



GUTACHTEN

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

Einfamilienhaus, Garage, Am Neuerhof 16 in 47804 Krefeld



Straßenseitige Ansicht



Ansicht vom Garten

Verkehrswert zum 19.11.2025 : 217.000,00 EURO

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

Geschäftsnummer: **420 K 16/25**

<i>Gebäudeart:</i> Doppelhaushälfte	<i>Wohnfläche:</i> ~ 182 m²	<i>Nutzfläche:</i> ---	<i>Stellplätze:</i> 1 Doppelgarage	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
---	--	----------------------------------	--	--

<i>Grundbuch von:</i> Krefeld	<i>Blatt-Nr.:</i> 5414	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt
---	----------------------------------	--

<i>Gemarkung:</i> Krefeld	<i>Flur:</i> 52	<i>Flurstück(e):</i> 123	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> 482 m²
-------------------------------------	---------------------------	------------------------------------	---

Es bestehen:

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



Inhaltsverzeichnis:

1.	AUFTRAG	3
2.	GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG	4
2.1	Gegenstand der Wertermittlung	4
2.2	allgemeine Lage-Daten	4
2.3	Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)	4
2.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)	4
2.5	weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)	5
2.6	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	7
3.	BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	8
3.1	Allgemeines	8
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	9
3.2.1	Ausführungen	9
3.2.2	äußere Ausstattung	9
3.2.3	innere Ausstattung	9
3.2.4	Bäder	10
3.2.5	Toiletten	10
3.2.6	Küchen	10
3.2.7	sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	10
3.2.8	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	10
3.2.9	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	10
3.3	Bauwerk – technische Anlagen	11
3.3.1	Heizungsanlage	11
3.3.2	Warmwasserbereitung	11
3.3.3	sanitäre Installation	11
3.3.4	Elektroinstallation	11
3.3.5	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	11
3.3.6	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	11
3.4	Außenanlagen	11
3.5	Zubehör	11
3.6	Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	12
3.6.1	baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	12
3.6.2	Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	12
3.6.3	vorhandene Mängel	12
3.7	Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	12
4.	BERECHNUNGEN	13
4.1	Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	13
4.2	Grunddaten der Wertermittlung	14
4.3	Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	15
4.4	Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	15
4.5	Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	16
4.6	Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	17
5.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	18
5.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	18
6.	ANHANG	19
6.1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	19
6.2	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	19
6.3	beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	20
6.4	verwendete Literatur	20
6.5	Anlagen (nicht in der pdf-version)	20

Seitenzahl: 31 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 48459)

Ausfertigungen: 6 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> Doppelhaushälfte	<i>Wohnfläche:</i> ~ 182 m²	<i>Nutzfläche:</i> ---	<i>Stellplätze:</i> 1 Doppelgarage	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> Krefeld	<i>Blatt-Nr.:</i> 5414	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> Krefeld	<i>Flur:</i> 52	<i>Flurstück(e):</i> 123	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> 482 m²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Kempener Feld/Baackeshof in Zentrumsnähe der Stadt Krefeld (ca. 235.000 Einwohner) in einem Gebiet mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Durch die Nähe zum Stadtzentrum (ca. 1,5 km) sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Verwaltungseinrichtungen, Ärzte, Apotheken), das Stadttheater und der Hauptbahnhof gut zu erreichen; auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie) ist in unmittelbarer Nähe vorhanden.
-------------------------	---

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

<i>Wertverhältnisse</i>	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
<i>Ermittlungsstichtag</i>	19.11.2025
<i>Qualitätsstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (Durchführungsplan Nr. 70) und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

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

<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr des Wohnhauses wird 1929 angegeben; die Garage wurde im Jahre 1958 errichtet und im Jahre 1979 um eine zweite Garage in der Länge erweitert.
<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 ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Einzelgaragen haben eine übliche Gesamtnutzungsdauer von rund 60 Jahren.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von dem Wohnhaus nach Sanierung eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 49 Jahren erwartet; von der Garage wird nach Sanierung eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 14 Jahren erwartet.</p> <p>Die Sanierung der baulichen Anlagen ist wegen des Zustands Grundvoraussetzung für die in diesem Gutachten angenommenen Ausstattungsklassen, Restnutzungsdauern und Mieterträge. Die Kosten der Sanierung werden geschätzt und bei der Verkehrswertfindung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.</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 errechnet sich als fiktives Baujahr für das Wohnhaus 1994 und für die Garage 1979, das jeweils 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>



2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

<i>Bebauungsplan</i>	Nr. 70	<i>Ausweisungen</i>	Wohngebiet; zweigeschossige, offene Bauweise
	Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.		
<i>Genehmigungsstand</i>	Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde. Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt. Hinweis: Das Wohnhaus ist derzeit als Dreifamilienhaus mit je einer Wohnung in Erd-, Ober- und Dachgeschoss, genutzt. Soweit erkennbar, wurde das Wohnhaus ursprünglich im Jahre 1929 als Einfamilienhaus mit Dachkammern genehmigt. Da eine Bauakte für das Wohnhaus nicht vorhanden ist, muss unterstellt werden, dass sowohl für die aktuelle Nutzung als Dreifamilienhaus als auch für den erfolgten wohnbaulichen Ausbau des Dachgeschosses keine baurechtliche Genehmigung vorliegt. Im Garten befindet sich zudem ein weitestgehend abgängiges Gartenhaus als Partyraum mit Bar; auch hierfür konnte keine baurechtliche Genehmigung gefunden werden. Da das Gebäude jedoch als abgängig betrachtet wird, bleibt es in der Wertfindung ohnehin unbeachtet.		
<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i>	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen.		
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>	In Abteilung II des Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen.		
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Die Stadt Krefeld Fachbereich Bauaufsicht teilt am 03.11.2025 mit, „ <i>dass das ... Grundstück mit keiner Baulast belastet ist.</i> “		
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	Die Stadt Krefeld Fachbereich Wohnen teilt am 03.11.2025 mit, „ <i>dass das ... Objekt keiner öffentlicher Bindung unterliegt.</i> “		
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt		
<i>sonstige Werteeinflüsse</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt		
<i>Verkehrs-Erschließung</i>	Das Bewertungsobjekt ist über die Straße Am Neuerhof erschlossen. Die Stadt Krefeld Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 03.11.2025 mit, „ <i>dass das ... Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt. Für die Erschließungsanlage kommt ein Beitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld 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>	<p>Die technische Erschließung umfasst, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Kabelanschluss.</p> <p>Der Kommunalbetrieb Krefeld bescheinigt am 18. November 2025, „<i>dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Schmutz- und Regenwasser für das o.a. Grundstück nicht mehr zur Erhebung kommt</i>“.</p> <p>Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
<i>Straßenausbau</i>	<p>Die Straße Am Neuerhof ist im Bereich des Bewertungsobjekts als beidseitig befahrbare asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigem Gehweg ausgebaut.</p>
<i>Grundstücksform</i>	<p>Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.</p>
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	<p>Die Stadt Krefeld Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz teilt am 04.11.2025 mit, „<i>dass das ... Grundstück nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist</i>.“</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 dem Wohnhaus ein rentierlicher Bodenanteil von rund 432 m² und der Garage von rund 50 m² zugeschrieben.</p>



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

<i>Bodenrichtwerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 300 €/m ² für ein Grundstück im Wohngebiet bei Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung und einer Grundstückstiefe von 40 m ausgewiesen.
<i>Bodenpreisindex</i>	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
<i>Liegenschafts- zinssätze</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 keinen Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ausgewiesen. Aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
<i>Rohertragsfaktoren</i>	sind nicht veröffentlicht.
<i>Baupreisindex</i>	2010 = 70,82 2025 = 134,3 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes III. Quartal)
<i>Sachwertfaktoren:</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen und gibt diese für den vorläufigen Sachwertbereich des Bewertungsobjekts mit rund 0,935 (interpoliert) an.
<i>Vergleichswerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld bietet im Bodenrichtwertportal Boris.NRW einen Immobilienrichtwertrechner für zonale Vergleichswerte von Zweifamilienhäusern an. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich bei Annahme einer einfachen Ausstattung ein Immobilienrichtwert in Höhe von rund 2.420 €/m ² und bei Annahme einer mittleren Ausstattung von rund 2.820 €/m ² . Hieraus ergäbe sich bei Annahme einer „mittleren, teils einfachen Ausstattung (2,5)“ ein Immobilienrichtwert in Höhe von rund 2.620 €/m ² . Aus Verfassersicht ist die Datendichte für eine realistische Vergleichswertermittlung nicht ausreichend; der Gutachterausschuss weist zudem auf Folgendes hin: <i>„Immobilienrichtwerte ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.“</i> Aus diesem Grunde erfolgt die Angabe eines Immobilienrichtwertes hier lediglich nachrichtlich; eine Vergleichswertermittlung wird auf dieser Grundlage nicht durchgeführt.



3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN

3.1 Allgemeines

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

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

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

<i>Art der Baulichkeiten</i>	Einfamilienhaus, derzeit genutzt als Dreifamilienhaus, mit Doppelgarage und abgängigem Gartenhaus
<i>Geschosszahl</i>	2 Vollgeschosse und 1 ausgebauten Dachgeschoss
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	<p>Als tatsächliches Baujahr des Wohnhauses wird 1929 angegeben; die Garage wurde im Jahre 1958 errichtet und im Jahre 1979 um eine zweite Garage in der Länge erweitert.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von dem Wohnhaus nach Sanierung eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 49 Jahren erwartet; von der Garage wird nach Sanierung eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 14 Jahren erwartet.</p> <p>Die Sanierung der baulichen Anlagen ist wegen des Zustands Grundvoraussetzung für die in diesem Gutachten angenommenen Ausstattungsklassen, Restnutzungsdauern und Mieterträge. Die Kosten der Sanierung werden geschätzt und bei der Verkehrswertfindung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.</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 errechnet sich als fiktives Baujahr für das Wohnhaus 1994 und für die Garage 1979, das jeweils in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.</p>
<i>Grundrissanlage</i>	<p>Die Bauakte des Hauses ist nicht vorhanden, nur von den beiden Garagen</p> <p>Erdgeschoss: Flur, Gäste-WC, Schlafzimmer, Badezimmer, Wohnzimmer, Küche, Terrasse</p> <p>Obergeschoss: Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche</p> <p>Dachgeschoss ausgebaut zu Wohnzwecken</p>
<i>verbesserungsfähig</i>	<p>Genehmigungsstand:</p> <p>Die im Wohnhaus befindlichen drei Wohnungen und der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken sind baurechtlich nicht genehmigt.</p> <p>Da die Wohnungen nicht in sich abgeschlossen sind, ist das Wohnhaus auch in der bestehenden Form nicht als Mehrfamilienhaus genehmigungsfähig.</p> <p>Gleichwohl ist es aus Verfassersicht sinnvoll, eine Teilung des Wohnhauses durchzuführen. Hierbei ist aus baulichen Gründen des Verlaufs der Treppe vom Obergeschoss in's Dachgeschoss lediglich eine Teilung als Zweifamilienhaus mit zwei in sich abgeschlossenen Wohneinheiten möglich.</p> <p>Wohnung 1 im Erdgeschoss mit geschätzt rund 72 m² und</p> <p>Wohnung 2 im Ober- und im Dachgeschoss mit geschätzt rund 110 m² Wohnfläche.</p> <p>Baulicher Zustand:</p> <p>Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist stark unterdurchschnittlich; die mannigfachen Mängel und Schäden erfordern eine umfassende Sanierung (s. 3.6.3 <i>Mängel und Schäden</i>). Die Sanierung der baulichen Anlagen ist wegen des Zustands Grundvoraussetzung für die in diesem Gutachten angenommenen Ausstattungsklassen, Restnutzungsdauern und Mieterträge.</p>



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.

Es wird hier die vorhandene Ausstattung beschrieben; in den Berechnungen wird von einem sanierten Zustand in überwiegend mittlerer, teils einfacher Ausstattungsklasse ausgegangen.

3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände Fassade</i>	massives Mauerwerk mit rotem Klinkermauerwerk verblendet, Sockelbereich verputzt und mit Fassadenfarbe beige gestrichen
<i>Außentüren u. Tore Außenfenster</i>	Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsatz, Garagentor aus Stahl teilw. Kunststoff-Fenster isolierverglast, Holzfenster einfach verglast oder Buntglasfenster
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	Dachgauben
<i>Innenwände</i>	massives Mauerwerk oder Leichtbauweise
<i>Kellerdecken</i>	Kappendecke - Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	EG – OG: Holzbalkendecke OG – DG: Holzbalkendecke
<i>Treppen</i>	KG – EG: Stahlbeton EG – OG: geschlossene Holztreppe OG – DG: Holztreppe
<i>Sonstiges</i>	

3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	verschieferter Dachgauben
<i>Balkone / Loggien</i>	keine vorhanden
<i>Umwehrungen</i>	Metallgeländer an fünfstufiger Treppenanlage zum Hauseingangspodest Metallgeländer an Kelleraußentreppe Holzgeländer an Innentreppe
<i>Fensterbänke</i>	außen: Klinker, innen: Naturstein
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	Kunststoff-Rollläden im EG, Markise im EG

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	teilw. verputzt und mit Tapete belegt, im EG mit Riemchenklinker gestaltet
<i>Decken</i>	teilw. verputzt und gestrichen oder mit Holzpaneelen gestaltet
<i>Fußböden</i>	teilw. Fliesen, textiler Belag oder Holzboden
<i>Treppenbeläge</i>	Holzstufe mit textilem Belag
<i>Türen u. Fenster</i>	Holztüren oder Holzschiebetüren
<i>Art der Beheizung</i>	Heizkörper
<i>Warmwasser- bereitung</i>	über Öl-Zentralheizung, da defekt Durchlauferhitzer im Badezimmer OG installiert
<i>Wasser</i>	Küchen, Gäste-WC, Badezimmer, Keller
<i>Strom</i>	in allen Räumen
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	vorhanden
<i>Gas</i>	nicht vorhanden



3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	1 Badezimmer im EG 1 Badezimmer im OG – teil. Rohbau 1 Badezimmer im DG (nicht genehmigt und nur teilweise funktionstüchtig)
<i>Wände</i>	EG: mit beige Fliesen belegt OG: teils mit kleinen Steinen gestaltet – teils Rohbau
<i>Decken</i>	EG: mit Holzpaneelen und Einbauspot gestaltes OG: teilw. abgehängte Gipskartondecke
<i>Fußböden</i>	EG: mit beige Fliesen plattiert OG: mit kleinen Steinen plattiert
<i>san.-Gegenstände</i>	EG: Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Duschtasse, Badewanne OG: Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Badewanne, Waschtisch, Ablage
<i>Einrichtungen</i>	OG: Handtuch-Heizung

3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	1 Gäste-WC im EG
<i>Wände</i>	mit farbigen Fliesen belegt
<i>Decken</i>	mit Holzpaneelen gestaltet
<i>Fußböden</i>	mit weißen Fliesen plattiert
<i>San.-Gegenstände</i>	Stand-WC mit Druckspülknopf und Waschtisch

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Küche im EG 1 Küche im OG
<i>Wände</i>	mit Tapete belegt, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	mit Holzpaneelen gestaltet
<i>Fußböden</i>	Holzboden oder Laminat
<i>Einrichtungen</i>	Heizung

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	gemauerte Doppelgarage, Gartenhaus (abgängig)
------------	---

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	Kelleraußentreppe aus Stahlbeton, natursteinbelegte Eingangsstufenanlage, verschieferte Gauben. Diese sogenannten werthaltigen Bauteile werden im Sachwertverfahren mit Herstellungskosten in Höhe von rund 25.000 € berücksichtigt.
<i>bes. Einrichtungen</i>	keine
<i>bes. Einbauten</i>	keine
<i>bes. Bauteile</i>	gemauerter offener Kamin im Wohnzimmer OG (nicht funktionstüchtig)
<i>bes. Baukonstruk.</i>	keine
<i>bes. Gestaltung</i>	keine
<i>Kunstwerke</i>	keine

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards (nach Sanierung)

<i>Außenwände</i>	bleibt überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Dach</i>	bleibt überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Außentüren/-fenster</i>	jetzt einfach bis mittel; dann überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Innenwände/-türen</i>	jetzt einfach bis mittel; dann überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Decken und Treppen</i>	bleibt überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Fußböden</i>	jetzt einfach; dann überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Sanitäreinrichtung</i>	jetzt einfach bis mittel; dann überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird nach der erforderlichen Sanierung insgesamt mit „überwiegend mittel, teils einfach“ angenommen.		



3.3 Bauwerk – technische Anlagen

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

3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	Öl-Zentralheizung (nicht funktionstüchtig)
<i>Hersteller</i>	Brötje
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt - überaltert
<i>Wärmeübertragung</i>	Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	Annahme: regelmäßig

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	über Öl-Zentralheizung, derzeit behelfsweise Elektro-Durchlauferhitzer installiert
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.3 sanitäre Installation

<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt, teilweise modernisiert, teils Rohbau
--------------------------	---

3.3.4 Elektroinstallation

<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt, teilweise modernisiert, teilweise Rohbau
--------------------------	---

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

<i>Beförderungstechnik</i>	keine vorhanden
<i>Alarmsysteme</i>	keine vorhanden
<i>elektromech. Einr.</i>	keine vorhanden
<i>medientechn. Einr.</i>	keine vorhanden

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Heizung</i>	jetzt einfach bis mittel; dann überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>
<i>sonstige Technik</i>	jetzt einfach; dann überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird nach der erforderlichen Sanierung insgesamt mit „überwiegend mittel“ angenommen.	

3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Der Zugang zum Haus und die Zufahrt zur Garage sind mit Betonstein gepflastert. Über eine fünfstufige Treppenanlage reicht man das Hauseingangspodest. Der Vorgarten ist überwiegend mit Rasen gestaltet und durch eine Hecke eingefriedet.
<i>Außenanlagen</i>	Der hintere Gartenbereich ist durch eine Hecke unterteilt. Der Vorderbereich ist als Rasenfläche angelegt. Hier befindet sich auch die Kelleraußentreppe. Seitlich stehen hohe Büsche und Sträucher. Im hinteren Bereich stehen hohe Bäume, teilw. eingefallene Schuppen und das Gartenhaus. Der gesamte Gartenbereich wirkt stark vernachlässigt.
<i>Terrassenbereiche</i>	Über die Küche im EG gelangt man auf den angelegten Terrassenbereich. Ein Holzzaun dient als Absturzsicherung.
<i>Hausanschlüsse</i>	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

3.5 Zubehör

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



3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist unterdurchschnittlich.

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

Auch der Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts ist stark unterdurchschnittlich.

3.6.3 vorhandene Mängel

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

Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen.

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

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

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

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

- genehmigungstechnisch:

- fehlende baurechtliche Genehmigung zur Nutzung als Zweifamilienhaus, incl. Baumaßnahmen
- fehlende baurechtliche Genehmigung zur wohnbaulichen Nutzung des Dachgeschosses
- fehlende baurechtliche Genehmigung für das Gartenhaus

Der **Werteinfluss der baurechtlichen Mängel** wird hier zum Zwecke der Wertermittlung zusammen mit den für die Genehmigungen erforderlichen baulichen Maßnahmen (Abtrennung der Wohnungen zum Treppenhaus, Separierung der Installation, Rettungswege Dachgeschoss etc.) auf **rund 25.000 €**, zusätzlich zu den unten aufgeführten Maßnahmen, geschätzt.

- bautechnisch:

- technisch und wirtschaftliche überalterte Ölzentralheizung; Erneuerung/Ersatz erforderlich ~ 30.000 €
- technisch und wirtschaftliche überalterte Elektroinstallation; Erneuerung erforderlich ~ 25.000 €
- teils technisch und wirtschaftliche überalterte Sanitärinstallation; teils Erneuerung erforderlich ~ 15.000 €
- Fenster teilweise defekt, teils einfach verglast; teils Erneuerung erforderlich ~ 10.000 €
- Kellerdecke und Kellerwandbereiche unterhalb der erdgeschossigen Terrasse stark durchfeuchtet, es wird unterstellt, dass die Terrasse undicht ist; Sanierung erforderlich ~ 5.000 €
- WC-Fenster EG (Buntglas) defekt
- wirtschaftlich überalterte Boden-, Wand- und Deckenbeläge
- Holzstütze Dachgeschoss fehlt
- Feuchtigkeitsschaden an der Eingangstreppenanlage
- Boden, Decke und Wände des Bads im Obergeschoss nicht fertiggestellt
- Sanitärinstallation des Bades im Dachgeschoss teils nicht funktionsfähig
- insgesamt starker Sanierungsstau aus den vorgenannten Punkten; ~ 180 m² * 750 €/m² ~ 135.000 €
- Garagendach undicht mit Durchfeuchtung der Holzkonstruktion (Holzfäule); Erneuerung erf. ~ 10.000 €
- stark vernachlässigter Gartenbereich und abgängiges Gartenhaus ~ 10.000 €

Der **Werteinfluss der bautechnischen Mängel und Schäden** wird hier zum Zwecke der Wertermittlung auf insgesamt **rund 240.000 €** geschätzt.

Mängel und Schäden werden bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein baujahrtypisch geschnittenes, stark sanierungs- und renovierungsbedürftiges Ein/Zweifamilienhaus mit rund 182 m² Wohn-/Nutzfläche in mittlerer 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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).</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 dem Gebäudetyp 2.11 (Doppel- und Reihendhäuser mit Keller-, Erd- Ober- und ausgebautem Dachgeschoss), die Garage dem Gebäudetyp 14.1 (Einzel-/Mehrfachgaragen) des Tabellenwerks der ImmoWertV.</p>
<i>Korrekturfaktoren</i>	<p>In Anlehnung an die ImmoWertV werden Besonderheiten in der Ausführung (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihnhaus, ausgebauter Spitzboden, fehlender Drempel etc.) durch die Wahl eines diesbezüglichen Korrekturfaktors gewürdigt.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor von 1,05 für den angenommenen Ausbau des Wohnhauses zum Zweifamilienaus in Ansatz gebracht.</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 ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Einzelgaragen haben eine übliche Gesamtnutzungsdauer von rund 60 Jahren.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von dem Wohnhaus nach Sanierung eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 49 Jahren erwartet; von der Garage wird nach Sanierung eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 14 Jahren erwartet.</p> <p>Die Sanierung der baulichen Anlagen ist wegen des Zustands Grundvoraussetzung für die in diesem Gutachten angenommenen Ausstattungsklassen, Restnutzungsdauern und Mieterträge. Die Kosten der Sanierung werden geschätzt und bei der Verkehrswertfindung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.</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 errechnet sich als fiktives Baujahr für das Wohnhaus 1994 und für die Garage 1979, das jeweils 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 für das Wohnhaus in Höhe von rund 734 €/m² BGF und für die Garage in Höhe von rund 365 €/m² BGF.</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 nach der erforderlichen Sanierung mit rund 10,40 €/m² Wohnfläche für die Erdgeschosswohnung, mit rund 8,90 €/m² Wohnfläche für die Obergeschosswohnung und mit rund 35 €/Stellplatz in der Doppelgarage sachgerecht angenommen. Für das Wohnhaus ergibt sich aus den Flächenanteilen eine durchschnittliche Miete in Höhe von 9,45 €/m² Wohnfläche über das gesamte gebäude.</p> <p>Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 17,82 % des Rohertrages für das Wohnhaus und rund 38,43 % des Rohertrags für die Doppelgarage angesetzt.</p>



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2025	Baupreisindex:	134,30
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	70,82

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Wohnhaus	ggfls. Miteigentumsanteil:	1
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte Keller-, Erd-, Ober-, Dachgeschoss	Typ nach NHK:	2.11
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend mittel, teils einfach	Korrekturfaktor:	1,05
BGF-m ² -Preis Anlage 1 in EUR/m ² :	734,00	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):	1994	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	49
marktüblicher Ertrag je m² Wohnfläche:	9,45	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	770,70	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	3,00		

Anlage 2

Bezeichnung des Anlagenteils:	Garage		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 2:	Einzel-/Mehrfachgarage	Typ nach NHK:	14.1
Ausstattung Anlage 2:	überwiegend mittel	Korrekturfaktor:	1,00
BGF-m ² -Preis Anlage 2 in EUR/m ² :	365,00	Standardstufe:	3
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):	1979	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	60	wirtsch. RND in Jahren:	14
marktüblicher Ertrag je Stellplatz:	35,00	EUR/St. im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	365,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	3,00		



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 123		rentierlicher Anteil für das Wohnhaus
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		B-Plan 70: W; II; o
Teilflächengröße 1:	432,00	m ²	
Bodenrichtwert 1:	300,00	EUR/m ²	W; EFH/ZFH; 40m
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	hier keine		
Bodenwert je m ² Teilfläche 1:	300,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	300,00	EUR / m ² *	432,00 m ² = EUR 129.600,00

Bezeichnung Teilfläche 2:	Flurstück 123		rentierlicher Anteil für die Garage
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf		B-Plan 70: W; II; o
Teilflächengröße 2:	50,00	m ²	
Bodenrichtwert 2:	300,00	EUR/m ²	W; EFH/ZFH; 40m
Erschließungskosten 2:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	hier keine		
Bodenwert je m ² Teilfläche 2:	300,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	300,00	EUR / m ² *	50,00 m ² = EUR 15.000,00

Bodenwert gesamt	= EUR 144.600,00
-------------------------	-------------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 145.000,00

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							
Wohnhaus	182,00	qm	*	9,45	EUR/qm	=	EUR 20.638,80
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR 20.638,80
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	12,35	%	*	20.638,80	EUR	=	EUR -2.548,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	20.638,80	EUR	=	EUR -412,78
Verwaltungskosten ca.	3,48	%	*	20.638,80	EUR	=	EUR -718,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	17,82	%	*	20.638,80	EUR	=	EUR -3.678,78
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR 16.960,02
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 123 mit 432 m ² Größe bei 300 EUR/m ²)							
Liegenschaftszinssatz von	3,00	%	*	129.600,00	EUR	=	EUR -3.888,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR 13.072,02
Baujahr der Anlage: 1994; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 49 Jahre; LZ: 3 %;							
Der Barwertfaktor beträgt: 25,50							
Ertragswert Anlage 1 (Wohnhaus)				13.072,02	EUR	*	25,50
Baumängel und -schäden							EUR 333.336,61
Bodenwert Teilfläche 1							EUR hier keine
							EUR 129.600,00
Wohnhaus incl. Bodenwertanteil							EUR 462.936,61

Anlage 2							
Garage	2,00	St.	*	35,00	EUR/St.	=	EUR 840,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR 840,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	25,24	%	*	840,00	EUR	=	EUR -212,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	840,00	EUR	=	EUR -16,80
Verwaltungskosten ca.	11,19	%	*	840,00	EUR	=	EUR -94,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	38,43	%	*	840,00	EUR	=	EUR -322,80
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR 517,20
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 123 mit 50 m ² Größe bei 300 EUR/m ²)							
Liegenschaftszinssatz von	3,00	%	*	15.000,00	EUR	=	EUR -450,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR 67,20
Baujahr der Anlage: 1979; GND: 60 Jahre; wirtschaftl. RND: 14 Jahre; LZ: 3 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 11,30							
Ertragswert Anlage 2 (Garage)				67,20	EUR	*	11,30
Baumängel und -schäden							EUR 759,36
Bodenwert Teilfläche 2							EUR hier keine
							EUR 15.000,00
Garage incl. Bodenwertanteil							EUR 15.759,36

errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 478.695,97
--	-----------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: **EUR 479.000,00**



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

Wohnhaus	345,00	qm	*	770,70	EUR/qm	=	EUR	265.891,50	
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	6.647,29	EUR	=	EUR	6.647,29	
werthaltige Bauteile, Gauben, Treppen	1,00	p	*	25.000,00	EUR	=	EUR	25.000,00	
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung									
Baujahr der Anlage: 1994; GND: 80 Jahre; Verjüngung: Jahre; wirtschaftliche RND: 49 Jahre									
Wertminderung wegen Alters um:	39	%				=	EUR	-106.290,13	
							=	EUR	191.248,66
Anlage 1 (Wohnhaus, NHK-Typ: 2.11)									
Indizierung von:	191.248,66	EUR	/	70,82	*	134,30	=	EUR	362.675,73
Baumängel und -schäden							=	EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1							=	EUR	129.600,00
							EUR	492.275,73	

Anlage 2

Garage	46,00	qm	*	365,00	EUR/qm	=	EUR	16.790,00	
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	419,75	EUR	=	EUR	419,75	
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung									
Baujahr der Anlage: 1979; GND: 60 Jahre; wirtschaftliche RND: 14 Jahre									
Wertminderung wegen Alters um:	77	%				=	EUR	-13.251,51	
							=	EUR	3.958,24
Anlage 2 (Garage, NHK-Typ: 14.1)									
Indizierung von:	3.958,24	EUR	/	70,82	*	134,30	=	EUR	7.506,24
Baumängel und -schäden							=	EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2							=	EUR	15.000,00
							EUR	22.506,24	

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR	514.781,97
---	------------	-------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 515.000,00



5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

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

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

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

Dem Vergleichswertverfahren ist in jedem Falle der Vorzug zu geben, da der so ermittelte Wert das direkte Marktverhalten widerspiegelt. Aus diesem Grunde und weil Grundstücke noch am besten direkt miteinander vergleichbar sind, werden Bodenrichtwerte meist im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei der Bewertung von baulichen Anlagen scheidet das 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 **479.000,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **515.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als eigengenutztes oder eigennutzbares Ein-/Zweifamilienhaus mit Doppelgarage ein Sachwertobjekt.

Es wird ein Marktanpassungsfaktor von rund 0,935 in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	515.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	- 33.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; genehmigungstechn. Mängel rund:	EUR	-25.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; bauliche Mängel, Schäden rund:	EUR	- 240.000,00
Zwischensumme:	EUR	217.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf	EUR	217.000,00
(in Worten: zweihundertsiebzehntausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	1.192
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		10

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 Donnerstag, 15. Januar 2026



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



6. ANHANG

6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Flächen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Erdgeschoss						
(geschätzt aus dem Obergeschossplan)						
Diele		0,970	3,850	1,250	4,668	
zuzüglich		0,970	2,000	1,000	1,940	6,608
Bad / WC		0,970	2,625	1,850	4,711	4,711
Schlafzimmer (jetzt Schlafzimmer u. Bad)		0,970	5,350	5,020	26,051	26,051
Schlafzimmer (jetzt Wohnzimmer)		0,970	4,000	6,100	23,668	23,668
Schlafzimmer (jetzt Küche)		0,970	3,850	2,970	11,091	11,091
Erdgeschoss gesamt, geschätzt						72,129
Obergeschoss						
Diele		0,970	3,850	1,250	4,668	
zuzüglich		0,970	2,000	1,000	1,940	6,608
Bad / WC		0,970	2,625	1,850	4,711	4,711
Schlafzimmer (jetzt Schlafzimmer u. Bad)		0,970	5,350	4,000	20,758	20,758
Schlafzimmer (jetzt Wohnzimmer)		0,970	4,000	6,100	23,668	23,668
Schlafzimmer (jetzt Küche)		0,970	3,850	2,970	11,091	11,091
Obergeschoss gesamt geschätzt						66,836
Dachgeschoss						
Die Fläche des Dachgeschosses wird grob geschätzt zu rund 65 % der Fläche des Obergeschosses						
		0,650	1,000	66,836	43,443	43,443
Dachgeschoss gesamt geschätzt						43,443
					182,409	
Wohnfläche Wohnhaus gesamt:					182	qm

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

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

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Kellergeschoss	1,000000	1,000	8,600	11,000	2,500	94,600	1,000	236,500
abzüglich	1,000000	-1,000	2,750	3,000	2,500	-8,250	-1,000	-20,625
Erdgeschoss	1,000000	1,000	8,600	11,000	2,750	94,600	1,000	260,150
abzüglich	1,000000	-1,000	2,750	3,000	2,750	-8,250	-1,000	-22,688
Obergeschoss	1,000000	1,000	8,600	11,000	2,750	94,600	1,000	260,150
abzüglich	1,000000	-1,000	2,750	3,000	2,750	-8,250	-1,000	-22,688
Dachgeschoss	1,000000	1,000	8,600	11,000	4,000	94,600	0,500	189,200
abzüglich	1,000000	-1,000	2,750	3,000	4,000	-8,250	-0,500	-16,500
qm BGF und cbm BRI Wohnhaus gesamt:						345		864
						qm BGF		cbm BRI
Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Altbaubereich (Höhe gemittelt)	1,000000	1,000	6,630	3,380	2,165	22,409	1,000	48,516
Neubaubereich (Höhe gemittelt)	1,000000	1,000	6,000	4,000	2,580	24,000	1,000	61,920
qm BGF und cbm BRI Garage gesamt:						46		110
						qm BGF		cbm BRI



6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

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

6.4 verwendete Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2009, Olzog Verlag
- Ross - Brachmann – Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Aufl., Hannover 1997
- Holzner, Renner, Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl., Isernhagen 2005
- Holzner – Sohni - Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage, Isernhagen 2012
- Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Aufl., Hannover 2003
- Bobka, Spezialimmobilien von A – Z, 3. Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag Köln
- Rössler - Langner - Simon - Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Aufl., Neuwied 1990
- Kleiber, WertR 02 Wertermittlungsrichtlinien 2002, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000, 8. Aufl., Bundesanzeiger Verlag
- Schwirley – Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummiets, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017
- Pauen – Piller, Hotelbewertungen, 2020 Reguvivis 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 03.11.2025
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab; es liegen nur Grundrisse des OG und des DG sowie Pläne der Garagen vor
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 03.11.2025
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 03.11.2025
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 04.11.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 03.11.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 03.11.2025



Stadt Krefeld Katasteramt

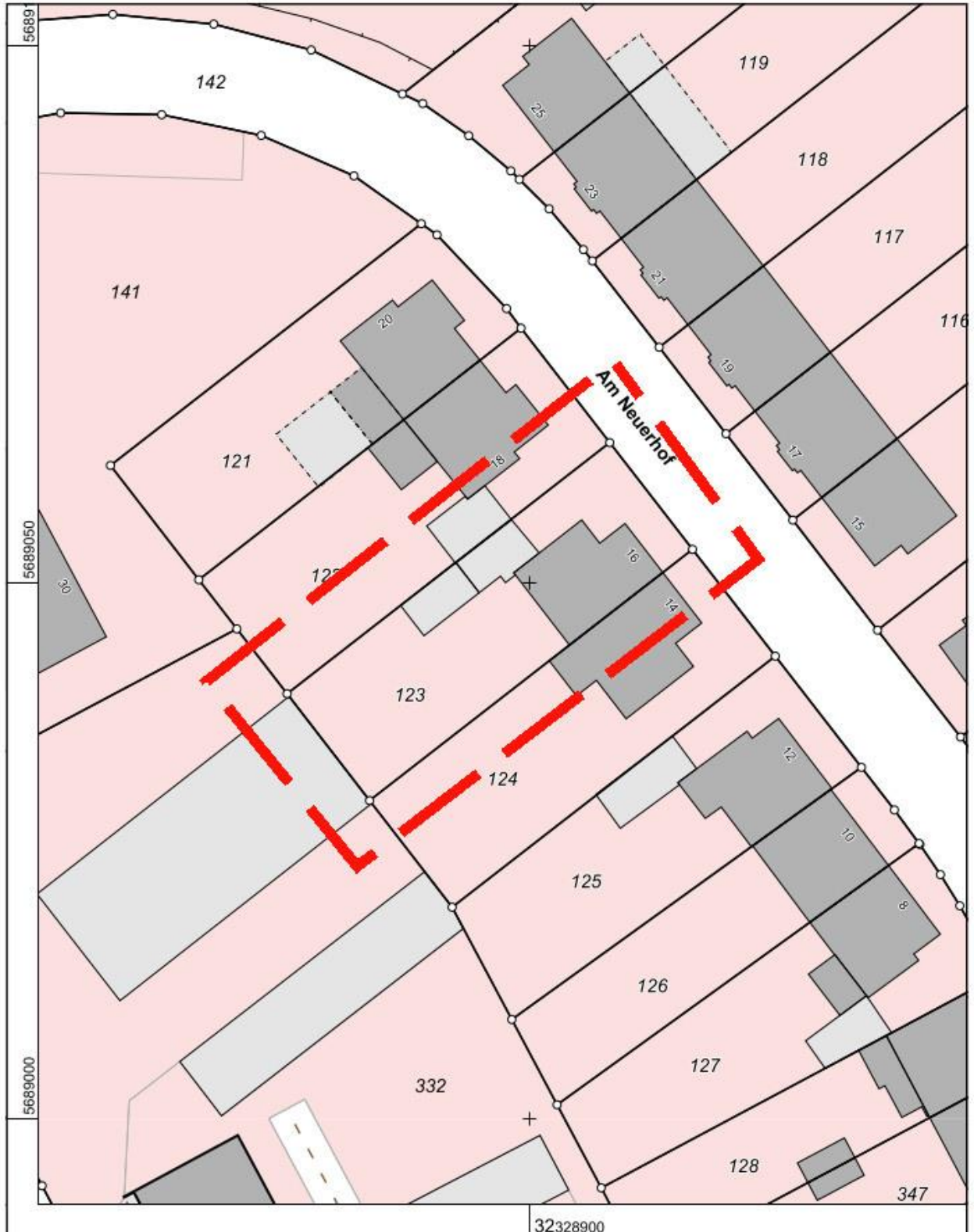
Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld

Flurstück: 123
Flur: 52
Gemarkung: Krefeld
Am Neuerhof 16, Krefeld

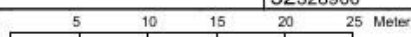
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 03.11.2025



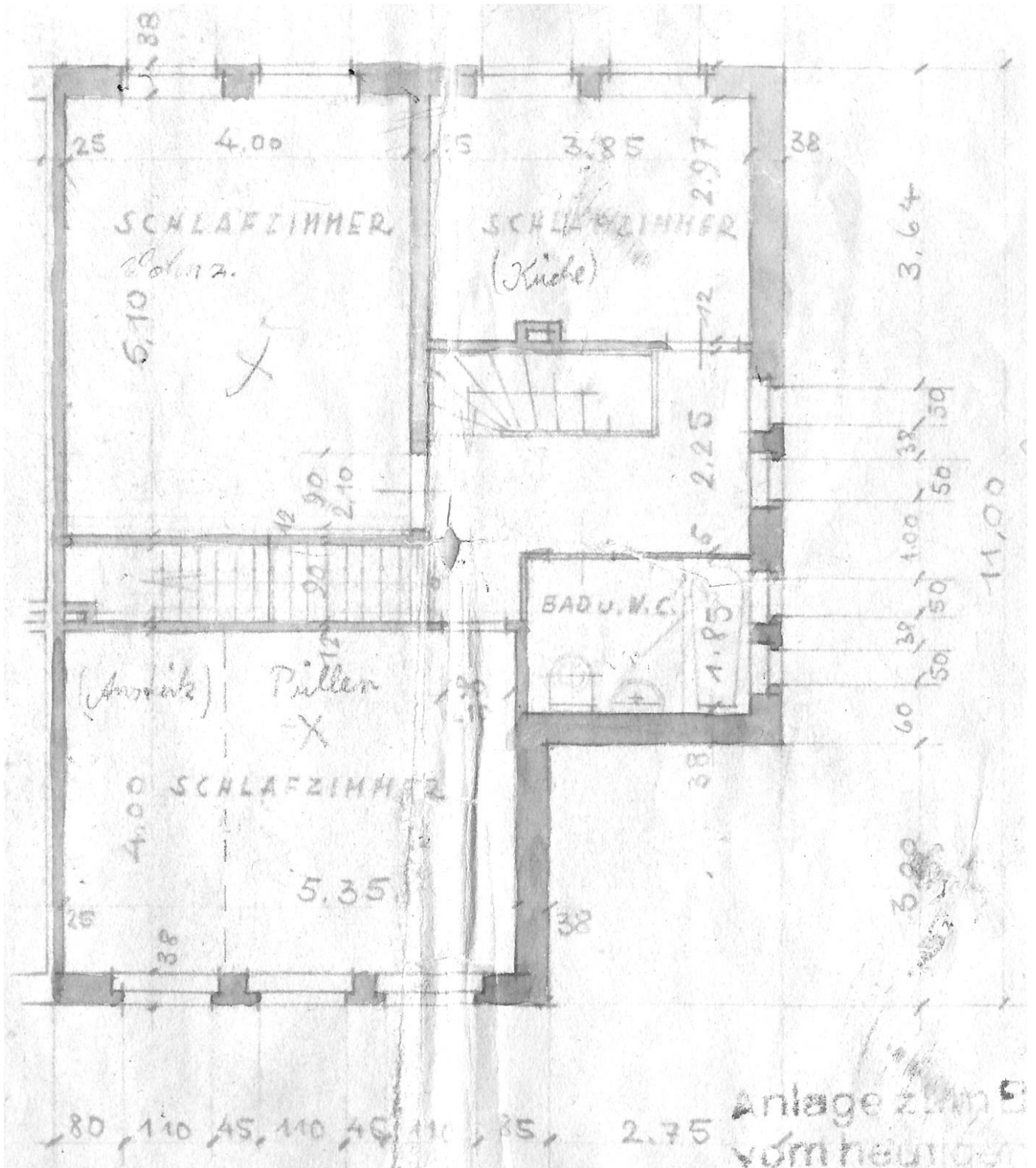
Maßstab 1 : 500



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

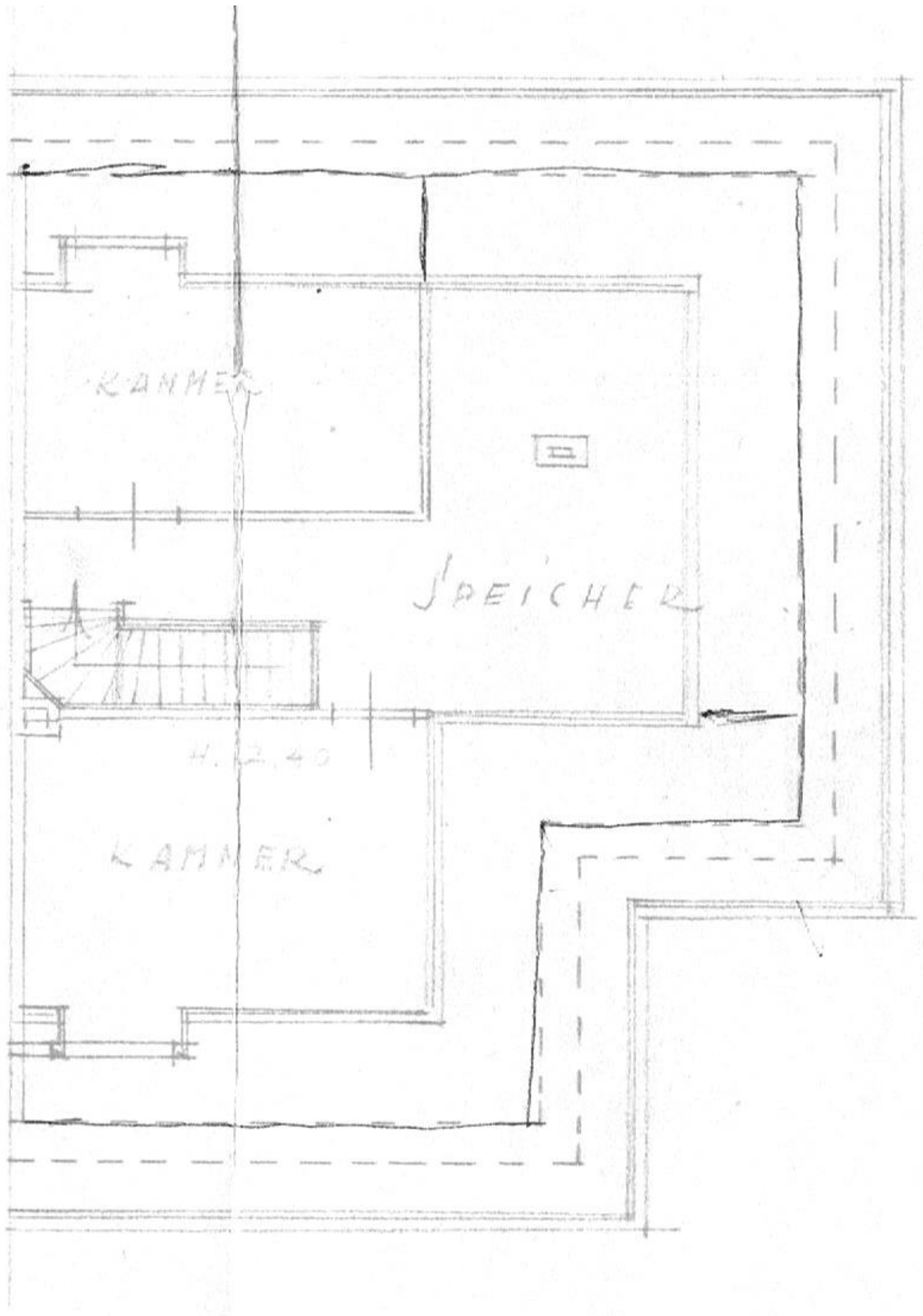


Grundriss Obergeschoss, ohne Maßstab, stimmt nicht genau mit der Örtlichkeit überein:



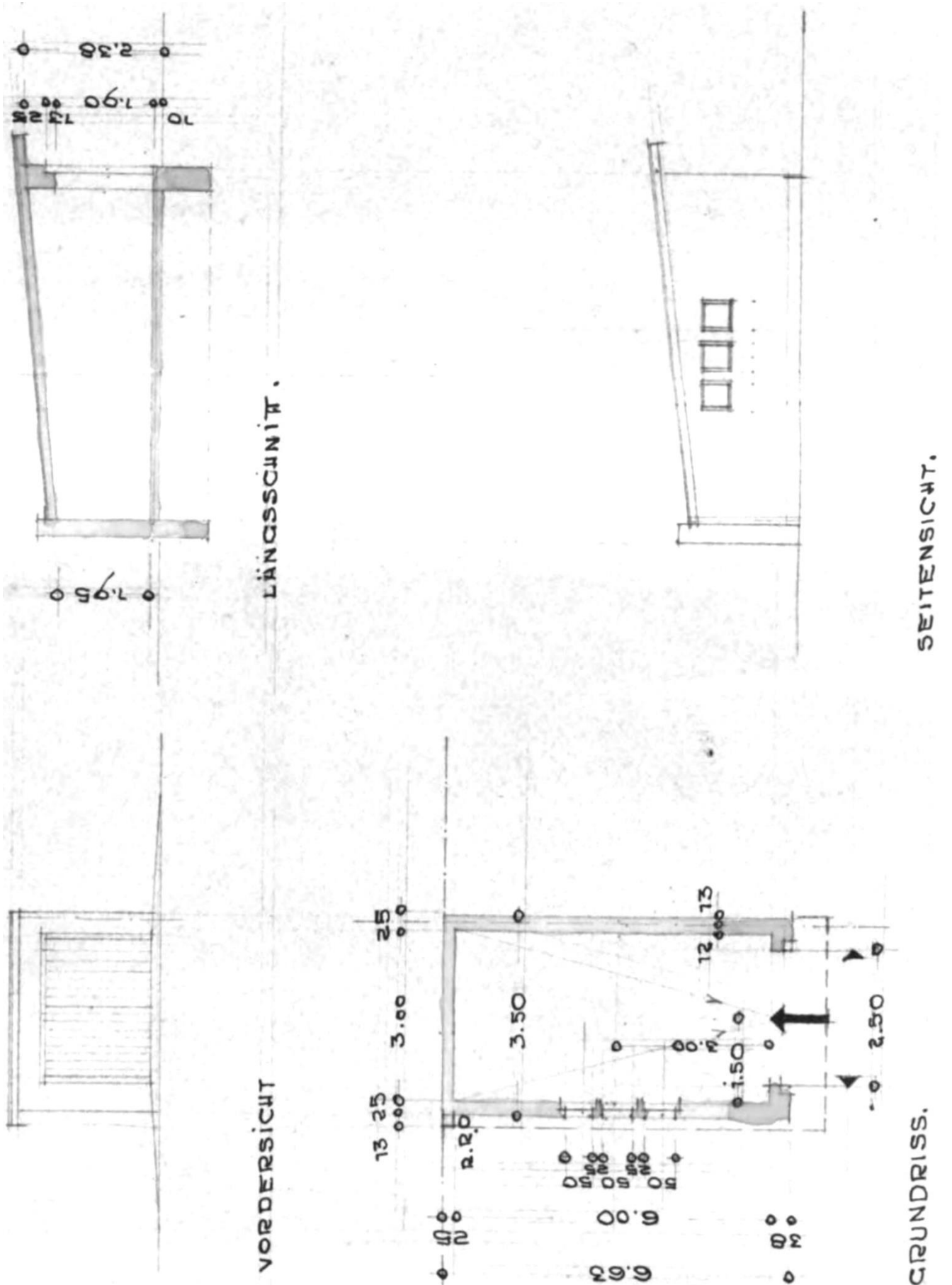


Grundriss Dachgeschoss, ohne Maßstab, stimmt nicht genau mit der Örtlichkeit überein:





Garage von 1958, ohne Maßstab:





Garagenerweiterung von 1979, ohne Maßstab:

