



G U T A C H T E N

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

- nur nach dem äußeren Eindruck, eine Besichtigung des Objektes von innen war nicht möglich -

Einfamilienhaus, Garage, Breslauer Straße 99 in 47829 Krefeld



Vorderansicht vom Wohnweg der Breslauer Straße



Gartenseitige Ansicht

Verkehrswert zum 26.02.2025 : 245.000,00 EURO

Auftraggeber:	Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld	Geschäftsnummer: 420 K 45/24
---------------	---	------------------------------

Gebäudeart:	Wohnfläche:	Nutzfläche:	Stellplätze:	Sonstige Flächen:
Reihenmittelhaus	~ 89 m ²	---	1 Garage	---

Grundbuch von:	Blatt-Nr.:	Eigentümer/innen:
Uerdingen	1911	wird hier nicht benannt

Gemarkung:	Flur:	Flurstück(e):	Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):
Uerdingen	11	131 137	192 m ² 32 m ²

Es bestehen:	<input type="checkbox"/> Rechte <input type="checkbox"/> Lasten, Beschränkungen <input type="checkbox"/> Baulisten	<input type="checkbox"/> sozialrechtliche Bindungen <input type="checkbox"/> Mietvertrag <input type="checkbox"/> Sonstiges
--------------	--	---

Inhaltsverzeichnis:

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

Seitenzahl: 26 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 40668)

Ausfertigungen: 3 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



1. AUFTRAG

Auftraggeber:	Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld	Geschäftsnummer: 420 K 45/24
Verwendung:	Zwangsversteigerung	Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden. Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.
Bewertungsgrundlagen: (objekt-bezogen)	Dokument: - Grundbuchauszug - Angaben aus dem Baulistenverzeichnis - 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 Bauakte des Bauordnungsamtes - Bauzeichnungen im M 1:100 - Mietpreisspiegel - Angaben des Amtes für Wohnungswesen	vom: 09.10.2024 20.01.2025 20.01.2025 20.01.2025 30.01.2025 20.01.2025
Besichtigung:	29.01.2025, 12.02.2025, 26.02.2025	
Teilnehmer:	- Stefan Mengden – Sachverständiger - Mitarbeiterin des Sachverständigen	
Bei der Besichtigung wurden:	- die zur Verfügung gestellten, o.g. objektbezogenen Bewertungsunterlagen verifiziert und bei Bedarf ergänzt oder geändert, - die für die Bewertung relevanten Daten und Fakten aufgenommen und - verschiedene Fotografien des Objektes gemacht.	
Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:	- keine Bauakte für Haus Nr. 99 vorhanden, für Haus Nr. 97 existieren Baupläne - keine Besichtigung möglich	

2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLEMENT

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

Gebäudeart: Reihenmittelhaus	Wohnfläche: ~ 89 m ²	Nutzfläche: ---	Stellplätze: 1 Garage	Sonstige Flächen: ---
Grundbuch von: Uerdingen	Blatt-Nr.: 1911	Eigentümer/innen: wird hier nicht benannt		
Gemarkung: Uerdingen	Flur: 11	Flurstück(e): 131 137	Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil): 192 m ² 32 m ²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

Lagebeschreibung	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Uerdingen (ca. 18.500 Einwohner) der Stadt Krefeld (ca. 230.000 Einwohner) in einem Gebiet, das durch Mehrfamilienhaus- und Einfamilienhaus Bebauung geprägt ist.</p> <p>Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum nächsten Supermarkt beträgt ca. 1 km, das Zentrum Uerdingens ist ca. 3 km entfernt. Dort sind weitere Geschäfte, Ärzte, Apotheken und eine Vielzahl von Restaurants vorhanden, Schulen und Kindergärten finden sich in einem Umkreis von 1 km. Der Stadtteil Uerdingen verfügt über ein eigenes Krankenhaus. In direkter Nachbarschaft befindet sich der Stadtpark Uerdingen mit seinen Grünflächen sowie eine großzügige Sportanlage.</p> <p>Der Anschluss an die A 57 ist nach ca. 1 km zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr ist durch die Nähe des Bahnhofs in Uerdingen gegeben.</p> <p>Der Stadtteil Uerdingen zeichnet sich durch seine Lage am Rhein aus; die Freizeitmöglichkeiten am Rheinufer sind vielfältig, auch der Ruderclub ist in ca. 30 Minuten zu erreichen. In ca. 900 m Entfernung befindet sich die Rheinquerung (B 288) in Richtung Düsseldorf; Duisburg liegt an der Grenze zu Krefeld-Uerdingen.</p>
------------------	--

