2 (Garagen, NHK-Typ: wie 14.1)	=	EUR	9.284,81
---------------------------------------	---	-----	----------

Indizierung von: 9.284,81 EUR	/	90,05	*	154,70	=	EUR	15.950,70
-------------------------------	---	-------	---	--------	---	-----	-----------

Baumängel und -schäden	=	EUR	hier keine
------------------------	---	-----	------------

Bodenwert Teilfläche 2	=	EUR	29.830,00
------------------------	---	-----	-----------

Garagen, indiziert, incl. Bodenwertanteil	EUR	45.780,70
--	------------	------------------

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR	334.136,65
---	------------	-------------------

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



5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

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

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 ImmoWertV)

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines 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 Vergleichsverfahren allerdings häufig an der nicht ausreichenden Datenbasis und daran, dass Gebäude nur in den seltensten Fällen direkt miteinander vergleichbar sind.

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

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

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

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **295.000,00 EUR**

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

Das Bewertungsobjekt ist als eigengenutztes oder eigennutzbare Einfamilienhaus ein Sachwertobjekt. Es wird ein Marktanpassungsfaktor von rund 1,26 in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	335.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	85.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	hier keine
Zwischensumme:	EUR	420.000,00

Der Verkehrswert des <u>1/2</u>-Anteils wird zum Stichtag geschätzt auf	EUR	210.000,00
(in Worten: zweihundertzehntausend EUR)		

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, 26. Juni 2024



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 Haupthaus						
Wohnküche		0,970	4,425	3,750	16,096	
abzüglich Treppe, geschätzt		-0,970	0,800	1,800	-1,397	16,096
strassenseitiger Raum		0,970	4,425	2,830	12,147	12,147
Wohnraum Erw. EG strassenseitig		0,970	4,260	3,490	14,421	14,421
Küche		0,970	4,260	2,000	8,264	8,264
Eingangsflur		0,970	1,400	1,000	1,358	1,358
WC		0,970	1,400	1,000	1,358	
Dachgeschoss Haupthaus						
Flur		0,970	0,900	3,000	2,619	2,619
Schlafzimmer		0,970	3,245	4,260	13,409	13,409
Anbau Erdgeschoss						
Flur		0,970	1,700	2,500	4,123	4,123
Küche		0,970	3,050	2,500	7,396	7,396
Bad		0,970	2,510	2,500	6,087	6,087
Wintergarten Erdgeschoss						
Essen		0,970	4,255	3,335	13,765	
zzgl.		0,970	0,405	0,900	0,354	
abzgl.		-0,485	0,800	0,800	-0,310	13,808
Du/WC		0,970	1,400	2,335	3,171	
zzgl.		0,970	0,995	0,900	0,869	4,040
überdachter Freisitz zu 1/2		0,500	3,650	2,375	4,334	4,334
					108,063	
Wohn- / Nutzfläche Wohnhaus gesamt:					108	qm

6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhaltes (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 Wohnhaus:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Kellergeschoss Haupthaus	1,000000	1,000	9,310	7,200	1,950	67,032	1,000	130,712
Erdgeschoss Haupthaus	1,000000	1,000	9,310	7,200	2,360	67,032	1,000	158,196
Dachgeschoss Haupthaus	1,000000	1,000	9,310	7,200	0,350	67,032	1,000	23,461
Dachgeschoss Haupthaus (nur BRI)	1,000000		9,310	7,200	3,700		0,500	124,009
Erdgeschoss Küchen-/Badanbau	1,000000	1,000	7,930	2,800	3,500	22,204	1,000	77,714
Erdgeschoss Wintergarten	1,000000	1,000	6,030	3,710	3,165	22,371	1,000	70,805
						245,671		584,897
qm BGF und cbm BRI Wohnhaus gesamt:						246		585
						qm BGF		cbm BRI
Gebäudebereich Nebengebäude:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Erdgeschoss ehemaliger Stall	1,000000	1,000	5,750	4,200	2,700	24,150	1,000	65,205
Dachgeschoss ehemaliger Stall	1,000000		5,750	4,200	2,340		0,500	28,256
Erdgeschoss Garagen	1,000000	1,000	5,900	5,400	2,700	31,860	1,000	86,022
Dachgeschoss Garagen	1,000000		5,900	5,400	2,340		0,500	37,276
Erweiterung Stall	1,000000	1,000	6,000	3,450	2,530	20,700	1,000	52,371
						76,710		269,130
qm BGF und cbm BRI Garagen gesamt:						77		269
						qm BGF		cbm BRI



6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

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

6.4 verwendete Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012, 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 Wohnraummierten, 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 (teilweise nicht in der pdf-Version)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Grundbuchauszug, gegebenenfalls verkleinert, vom 27.09.2022
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 25.11.2022
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 06.10.2022, 24.10.2022, 25.10.2022
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 11.10.2022
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 05.10.2022

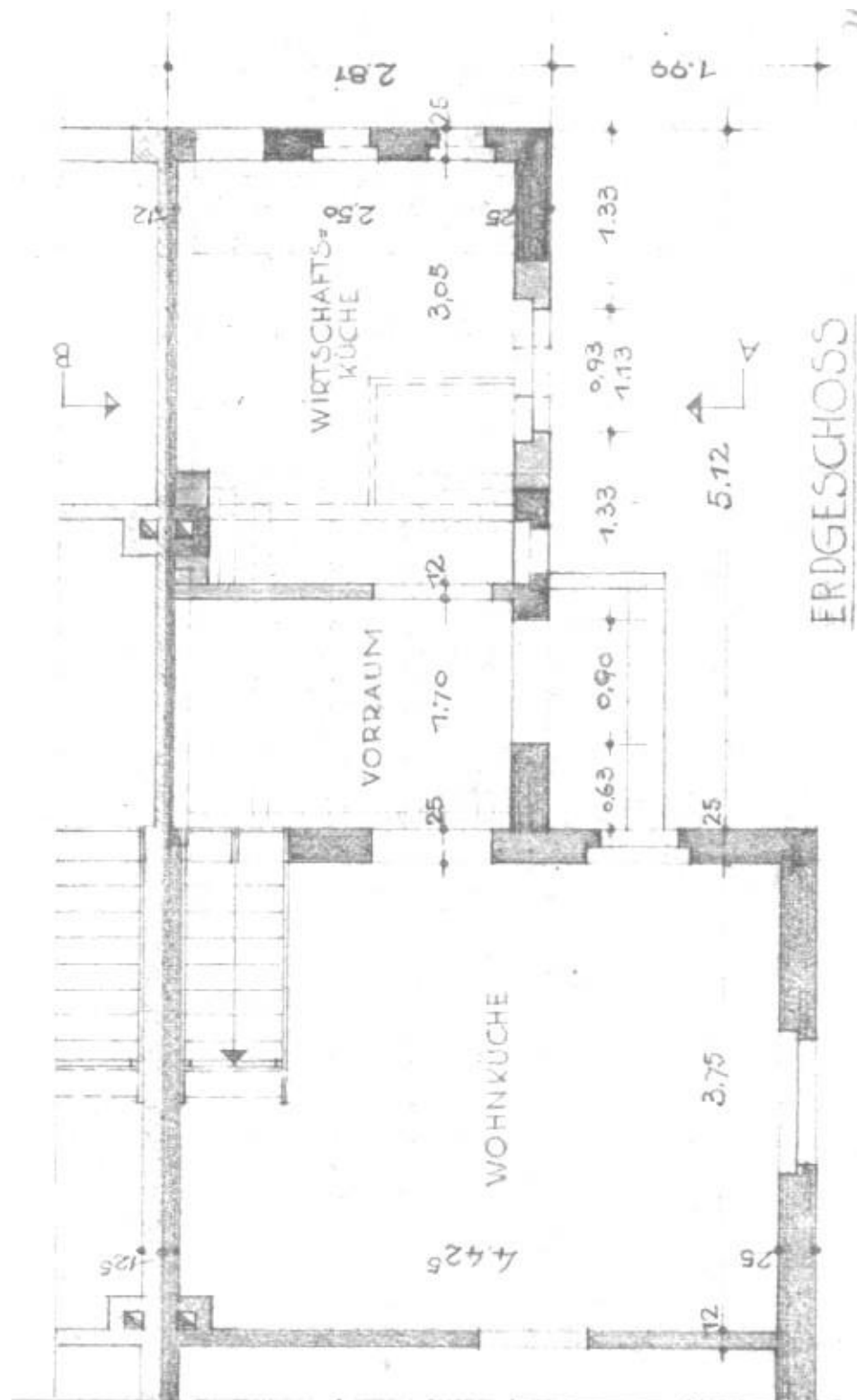


Flurkarte, markiert, ohne Maßstab:

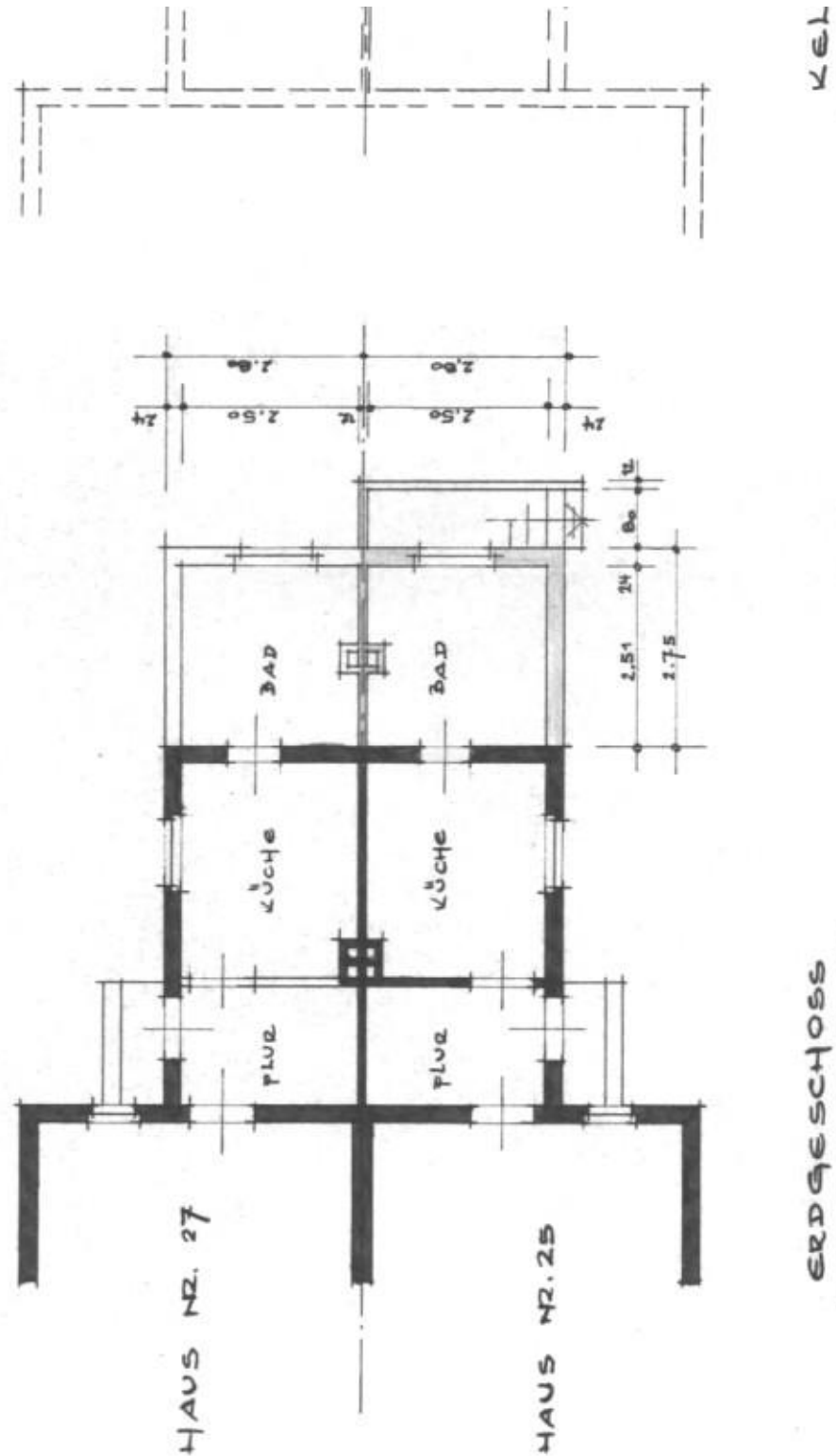




Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab, bauliche Änderung von 1954:

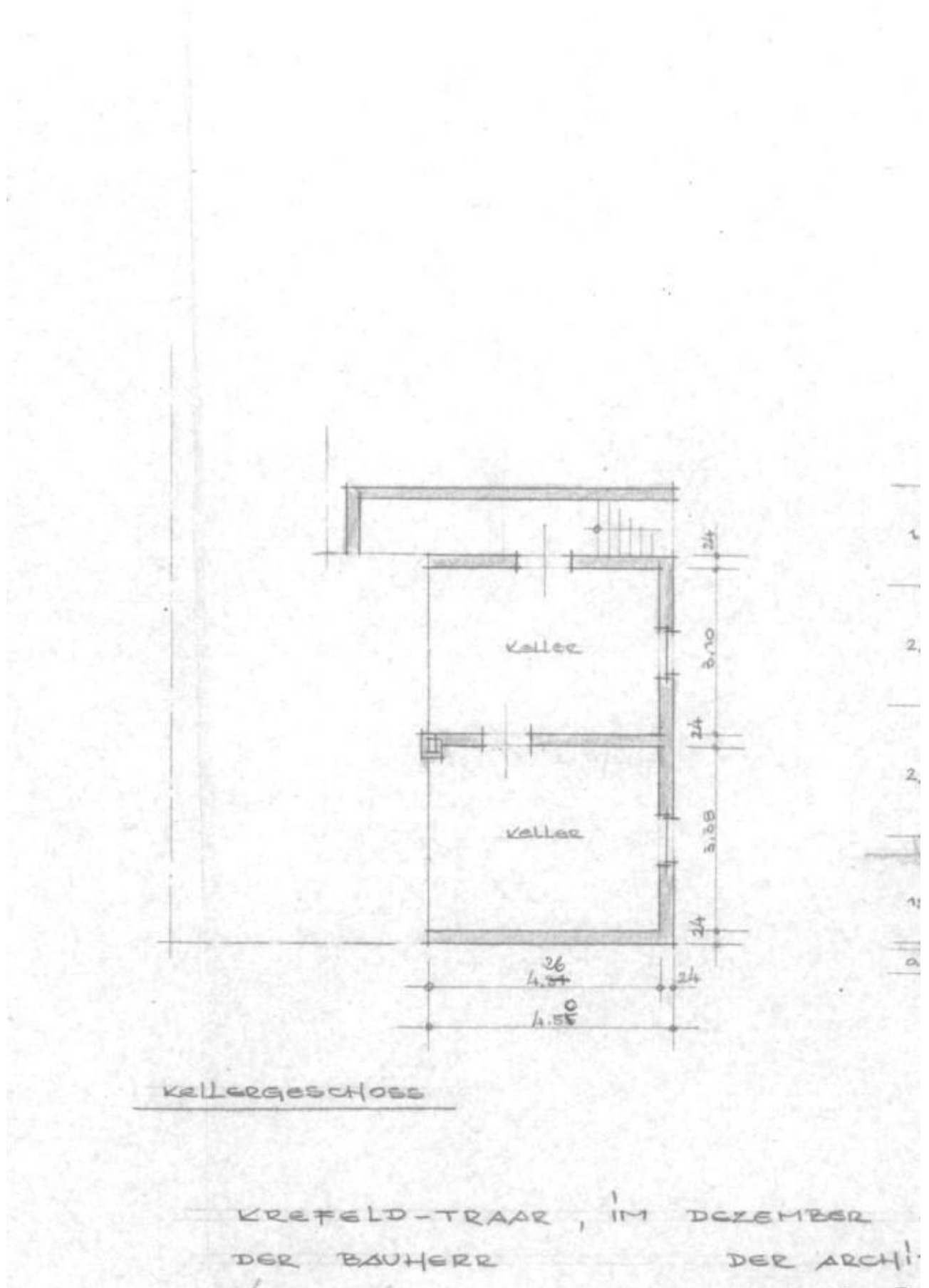


Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab, Badezimmeranbau 1960:



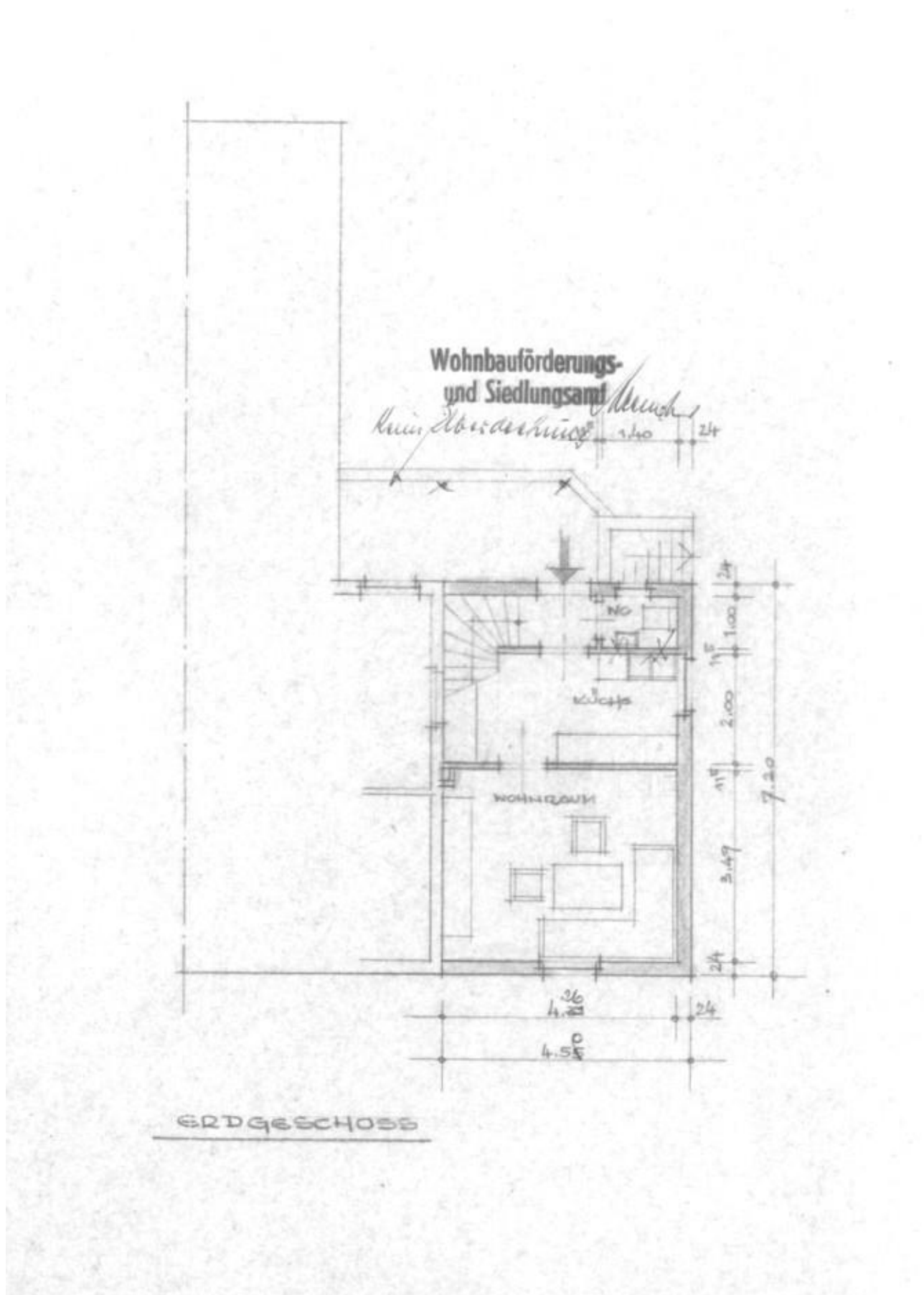


Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab, Erweiterung 1961:



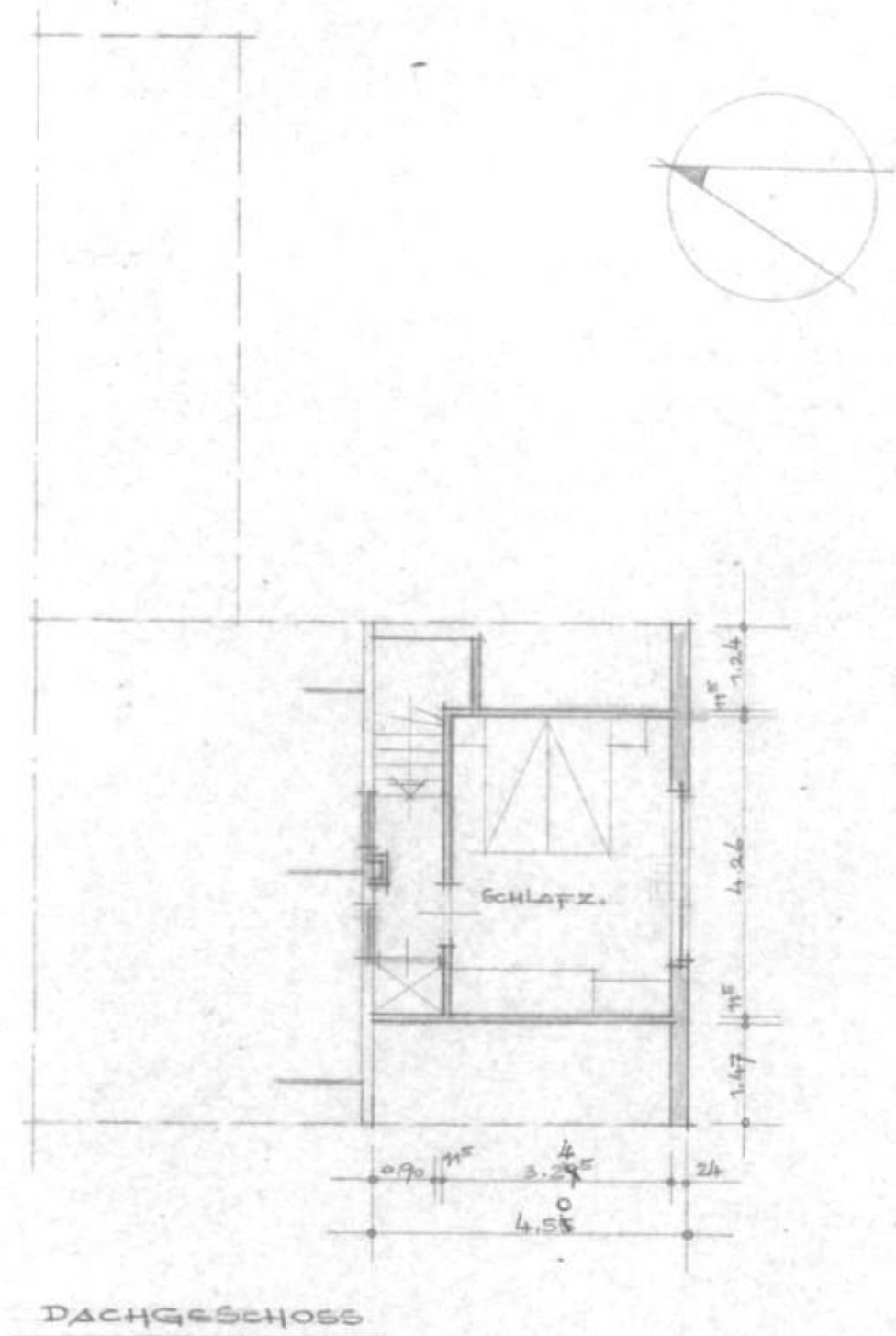


Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab, Erweiterung 1961:



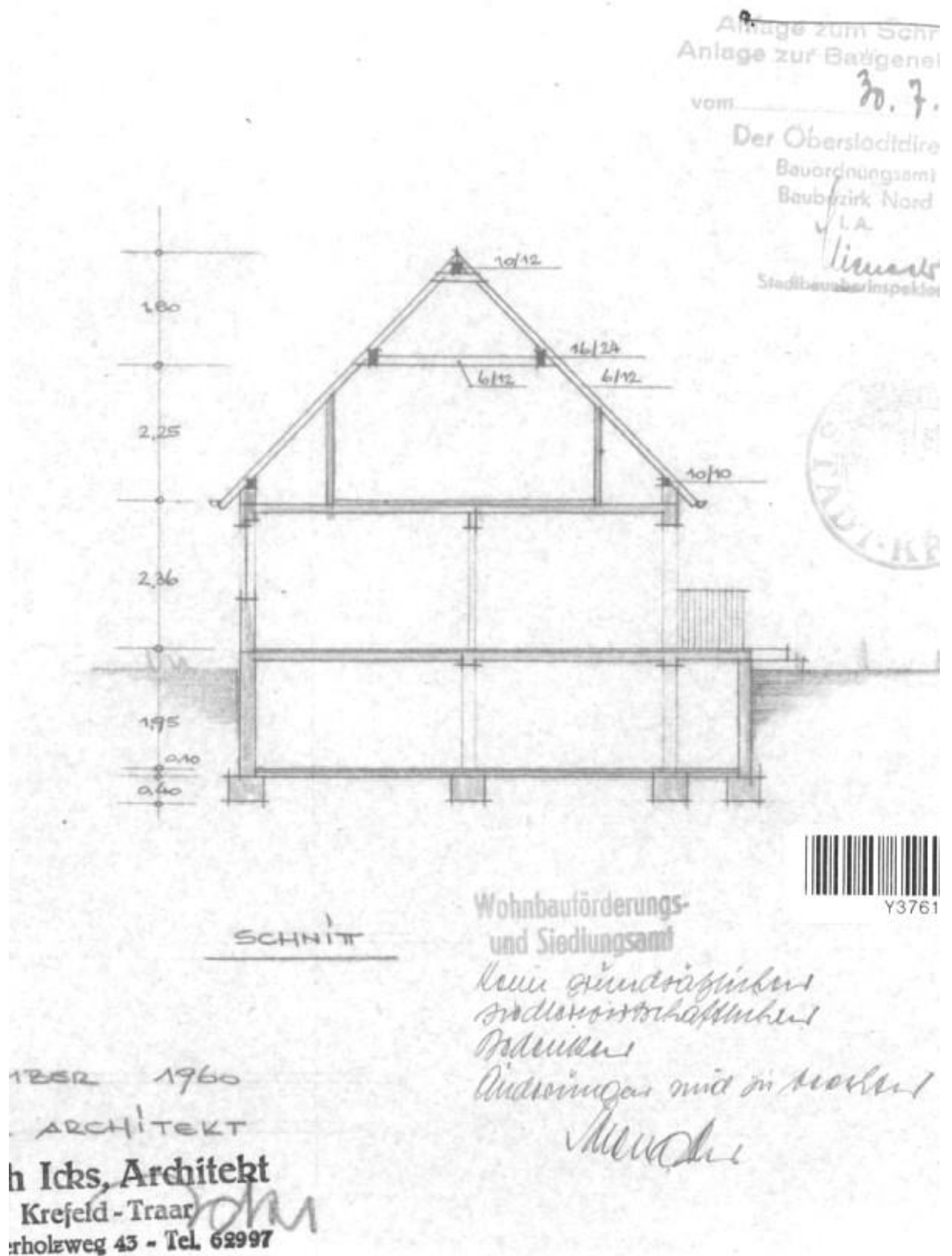


Grundriss Dachgeschoss, ohne Maßstab, Erweiterung 1961





Schnittzeichnung, ohne Maßstab, Erweiterung 1961:



Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab, Erweiterung 1999:

