



GUTACHTEN

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

ETW 21, 4 PKW-Stellplätze, Uerdinger Strasse 333, 335 in 47800 Krefeld
-nur nach dem äußeren Eindruck, eine Besichtigung des Objektes von innen war nicht möglich-



Ansicht des Wohnkomplexes von der
Schönwasserstraße aus



Rückansicht des Wohnkomplexes mit Markierung der
Wohnung

Verkehrswert zum 17.01.2024 : 175.000,00 EURO

Auftraggeber: Amtsgericht Krefeld
Zwangsversteigerungsabteilung
Preußenring 49
47798 Krefeld

Geschäftsnummer: 420 K 29/23

Gebäudeart:	Wohnfläche:	Nutzfläche:	Stellplätze:	Sonstige Flächen:
ETW im Mehrfamilienhaus	~ 64 m ²	---	2 in Garage 2 im Freien	---

Grundbuch von:	Blatt-Nr.:	Eigentümer/innen:
Bockum	8084	wird hier nicht benannt

Gemarkung:	Flur:	Flurstück(e):	Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):
Bockum	9	366 570 571 572 573	~ 16 m ² (14.364/1.000.000 MEA von 1.125 m ²) ~ 2 m ² (14.364/1.000.000 MEA von 110 m ²) ~ 21 m ² (14.364/1.000.000 MEA von 1.452 m ²) ~ 1 m ² (14.364/1.000.000 MEA von 75 m ²) ~ 12 m ² (14.364/1.000.000 MEA von 865 m ²) ~ 52 m ²

Es bestehen:

☐ Rechte	☐ sozialrechtliche Bindungen
☒ Lasten, Beschränkungen	☐ Mietvertrag
☐ Baulasten	☐ 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)	5
2.5	weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)	5
2.6	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	9
3.	BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	10
3.1	Allgemeines	10
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	11
3.2.1	Ausführungen	11
3.2.2	äußere Ausstattung	11
3.2.3	innere Ausstattung	11
3.2.4	Bäder	11
3.2.5	Toiletten	12
3.2.6	Küchen	12
3.2.7	sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	12
3.2.8	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	12
3.2.9	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	12
3.3	Bauwerk – technische Anlagen	13
3.3.1	Heizungsanlage	13
3.3.2	Warmwasserbereitung	13
3.3.3	sanitäre Installation	13
3.3.4	Elektroinstallation	13
3.3.5	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	13
3.3.6	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	13
3.4	Außenanlagen	14
3.5	Zubehör	14
3.6	Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	15
3.6.1	baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	15
3.6.2	Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	15
3.6.3	vorhandene Mängel	15
3.7	Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	15
4.	BERECHNUNGEN	16
4.1	Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	16
4.2	Grunddaten der Wertermittlung	17
4.3	Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	17
4.4	Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	18
4.5	Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	18
4.6	Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	19
5.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	20
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	20
5.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	20
6.	ANHANG	21
6.1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	21
6.2	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	21
6.3	beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	22
6.4	verwendete Literatur	22
6.5	Anlagen (nicht in der pdf-version)	22

Seitenzahl: 34 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 50064)

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



1. AUFTRAG

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

Geschäftsnummer: **420 K 29/23**

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:

- 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:

16.12.2022

23.12.2022

22.12.2022

16.01.2023

04.01.2023

22.12.2022

Besichtigung: 05.12.2023, 21.12.2023, 17.01.2024

Teilnehmer:

- Stefan Mengden – Sachverständiger
- Mitarbeiterin des Sachverständigen

**Bei der
Besichtigung
wurden:**

- die zur Verfügung gestellten, o.g. objektbezogenen Bewertungsunterlagen verifiziert und bei Bedarf ergänzt oder geändert,
- die für die Bewertung relevanten Daten und Fakten aufgenommen und
- verschiedene Fotografien des Objektes gemacht.

**Besonderheiten
hinsichtlich des
Auftrags:**

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist in die Wertermittlung mit einzubeziehen.

Das ursprüngliche Verfahren 420 K 18/22 wurde hier wieder aufgenommen; zur Vermeidung abermaliger Kosten wurden die o.g. Ämterauskünfte aus o.g. Verfahren verwendet.

Die Anliegerauskunft stammt aus einem Vorgängerverfahren aus 2021.



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i>	<i>Wohnfläche:</i>	<i>Nutzfläche:</i>	<i>Stellplätze:</i>	<i>Sonstige Flächen:</i>
ETW im Mehrfamilienhaus	~ 64 m²	---	2 in Garage 2 im Freien	---
<i>Grundbuch von:</i>	<i>Blatt-Nr.:</i>	<i>Eigentümer/innen:</i>		
Bockum	8084	wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i>	<i>Flur:</i>	<i>Flurstück(e):</i>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i>	
Bockum	9	366	~ 16 m² (14.364/1.000.000 MEA von 1.125 m ²)	
		570	~ 2 m² (14.364/1.000.000 MEA von 110 m ²)	
		571	~ 21 m² (14.364/1.000.000 MEA von 1.452 m ²)	
		572	~ 1 m² (14.364/1.000.000 MEA von 75 m ²)	
		573	~ 12 m² (14.364/1.000.000 MEA von 865 m ²)	
			~ 52 m²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Bockum der Stadt Krefeld (ca. 235.000 Einwohner) in einem Gebiet, das durch Mehrfamilienhaus-Bebauung geprägt ist. Schulen und Kindergärten sind im Umkreis von 1 km vorhanden ebenso wie Geschäfte für den täglichen Bedarf. Das Stadtzentrum Krefelds mit den Einrichtungen einer Stadt dieser Größenordnung erreicht man nach ca. 3 km. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist fußläufig direkt an der Uerdinger Straße gegeben (Straßenbahn). In ca. 3 km Entfernung erreicht man den Autobahnanschluss an die A 57 Richtung Düsseldorf, Köln und Niederlande. Wegen seiner durchgrünten Lage in Nähe des Stadtwalds und weiterer Parks bei gleichzeitig guter Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte), eines guten Freizeitangebotes (Schwimmbad, Tennisplätze, Zoo, Botanischer Garten) und der guten Erreichbarkeit des Stadtzentrums ist der Stadtteil Bockum insbesondere bei Familien sehr beliebt. Durch die direkte Lage an der viel befahrenen Uerdinger Straße ist mit einer entsprechenden Beeinträchtigung durch den Lärm des Straßen- und Straßenbahnverkehrs zu rechnen.
-------------------------	--

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>	17.01.2024
<i>Qualitätsstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
<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)

Baujahr	Als tatsächliches Baujahr wird 1974 angegeben.
Gesamt- und Restnutzungsdauer	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich auch als fiktives Baujahr 1974, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.

2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

Bebauungsplan	730	Ausweisungen	Allgemeines Wohngebiet; dreigeschossige, geschlossene Bauweise; Grundflächenzahl GRZ 0,5; Geschossflächenzahl GFZ 1,5; textliche Festsetzungen Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.
Genehmigungsstand	Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde. Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.		
Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches	Im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuches ist Folgendes eingetragen: „14.364/1.000.000 (Vierzehntausenddreihundertvierundsechzig/ein Millionstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Bockum, Flur 9, Flurstück 366, Uerdinger Straße 335, 333, Größe 1.125 m² Gemarkung Bockum, Flur 9, Flurstück 570, Uerdinger Straße 333, 335, Größe 110 m² Gemarkung Bockum, Flur 9, Flurstück 571, Uerdinger Straße 333, 335, Größe 1.452 m² Gemarkung Bockum, Flur 9, Flurstück 572, Uerdinger Straße 333, 335, Größe 75 m² Gemarkung Bockum, Flur 9, Flurstück 573, Uerdinger Straße 333, 335, Größe 865 m² verbunden mit Sondereigentum an der im zweiten Obergeschoss gelegenen Wohnung mit Balkon, im Aufteilungsplan jeweils bezeichnet mit Nr. 21. Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern xxx. Es sind Sondernutzungs- und Gebrauchsregelungen gemäß §§ 10 Abs. 2, 15 WEG vereinbart hinsichtlich dreier Terrassen im Erdgeschoss und einer Dachfläche im sechsten Obergeschoss sowie hinsichtlich der Kellerräume Nr. 45 bis 54 als Schneiderwerkstatt oder als Archiv. Die Zuweisung der Sondernutzungsrechte erfolgt gesondert. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 27. Oktober 1994 – UR.Nr. xxx – und vom 28. November 1994 – UR.Nr. xxx des Notars XXX – sowie Nachtrag vom 16. Dezember 1994 – UR.Nr. xxx des Notars XXX – Bezug genommen. Eingetragen unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt xxx bei Anlegung dieses Blattes am 5. Januar 1995.“		



„Die Teilungserklärung ist geändert. Die Nutzung des Kellerganges zwischen den Kellerräumen Nr. 45 bis 54 und 55 bis 62 ist besonders zugewiesen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 04. August 1995 – Urk. Nr. xxx des Notars XXX – eingetragen am 23. Oktober 1995.“

„Die Teilungserklärung ist geändert. Das Sondernutzungsrecht an dem Kellergang zu den Kellerräumen Nrn. 78 bis 80 ist dem Wohnungseigentum Nr. 5 des Aufteilungsplanes (Blatt xxx) zugeordnet. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Juni 1996 – Ur.nr. xxx des Notars XXX, eingetragen am 02. Juli 1996.“

„Die Teilungserklärung ist durch Zuweisung eines Sondernutzungsrechtes geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Juli 1996 – UR.Nr. xxx des Notars XXX – eingetragen am 29. Juli 1996.“

„Die Teilungserklärung ist durch Zuweisung von zwei Sondernutzungsrechten geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. November 1996 – UR.-Nr. xxx des Notars XXX, eingetragen am 11. Dezember 1996.“

„Die Teilungserklärung ist durch Zuweisung eines Sondernutzungsrechts an einem Kellerraum geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Dezember 1996 – UR.Nr. xxx des Notars – eingetragen am 06. Januar 1997.“

„Die Teilungserklärung ist durch Zuweisung von Sondernutzungsrechten an einem Pkw-Stellplatz und einem Kellerraum geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. Januar 1997 – UR. Nr. xxx des Notars XXX – eingetragen am 28. Januar 1997.“

„Die Teilungserklärung ist durch Zuweisung von Sondernutzungsrechten an einem PKW-Stellplatz und einem Kellerraum geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. Dezember 1996 – UR. Nr. xxx des Notars XXX – eingetragen am 20. Februar 1997.“

„Die Teilungserklärung ist durch Zuweisung eines Sondernutzungsrechtes an einem PKW-Stellplatz geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Dezember 1996 – UR.Nr. xxx des Notars XXX – eingetragen am 20. Februar 1997.“

„Spalte 4 berichtigt auf Grund Auszugs aus dem Veränderungsnachweis Nr. xxx am 25. April 1997.“

„Die Teilungserklärung ist durch Zuweisung eines Sondernutzungsrechts an einem Kellerraum geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Mai 1997 – UR.Nr. xxx des Notars XXX – eingetragen am 04. Juni 1997.“

„Die Teilungserklärung ist durch Zuweisung eines Sondernutzungsrechts an einem Kellerraum geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. Mai 1997 – UR-Nr. xxx des Notars XXX – eingetragen am 04. Juni 1997.“

„Die Teilungserklärung ist durch Zuweisung eines Sondernutzungsrechts an einem Kellerraum geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. Mai 1997 – UR-Nr. xxx des Notars XXX – eingetragen am 04. Juni 1997.“

„Die Teilungserklärung ist geändert. Das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 11 und an den PKW-Stellplätzen Nr. 20, 21, 220 und 221 ist dem Wohnungseigentum Nr. 21 des Aufteilungsplanes zugewiesen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. Juni 1997 – UR.Nr. xxx des Notars XXX – eingetragen am 10. Juli 1997.“

Mit dieser Urkunde wurden dem Bewertungsobjekt die Sondernutzungsrechte an der PKW-Stellplätzen zugeschrieben.

„Die Teilungserklärung ist durch Zuweisung eines Sondernutzungsrechtes an einem PKW-Stellplatz geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Juli 1997 – UR.Nr. xxx, Notar XXX – eingetragen am 29. April 1998.“

„Die Teilungserklärung ist durch Zuweisung von Sondernutzungsrechten an einem Kellerraum und PKW-Stellplätzen geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. Juni 1997 – UR.Nr. xxx des Notars XXX – eingetragen am 10. Juli 1997.“



„Die Teilungserklärung ist durch Zuweisung eines Sondernutzungsrechtes an einem PKW-Stellplatz geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Juli 1997 – UR.Nr. xxx, Notar XXX – eingetragen am 01. August 1997.“

„Die Teilungserklärung ist durch Zuweisung von Sondernutzungsrechten an einem Kellerraum und einem PKW-Stellplatz geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02. April 1998 – UR.Nr. xxx, Notar XXX – eingetragen am 29. April 1998.“

„Die Zuweisung des Sondernutzungsrechtes an dem Pkw-Stellplatz Nr. 203 in der Tiefgarage ist geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Mai 1998 – UR.nr. xxx, Notar XXX – eingetragen am 16. Juni 1998.“

„Die Teilungserklärung ist durch Zuweisung eines Sondernutzungsrechtes an einem Kellerraum geändert. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 04. Dezember 1998 – UR.Nr. xxx des Notars XXX – am 16. Dezember 1998.“

„Die Teilungserklärung ist durch Zuweisung von drei Sondernutzungsrechten an Kellerräumen geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 04. Dezember 1998 (UR.nr. xxx, Notar XXX) eingetragen am 16. Dezember 1998.“

„Die Teilungserklärung ist durch Zuweisung eines Sondernutzungsrechts an einem Kellerraum geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. März 1999 – UR.Nr. xxx des Notars XXX – eingetragen am 05. Mai 1999.“

„Die Teilungserklärung ist durch Zuweisung von Sondernutzungsrechts an Kellerräumen geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 06. Mai 1999 (UR.Nr. xxx, Notar XXX) – eingetragen am 17. Mai 1999.“

Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuches sind folgende Belastungen eingetragen:

„Lfd. Nr. der Eintragungen: 1, lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1- jedoch nur die früheren Parzellen Flur 9 Nr. 570 und 572:

Eine Bebauungsbeschränkung nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 22. Mai 1900, Reg. Nr. 323/00 Notar XXX in Krefeld, zugunsten des jeweiligen Eigentümers folgender Grundstücke in der Gemeinde Bockum:

Flur 14 Nr. 684/1, 577/1, 576/1, 575/1, 574/1, 573/1, 572/1, 571/1, 570/1, 569/1, 605/1, 607/1, 608/1, 579/1, 639/1, 768/642, 769/642, 641/1, 580/1, 683/1, 615/1, 410/1, 698/1, 699/1, 701/1, 371/11, 372/11, 693/11, 697/11, 696/11, 366/11, 365/11, 363/11, 364/11, 610/11, 611/11, 416/11, 703/11, 640/7, 525/7, 526/7, 527/7, 421/7, 549/6, 755/6, 756/6.

Eingetragen am 20. September 1900 und über Artikel 41 sowie Blatt xxx und Blatt xxx hierher und auf die für die Miteigentumsanteile angelegten, im Bestandsverzeichnis genannten Grundbuchblätter übertragen am 5. Januar 1995.“

„Lfd. Nr. der Eintragungen: 2, lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1- jedoch nur die früheren Parzellen Flur 9 Nr. 366 und 573:

Eine Bebauungsbeschränkung nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 16. August 1900, Reg. Nr. 483/00 Notar XXX in Krefeld, zugunsten der jeweiligen Eigentümer der nachbezeichneten Grundstücke in der Gemeinde Bockum:

Flur 14 Nr. 684/1, 577/1, 576/1, 575/1, 574/1, 573/1, 572/1, 571/1, 570/1, 569/1, 605/1, 607/1, 608/1, 639/1, 579/1, 639/1, 768/642, 769/642, 641/1, 580/1, 683/1, 615/1, 410/1, 698/1, 699/1, 762/1, 701/1, 371/11, 372/11, 693/11, 697/11, 696/11, 366/11, 363/11, 364/11, 365/11, 369/11, 610/11, 611/11, 754/11, 416/11, 703/11, 646/7, 525/7, 526/7, 527/7, 421/7, 422/7, 549/6, 755/6, 756/6, 333/1, 408/1, 579/1, eingetragen am 20. September 1900 und über Artikel 59 sowie Blatt xxx hierher und auf die für die Miteigentumsanteile angelegten, im Bestandsverzeichnis genannten Grundbuchblätter übertragen am 5. Januar 1995.“

„Lfd. Nr. der Eintragungen: 3, lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1- jedoch nur die frühere Parzelle Flur 9 Nr. 366:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Recht zur Betreibung und Unterhaltung einer Transformatorenstation sowie Zugangsrecht – für die Firma SWK Energie GmbH, Krefeld in Krefeld. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. August 1974 am 10. Oktober 1974 in Blatt xxx und hierher sowie auf die für die Miteigentumsanteile angelegten, im Bestandsverzeichnis genannten Grundbuchblätter übertragen am 5. Januar 1995.“



	Den beschriebenen Belastungen in Abt. II des Wohnungsgrundbuches wird hier kein Werteinfluss beigemessen, da sie die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundstücke nicht oder nur unerheblich beeinflussen. <i>„Lfd. Nr. der Eintragungen: 5, lfd. Nr. der betr. Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 29/23). Eingetragen am 19.07.2023.“</i>
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 23.12.2022 mit, <i>dass die Grundstücke mit keiner Baulast belastet sind.</i>
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen teilt am 22.12.2022 mit, <i>dass beide ... Objekte nicht öffentlich gefördert werden.</i>
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>sonstige Werteinflüsse</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>Verkehrs-Erschließung</i>	Das Bewertungsobjekt ist über die Uerdinger Straße und die Schönwasserstraße erschlossen. Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 16.01.2023 Folgendes mit: <i>„Hiermit wird bescheinigt, dass ...genannte Grundstück an zwei öffentlichen Straßen liegt. Der Erschließungsbeitrag kommt gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage Schönwasserstraße zur Erhebung“.</i> Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragspflichtigen Zustand ausgegangen.
<i>techn. Erschließung</i>	Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, hausinterne Satellitenanlage. Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR teilt am 17.01.2023 mit, <i>dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das ... Grundstück nicht mehr zur Erhebung kommt.</i> Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
<i>Straßenausbau</i>	Die Uerdinger Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts zweispurig mit beidseitigem Geh- und Fahrradweg, in der Mitte der Straße verlaufenden Straßenbahnschienen und öffentlichen Parkmöglichkeiten entlang der Straße asphaltiert ausgebaut. Die Schönwasserstraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts zweispurig mit beidseitigem Gehweg und öffentlichen Parkmöglichkeiten entlang der Straße asphaltiert ausgebaut.
<i>Grundstücksform</i>	Das Gesamtgrundstück mit allen einzelnen Flurstücken ist nahezu rechteckig geschnitten.
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz, teilt am 04.01.2023 mit, <i>dass das ... Grundstück ... nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist.</i> <i>Es liegen ihr zurzeit keine Hinweise dafür vor, dass von dem ... Grundstück Gefahren für die Gesundheit oder unzumutbare Beeinträchtigungen durch umweltgefährdende Stoffe ausgehen.</i> 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.



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

<i>Bodenrichtwerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 500 €/m ² für ein Grundstück im Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 ausgewiesen.
<i>Bodenpreisindex</i>	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
<i>Umrechnungskoeffizienten</i>	Das Bewertungsgrundstück ist baulich dichter genutzt als dies nach dem Bebauungsplan zulässig wäre. Etwaige Unterschiede zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit haben üblicherweise Werteeinfluss und müssen durch die Anwendung von Korrekturfaktoren gemäß Anlage 11 zur Wertermittlungsrichtlinie 2006 gewürdigt werden. Im vorliegenden Bewertungsfall jedoch entspricht das Maß der baulich zulässigen Nutzung im Bebauungsplan weitestgehend dem Maß der baulichen Nutzung des Bodenrichtwertgrundstücks; eine Anpassung des Bodenrichtwerts bleibt insofern unberücksichtigt.
<i>Liegenschaftszinssätze</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2023 einen Liegenschaftszinssatz von 2,6 % für vermietetes Wohnungseigentum ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 1,7 Punkten angegeben. Vor diesem Hintergrund, 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 = 90,05 2023 = 161,3 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes IV. 2023)
<i>Vergleichswerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2023 einen Vergleichswert in Höhe von 2.079 €/m² für Wohnungseigentum ausgewiesen und Vergleichsfaktoren für Alter, Größe, Lage, Wohnungsanzahl, Ausstattung, Mietsituation, Balkon, Lage im Gebäude, Modernisierungsgrad und Stadteillage zur Anpassung des Vergleichswertes an das Bewertungsobjekt angegeben. Insgesamt ergibt sich hieraus ein Korrekturfaktor von 0,93. $2.079 \text{ €/m}^2 \cdot 0,93 = \sim 1.950 \text{ €/m}^2$ Die Stellplätze im Freien werden hier mit einem Vergleichswert in Höhe von rund 10.000 € und die Garagenstellplätze mit einem Vergleichswert in Höhe von rund 15.000 € angenommen.



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.

Eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von innen konnte nicht erfolgen, da wir keinen Einlass in die ETW 21 im zweiten Obergeschoss erhielten. Es konnten lediglich die Gemeinschaftsbereiche des Mehrfamilienhauses besichtigt werden.

Daher erfolgt die Wertermittlung auf der Grundlage des äußeren Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte und der Teilungserklärung.

<i>Art der Baulichkeiten</i>	Eigentumswohnung Nr. 21 im zweiten Obergeschoss des Wohnkomplexes Uerdinger Straße 333/335 und Sondernutzungsrecht an zwei PKW-Stellplätzen (Garage) Nr. 220 und 221, an zwei PKW-Stellplätzen Nr. 20 und 21 und an einem Kellerraum Nr. 11. Der siebengeschossige Wohnkomplex besteht aus insgesamt 80 Wohneinheiten und 57 PKW-Tiefgaragen-, Garagen- und oberirdischen Stellplätzen. Ebenso besteht das Recht der Mitbenutzung der zu gemeinschaftlichem Gebrauch bestimmten Räume (z.B. Wellnessbereich im Kellergeschoss, Wasch- und Trockenräume etc.), Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen (z.B. Außenanlage).
<i>Geschosszahl</i>	6 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss
<i>Art der Nutzung</i>	ETW 21: Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1974 angegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich auch als fiktives Baujahr 1974, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	ETW 21: Diele, Garderobe, Abstellraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Balkon 1 Kellerraum Nr. 11
<i>verbesserungsfähig</i>	nicht erforderlich



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>	Stahlbeton
<i>Fassade</i>	Betonteile, teilw. mit Waschbetonplatten verkleidet
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür aus Holz mit Metallelementen Wohnungseingangstür: Annahme Holzwerkstoff Brandschutztüren, wo erforderlich
<i>Außenfenster</i>	unbekannt
<i>Dachkonstruktion</i>	Flachdach
<i>Dachdeckung</i>	Annahme: bituminöse Abdichtung, teilw. mit Kies belegt
<i>Dachaufbauten</i>	Annahme: Aufzugsüberfahrt und Entlüftungsanlagen
<i>Innenwände</i>	Annahme: massives Mauerwerk
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Stahlbeton

3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	Annahme: Aufzugsüberfahrt und Entlüftungsanlagen
<i>Balkone / Loggien</i>	1 Balkon
<i>Umwehrungen</i>	Stahlgeländer mit Holzhandlauf im Treppenhaus Balkonbrüstung aus Beton, teilw. mit Waschbetonplatten verkleidet und mit lila gestrichenen Metallgeländern versehen
<i>Fensterbänke</i>	unbekannt
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	ETW Nr. 21: unbekannt

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	unbekannt; Annahme: geputzt, tapeziert und gestrichen
<i>Decken</i>	unbekannt; Annahme: geputzt, tapeziert und gestrichen
<i>Fußböden</i>	unbekannt; Annahme: Fliesen, PVC oder textiler Belag
<i>Treppenbeläge</i>	mit Natursteinplatten belegt
<i>Türen u. Fenster</i>	unbekannt; Annahme: isolierverglaste Holzfenster
<i>Art der Beheizung</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Warmwasserbereitung</i>	Annahme: über Gas-Zentralheizung
<i>Wasser</i>	Annahme: Badezimmer, Küche
<i>Strom</i>	Annahme: in allen Räumen vorhanden
<i>Telefon</i>	Annahme: vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	hausinterne Satellitenanlage
<i>Gas</i>	vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	Annahme: 1 Badezimmer
<i>Wände</i>	unbekannt; Annahme: gefliest
<i>Decken</i>	unbekannt; Annahme: geputzt und gestrichen
<i>Fußböden</i>	unbekannt; Annahme: gefliest
<i>san.-Gegenstände</i>	unbekannt; Annahme: Badewanne, EC, Waschtisch
<i>Einrichtungen</i>	unbekannt; Annahme: keine



3.2.5 Toiletten

Anzahl	keine separate Gäste-Toilette vorhanden
--------	---

3.2.6 Küchen

Anzahl	Annahme: 1 Küche
Wände	unbekannt; Annahme: geputzt, tapeziert und gestrichen; Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Decken	unbekannt; Annahme: geputzt, tapeziert und gestrichen
Fußböden	unbekannt; Annahme: Fliesen
Einrichtungen	unbekannt; Annahme: keine

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

Art	1 Kellerraum Nr. 11, der der Wohnung Nr. 21 als Sondernutzungsrecht zugeordnet ist 2 PKW-Stellplätze (Garage) Nr. 220 und 221 sowie 2 oberirdische PKW-Stellplätze Nr. 20 und 21 als Sondernutzungsrecht (insgesamt 57 PKW-Tiefgaragen-, Garagen- und oberirdische Stellplätze auf dem Gelände des Wohnkomplexes) Wellnessanlage im Kellergeschoss mit Hallenbad, Umkleiden, Duschen, Sauna, Tauchbecken und getrennten WC-Anlagen für Damen und Herren
-----	---

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

bes. Gebäudeteile	Annahme: Kelleraußentreppe
bes. Einrichtungen	unbekannt
bes. Einbauten	unbekannt
bes. Bauteile	unbekannt
bes. Baukonstruk.	unbekannt
bes. Gestaltung	unbekannt
Kunstwerke	unbekannt

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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



3.3 Bauwerk – technische Anlagen

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

3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	unbekannt
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>Wärmeübertragung</i>	Annahme: Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	2020
<i>Wartung</i>	Annahme: regelmäßig

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Art</i>	über Gas-Zentralheizung
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	2020

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>	Umwälzanlage und Heizanlage für Hallenbad
<i>Beförderungstechnik</i>	Fahrstuhl vom Kellergeschoss bis in das 6. OG, Baujahr 1973
<i>Alarmsysteme</i>	unbekannt
<i>elektromech. Einr.</i>	elektr. betr. Rolltoranlage für Tiefgaragenein- und -ausfahrt
<i>medientechn. Einr.</i>	Gegensprech- und Türöffnungsanlage

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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



3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Vom Gehweg der Uerdinger Straße erreicht man über eine gepflasterte Zuwegung und zwei mit Betonsteinplatten belegte Stufen den Hauseingangsbereich. Die Haustür ist in der Fassade etwas zurückgesetzt, das Vordach besteht aus Beton.
<i>Außenanlagen</i>	Die gepflasterte Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt linksseitig an der Wohnungsanlage von der Schönwasserstraße aus. Die Tiefgarage ist als massive Stahlbetonkonstruktion gebaut, verfügt über eine elektrisch betriebene Rollloranlage mit Ampelanlage für Tiefgaragenauf- und -abfahrt und innerem Deckenzugschalter. Auf dem Dach der Tiefgarage befinden sich teilweise die oberirdischen PKW-Abstellplätze. Der vor dem Hallenbad liegende Außenbereich ist teilweise mit Waschbetonplatten belegt, drei Stufen führen von dort in den rückwärtigen, mit Rasen und Büschen bepflanzten Gartenbereich. Vom Garten aus führt ein mit Waschbetonplatten belegter Weg über ein abschließbares Metalltor, zu den oberirdischen Stellplätzen. Trennungen zu den einzelnen Bereichen an den Stellplätzen oder der Tiefgaragenabfahrt werden durch Hecken hergestellt.
<i>Terrassenbereiche</i>	Eine begrenzte Dachfläche steht der ETW 78 als Sondernutzungsrecht zur Verfügung. Drei Erdgeschosswohnungen steht ein Gartengrundstücksanteil als Sondernutzungsrecht zur Verfügung.
<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 konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, da eine Besichtigung von innen nicht möglich war.



3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

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

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

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

3.6.3 vorhandene Mängel

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

Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen.

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

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

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

Mängel und Schäden waren im Rahmen der Ortsbesichtigung in Ermangelung der Möglichkeit einer Besichtigung von innen nicht erkennbar oder bekannt.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um eine baujahrtypisch geschnittene 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 64 m² Wohnfläche in guter Lage von Krefeld.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL). Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.
<i>SW-RL-Typ</i>	Das Mehrfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 4.3 (Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Wohneinheiten) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich auch als fiktives Baujahr 1974, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.
<i>Normalherstellungskosten</i>	Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 825 €/m² BGF. Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 9,05 €/m² Wohn-/Nutzfläche für das Wohnungseigentum, mit rund 50 € für die Stellplätze im Freien und mit rund 75 € für die Garagenstellplätze sachgerecht angenommen. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 16 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2024	Baupreisindex:	161,30
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	90,05

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	ETW 21 im Mehrfamilienhaus	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,014364
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE	Typ nach NHK:	4.3
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend mittel	Standardstufe:	3
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	825,00		
Wohnungsgröße:	im Mittel geschätzt rund 58,5 m²	Korrekturfaktor:	0,99
Grundrissart:	im Mittel geschätzt rund 6-spännig	Korrekturfaktor:	0,95
Baujahr der Anlage 1:	1974	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	30
Vergleichswert je m² Wohn-/Nutzfläche:	1.950,00	EUR/m²	
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	9,05	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	771,99	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:	366, 570-573	0,014364	MEA am Grundstück
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf	WA; g; III; GRZ 0,5; GFZ 1,5	
Teilflächengröße 1:	52,00 m²	0,014364	MEA an m² 3.627,00
Bodenrichtwert 1:	500,00 EUR/m²	WA, g, II-IV, GRZ 0,4, GFZ 1,2	
Erschließungskosten 1:	-5,77 EUR/m²	strassentechnische Erschliessung	
Wertbeeinflussung:	hier keine		
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 1:</u>	<u>494,23 EUR/m²</u>		
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	494,23 EUR / m²	* 52,00 m² = EUR	25.699,96

Bodenwert gesamt	= EUR	25.699,96
-------------------------	--------------	------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 26.000,00



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.

§ 15, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen

Anlage 1

ETW 21 im Mehrfamilienhaus	64,00	qm	*	1.950,00	EUR/qm	=	EUR	124.800,00
Stellplätze (Sondernutzungsr.)	2,00	St.	*	10.000,00	EUR/qm	=	EUR	20.000,00
Stellplätze (Sondernutzungsr.)	2,00	St.	*	15.000,00	EUR/St.	=	EUR	30.000,00

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

EUR 174.800,00

Baumängel und -schäden

EUR hier keine

ETW 21 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil

EUR 174.800,00

errechneter Vergleichswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag

EUR 174.800,00

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund:

EUR 175.000,00

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.

§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen

12 Monate

Anlage 1

ETW 21 im Mehrfamilienhaus	64,00	qm	*	9,05	EUR/qm	=	EUR	6.950,40
Stellplätze (Sondernutzungsr.)	2,00	St.	*	50,00	EUR/St.	=	EUR	1.200,00
Stellplätze (Sondernutzungsr.)	2,00	St.	*	75,00	EUR/St.	=	EUR	1.800,00

§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen

EUR 9.950,40

§ 19, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten ca.	10,00	%	*	9.950,40	EUR	=	EUR	-995,04
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	9.950,40	EUR	=	EUR	-199,01
Verwaltungskosten ca.	4,00	%	*	9.950,40	EUR	=	EUR	-398,02

Bewirtschaftungskosten gesamt

16,00 % * 9.950,40 EUR = EUR

-1.592,06

Grundstücksreinertrag gesamt

EUR 8.358,34

Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche 366, 570-573 mit 52 m² Größe bei 494,23 EUR/m²)

Liegenschaftszinssatz von

3,00 % * 25.699,96 EUR =

EUR -771,00

Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt

EUR 7.587,34

Baujahr der Anlage: 1974; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 30 Jahre; LZ: 3 %

Der Barwertfaktor beträgt: 19,60

Ertragswert Anlage 1 (ETW 21 im Mehrfamilienhaus) 7.587,34 EUR * 19,60

EUR 148.711,81

Baumängel und -schäden

EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1

EUR 25.699,96

ETW 21 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil

EUR 174.411,77

errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag

EUR 174.411,77

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund:

EUR 175.000,00



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.

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

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

Anlage 1

ETW 21 im Mehrfamilienhaus 104,00 qm * 771,99 EUR/qm = EUR 80.286,96

Außenanl., bes. Baut., Hausanschl. 1,00 p * 1.204,30 EUR = EUR 1.204,30

§ 23, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1974; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 30 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 63 % = EUR -51.339,50

Anlage 1 (ETW 21 im Mehrfamilienhaus, NHK-Typ: 4.3) = EUR 30.151,77

Indizierung von: 30.151,77 EUR / 90,05 * 161,30 = EUR 54.008,66

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 = EUR 25.699,96

ETW 21 im Mehrfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 79.708,62

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 79.708,62
---	----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 80.000,00



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

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

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

unbelasteter Vergleichswert auf den Stichtag rund **175.000,00 EUR**

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **175.000,00 EUR**

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **80.000,00 EUR**

Das Bewertungsobjekt ist als vermietbares Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrechten in einer großen Eigentumsanlage ein Ertragswertobjekt.

Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht; der Ertragswert wird durch den Vergleichswert gestützt.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	175.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	hier keine
Zwischensumme:	EUR	175.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf	EUR	175.000,00
(in Worten: einhundertfünfundsiebzigtausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohnfläche incl. Stellplätzen einem Wert von rund	EUR	2.735
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		17,6

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, 26. Februar 2024



STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW

ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung

staatl. anerk. Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz

Hückelsmaystrasse 247 - 47804 Krefeld

Telefon: +49 (0) 2151 58195-0 - Telefax: +49 (0) 2151 58195-20 - mail@mengden.de



6. ANHANG

6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Flächen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
nach Wohnflächenberechnung aus der Hausakte der Bauaufsicht						
Wohnzimmer					27,060	27,060
Schlafzimmer					12,180	12,180
Küche					5,620	5,620
Diele					6,050	6,050
Garderobe					1,210	1,210
Bad					3,840	3,840
Abstellraum					1,030	1,030
Balkon zu 1/4-tel					7,310	7,310
					64,300	

Wohn- / Nutzfläche ETW 21 im Mehrfamilienhaus gesamt:

64 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	Faktor 3	WFI	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
geschätzt mit der 1,55-fachen Wohnfläche	0,014364	1,550	1,000	4.688,000	2,850	104,375	1,000	191,915
						104,375		191,915
qm BGF und cbm BRI ETW 21 im Mehrfamilienhaus gesamt:						104 qm BGF		192 cbm BRI



6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

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

6.4 verwendete Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2009, Olzog Verlag
- Ross - Brachmann – Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Aufl., Hannover 1997
- Holzner, Renner, Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl., Isernhagen 2005
- Holzner – Sohni - Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage, Isernhagen 2012
- Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2 Aufl., Hannover 2003
- Bobka, Spezialimmobilien von A – Z, 3. Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag Köln
- Rössler - Langner - Simon - Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Aufl., Neuwied 1990
- Kleiber, WertR 02 Wertermittlungsrichtlinien 2002, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000, 8. Aufl., Bundesanzeiger Verlag
- Schwirley – Dickersbach, Die Bewertung von 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 ~ 1:1.000
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- Wohnflächenberechnung aus der Baugenehmigung
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 23.12.2022
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 04.03.2021 / 17.01.2023
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 04.01.2023
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 22.12.2022
- aktuelle Auskunft aus der Denkmalliste, gegebenenfalls verkleinert, vom 23.12.2022



Flurkarte, ohne Maßstab:



**Stadt Krefeld
Katasteramt**

Friedrichstraße 25
47792 Krefeld

Flurstück: 571
Flur: 9
Gemarkung: Bockum
Uerdinger Straße 335 u.a., Krefeld

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 22.12.2022

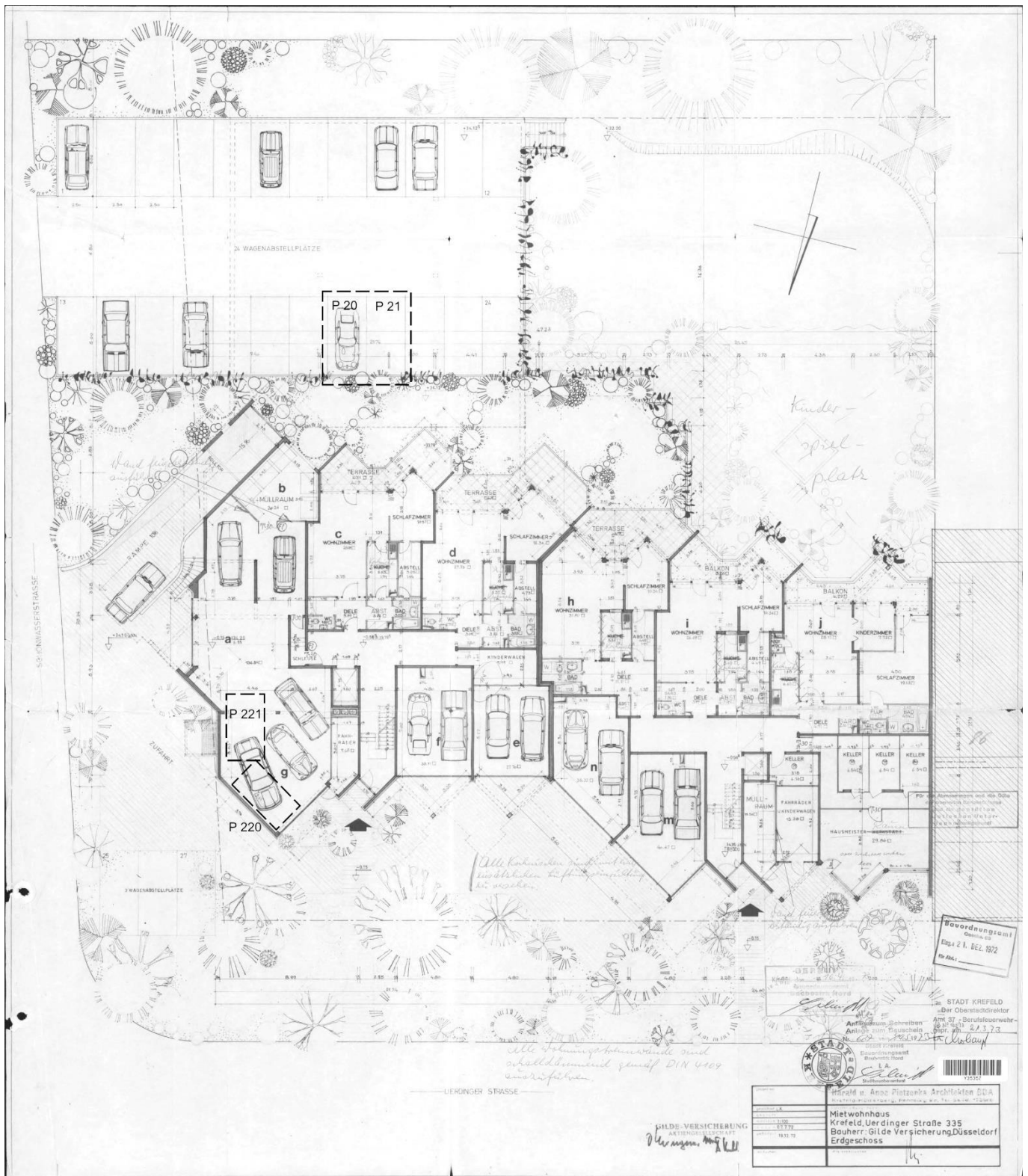


Maßstab 1 : 1000

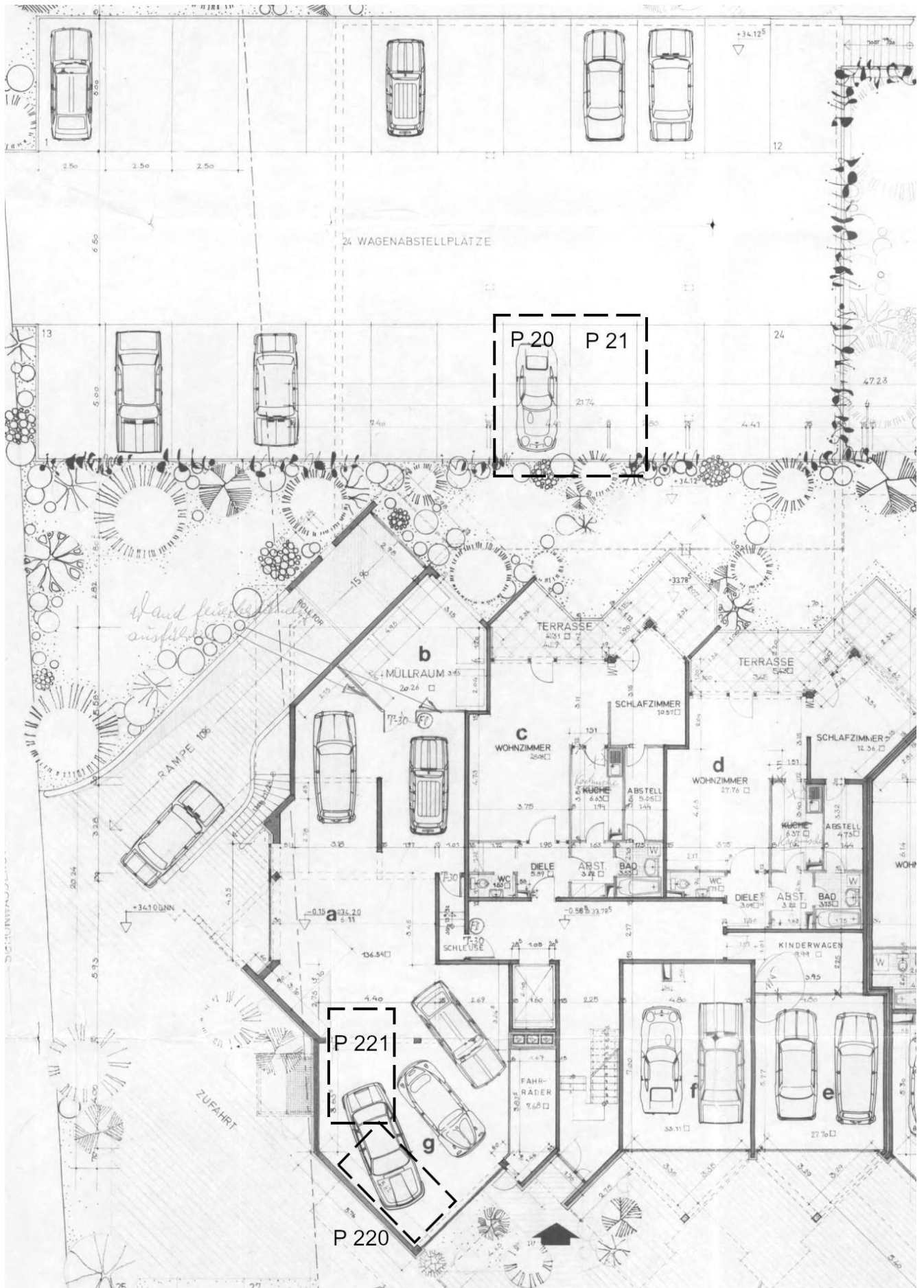
10 20 30 40 50 Meter

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

Grundriss Erdgeschoss mit Markierung der Stellplätze, Übersicht ohne Maßstab:



Grundriss Erdgeschoss mit Markierung der Stellplätze, Ausschnitt ohne Maßstab:

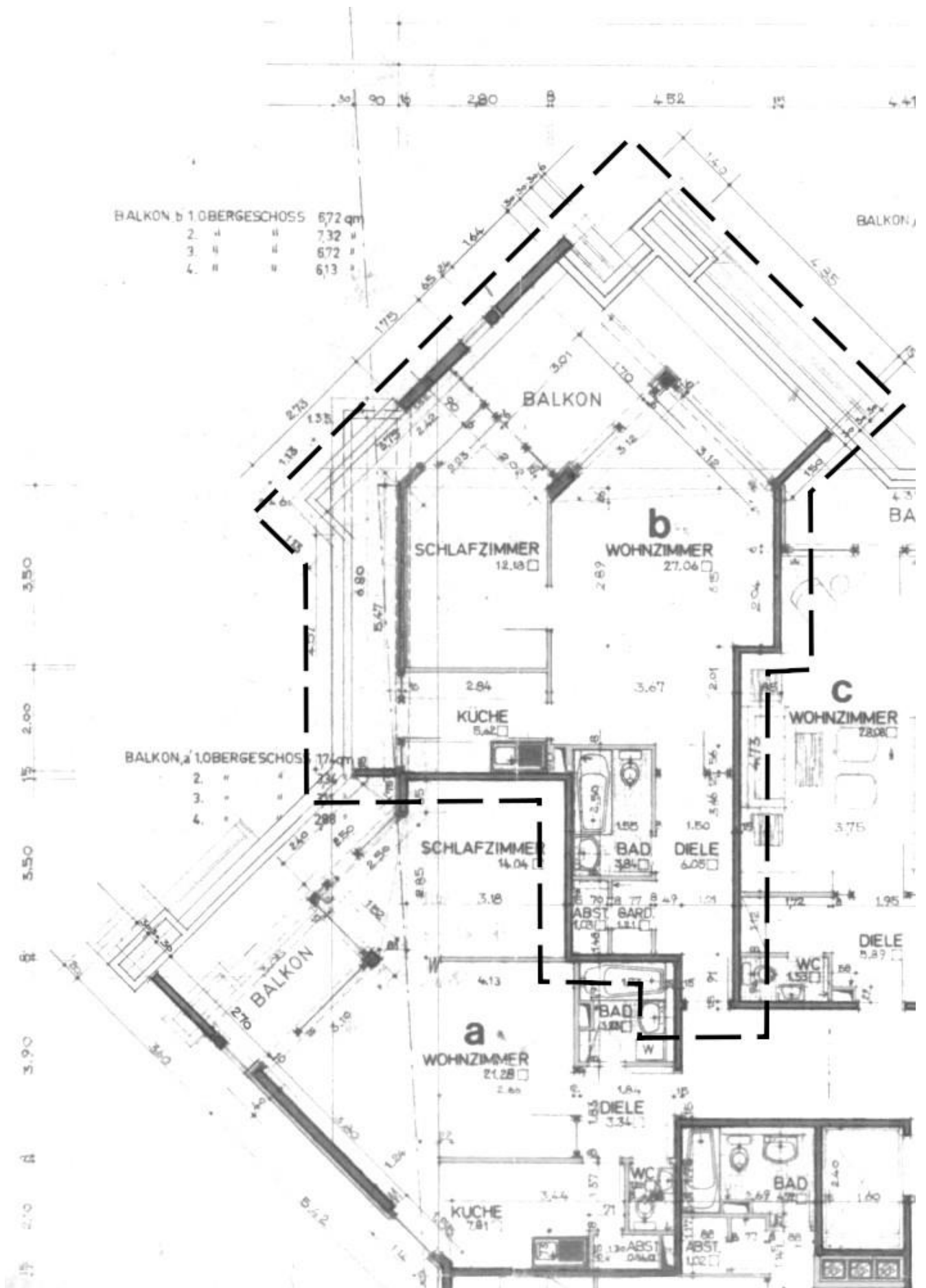




Grundriss 2. Obergeschoss mit Markierung der ETW 21, Übersicht ohne Maßstab:



Grundriss 2. Obergeschoss mit Markierung der ETW 21, Ausschnitt ohne Maßstab:





Wohnflächenberechnung aus der Baugenehmigung, stichprobenhaft kontrolliert, hier Wohnung „b“ mit 64,31 m²

2. Obergeschoß

42

Wohnung a

99%

Wohns. :	wie 1. Obergeschoß	21,49	21,28
Schlafz. :	" "	14,18	14,04
Küche :	" "	7,89	7,81
Diele :	" "	3,37	3,34
Bad :	" "	3,26	3,23
WC :	" "	1,21	1,20
Abstellr.:	" "	0,85	0,84
Balkon :	$(3,30 \times 3,05 + 1,20 \times \frac{2,40 + 2,50}{2} + \frac{0,90 \times 0,75}{2}) : 4$		3,34
Wohnung a gesamt:			55,08qm

Wohnung b

Wohns. :	wie 1. Obergeschoß	27,33	27,06
Schlafz. :	" "	12,30	12,18
Küche :	" "	5,68	5,62
Diele :	" "	6,11	6,05
Bad :	" "	3,88	3,84
Abstellr.:	" "	1,04	1,03
Garder. :	" "	1,22	1,21
Balkon :	$(3,75 \times 0,90 + 0,90 \times \frac{4,57 + 5,47}{2} + 3,61 \times 3,10 + 4,85 \times 2,10) : 4$		7,32
Wohnung b gesamt:			64,31qm

Wohnung c

Wohns. :	wie 1. Obergeschoß	28,36	28,08
Schlafz. :	" "	10,68	10,57
Küche :	" "	6,70	6,63
Diele :	" "	5,95	5,89
Bad :	" "	3,57	3,53
Schrankr.:	" "	5,10	5,05
WC :	" "	1,55	1,53
Abstellr.:	" "	3,25	3,22
Balkon :	$(4,31 \times 1,20 + \frac{2,10 \times 2,10}{2} + 1,20 \times \frac{0,08+0,16}{2} + 0,90 \times \frac{1,15 + 1,90}{2} + 2,10 \times 2,77) : 4$		3,68
Wohnung c gesamt:			68,18qm