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

Wertverhältnisse	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
Ermittlungsstichtag	26.02.2025
Qualitätsstichtag	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
Entwicklungszustand	Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

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

Baujahr	Als tatsächliches Baujahr wird 1963 angegeben.
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 Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1975, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.

2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

<i>Bebauungsplan</i>	keiner; § 34 Ausweisungen BauGB 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.	Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach der prägenden Bebauung der näheren Umgebung.
<i>Genehmigungsstand</i>	Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde. Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.	
<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs</i>	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte eingetragen.	
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs</i>	In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen.	
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 20.01.2025 mit, <i>dass das ... Grundstück mit keiner Baulast belastet ist.</i>	
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen teilt am 20.01.2025 mit, <i>dass das ... Objekt nicht im Bestand geführt wird und somit von keiner sozialen Bindung auszugehen 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>	Das Bewertungsobjekt ist über die Breslauer Straße erschlossen. Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 20.01.2025 mit, <i>dass das ... Grundstück über eine private Zuwegung an einer öffentlichen Straße liegt.</i> <i>Für die Erschließungsanlage kommt ein Beitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld 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.	
<i>techn. Erschließung</i>	unbekannt, da das Objekt nicht besichtigt werden konnte. Strom, Wasser, Abwasser und Telefon werden vorausgesetzt. Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR, teilt am 04.03.2025 mit, <i>dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das o.g. Grundstück nicht mehr zur Erhebung kommt;</i> dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.	
<i>Straßenausbau</i>	Die Breslauer Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts als zweispurige asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigem Gehweg und Wendehammer ausgebaut.	
<i>Grundstücksform</i>	Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.	

Bodenbeschaffenheit Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz teilt am 30.01.2025 mit, dass das ... Grundstück nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist.

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

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

Bodenrichtwerte	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 380,00 €/m ² für ein Grundstück im Wohngebiet bei Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit einer Grundstückstiefe von 40 m ausgewiesen. Das Bewertungsgrundstück liegt am Rande der Bodenrichtwertzone in einem Bereich mit erheblicher Lärmimmission durch die benachbarte Autobahn A57; die Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW gibt den 24-Stunden-Lärmpegel L-den dort in einem Bereich zwischen 60 – 64 dB(A) an. Empirische Untersuchung zur Auswirkung von Verkehrslärm auf Bodenwerte stehen nicht zur Verfügung; ein Wertabschlag in Höhe von rund 1% je Dezibel dB(A) oberhalb von 50 dB(A) ist jedoch ein üblicher Abschlagswert. Vor diesem Hintergrund wird ein Abschlag von rund 10%, mithin rund – 40 €/m ² , vom Bodenrichtwert vorgenommen.
Bodenpreisindex	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
Liegenschaftszinssätze	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2024 keinen Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhausgrundstücke ausgewiesen. Aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schriftum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
Rohertragsfaktoren	sind nicht veröffentlicht.
Baupreisindex	2010 = 78,65 2024 = 130,8 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes IV. 2024)
Sachwertfaktoren:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen und gibt diese für den Sachwertbereich des Bewertungsobjekts mit rund 1,45 (interpoliert) an.
Vergleichswerte	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Vergleichswerte in einer Spanne von rund 826 €/m ² bis 4.540 €/m ² für Einfamilien-Reihenmittelhäuser ausgewiesen. Schlussendlich sind die veröffentlichten Vergleichswerte jedoch aus Sachverständigensicht nicht spezifiziert genug, um hieraus Verkehrswerte ableiten zu können.

3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN

3.1 Allgemeines

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

Untersuchungen hinsichtlich der Einhaltung des Bundesimmisionsschutzgesetzes, des Gebäudeenergiegesetzes, der Trinkwasserverordnung und anderer rechtlicher Rahmenbedingungen werden ebenfalls nicht vorgenommen.

Grundsätzlich wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass in baulichen Anlagen, die bis in die 1990-er Jahre errichtet, erweitert oder geändert wurden, asbesthaltige Baustoffe Verwendung gefunden haben könnten. 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>	unterkellertes Reihenmittelhaus
<i>Geschosszahl</i>	zwei Vollgeschosse
<i>Art der Nutzung</i>	Annahme: Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1963 angegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1975, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird
<i>Grundrissanlage</i>	laut Bauakte Haus Nr. 97: Erdgeschoss: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohnraum, Terrasse Obergeschoss: Flur, Badezimmer, 3 Schlafräume

3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

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

Aussagen zur bauphysikalisch korrekten Ausführung der baulichen Anlagen (Dampfsperren, Wärmedämmenschichten, 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>	verputzt und gestrichen, Sockelbereich farbig abgesetzt
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz
<i>Außenfenster</i>	Annahme: überwiegend Kunststofffenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	Annahme: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	keine vorhanden
<i>Innenwände</i>	Annahme: massiv oder Leichtbauwände
<i>Kellerdecken</i>	Annahme: Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Annahme: Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Annahme: Holztreppe

3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Balkone / Loggien</i>	keine
<i>Umwehrungen</i>	Beton
<i>Fensterbänke</i>	außen: Metallfensterbänke
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	teilweise Kunststoff-Rollläden

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	Annahme: mit Raufaser belegt und gestrichen
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Laminat oder Fliesen belegt
<i>Treppenbeläge</i>	Annahme: Holzstufen
<i>Türen u. Fenster</i>	Annahme: Holzwerkstofftüren in entspr. Umfassungszarge
<i>Art der Beheizung</i>	Annahme: Gas-Heizung
<i>Warmwasserbereitung</i>	Annahme: elektr. Durchlauferhitzer
<i>Wasser</i>	Annahme: in Küche, Badezimmer und Gäste-WC
<i>Strom</i>	Annahme: in allen Räumen
<i>Telefon</i>	Annahme: vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	unbekannt
<i>Gas</i>	Annahme: vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	1 Badezimmer
<i>Wände</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>san.-Gegenstände</i>	Annahme: Stand-WC, Aufputz-Spülkasten, Waschtisch, Dusche oder Badewanne
<i>Einrichtungen</i>	Annahme: Heizkörper

3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	1 Gäste-WC
<i>Wände</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>San.-Gegenstände</i>	Annahme: Heizkörper

A

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Küche
<i>Wände</i>	Annahme: mit Tapete belegt und hell gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>Einrichtungen</i>	Annahme: 1 Heizkörper

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	Annahme: keine
<i>Einrichtungen</i>	keine

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	1 Garage mit Stahlsickentor, Flachdach bituminös abgedichtet
<i>bes. Einrichtungen</i>	Annahme: keine
<i>bes. Einbauten</i>	Annahme: keine
<i>bes. Bauteile</i>	Annahme: Kellerabgangstreppe aus Beton
<i>bes. Baukonstruk.</i>	Annahme: keine
<i>bes. Gestaltung</i>	Annahme: keine

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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

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>	Annahme: Gas-Heizung
<i>Hersteller</i>	unbekannt
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>Wärmeübertragung</i>	Annahme: Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	Annahme: elektr. 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>	unbekannt
<i>Beförderungstechnik</i>	unbekannt
<i>Alarmsysteme</i>	unbekannt
<i>elektromech. Einr.</i>	unbekannt
<i>medientechn. Einr.</i>	unbekannt
<i>sonstiges</i>	unbekannt

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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

3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Ein öffentlich gepflasterter Wohnweg führt von der Breslauer Straße zu den einzelnen Reihenhäusern. Von diesem Wohnweg geht ein mit Pflastersteinen belegter Weg zum Hauseingang. Über eine dreistufige Treppenanlage erreicht man das überdachte Hauseingangspodium. Der Vordergarten ist rechts und links mit kleinen Pflanzbeeten gestaltet.
<i>Außenanlagen</i>	Vom Wohnzimmer aus betritt man die Terrasse. An der linken Seite befindet sich der äußere Kellerabgang. Links und rechts wird die Terrasse zu den Nachbarn durch eine gemauerte Klinkerwand abgetrennt. Der Gartenbereich ist überwiegend mit Rasen bepflanzt.
<i>Terrassenbereiche</i>	Die Terrasse ist mit Steinzeug Fliesen belegt.
<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 zu bewerten.

3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist, soweit nach äußerlicher Inaugenscheinnahme erkennbar, 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, soweit nach äußerlicher Inaugenscheinnahme 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 Beifügung 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 überschläglichen 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 einer Besichtigung von innen, konnten keine Mängel festgestellt werden.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein baujährtypisch geschnittenes Einfamilienhaus mit rund 89 m² Wohnfläche und eine Einzelgarage in zwar durchgrünter, aber erheblich lärmelasteter Lage von Krefeld.

4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL). Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.
<i>SW-RL-Typ</i>	Das Einfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 3.12 (Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss) und die Garage dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgarage) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1975, 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 600 €/m ² BGF für das Einfamilienhaus und in Höhe von rund 365 €/m ² BGF für die Garage. 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 8,50 €/m ² Wohnfläche für das Einfamilienhaus und mit rund 50 € für die Garage sachgerecht angenommen. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 19 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.

4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

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

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:**Anlage 1**

Bezeichnung des Anlagenteils:	Einfamilienhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Einfamilien-Reihenmittelhaus Keller-, Erd-, Ober-, Dachgeschoss	Typ nach NHK:	3.12
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach bis mittel	Korrekturfaktor:	1,00
BGF-m ² -Preis Anlage 1 in EUR/m ² :	600,00	Standardstufe:	2 - 3
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):	1975	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	30
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	8,50	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	600,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,00		

Anlage 2

Bezeichnung des Anlagenteils:	Garage		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 2:	Einzelgarage	Typ nach NHK:	14.1
Ausstattung Anlage 2:	überwiegend mittel bis gehoben	Korrekturfaktor:	1,00
BGF-m ² -Preis Anlage 2 in EUR/m ² :	365,00	Standardstufe:	3 - 4
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):	1975	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	30
marktüblicher Ertrag je Garage:	50,00	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	365,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,00		

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

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

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

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

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

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 131	rentierlich für Wohnhaus
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf	
Teilflächengröße 1:	192,00	m ²
Bodenrichtwert 1:	380,00	EUR/m ²
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt
Wertbeeinflussung:	<u>-40,00</u>	EUR/m ²
Bodenwert je m ² Teilfläche 1:	340,00	EUR/m ²
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	340,00	EUR / m ² * 192,00 m ² = EUR
		65.280,00
Bezeichnung Teilfläche 2:	Flurstück 137	Garagengrundstück
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf	
Teilflächengröße 2:	32,00	m ²
Bodenrichtwert 2:	380,00	EUR/m ²
Erschließungskosten 2:	abgerechnet	gezahlt
Wertbeeinflussung:	<u>-40,00</u>	EUR/m ²
Bodenwert je m ² Teilfläche 2:	340,00	EUR/m ²
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	340,00	EUR / m ² * 32,00 m ² = EUR
		10.880,00
Bodenwert gesamt		= EUR 76.160,00

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 76.000,00

4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag

Beim Vergleichswertverfahren werden tatsächlich erzielte Kaufpreise zur Wertfindung angesetzt. Insofern ist das Vergleichswertverfahren die zuverlässigste Wertermittlung, da sie sich direkt am Markt orientiert.

Allerdings setzt die Vergleichswertermittlung auch voraus, dass Vergleichs- und Bewertungsobjekte hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt etc. (Grundstücke) und ihrer Bauart, Ausstattung, ihres Alters, der Gebäudeart etc. (bauliche Anlagen) übereinstimmen.

Da bauliche Anlagen in aller Regel nicht vergleichbar sind, bzw. nur schwer vergleichbar gemacht werden können, eignet sich die Vergleichswertermittlung zur Wertbestimmung nur in Einzelfällen.

entfällt hier in Ermangelung einer ausreichend breiten Datenbasis

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

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

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

§ § 27-34, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen						12 Monate		
Anlage 1								
Einfamilienhaus	89,00	qm	*	8,50	EUR/qm	=	EUR	9.078,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR	9.078,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten								
Instandhaltungskosten ca.	13,00	%	*	9.078,00	EUR	=	EUR	-1.180,14
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	9.078,00	EUR	=	EUR	-181,56
Verwaltungskosten ca.	4,00	%	*	9.078,00	EUR	=	EUR	-363,12
Bewirtschaftungskosten gesamt	19,00	%	*	9.078,00	EUR	=	EUR	-1.724,82
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR	7.353,18
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 131 mit 192 m ² Größe bei 340 EUR/m ²)								
Liegenschaftszinssatz von	2,00	%	*	65.280,00	EUR	=	EUR	-1.305,60
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR	6.047,58
Baujahr der Anlage: 1975; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 30 Jahre; LZ: 2 %								
Der Barwertfaktor beträgt: 22,40								
Ertragswert Anlage 1 (Einfamilienhaus)	6.047,58	EUR	*	22,40			EUR	135.465,79
Baumängel und -schäden							EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1							EUR	65.280,00
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil							EUR	200.745,79
Anlage 2								
Garage	1,00	St.	*	50,00	EUR/St.	=	EUR	600,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR	600,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten								
Instandhaltungskosten ca.	13,00	%	*	600,00	EUR	=	EUR	-78,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	600,00	EUR	=	EUR	-12,00
Verwaltungskosten ca.	4,00	%	*	600,00	EUR	=	EUR	-24,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	19,00	%	*	600,00	EUR	=	EUR	-114,00
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR	486,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 137 mit 32 m ² Größe bei 340 EUR/m ²)								
Liegenschaftszinssatz von	2,00	%	*	10.880,00	EUR	=	EUR	-217,60
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR	268,40
Baujahr der Anlage: 1975; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 30 Jahre; LZ: 2 %								
Der Barwertfaktor beträgt: 22,40								
Ertragswert Anlage 2 (Garage)	268,40	EUR	*	22,40			EUR	6.012,16
Baumängel und -schäden							EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2							EUR	10.880,00
Garage incl. Bodenwertanteil							EUR	16.892,16
errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag							EUR	217.637,95

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR **220.000,00**

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	239,00	qm	*	600,00	EUR/qm	=	EUR	143.400,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	2.151,00	EUR	=	EUR	2.151,00

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1975; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 30 Jahre

Wertminderung wegen Alters um:	63	%	=	EUR	-91.697,13
--------------------------------	----	---	---	-----	-------------------

Anlage 1 (Einfamilienhaus, NHK-Typ: 3.12)	=	EUR	53.853,87
---	---	-----	-----------

Indizierung von: 53.853,87 EUR	/	78,65	*	130,80	=	EUR	89.562,44
--------------------------------	---	-------	---	--------	---	-----	-----------

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

Bodenwert Teilfläche 1	=	EUR	65.280,00
------------------------	---	-----	-----------

Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil	EUR	154.842,44
--	------------	-------------------

Anlage 2

Garage	17,00	qm	*	365,00	EUR/qm	=	EUR	6.205,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	93,08	EUR	=	EUR	93,08

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1975; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 30 Jahre

Wertminderung wegen Alters um:	63	%	=	EUR	-3.967,79
--------------------------------	----	---	---	-----	------------------

Anlage 2 (Garage, NHK-Typ: 14.1)	=	EUR	2.330,29
----------------------------------	---	-----	----------

Indizierung von: 2.330,29 EUR	/	78,65	*	130,80	=	EUR	3.875,42
-------------------------------	---	-------	---	--------	---	-----	----------

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

Bodenwert Teilfläche 2	=	EUR	10.880,00
------------------------	---	-----	-----------

Garage, indiziert, incl. Bodenwertanteil	EUR	14.755,42
---	------------	------------------

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR	169.597,86
---	------------	-------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund:

EUR 170.000,00

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 **XXX.000,00** EUR

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **220.000,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **170.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als eigengenutztes oder eigennutzbare Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Garage ein Sachwertobjekt.

Es wird ein Marktanpassungsfaktor von rund 1,45 in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	170.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	75.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	hier keine
Zwischensumme:	EUR	245.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf (in Worten: zweihundertfünfundvierzigtausend EUR)	EUR	245.000,00
--	------------	-------------------

Der Verkehrswert entspricht je m² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund

Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund

EUR 2.753

25,3

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

Erstattet in Krefeld, am Montag, 10. März 2025



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

6. ANHANG

6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Flächen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Erdgeschoss						
Diele		0,970	2,635	3,695	9,444	
abzüglich Treppe, geschätzt		-0,970	1,200	3,695	-4,301	
zuzüglich Garderobe		0,970	0,625	1,135	0,688	
zuzüglich Zugang zur Küche		0,970	1,010	1,385	1,357	7,188
WC		0,970	1,010	1,510	1,479	1,479
Küche		0,970	2,260	3,010	6,599	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,875	0,375	-0,318	6,280
Wohnraum		0,970	6,135	4,260	25,351	
zuzüglich		0,970	3,115	1,375	4,155	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,865	0,375	-0,315	
abzüglich Versatz		-0,970	2,695	0,750	-1,961	27,230
Erdgeschoss gesamt					42,178	
Obergeschoss						
Flur		0,970	3,800	1,135	4,184	4,184
Abstellraum		0,970	1,010	1,135	1,112	1,112
Bad		0,970	1,760	3,030	5,173	
zuzüglich WC		0,970	1,010	1,635	1,602	6,775
Zimmer (gartenseitig)		0,970	2,510	4,405	10,725	10,725
Schlafraum		0,970	3,510	4,405	14,998	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,500	0,500	-0,243	14,998
Zimmer (frontseitig)		0,970	3,135	3,030	9,214	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,875	0,375	-0,318	8,896
Obergeschoss gesamt					46,446	
Wohn- / Nutzfläche Einfamilienhaus gesamt:						
					88,624	
					89	qm

6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschlägisch)

Die Berechnung der Bruttogrundflächen und der Bruttorauminhalte erfolgen hier mit einer zum Zwecke der Wertermittlung ausreichend großen Genauigkeit; sie dürfen jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft zur Vertragsgrundlage bei Transaktionen oder Vermietungen verwendet werden. Die Bruttorauminhalte werden nur nachrichtlich angegeben, da sie üblicherweise bei Anwendung der NHK auf die Wertfindung keinen Einfluss haben.

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Einfamilienhaus	1,000000							
Kellergeschoss	1,000000	1,000	6,365	9,360	2,250	59,576	1,000	134,047
Erdgeschoss	1,000000	1,000	6,365	9,400	2,750	59,831	1,000	164,535
Obergeschoss	1,000000	1,000	6,365	9,400	2,750	59,831	1,000	164,535
Dachgeschoss	1,000000	1,000	6,365	9,400	3,000	59,831	0,500	89,747
						239,069		552,864
qm BGF und cbm BRI Einfamilienhaus gesamt:						239		553
						qm BGF		cbm BRI
Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Garage	1,000000	1,000	2,820	5,950	2,500	16,779	1,000	41,948
						16,779		41,948
qm BGF und cbm BRI Garage gesamt:						17		42
						qm BGF		cbm BRI

6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

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

6.4 verwendete Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2009, Olzog Verlag
- Ross - Brachmann – Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Aufl., Hannover 1997
- Holzner, Renner, Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl., Isernhagen 2005
- Holzner – Sohni - Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage, Isernhagen 2012
- Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2 Aufl., Hannover 2003
- Bobka, Spezialimmobilien von A – Z, 3. Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag Köln
- Rössler - Langner - Simon - Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Aufl., Neuwied 1990
- Kleiber, WertR 02 Wertermittlungsrichtlinien 2002, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000, 8. Aufl., Bundesanzeiger Verlag
- Schwirley – Dickersbach, Die Bewertung von 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 20.01.2025
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Grundbuchauszug, gegebenenfalls verkleinert, vom 09.10.2024
- aktueller Auszug aus dem Baulistenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 20.01.2025
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 20.01.2025
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 30.01.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 20.01.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 20.01.2025



Stadt Krefeld Katasteramt

Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld

Flurstück: 131

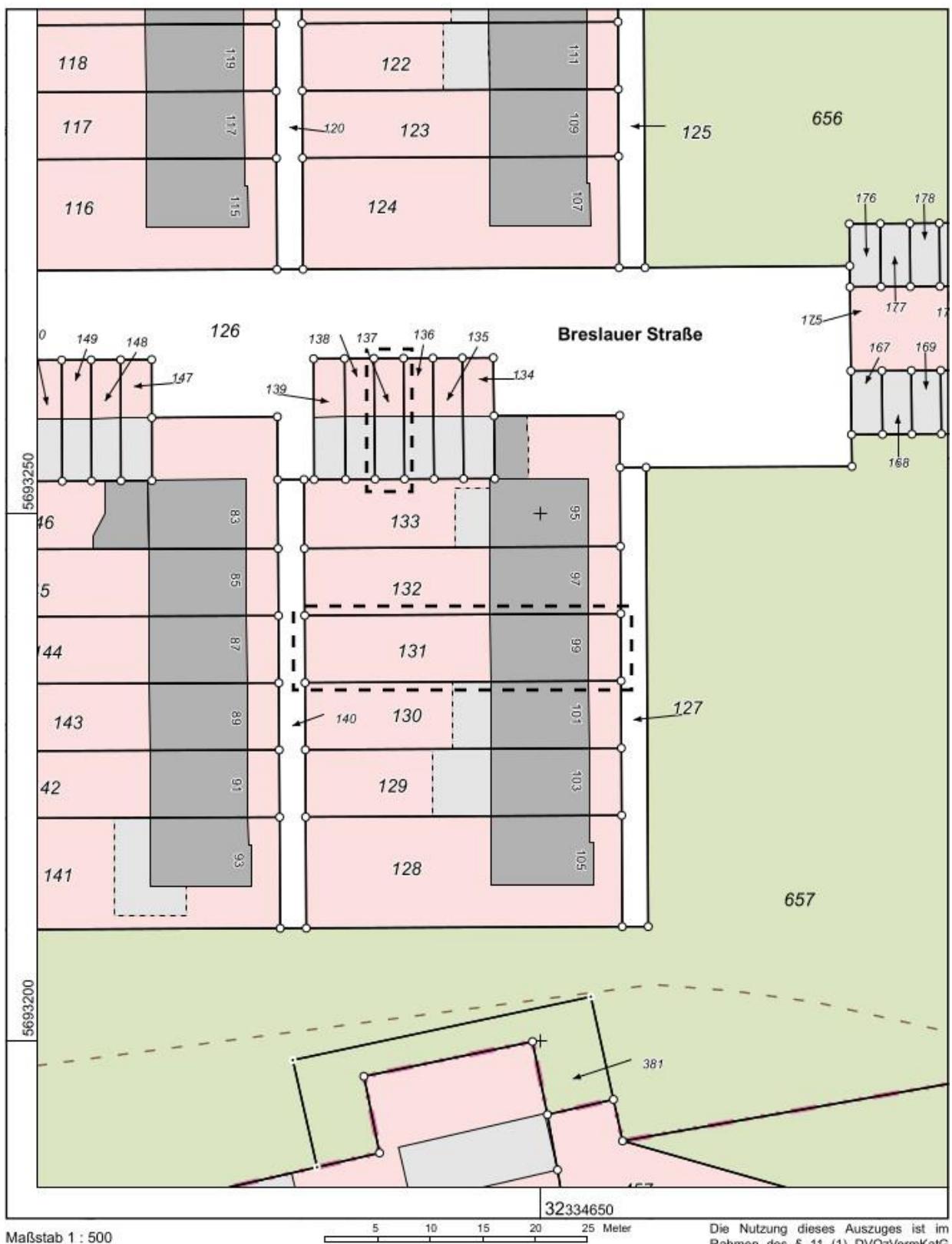
Flur: 11

Gemarkung: Uerdingen
Breslauer Straße 99, Krefeld

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 20.01.2025



Maßstab 1 : 500

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

Grundrissplan aus der Bauakte des Nachbarhauses, ohne Maßstab:

