



G U T A C H T E N

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

Teileigentum Nr. 1 (Gewerbe), Oelschlägerstraße 66-68 in 47798 Krefeld

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



Straßenseitige Ansicht mit Hofeinfahrt



Seitliche Hofansicht mit Gewerbeeinheit

Verkehrswert zum 06.03.2025 : 1,00 EURO

Auftraggeber:

**Amtsgericht Krefeld
 Zwangsversteigerungsabteilung
 Preußenring 49
 47798 Krefeld**

Geschäftsnummer: 420 K 22/24

Gebäudeart:

**Mehrfamilienhaus
 mit Flügelanbau**

Wohnfläche:

Nutzfläche:

~ 226 m²
 (Angabe Antrag)

Stellplätze:

1

Sonstige Flächen:

Grundbuch von:

Krefeld

Blatt-Nr.:

18600

Eigentümer/innen:

wird hier nicht benannt

Gemarkung:

Krefeld

Flur:

47

Flurstück(e):

179
180

Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):

~ 75 m² (262/1.000 MEA an 285 m²)
~ 62 m² (262/1.000 MEA an 237 m²)

Es bestehen:

- Rechte
 Lasten, Beschränkungen
 Baulasten

- sozialrechtliche Bindungen
 Mietvertrag
 Altlastenverdacht



Inhaltsverzeichnis:

1.	AUFTRAG	3
2.	GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG	4
2.1	Gegenstand der Wertermittlung	4
2.2	allgemeine Lage-Daten	4
2.3	Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)	4
2.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)	4
2.5	weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)	5
2.6	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	7
3.	BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	8
3.1	Allgemeines	8
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	9
3.2.1	Ausführungen	9
3.2.2	äußere Ausstattung	9
3.2.3	innere Ausstattung	9
3.2.4	Bäder	9
3.2.5	Toiletten	10
3.2.6	Küchen	10
3.2.7	sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	10
3.2.8	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	10
3.2.9	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	10
3.3	Bauwerk – technische Anlagen	11
3.3.1	Heizungsanlage	11
3.3.2	Warmwasserbereitung	11
3.3.3	sanitäre Installation	11
3.3.4	Elektroinstallation	11
3.3.5	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	11
3.3.6	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	11
3.4	Außenanlagen	11
3.5	Zubehör	12
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	13
4.	BERECHNUNGEN	14
4.1	Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	14
4.2	Grunddaten der Wertermittlung	15
4.3	Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	15
4.4	Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	16
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: 36 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 47241)

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



1. AUFTRAG

Auftraggeber:	Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld	Geschäftsnummer: 420 K 22/24
Verwendung:	Zwangsversteigerungsverfahren Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden. Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.	
Bewertungs- grundlagen: (objekt- bezogen)	Dokument: <ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug- Angaben aus dem Baulastenverzeichnis- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)- Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten- Angaben aus dem Altlastenkataster- Angaben aus der Bodenrichtwertkarte und des Gutachterausschusses- sonstige erforderliche Daten des Gutachterausschusses- Angaben aus dem Bodenrichtwertsystem des Landes NRW, BORIS- Angaben zur baurechtlich möglichen Ausnutzung des Grundstückes- Angaben aus der Hausakte des Bauordnungsamtes- Bauzeichnungen im M 1:100- Mietpreisspiegel- Angaben des Amtes für Wohnungswesen	vom: 05.02.2025 10.02.2025 07.02.2025 10.02.2025 18.02.2025 20.02.2025
Besichtigung:	20.02.2025 und 06.03.2025	
Teilnehmer:	<ul style="list-style-type: none">- GF der Hausverwaltung- Stefan Mengden – Sachverständiger- Mitarbeiterin des Sachverständigen	
Bei der Besichtigung wurden:	<ul style="list-style-type: none">- 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:	<ul style="list-style-type: none">- keine Ursprungsbauakte- keine vermaßten Bauzeichnungen- in Ermangelung der Möglichkeit zur örtlichen Maßkontrolle und in Ermangelung von Maßangaben in den Planunterlagen werden die Angaben zu Wohn- und Nutzflächen aus dem Bauantrag aus dem Jahre 2023 übernommen- in Ermangelung der Möglichkeit zur örtlichen Maßkontrolle und in Ermangelung von Maßangaben in den Planunterlagen werden die Annahmen zur Bruttogrundfläche mit dem Faktor 0,7 aus der Wohn-/Nutzfläche abgeleitet- keine Angaben der Hausverwaltung erhalten- Innenbesichtigung des Teileigentums nicht möglich- Innenbesichtigung des Gemeinschaftseigentums nur eingeschränkt möglich- Die Flurstücke 179 und 180 sind im Grundbuch unter einer laufenden Nummer eingetragen und werden hier als ein Grundstück betrachtet.- In der Wertermittlung wird der sanierte Zustand nach brandschutztechnischer Ertüchtigung, Sanierung und Legalisierung angenommen; die hierfür erforderlichen Kosten werden als besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale ausgewiesen.	



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> Mehrfamilienhaus mit Flügelanbau	<i>Wohnfläche:</i> ---	<i>Nutzfläche:</i> ~ 226 m² (Angabe Antrag)	<i>Stellplätze:</i> 1	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> Krefeld	<i>Blatt-Nr.:</i> 18600	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> Krefeld	<i>Flur:</i> 47	<i>Flurstück(e):</i> 179 180	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> ~ 75 m² (262/1.000 MEA an 285 m ²) ~ 62 m² (262/1.000 MEA an 237 m ²)	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Innenstadt-Bereich der Stadt Krefeld (ca. 235.000 Einwohner) in einem Gebiet, das durch Mehrfamilienhaus-Bebauung geprägt ist.</p> <p>Durch diese zentrale Lage sind Schulen, Verwaltungseinrichtungen, Geschäfte, Ärzte etc. überwiegend fußläufig zu erreichen, ebenso wie der Hauptbahnhof Krefeld und die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr.</p> <p>Die Innenstadt Krefelds zeichnet sich durch alte Gründerzeit-Bausubstanz mit teils reich verzierten Stuckfassaden aus. Die Bevölkerungsstruktur ist geprägt durch die multikulturelle Vielfalt der Bewohnerschaft; dies zeigt sich auch in der hohen Bandbreite des Angebots des Einzelhandels in der Mikrolage.</p> <p>Insgesamt kann die Lage als zentral mit direktem Bezug zur Innenstadt bezeichnet werden.</p>
-------------------------	---

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>Ermittlungstichtag</i>	06.03.2025
<i>Qualitätstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

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

<i>Baujahr</i>	Das tatsächliche Baujahr ist unbekannt, wird aber um 1905 geschätzt.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Wohn- und Geschäftshäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen nach der erforderlichen und im Rahmen der Wertermittlung zugrunde gelegten Sanierung eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet.</p> <p>Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1975, das 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. 538 <i>Ausweisungen</i> Mischgebiet
	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>	<p>Letzte in der Bauakte dokumentierte Nutzungen:</p> <p>1971: Nutzungsänderung von Ankerwickerei in Metallverarbeitungsbetrieb danach; offenbar ungenehmigte Nutzung als Schreinerei</p> <p>1989: Nutzungsänderung von Schreinerei in Betrieb für Druckerzeugnisse (kein Genehmigungsvermerk)</p> <p>2017: Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen (kein Genehmigungsvermerk)</p> <p>2021: ordnungsbehördliches Verfahren wegen brandschutztechnischer Mängel sowie ungenehmigter Nutzungsänderungen (betrifft das Gesamtobjekt)</p> <p>Im Rahmen des ordnungsbehördlichen Verfahrens wegen brandschutztechnischer Mängel sowie ungenehmigter Nutzungsänderungen aus dem Jahre 2021 teilt die Bauaufsicht Krefeld den Eigentümern unter anderem mit:</p> <p><i>„Ungenehmigte Nutzung zu zwei Wohneinheiten im Hinterhaus. Diese ist augenscheinlich als gewerbliches Gebäude errichtet worden. Dieser Eindruck verstärkt sich insoweit, dass auf der östlichen Giebelseite noch ein Lastenkran erkennbar ist.</i></p> <p><i>Der gesamte tragenden Konstruktion kann keine definierte Feuerwiderstandsklasse zugeordnet werden.</i></p> <p><i>Auf dem nördlichen Flachdach befinden sich zudem Lichtkuppeln, die weniger als 5 m vor der aufgehenden Fassade mit Fenstern liegen und den erforderlichen Abstand von 1,25 m von der Grenze unterschreiten.“</i></p> <p>2023: Antrag auf Brandschutzertüchtigung, Legalisierung vorh. Wohnungen, Erweiterung eines Treppenraums, Anbau Außentreppe.</p> <p>Soweit erkennbar liegt eine diesbezügliche Baugenehmigung nicht vor; ebenso erkennbar ist, dass zumindest die im besichtigten Gebäudebereich beanstandeten Brandschutzmängel unverändert weiter bestehen.</p> <p>Zurzeit muss aus gutachterlicher Sicht unterstellt werden, dass Bereiche des Gebäudes nicht genehmigt sind und überdies erhebliche Brandschutzmängel bestehen.</p> <p>Für das Bewertungsobjekt Teileigentum Nr. 1 muss im Rahmen der Wertermittlung eine gewerbliche Nutzung unterstellt werden.</p>
<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i>	<p>Im Bestandsverzeichnis des Teileigentumsgrundbuch ist Folgendes eingetragen:</p> <p><i>„262/1.000 MEA an dem Grundstück: Gemarkung Krefeld Flur 47, Flurstück 170, 285 m², Oelschlägerstraße 68 und Gemarkung Krefeld, Flur 47, Flurstück 180, 237 m² Oelschlägerstraße 66</i></p> <p><i>verbunden mit Sondereigentum an der Werkstatt im Erdgeschoß gelegen im hinteren, nicht zur Straße hin gelegenen Gebäudeteil nebst Kellerräumen im Kellergeschoß des gleichen Gebäudeteils im Aufteilungsplan jeweils bezeichnet mit Nr. 1.</i></p> <p><i>Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 18601, 18602, 18603, 18604, 18605, 18606.</i></p> <p><i>Es sind Gebrauchsregelungen gemäß §§ 10, II, 15 WEG vereinbart.</i></p> <p><i>Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 10. August 1988 Bezug genommen.</i></p> <p><i>Eingetragen unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 10401 bei Anlegung dieses Blattes am 06. Oktober 1988.“</i></p>
<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 10.02.2025 mit, dass das/die ... Grundstück/e mit keiner Baulast belastet sind.



<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>sonstige Werteeinflüsse</i>	<p>Dem Teileigentum Nr. 1 ist laut Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht eingeräumt: „Dem jeweiligen Eigentümer des (...) Sondereigentums Nr. 1 (...) wird das ausschließliche Nutzungsrecht an dem hinter dem Hause Nr. 68 liegenden Hofgelände einschließlich der Durchfahrt zugewiesen...“</p> <p>Aus diesem Sondernutzungsrecht, dass auch die Nutzung als KFZ-Stellplatz einschließt, ergibt sich eine Wertvorteil aus einer möglichen Vermarktung der Fläche.</p> <p>Im Ertragswertverfahren wird diese Fläche als vermietbarer KFZ-Stellplatz angenommen.</p> <p>Weiter gibt die Teilungserklärung den Eigentümern folgendes auf: Die Gebäude Oelschlägerstraße 66, Oelschlägerstraße 68 und das Hinterhaus (hierin das Teileigentum Nr. 1) „bilden weitgehend selbständige Gebäudeteile“ und bilden insofern jeweilige „Untereigentümergeinschaften“, die für die jeweilige „Instandhaltung und Instandsetzung“ ihres Gebäudeteils zuständig sind.</p> <p>Einschränkend wird jedoch festgehalten, dass „in den Zuständigkeitsbereich der Eigentümergemeinschaft nur die Angelegenheiten, die die Interessen aller Miteigentümer berühren“ fallen.</p> <p>Es kann und darf durch den Sachverständigen keine juristische Würdigung des Inhalts der Teilungserklärung vorgenommen werden. Aus gutachterlicher Sicht wird jedoch hier davon ausgegangen, dass brandschutztechnische Mängel an der gesamte Eigentumsanlage die Interessen aller Miteigentümer berühren.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird hier zum Zwecke der Wertermittlung unterstellt, dass eine mögliche brandschutztechnische Sanierung, wie im Jahre 2023 beantragt auf alle Eigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil umgelegt werden.</p> <p>Die Kosten der Mängelbeseitigung werden unter <i>Mängel und Schäden</i> benannt.</p> <p>Das Teileigentum Nr. 1 im Erdgeschoss des Hinterhauses befindet sich im Zustand des begonnenen Ausbaus und scheint derzeit ungenutzt. Weiteres hierzu siehe <i>Mängel und Schäden</i>.</p>
<i>Verkehrs-Erschließung</i>	<p>Das Bewertungsobjekt ist über die Oelschlägerstraße erschlossen.</p> <p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 10.02.2025 mit, dass das o.g. Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt.</p> <p>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; dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
<i>techn. Erschließung</i>	<p>Annahme: Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Telefon.</p> <p>Der Kommunalbetrieb Krefeld, Fachbereich Gebühren, Beschaffung und Recht teilt am 05.03.2025 mit, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Abteilung von Mischwasser für das o.g. Grundstück nicht mehr zur Erhebung kommt; dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
<i>Straßenausbau</i>	Die Oelschlägerstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes als zweispurig asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg ausgebaut.
<i>Grundstücksform</i>	Die Grundstücke sind vieleckig geschnitten.



Bodenbeschaffenheit Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz teilt am 18.02.2025 mit, dass das o.a. Grundstück/e als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist/sind.
Bei dem o.g. Grundstück/e handelt es sich um einen Altstandort gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG, geführt unter der Bezeichnung „KF-2978“. Nach Recherchen fand auf dem Grundstück eine langjährige gewerbliche Nutzung seit Ende der 1930 Jahre statt. Nach ersten Erkenntnissen waren als Gewerbebetriebe eine Kartonagenfabrik, Ankerwickerei, Schreinerei und Druckerei ansässig. Aufgrund der langjährigen Nutzung sind Untergrundverunreinigungen nicht auszuschließen. Eine Aussage über die Altlastensituation lässt sich erst durch eine gutachterliche Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung gewinnen.
In Hinblick auf eine eventuell geplante Neubebauung oder Nutzungsänderung ist von der Erteilung der Baugenehmigung der gutachterliche Nachweis vorzulegen, dass von dem Grundstück keine Gefährdung oder Beeinträchtigung durch umweltgefährdende Stoffe ausgeht.
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.
Es kann ein Minderwert, allein begründet durch den Bestand des Grundstücks im Altlastenverdachtskataster, festgestellt werden, da bei potenziellen Käufern eine subjektive Abneigung gegenüber den belasteten Grundstücken und die Besorgnis vor bislang unerkannten Gefahren bestehen können.
Der Minderwert rechtfertigt üblicherweise Abschläge in Höhe von 5 % bis 50 % vom Bodenwert.
Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Werteinfluss auf rund 10 % des Bodenwertes (rund 6.000 € für den Miteigentumsanteil des Teileigentums Nr. 1) geschätzt.
Der diesbezügliche Abschlag wird bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal „Altlastverdacht“ ausgewiesen.

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

Bodenrichtwerte	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 420 €/m ² für ein Grundstück im Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 ausgewiesen.
Bodenpreisindex	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
Liegenschafts- zinssätze	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 keinen Liegenschaftszinssatz für gewerblich genutztes Teileigentum ausgewiesen, gibt jedoch den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit weniger als 20 % gewerblicher Nutzung mit rund 3,3 bei einer Standardabweichung von 1,4 Punkten. Der Liegenschaftszinssatz ist in erheblichem Maße von der Lage, der Nutzung, dem Gebäudealter, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Ausstattung abhängig. Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 6,0 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
Rohertragsfaktoren	sind nicht veröffentlicht.
Baupreisindex	2010 = 78,65 2024 = 133,6 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes I. 2025)
Sachwertfaktoren:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 keine Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von gewerblich genutztem Teileigentum an die Marktlage ausgewiesen.
Vergleichswerte	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 keine Vergleichswerte für gewerblich genutztes Teileigentum ausgewiesen.



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>	Gesamtanlage: Zwei straßenseitig stehende Wohnhäuser mit einem im Hof stehenden Hinterhaus Teileigentum: Gewerbeeinheit Nr. 1 im Erdgeschoss gelegen im hinteren, nicht zur Straße hin gelegenen Seitenflügel nebst Empore auf dem Halbgewölbgeschoss und Kellerräumen im Kellergewölbgeschoss des gleichen Gebäudeteils.
<i>Geschlosszahl</i>	Vorderhaus und Hinterhaus; soweit erkennbar: zwei Vollgeschosse
<i>Art der Nutzung</i>	Letzte in der Bauakte dokumentierte Nutzungen: 1971: Nutzungsänderung von Ankerwickerei in Metallverarbeitungsbetrieb danach; offenbar ungenehmigte Nutzung als Schreinerei 1989: Nutzungsänderung von Schreinerei in Betrieb für Druckerzeugnisse (kein Genehmigungsvermerk) 2017: Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen (kein Genehmigungsvermerk) 2021: ordnungsbehördliches Verfahren wegen brandschutztechnischer Mängel sowie ungenehmigter Nutzungsänderungen 2023: Antrag auf Brandschutzertüchtigung, Legalisierung vorh. Wohnungen, Erweiterung eines Treppenraums, Anbau Außentreppe Für das Bewertungsobjekt Teileigentum Nr. 1 muss im Rahmen der Wertermittlung eine gewerbliche Nutzung unterstellt werden.
<i>Baujahr</i>	Das tatsächliche Baujahr ist unbekannt, wird aber um 1905 geschätzt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen nach der erforderlichen und im Rahmen der Wertermittlung zugrunde gelegten Sanierung 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 Plan zur Teilungserklärung: Kellergewölbgeschoss: 3 Kellerräume Erdgeschoss: 1 Büroraum, Werkstatt, Lagerraum laut Plan zum Antrag auf Legalisierung aus 2023: Kellergewölbgeschoss: nicht zugänglich Erdgeschoss: 8 Räume Gewerbe, zuletzt Kunststoffverarbeitung Galeriegewölbgeschoss: 2 Räume Kunststoffverarbeitung



3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

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

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

3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände</i>	massives Mauerwerk
<i>Fassade</i>	straßenseitig graue Putzfassade mit hellen Stuckverzierungen, hofseitig verputzt und hell gestrichen
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hofeingangstor aus Stahl Gebäudeeingangstür aus Kunststoff isolierverglast
<i>Außenfenster</i>	Kunststofffenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	Annahme: zimmermannsmäßiger Dachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Innenwände</i>	massives Mauerwerk
<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>Umwehungen</i>	keine
<i>Fensterbänke</i>	keine
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	keine

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	soweit erkennbar: unverputzt
<i>Decken</i>	soweit erkennbar: unverputzt
<i>Fußböden</i>	soweit erkennbar: Estrich
<i>Treppenbeläge</i>	unbekannt
<i>Türen u. Fenster</i>	unbekannt
<i>Art der Beheizung</i>	unbekannt; Annahme: nicht vorhanden
<i>Warmwasser- bereitung</i>	unbekannt; Annahme: nicht vorhanden
<i>Wasser</i>	unbekannt
<i>Strom</i>	unbekannt
<i>Telefon</i>	unbekannt
<i>Antenne / Kabel</i>	unbekannt
<i>Gas</i>	unbekannt

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	unbekannt; Annahme: nicht vorhanden
<i>Wände</i>	unbekannt
<i>Decken</i>	unbekannt
<i>Fußböden</i>	unbekannt
<i>san.-Gegenstände</i>	unbekannt
<i>Einrichtungen</i>	unbekannt



3.2.5 Toiletten – Hofseitige Toiletten nicht funktionstüchtig

<i>Anzahl</i>	2 Toiletten, von außen über den Hof zugänglich
<i>Wände</i>	bis ca. 1,6 m hoch mit Fliesen belegt, darüber gestrichen
<i>Decken</i>	gestrichen
<i>Fußböden</i>	Fliesen
<i>San.-Gegenstände</i>	1 Waschtisch und 1 Urinal / Rest demontiert

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	unbekannt; Annahme: nicht vorhanden
<i>Wände</i>	unbekannt
<i>Decken</i>	unbekannt
<i>Fußböden</i>	unbekannt
<i>Einrichtungen</i>	unbekannt

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	unbekannt
<i>Anzahl</i>	unbekannt
<i>Wände</i>	unbekannt
<i>Decken</i>	unbekannt
<i>Fußböden</i>	unbekannt

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	Garage ist einsturzgefährdet
<i>bes. Einrichtungen</i>	keine erkennbar
<i>bes. Einbauten</i>	keine erkennbar
<i>bes. Bauteile</i>	keine erkennbar
<i>bes. Baukonstruk.</i>	keine erkennbar
<i>bes. Gestaltung</i>	keine erkennbar
<i>Kunstwerke</i>	keine erkennbar

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

Beschrieben wird hier der angenommene Ausstattungsstandard nach Durchführung der erforderlichen und im Rahmen der Wertermittlung zugrunde gelegten Sanierung.

<i>Außenwände</i>	überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Dach</i>	Annahme nach Sanierung: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Außentüren/-fenster</i>	Annahme nach Sanierung: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Innenwände/-türen</i>	Annahme nach Sanierung: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Decken und Treppen</i>	Annahme nach Sanierung: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Fußböden</i>	Annahme nach Sanierung: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Sanitäreinrichtung</i>	Annahme nach Sanierung: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird 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>	unbekannt; Annahme: nicht vorhanden
<i>Hersteller</i>	unbekannt
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>Wärmeübertragung</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	unbekannt; Annahme: nicht vorhanden
<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>	keine erkennbar
<i>Beförderungstechnik</i>	keine erkennbar
<i>Alarmsysteme</i>	keine erkennbar
<i>elektromech. Einr.</i>	keine erkennbar
<i>medientechn. Einr.</i>	keine erkennbar

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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

3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Direkt vom Gehweg der Oelschlägerstraße gelangt man durch das Hoftor und die Durchfahrt zum hinteren, gelegenen Gebäudeteil.
<i>Außenanlagen</i>	Der gepflasterte Bereich ist komplett mit Büschen und Sträuchern überwuchert und wirkt vernachlässigt. Überall liegen Reste von Bauschutt und Baumaterial.
<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 erkennbar.

3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist offenbar wirtschaftlich überaltert.

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

Auch der Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts ist offenbar wirtschaftlich überaltert.

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 Werteeinflüsse in Abzug gebracht, so stellt dieser Abzug lediglich den überschlägig ermittelten Einfluss auf den Verkehrswert dar und muss nicht zwangsläufig die tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten widerspiegeln. Den derart ausgewiesenen Kosten liegen keine Sanierungsplanungen, detaillierten Kostenschätzungen oder gar konkreten Angebote zugrunde.

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

Die Beschreibung von Einzelmängeln ist in Ermangelung einer Innenbesichtigung grundsätzlich nicht möglich, vor dem Hintergrund des, auch bauaufsichtlich dokumentierten, Gesamtzustand der baulichen Anlagen aber auch unzutunlich.

Das Bewertungsobjekt hat, wie die Gesamtanlage, erhebliche Brandschutzmängel; der Umfang dieser Mängel ist dem in der Anlage angehängten Schreiben der Bauaufsicht Krefeld vom 26.07.2021 zu entnehmen.

Mängel und Schäden im Gemeinschaftseigentum:

Im Bauantragsverfahren auf Brandschutzertüchtigung, Legalisierung vorhandener Wohnungen, Erweiterung eines Treppenraums und Anbau einer Außentreppe aus dem Jahre 2023 liegt eine „Ermittlung der Herstellungskosten zur Gebührenberechnung“ in Höhe von rund 504.000 € vor. Diese Kosten enthalten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit, lediglich die baugenehmigungspflichtigen Arbeiten nach Antragsbetreff; weitere erforderliche Kosten zur Sanierung der baulichen Anlagen (ohne Ausbaurkosten des Teileigentums Nr. 1, s.u.) sind aus gutachterlicher Sicht hierin nicht enthalten. Zudem muss unterstellt werden, dass sich die Kosten seit Erstellung des Bauantrags aufgrund allgemeiner Kostensteigerungen erhöht haben.

Aus Erfahrungswerten und zum Zwecke der Wertermittlung werden die Kosten der Arbeiten nach Antragsbetreff und die weiteren erforderlichen Sanierungsarbeiten im Bereich des Gemeinschaftseigentums auf rund 1.000 €/m² Wohn-/Nutzfläche geschätzt:

Nach der Wohn- und Nutzflächenberechnung zum Bauantrag aus dem Jahre 2023 entfallen auf die Gebäude der Gesamtanlage rund 522 m² Wohn- und rund 226 m² Nutzfläche.

Kostenschätzung Gemeinschaftseigentum: $(522 \text{ m}^2 + 226 \text{ m}^2) * 1.000 \text{ €/m}^2$ rund 748.000 €

Der Miteigentumsanteil des Teileigentums Nr. 1 beträgt 262/1.000 stel.

Die Umlage für das Teileigentum Nr. 1 beträgt daher $748.000 \text{ €} * 262 / 1.000$ rund 196.000 €

Der diesbezügliche Abschlag in Höhe von 196.000 € wird bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal „Mängel, Schäden Gemeinschaft“ ausgewiesen.



Mängel und Schäden im Sondereigentum:

Das Teileigentum Nr. 1 im Erdgeschoss des Hinterhauses befindet sich im Zustand des begonnenen Ausbaus und scheint derzeit ungenutzt und unnutzbar.

Im Teileigentum fehlen, soweit erkennbar, insbesondere:

- technische Gebäudeausrüstung (Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation) und
- Ausbau (Böden, Wand- und Deckenbekleidungen)

Die zum Sondereigentum ebenfalls gehörende Garage ist, soweit erkennbar einsturzgefährdet.

Die Kosten zur Fertigstellung des Ausbaus des Teileigentums Nr. 1 werden aus Erfahrungswerten und zum Zwecke der Wertermittlung auf rund 500 €/m² Nutzfläche geschätzt.

Nach der Wohn- und Nutzflächenberechnung zum Bauantrag aus dem Jahre 2023 entfällt auf das Teileigentum Nr. 1 eine Nutzfläche von rund 226 m²

Kostenschätzung Sondereigentum: $226 \text{ m}^2 * 500 \text{ €/m}^2$ rund 113.000 €

Die Kosten zur Wiederherstellung der Garage werden geschätzt auf rund 7.000 €

Der diesbezügliche Abschlag in Höhe von 120.000 € wird bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal „*Mängel, Schäden Teileigentum*“ ausgewiesen.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein wirtschaftlich vollständig überaltertes Sondereigentum mit rund 226 m² Nutzfläche in einer wirtschaftlich ebenso überalterten Eigentumsanlage mit erheblichen Mängeln in mäßiger Lage von Krefeld.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	<p>Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL).</p> <p>Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.</p>
<i>SW-RL-Typ</i>	<p>Das Gebäude entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 5.1 (Wohnhäuser mit Mischnutzung) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie.</p>
<i>Korrekturfaktoren</i>	<p>In Anlehnung an das Sachwertmodell werden Besonderheiten in der Ausführung (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, ausgebauter Spitzboden, fehlender Dremmel etc.) durch die Wahl eines diesbezüglichen Korrekturfaktors gewürdigt.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor von 0,85 für die geschätzte durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche von rund 146 m² und von 1,05 für angenommene überwiegend einspännige Grundrissanlage 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 Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Wohn- und Geschäftshäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen nach der erforderlichen und im Rahmen der Wertermittlung zugrunde gelegten Sanierung eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet.</p> <p>Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1975, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.</p> <p>Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.</p>
<i>Normalherstellungskosten</i>	<p>Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 860 €/m² BGF.</p> <p>Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.</p> <p>Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird der sanierte Zustand nach brandschutztechnischer Ertüchtigung, Sanierung und Legalisierung angenommen.</p>
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	<p>Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen gewerblichen Mietpreisspiegel für Lager- und Produktionsflächen der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 5,50 €/m² Nutzfläche für das Teileigentum Nr. 1 und je 50 € für Stellplatz und Garage sachgerecht angenommen.</p> <p>Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 17 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.</p> <p>Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird der sanierte Zustand nach brandschutztechnischer Ertüchtigung, Sanierung und Legalisierung angenommen.</p>



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2025	Baupreisindex:	133,60
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	78,65

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	TE 1 im Wohnhaus mit Mischnutzung	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,262
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Wohnhaus mit Mischnutzung	Typ nach NHK:	5.1
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend mittel, teils einfach	Standardstufe:	3
BGF-m ² -Preis Anlage 1 in EUR/m ² :	860,00		
Wohnungsgröße:	im Mittel geschätzt rund 146 m ² (Hinterhaus)	Korrekturfaktor:	0,85
Grundrissart:	soweit erkennbar: einspännig	Korrekturfaktor:	1,05
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor):	1,00
Baujahr der Anlage 1:	1975	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	30
marktüblicher Ertrag je m² Nutzfläche:	5,50	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	767,55	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	6,00		

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:	Flurstücke 179, 180	0,262	MEA am Grundstück
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		
Teilflächengröße 1:	137,00 m ²	0,262	MEA an m ² 522,00
Bodenrichtwert 1:	420,00 EUR/m ²		Mischgebiet
Erschließungskosten 1:	abgerechnet gezahlt		
Wertbeeinflussung:	hier keine		
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 1:</u>	<u>420,00 EUR/m²</u>		
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	420,00 EUR / m ² *	137,00 m ²	= EUR 57.540,00

Bodenwert gesamt	= EUR 57.540,00
-------------------------	------------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Miteigentumsanteils gesamt rund: EUR 58.000,00



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 Miteigentumsanteils 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							
TE 1 im Wohnhaus mit Mischnutzung	226,00 qm	*	5,50 EUR/qm	=	EUR	14.916,00	
1 Stellplatz und 1 Garage	2,00 St.	*	50,00 EUR/St.	=	EUR	1.200,00	
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen						EUR	16.116,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	8,00 %	*	16.116,00 EUR	=	EUR	-1.289,28	
Mietausfallwagnis ca.	4,00 %	*	16.116,00 EUR	=	EUR	-644,64	
Verwaltungskosten ca.	5,00 %	*	16.116,00 EUR	=	EUR	-805,80	
Bewirtschaftungskosten gesamt						EUR	-2.739,72
Grundstücksreinertrag gesamt						EUR	13.376,28
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstücke 179, 180 mit 137 m ² Größe bei 420 EUR/m ²)							
Liegenschaftszinssatz von	6,00 %	*	57.540,00 EUR	=	EUR	-3.452,40	
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt						EUR	9.923,88
Baujahr der Anlage: 1975; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 30 Jahre; LZ: 6 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 13,76							
Ertragswert Anlage 1 (TE 1 im Wohnhaus mit Mischnutzung)	9.923,88 EUR	*	13,76		EUR	136.552,59	
Baumängel und -schäden					EUR	hier keine	
Bodenwert Teilfläche 1						EUR	57.540,00
TE 1 im Wohnhaus mit Mischnutzung incl. Bodenwertanteil						EUR	194.092,59

errechneter Ertragswert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	EUR 194.092,59
--	-----------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: EUR 195.000,00



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

TE 1 im Wohnhaus mit Mischnutzung	137,00 qm	*	767,55 EUR/qm	= EUR	105.154,35
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	5.257,72 EUR	= EUR	5.257,72

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

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

Wertminderung wegen Alters um:	63 %	= EUR	-69.559,60
--------------------------------	------	-------	------------

<u>Anlage 1 (TE 1 im Wohnhaus mit Mischnutzung, NHK-Typ: 5.1)</u>	= EUR	<u>40.852,46</u>
---	-------	------------------

Indizierung von: 40.852,46 EUR	/ 78,65	* 133,60	= EUR	69.394,65
--------------------------------	---------	----------	-------	-----------

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

Bodenwert Teilfläche 1	= EUR	57.540,00
------------------------	-------	-----------

TE 1 im Wohnhaus mit Mischnutzung, indiziert, incl. Bodenwertanteil	EUR	126.934,65
--	------------	-------------------

vorläufiger Sachwert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	EUR	126.934,65
---	------------	-------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: EUR 127.000,00



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 scheidet das Vergleichsverfahren allerdings häufig an der nicht ausreichenden Datenbasis und daran, dass Gebäude nur in den seltensten Fällen direkt miteinander vergleichbar sind.

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

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

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

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **195.000,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **127.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als gewerbliches Teileigentum ein Ertragswertobjekt.
Es wird ein Marktanpassungsfaktor von in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, Ertragswert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	195.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden Gemeinschaft:	EUR	- 196.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden Sondereigentum:	EUR	- 120.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Altlastverdacht:	EUR	- 6.000,00
Zwischensumme:	EUR	0,00

Es muss unterstellt werden, dass ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer als Verkäufer nicht für den Verkauf einer Immobilie zahlen wird, daher wird der Verkehrswert hier auf einen EUR geschätzt.

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf	EUR	1,00
(in Worten: ein EUR)		

Die Ausweisung von Einzelwerten je Flurstück entfällt, da die Flurstücke durch Eintrag unter einer laufenden Nummer im Grundbuch vereinigt wurden.

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, 21. April 2025





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.

In Ermangelung der Möglichkeit zur örtlichen Maßkontrolle und in Ermangelung von Maßangaben in den Planunterlagen werden die Angaben zu Wohn- und Nutzflächen aus dem Bauantrag aus dem Jahre 2023 mit 226 m² Nutzfläche für das Teileigentum Nr. 1 übernommen.

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.

In Ermangelung der Möglichkeit zur örtlichen Maßkontrolle und in Ermangelung von Maßangaben in den Planunterlagen werden die Annahmen zur Bruttogrundfläche mit dem Faktor 0,7 aus der gesamten Wohn-/Nutzfläche abgeleitet.

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Faktor 3	W-/NFI.	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
geschätzt mit rund 0,7 aus der	0,262000							
Gesamt-Wohn- und Nutzfläche	0,262000	0,700	1,000	748,000	3,000	137,183	0,700	411,550
						137,183		411,550
qm BGF und cbm BRI TE 1 im Wohnhaus mit Mischnutzung gesamt:						137		412
						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 NRW 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 Wohnraummiets, 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
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- Schreiben zum ordnungsbehördlichen Verfahren, Brandschutzmängel vom 23.07.2021
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom



**Stadt Krefeld
Katasteramt**

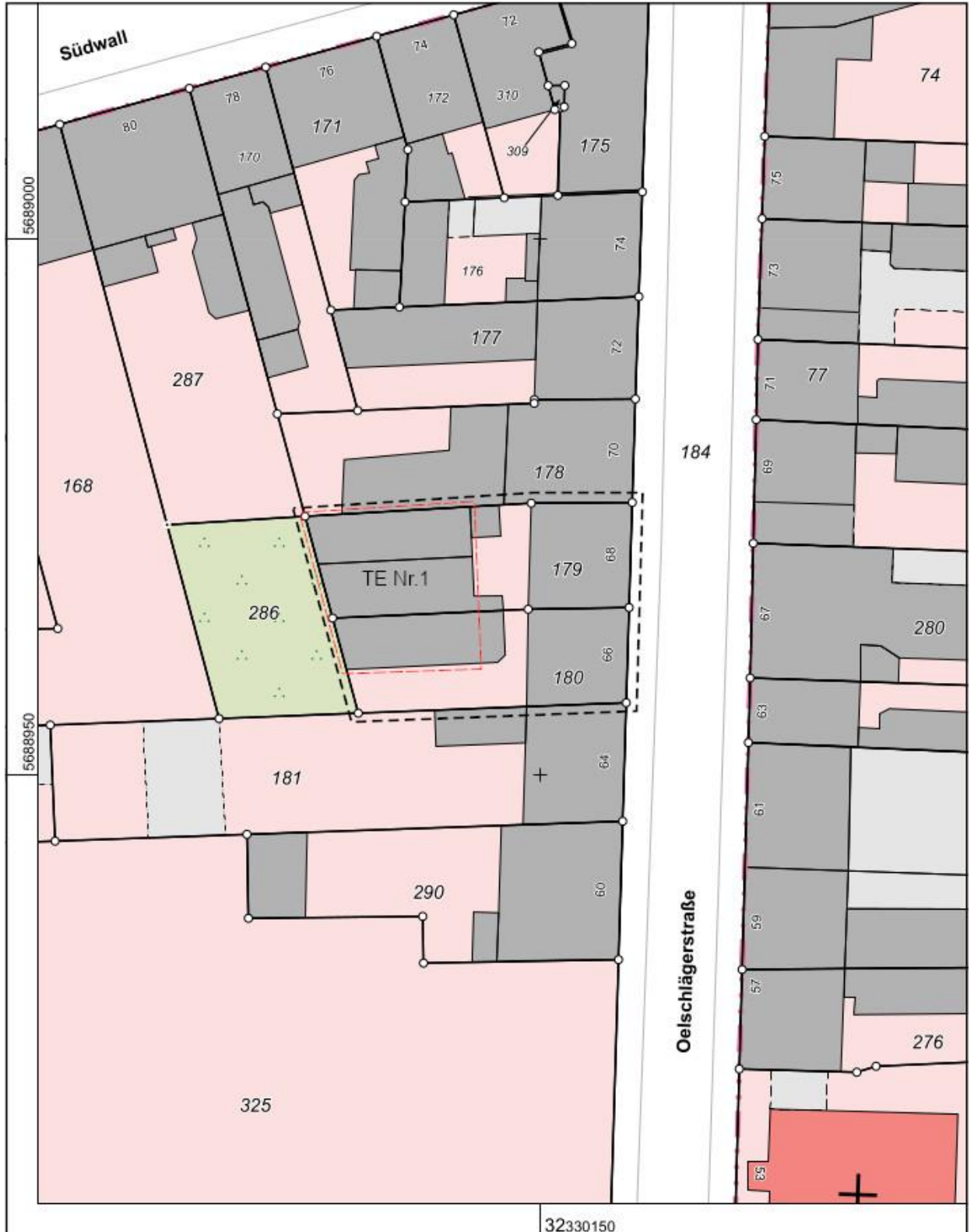
Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld

Flurstück: 180
Flur: 47
Gemarkung: Krefeld
Oelschlägerstraße 66, Krefeld

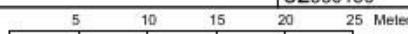
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 07.02.2025



Maßstab 1 : 500



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



Grundriss Kellergeschoss aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung, ohne Maßstab:

DER FA. ELMO VOSS | ZU EINEN METALLVERARBEITUNGSBETRIEB

Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 - § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. 3. 1951 (Bundesgesetzblatt I Seite 175)

Die auf dem vorstehenden Aufteilungsplan mit Ziffern bezeichneten Wohnungen, Ziffern bezeichneten Garagen/Stellplätze, Ziffern bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher den Anforderungen des § 3 Abs. 2 und § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Stadt Krefeld

Krefeld, den 13.07.88

Bauordnungsamt

Anlage zu Bauschein / Zustimmung Schreiben

A.Z. A / 632090 / 88

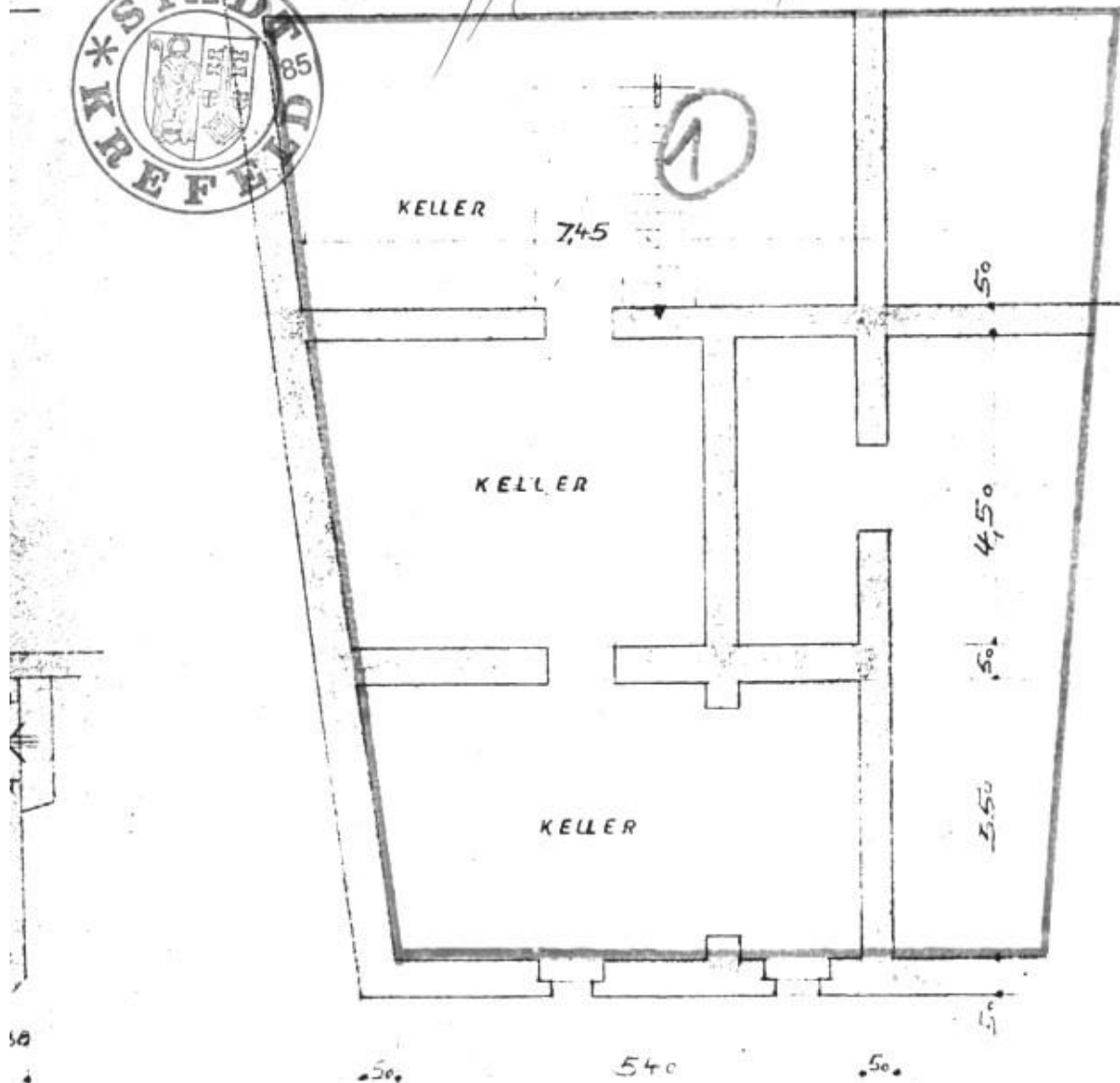
Stadt Krefeld

Der Oberstadtdirektor

Bauordnungsamt

I. A. .50

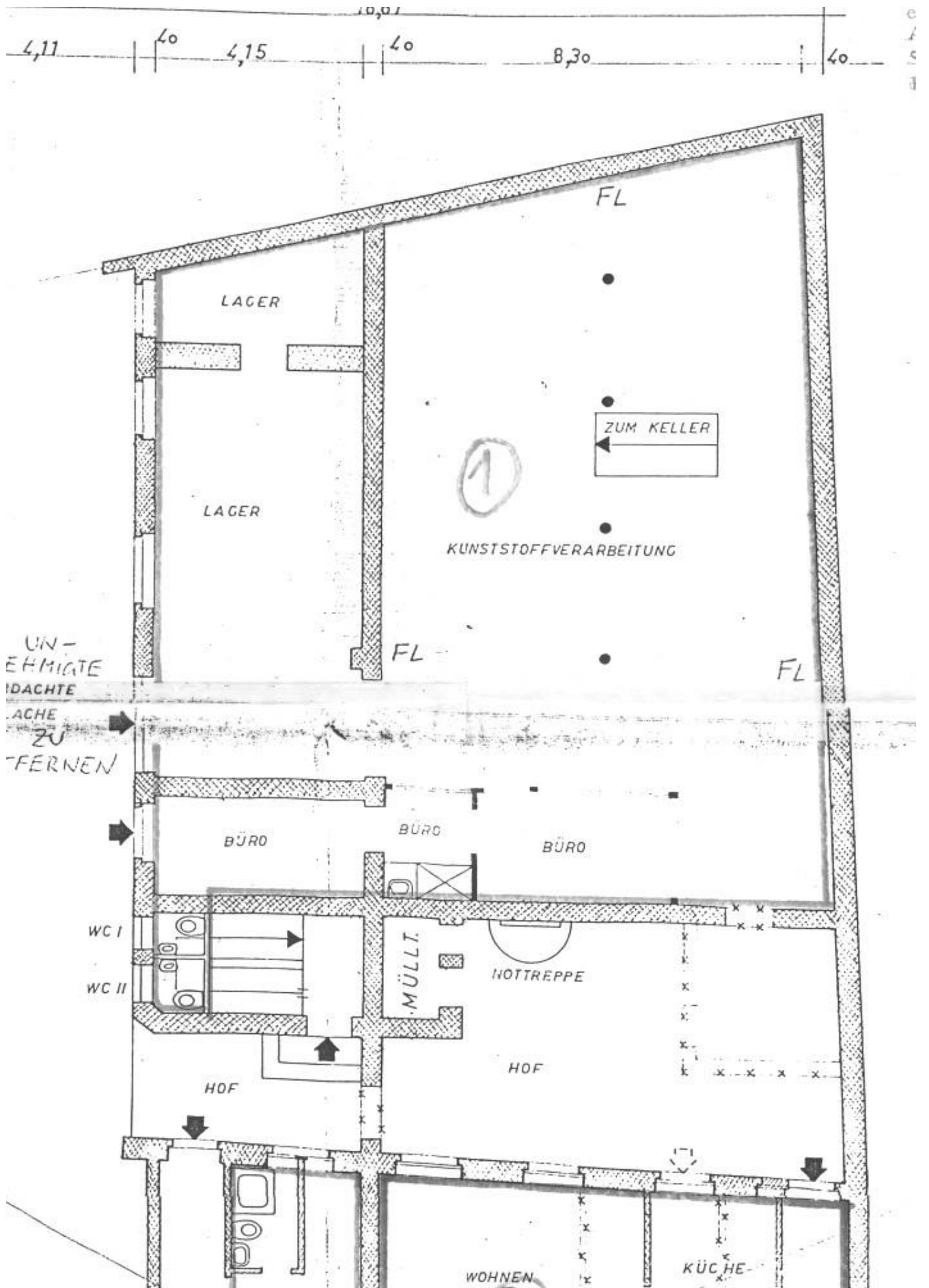
19. Juli 1988



KELLER

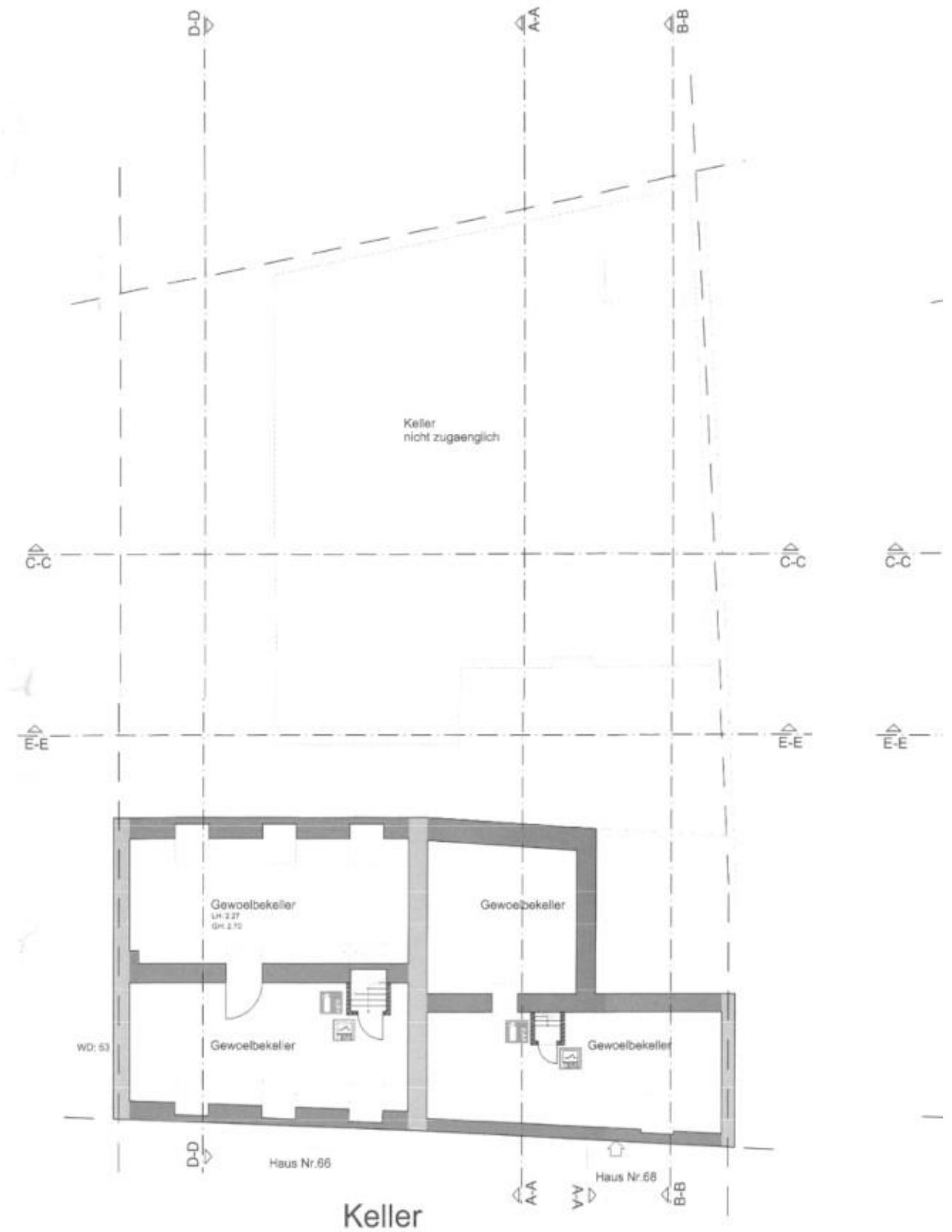


Grundriss Erdgeschoss aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung, ohne Maßstab:





Grundriss Kellergeschoss aus dem Bauantrag von 2023, ohne Maßstab:



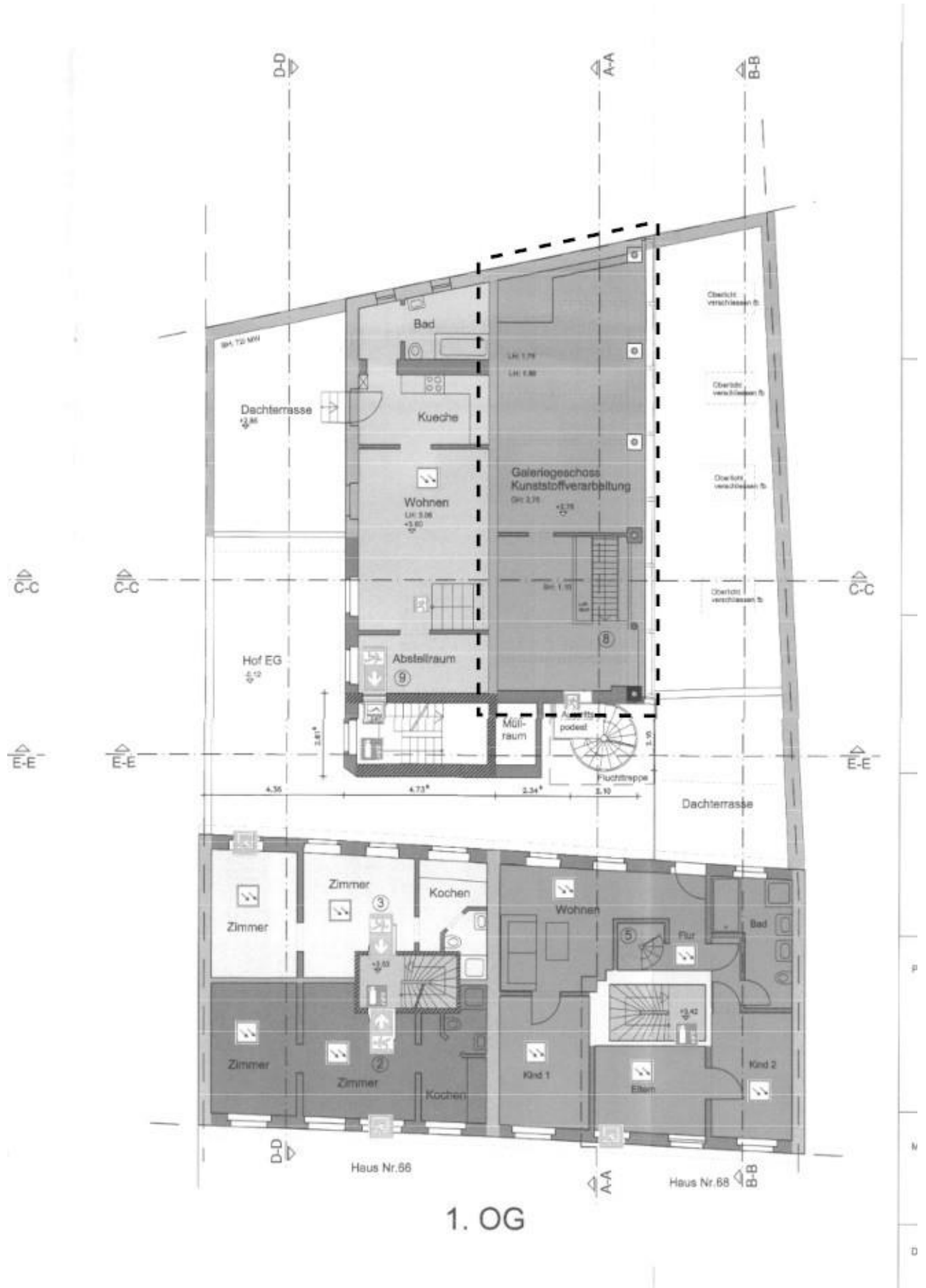


Grundriss Erdgeschoss aus dem Bauantrag von 2023, ohne Maßstab:





Grundriss 1. Obergeschoss aus dem Bauantrag von 2023, ohne Maßstab:





Schnittzeichnung Hinterhaus aus dem Bauantrag von 2023, ohne Maßstab:

