

G U T A C H T E N

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

ETW Nr. 7 und Garage, Bahnhofstraße 17, 19, 21 in 47829 Krefeld

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



Straßenseitige Ansicht (mit Markierung der Wohnung)



Gartenseitige Ansicht (mit Markierung der Wohnung)

Verkehrswert zum 12.05.2024 : 165.000,00 EURO

Auftraggeber:	Amtsgericht Krefeld Zwangsvorsteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld	Geschäftsnummer: 420 K 46/23
---------------	---	------------------------------

Gebäudeart: ETW im Mehrfamilienhaus	Wohnfläche: ~ 93 m²	Nutzfläche: ---	Stellplätze: 1 Garage 1 Stellplatz	Sonstige Flächen: ---
---	--	--------------------	--	--------------------------

Grundbuch von: Uerdingen	Blatt-Nr.: 4418 4439	Eigentümer/innen: wird hier nicht benannt
------------------------------------	------------------------------------	---

Gemarkung: Uerdingen	Flur: 42	Flurstück(e): 137	Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil): ~ 175 m² (75/1.000 MEA von 2.331 m²) ~ 2 m² (1/1.000 MEA von 2.331 m²)
--------------------------------	--------------------	-----------------------------	---

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



Inhaltsverzeichnis:

1. AUFTRAG	3
2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTlung	4
2.1 Gegenstand der Wertermittlung	4
2.2 allgemeine Lage-Daten	4
2.3 Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)	4
2.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)	5
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	12
4. BERECHNUNGEN	13
4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	13
4.2 Grunddaten der Wertermittlung	14
4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	15
4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	16
4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	17
4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	18
5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	19
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	19
5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	19
6. ANHANG	20
6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	20
6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschlägliche)	20
6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	21
6.4 verwendete Literatur	21
6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)	21

Seitenzahl: 34 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 48752)

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



1. AUFTRAG

Auftraggeber:	Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenering 49 47798 Krefeld	Geschäftsnummer: 420 K 46/23
Verwendung:	Zwangsversteigerung Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden. Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.	
Bewertungsgrundlagen: (objekt-bezogen)	Dokument: <ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug- Angaben aus dem Baulistenverzeichnis- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)- Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten- Angaben aus dem Altlastenkataster- Angaben aus der Bodenrichtwertkarte und des Gutachterausschusses- sonstige erforderliche Daten des Gutachterausschusses- Angaben aus dem Bodenrichtwertsystem des Landes NRW, BORIS- Angaben zur baurechtlich möglichen Ausnutzung des Grundstückes- Angaben aus der Hausakte des Bauordnungsamtes- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100- Mietpreisspiegel- Angaben des Amtes für Wohnungswesen	vom: 11.06.2024 26.04.2024 25.04.2024 02.05.2024 07.05.2024 30.04.2024 25.04.2024
Besichtigung:	12.05.2025, 29.05.2024, 07.06.2024	
Teilnehmer:	-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:	Zubehör gem. §§ 97, 98 BGB ist in die Wertermittlung mit einzubeziehen. Zur ursprünglichen Baugenehmigung konnten im Archiv der Bauaufsicht Krefeld keine Unterlagen gefunden werden; das Baujahr der baulichen Anlagen ist insofern unbekannt. Es finden sich in der Bauakte ausschließlich Genehmigungsvorgänge ab 1963.	



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLEMENT

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

Gebäudeart: ETW im Mehrfamilienhaus	Wohnfläche: ~ 93 m²	Nutzfläche: ---	Stellplätze: 1 Garage 1 Stellplatz	Sonstige Flächen: ---
Grundbuch von: Uerdingen	Blatt-Nr.: 4418 4439	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
Gemarkung: Uerdingen	Flur: 42	Flurstück(e): 137	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> ~ 175 m² (75/1.000 MEA von 2.331 m²) ~ 2 m² (1/1.000 MEA von 2.331 m²)	

2.2 allgemeine Lage-Daten

Lagebeschreibung	Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Uerdingen (ca. 18.500 Einwohner) der Stadt Krefeld (ca. 230.000 Einwohner) in einem Gebiet, das durch Mehrfamilienhaus-Bebauung geprägt ist. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum nächsten Supermarkt beträgt ca. 200 Meter, das Zentrum Uerdingens ist ca. 1 km entfernt. Dort sind weitere Geschäfte, Ärzte, Apotheken und eine Vielzahl von Restaurants vorhanden, Schulen und Kindergärten finden sich in einem Umkreis von 1 km. Der Stadtteil Uerdingen verfügt über ein eigenes Krankenhaus. In direkter Nachbarschaft befindet sich der Stadtpark Uerdingen mit seinen Grünflächen sowie eine großzügige Sportanlage. Der Anschluss an die A 57 ist nach ca. 2 km zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr ist durch die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs in Uerdingen gegeben; die Entfernung zum Stadtzentrum Krefelds beträgt ca. 7 km. Der Stadtteil Uerdingen zeichnet sich durch seine Lage am Rhein aus; die Freizeitmöglichkeiten am Rheinufer sind vielfältig, auch der Ruderclub ist in ca. 10 Minuten zu erreichen. In ca. 700 m Entfernung befindet sich die Rheinquerung (B 288) in Richtung Düsseldorf; Duisburg liegt an der Grenze zu Krefeld-Uerdingen
------------------	---

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

Wertverhältnisse	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanschlussfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
Ermittlungsstichtag	12.05.2024
Qualitätsstichtag	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
Entwicklungszustand	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines Bebauungsplans an dessen Rechtskraft erhebliche Zweifel bestehen und daher formal innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.



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

Baujahr	<p>Das tatsächliche Baujahr ist unbekannt, wird jedoch aufgrund seiner Bauart sachverständig auf Mitte der 1930-er Jahre geschätzt.</p> <p>Die Abgeschlossenheit wurde am 21.11.1996 bescheinigt.</p> <p>Die Baugenehmigung zum „Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken“ wurde am 30.09.1996 erteilt.</p> <p>Die Baugenehmigung „zur Errichtung von 3 Dachloggien und Nutzungsänderung von Küche der Wohneinheiten in Dachterrassen“ wurde am 11.05.2004 erteilt.</p> <p>Grundsätzlich wird unterstellt, dass das Mehrfamilienhaus durch verschiedene Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen eine deutliche Verjüngung erfahren hat.</p>
Gesamt- und Restnutzungsdauer	<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 Mehrfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen 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 1974, 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)

Bebauungsplan	Nr. 411	Ausweisungen	<p>Mischgebiet; dreigeschossige, geschlossene Bauweise, Grundflächenzahl GRZ 0,4; Geschossflächenzahl GFZ 1,0; textliche Festsetzungen.</p> <p>Hinweis:</p> <p><i>„An der Rechtskraft dieses Planes bestehen erhebliche Bedenken. Bis zur abschließenden Klärung wird bei konkreten Vorhaben (Bauvoranfragen, Bauanträgen) über die Anwendung der maßgeblichen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen im Einzelfall die Entscheidung durch den FB 63 – Bauaufsicht- vorbereitet.“</i></p> <p>Mithin bestimmt sich die bauliche Nutzung formal nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach der prägenden Bebauung der näheren Umgebung.</p>
Genehmigungsstand			<p>Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.</p> <p>Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde.</p> <p>Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Die Pläne zur Abgeschlossenheit bzw. zur Teilungserklärung stimmen nicht mit dem letzten baurechtlich genehmigten Stand überein.</p> <p>Zuletzt wurde der Einbau von Dachterrassen im Dachgeschoss genehmigt; diese Dachterrassen finden sich nicht in den Plänen zur Teilungserklärung.</p>

**Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs**

*Im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs ist Folgendes eingetragen:
„75/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Uerdingen, Flur 42, Flurstück 137, Bahnhofstraße 17, 19, 21 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoß gelegenen Wohnung mit einem Kellerraum im Kellergeschoß, im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 7. Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 4412 – 4451 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).*

*Es sind Sondernutzungs- und Gebrauchsregelungen gemäß §§ 10 II. 15 WEG vereinbart.
Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 12. August 1996 – UR. Nr. 2683/96 Bezug genommen.
Eingetragen unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 3254 bei Anlegung dieses Blattes am 11. Dezember 1996.*

*In der Teilungserklärung UR.Nr. 2683/1996 ist zu Sondernutzungsrechten u.a. geregelt:
Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 7 erhält das alleinige Sondernutzungsrecht an dem mit 1 gekennzeichneten KFZ-Stellplatz.*

*Im Bestandsverzeichnis des Teileigentumsgrundbuchs ist Folgendes eingetragen:
„1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Uerdingen, Flur 42, Flurstück 137, Bahnhofstraße 17, 19, 21 verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 7. Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 4412 – 4451 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).*

*Es sind Sondernutzungs- und Gebrauchsregelungen gemäß §§ 10 II. 15 WEG vereinbart.
Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 12. August 1996 – UR. Nr. 2683/96 Bezug genommen.
Eingetragen unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 3254 bei Anlegung dieses Blattes am 11. Dezember 1996.*

Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs

*In Abteilung II der Grundbücher ist unter der lfd. Nr. 1 Folgendes eingetragen:
„Persönliche Dienstbarkeit der dauernden und ungestörten Belassung und des Betriebes des alten Krefelder Entwässerungskanals bezüglich der Grundstücke laufende Nr. 490, 527, 528, 529, 598 und 666 und des neuen Krefelder Entwässerungskanals bezüglich der Grundstücke laufende Nr. 412, 491, 492, 574 und 716. Unter Bezug auf die Urkunde vom 29. Mai 1908 für die Stadt Krefeld zuerst eingetragen am 27. Juli 1908 in Band IV Artikel 179 und über Blatt 3254 hierher sowie auf die für die Miteigentumsanteile angelegten, im Bestandsverzeichnis genannten Grundblätter übertragen am 11. Dezember 1996.*

*Die diesbezügliche Urkunde konnte nicht gefunden werden.
Soweit aus Planunterlagen (z.B. B-Plan) erkennbar, verläuft der Abwasserkanal zwischen Wohnhaus und Garagen und mithin außerhalb der Baugrenzen.
Dem Recht wird hier keine Werteinfluss beigemessen, da es die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts nicht beeinträchtigt.*

Baulisten im Baulistenverzeichnis

Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 26.04.2024 mit, dass das ... Grundstück mit keiner Baulast belastet ist.

sozialrechtliche Bindungen

Die Stadt Krefeld, Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen teilt am 25.04.2024 per E-Mail mit, dass für ... Objekt keine soziale Bindung vorliegt.

behördliche Auflagen / Denkmalschutz

sind nicht erkennbar oder bekannt

sonstige Werteinflüsse

sind nicht erkennbar oder bekannt

Verkehrs-Erschließung

*Das Bewertungsobjekt ist über die Bahnhofstraße erschlossen.
Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 02.05.2024 mit, dass das ... Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt. Ein Erschließungsbeitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld kommt 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.*



techn. Erschließung	Der Kommunalbetrieb Krefeld AÖR, Krefeld teilt am 15. Mai 2024 mit, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das ... 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.
Straßenausbau	Die Bahnhofstraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts vierstreifig ausgebaut mit beidseitigem Geh- und Fahrradweg.
Grundstücksform	Das Grundstück ist quadratisch geschnitten.
Bodenbeschaffenheit	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt- und Verbraucherschutz teilt am 07.05.2024 mit, dass das ... Grundstück nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist. Es liegen ihr zurzeit keine Hinweise dafür vor, dass von dem ... Grundstück Gefahren für die Gesundheit oder unzumutbare Beeinträchtigungen durch umweltgefährdende Stoffe ausgehen. 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)

Bodenrichtwerte	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 370 €/m ² für ein Grundstück im Mischgebiet bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 ausgewiesen.
Bodenpreisindex	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
Liegenschaftszinssätze	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2024 einen Liegenschaftszinssatz von 2,9 % für vermietetes Wohnungseigentum ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 1,4 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.
Rohertragsfaktoren	sind nicht veröffentlicht.
Baupreisindex	2010 = 90,05 2024 = 163,3 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes I. 2024)
Vergleichswerte	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2024 einen Vergleichswerte in Höhe von rund 2.109 €/m ² für Eigentumswohnungen ausgewiesen und hierzu Vergleichsfaktoren zur Anpassung an das Bewertungsobjekt angegeben. Die Vergleichsfaktoren für Alter, Wohnfläche, Wohnlage, Wohnungsanzahl, Vertragsjahr, Ausstattung, Mietsituation, Balkon/Terrasse, Lage im Gebäude, Modernisierungsgrad und Lage nach Stadtteil ergeben hier einen Gesamt Vergleichsfaktor von rund 0,97. Der Vergleichspreis für das Bewertungsobjekt läge hiernach bei (2.109 €/m ² * 0,97) rund 2.045 €/m ² WFI. Darüber hinaus weist der Grundstücksmarktbericht 2024 Durchschnittspreise für Wohnungseigentum aus der Baujahresklasse von vor 1960 in Höhe von rund 1.570 €/m ² in mittlerer Lage und 1.456 €/m ² in einfacher Lage aus. Unter Berücksichtigung von Lage, Bauart, angenommener Ausstattung, Alter und angenommenem Modernisierungsgrad wird hier ein Vergleichspreis in Höhe von rund 1.570 €/m ² als sachgerecht angenommen. Für die Garage wird ein Vergleichswert in Höhe von 10.000 € und für den Stellplatz in Höhe von 7.500 € 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 Bundesimmisionsschutzgesetzes, des Gebäudeenergiegesetzes, der Trinkwasserverordnung und anderer rechtlicher Rahmenbedingungen werden ebenfalls nicht vorgenommen.

Grundsätzlich wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.

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

<i>Art der Baulichkeiten</i>	Eigentumswohnung Nr. 7 im Dachgeschoss des Hauses Bahnhofstraße Nr. 17; gemäß der eingesehenen Teilungserklärung ist der Wohnung ein Kellerz Raum zugeordnet, es gibt gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume. Der Eigentumswohnung Nr. 7 ist laut Teilungserklärung die Garage Nr. 7 im Garagenhof zugeordnet und 1 Kfz.-Stellplatz.
<i>Geschosszahl</i>	drei Vollgeschosse
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Das tatsächliche Baujahr ist unbekannt, wird jedoch aufgrund seiner Bauart sachverständig auf Mitte der 1930-er Jahre geschätzt. Die Abgeschlossenheit wurde am 21.11.1996 bescheinigt. Die Baugenehmigung zum „Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken“ wurde am 30.09.1996 erteilt. Die Baugenehmigung „zur Errichtung von 3 Dachloggien und Nutzungsänderung von Küche der Wohneinheiten in Dachterrassen“ wurde am 11.05.2004 erteilt. Grundsätzlich wird unterstellt, dass das Mehrfamilienhaus durch verschiedene Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen eine deutliche Verjüngung erfahren hat. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1974, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	ETW Nr. 7 (Dachgeschoss) Diele, Küche, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Loggia



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. baujährtypisch angenommen.

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

3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände</i>	massives Mauerwerk
<i>Fassade</i>	Industriecharakter; überwiegend rotes Klinkermauerwerk, WDV-System an beiden Stirnseiten und teilweise im Frontbereich des Hauses
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz
<i>Außenfenster</i>	Annahme: Kunststofffenster isolierverglast, Frontseite mit innen liegenden Sprossen
<i>Dachkonstruktion</i>	Annahme: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegeln
<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Innenwände</i>	Annahme: massives Mauerwerk
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbetondecke
<i>Geschossdecken</i>	Annahme: Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Stahlbeton

3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Balkone / Loggien</i>	1 Loggia pro Wohnung
<i>Umwehrungen</i>	Brüstungsgeländer an Loggien
<i>Fensterbänke</i>	Annahme: Betonwerkstoff außen, Naturstein innen
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	keine erkennbar

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	unbekannt; Annahme: mit Tapete belegt und gestrichen
<i>Decken</i>	unbekannt; Annahme: verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	unbekannt; Annahme: mit Fliesen oder Laminat belegt
<i>Treppenbeläge</i>	Naturstein
<i>Türen u. Fenster</i>	unbekannt; Annahme Holztüren in Holzumfassungszargen, Fenster aus Kunststoff isolierverglast, Frontseite mit Sprossen
<i>Art der Beheizung</i>	Annahme: Gasheizung
<i>Warmwasserbereitung</i>	Annahme: über Gasheizung
<i>Wasser</i>	Annahme: vorhanden
<i>Strom</i>	Annahme: vorhanden
<i>Telefon</i>	Annahme: vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	Annahme: vorhanden
<i>Gas</i>	vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	laut vorliegender Zeichnung/Unterlagen: 1 Badezimmer
<i>Wände</i>	unbekannt; Annahme: mit Fliesen belegt
<i>Decken</i>	unbekannt; Annahme: verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	unbekannt; Annahme: mit Fliesen belegt
<i>san.-Gegenstände</i>	unbekannt; Annahme: Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Badewanne, Waschtisch
<i>Einrichtungen</i>	unbekannt; Annahme: Heizkörper



3.2.5 Toiletten

Anzahl	Annahme: keine separate Gäste-Toilette
--------	--

3.2.6 Küchen

Anzahl	laut vorliegender Zeichnung/Unterlagen: 1 Küche
Wände	unbekannt; Annahme: mit Tapete belegt, Fliesenpiegel im Arbeitsbereich
Decken	unbekannt; Annahme: verputzt und hell gestrichen
Fußböden	unbekannt; Annahme: mit Fliesen belegt
Einrichtungen	unbekannt; Annahme: Heizung

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

Art	Laut der eingesehenen Teilungserklärung ist der Wohnung Nr. 7 ein Kellerraum mit der Nr. 7 zugeordnet; es besteht eine gemeinsame Nutzung von Trocken- und Waschraum und der Wohnung Nr. 7 wird das alleinige Sondernutzungsrecht an dem mit 1 gekennzeichneten Kfz.-Stellplatz gewährt.
-----	--

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

bes. Gebäudeteile	Annahme: keine
bes. Einrichtungen	Annahme: keine
bes. Einbauten	Annahme: keine
bes. Bauteile	Annahme: keine
bes. Baukonstruk.	Annahme: keine
bes. Gestaltung	Annahme: keine
Kunstwerke	Annahme: keine

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

Außenwände	überwiegend sehr einfach	Standardstufe	1
Dach	überwiegend mittel	Standardstufe	3
Außentüren/-fenster	überwiegend mittel	Standardstufe	3
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>	Gasheizung (alle nachfolgenden Angaben aus dem Protokoll des Schornsteinfegers)
<i>Hersteller</i>	Viessmann
<i>Baujahr / Montage</i>	2016
<i>Wärmeübertragung</i>	Annahme: Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	Annahme: regelmäßig

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	Annahme: über Gasheizung
<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>	Annahme: keine
<i>Beförderungstechnik</i>	keine
<i>Alarmsysteme</i>	Annahme: keine
<i>elektromech. Einr.</i>	Annahme: keine
<i>medientechn. Einr.</i>	Annahme: Türöffnungs- und Gegensprechanlage

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Heizung</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>sonstige Technik</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird insgesamt mit „überwiegend einfach“ angenommen.		

3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der vielbefahrenen Bahnhofstraße und der rückliegende Eingangsbereich ist über die gepflasterte Einfahrt, zu den Garagen erreichbar. Vor dem Hauseingangsbereich befindet sich ein Pflanzstreifen, der mit Büschen und Sträuchern gestaltet ist.
<i>Außenanlagen</i>	Vor dem Eingangsbereich ist eine großflächige Rasenfläche angelegt. Dahinter befindet sich der Garagenhof des Bewertungsobjektes mit 15 Garagen und 3 separaten Stellplätzen.
<i>Terrassenbereiche</i>	Terrassenbereiche sind nicht angelegt.
<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, soweit erkennbar, nicht vorhanden.

3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

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

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

Auch der Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts ist, soweit erkennbar, 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 Bezinierung 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 Werteflisse in Abzug gebracht, so stellt dieser Abzug lediglich den überschläglichen ermittelten Einfluss auf den Verkehrswert dar und muss nicht zwangsläufig die tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten widerspiegeln. Den derart ausgewiesenen Kosten liegen keine Sanierungsplanungen, detaillierten Kostenschätzungen oder gar konkreten Angebote zugrunde.

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

In Ermangelung der Möglichkeit zur Besichtigung konnten Mängel und Schäden zunächst nicht festgestellt werden. Den Protokollen der Eigentümerversammlungen kann jedoch entnommen werden, dass die zuletzt durchgeführten Arbeiten zur Balkonsanierung aus Sicht der Eigentümergemeinschaft mangelhaft sind; die Mängelhaftigkeit befindet sich dem Vernehmen nach derzeit in der rechtlichen Klärung.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich, soweit erkennbar, um eine baujahrtypisch geschnittene Eigentumswohnung mit rund 93 m² Wohnfläche, Garage und Stellplatz in einfacher bis mittlerer Lage von Krefeld-Uerdingen.



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 4.2 (Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten) und die Garagen dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie.
<i>Korrekturfaktoren</i>	In Anlehnung an das Sachwertmodell werden Besonderheiten in der Ausführung (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, ausgebauter Spitzboden, fehlender Drempel etc.) durch die Wahl eines diesbezüglichen Korrekturfaktors gewürdigt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor von rund 0,94 für die geschätzte durchschnittliche Wohnfläche von rund 84 m ² und von rund 0,97 für die dreispänige Grundrissanlage in Ansatz gebracht.
<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 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 - rund 750 €/m ² BGF für das Mehrfamilienhaus und - rund 365 €/m ² BGF für die Garagen, gemittelt mithin 705 €/m ² 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 6,80 €/m ² Wohnfläche für das Wohnungseigentum, mit rund 100 € für die Garage und mit rund 35 € für den Stellplatz sachgerecht angenommen. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 23 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.
<i>Hausgeld</i>	Laut aktuellem Wirtschaftsplan beträgt das monatliche Hausgeld zurzeit: - für das Wohnungseigentum Nr. 7: 519,00 € - für die Garage Nr. 7: 6,00 € Soweit erkennbar sind hierin die Heizkosten enthalten. Soweit erkennbar, ist die Höhe des Hausgeldes auch durch eine erhöhte Sonderumlage wegen einer durchgeführten Balkansanierung begründet. Dies Hausverwaltung teilt mit, dass Hausgeldrückstände aktuell nicht bestehen; außerdem bestehen keine Rückstände bei Versorgungsunternehmen.



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2024	Baupreisindex:	163,30
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	90,05

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:**Anlage 1**

Bezeichnung des Anlagenteils:	ETW 7 im Mehrfamilienhaus	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,075
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Mehrfamilienhaus und Garagen	Typ nach NHK:	4.2 / 14.1
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach bis mittel	Korrekturfaktor:	1,00
BGF-m ² -Preis Anlage 1 in EUR/m ² :	705,00	Standardstufe:	2 - 3
Wohnungsgröße:	im Mittel geschätzt rund 84 m ²	Korrekturfaktor:	0,94
Grundrissart:	dreispännig	Korrekturfaktor:	0,97
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1 (fiktiv):	1974	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	30
Vergleichswert je m² Wohn-/Nutzfläche:	1.570,00	EUR/m²	
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	7,00	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	642,82	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	3,00		

Anlage 2

Bezeichnung des Anlagenteils:	Garage 7	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,001
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 2:	Mehrfamilienhaus und Garagen	Typ nach NHK:	4.2 / 14.1
Ausstattung Anlage 2:	überwiegend einfach bis mittel	Korrekturfaktor:	1,00
BGF-m ² -Preis Anlage 2 in EUR/m ² :	705,00	Standardstufe:	2 - 3
Wohnungsgröße:	im Mittel geschätzt rund 84 m ²	Korrekturfaktor:	0,94
Grundrissart:	dreispännig	Korrekturfaktor:	0,97
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 2:	1974	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	30
Vergleichswert je Garage:	10.000,00	EUR/m²	
marktüblicher Ertrag je Garage:	100,00	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	642,82	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 Lagemerkmals durch die sachgerechte Anwendung entsprechender Korrekturfaktoren beim Bewertungsgrundstück zu würdigen.

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 137	0,075	MEA am Grundstück
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf	MI; III; g; GRZ 0,4; GFZ 1,0	
Teilflächengröße 1:	175,00 m ²	0,075	MEA an m ² 2.331,00
Bodenrichtwert 1:	370,00 EUR/m ²	MI; GFZ 0,7	
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>		
Bodenwert je m ² Teilfläche 1:	370,00 EUR/m ²		
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	370,00 EUR / m ² *	175,00 m ² = EUR	64.750,00
Bezeichnung Teilfläche 2:	Flurstück 137	0,001	MEA am Grundstück
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf	MI; III; g; GRZ 0,4; GFZ 1,0	
Teilflächengröße 2:	2,00 m ²	0,001	MEA an m ² 2.331,00
Bodenrichtwert 2:	370,00 EUR/m ²	MI; GFZ 0,7	
Erschließungskosten 2:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>		
Bodenwert je m ² Teilfläche 2:	370,00 EUR/m ²		
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	370,00 EUR / m ² *	2,00 m ² = EUR	740,00
Bodenwert gesamt		= EUR	65.490,00

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Miteigentumsanteils gesamt rund: EUR 65.000,00



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.

§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen

Anlage 1

ETW 7 im Mehrfamilienhaus 93,00 qm * 1.570,00 EUR/qm = EUR 146.010,00

Recht Stellplatz Nr. 1 1,00 St. * 7.500,00 EUR/St. EUR 7.500,00

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

Baumängel und -schäden

ETW 7 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil

EUR 153.510,00

EUR hier keine

EUR 153.510,00

Anlage 2

Garage 7 1,00 St. * 10.000,00 EUR/St. = EUR 10.000,00

§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen

Baumängel und -schäden

Garage 7 incl. Bodenwertanteil

EUR 10.000,00

EUR hier keine

EUR 10.000,00

errechneter Vergleichswert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag EUR 163.510,00

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: EUR 165.000,00



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 Marktangepassungsfaktoren.

§ § 27-34, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen						12 Monate
Anlage 1						
ETW 7 im Mehrfamilienhaus	93,00	qm	*	6,80	EUR/qm	= EUR 7.588,80
Recht Stellplatz Nr. 1	1,00	St.	*	35,00	EUR/St.	= EUR 420,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen					EUR	8.008,80
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten ca.	17,00	%	*	8.008,80	EUR	= EUR -1.361,50
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	8.008,80	EUR	= EUR -160,18
Verwaltungskosten ca.	4,00	%	*	8.008,80	EUR	= EUR -320,35
Bewirtschaftungskosten gesamt	23,00	%	*	8.008,80	EUR	= EUR -1.842,02
Grundstücksreinertrag gesamt					EUR	6.166,78
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 137 mit 175 m ² Größe bei 370 EUR/m ²)						
Liegenschaftszinssatz von	3,00	%	*	64.750,00	EUR	= EUR -1.942,50
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt					EUR	4.224,28
Baujahr der Anlage: 1974; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 30 Jahre; LZ: 3 %						
Der Barwertfaktor beträgt: 19,60						
Ertragswert Anlage 1 (ETW 7 im Mehrfamilienhaus)	4.224,28	EUR	*	19,60	EUR	82.795,81
Baumängel und -schäden					EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1					EUR	64.750,00
ETW 7 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil					EUR	147.545,81
Anlage 2						
Garage 7	1,00	St.	*	100,00	EUR/St.	= EUR 1.200,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen					EUR	1.200,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten ca.	17,00	%	*	1.200,00	EUR	= EUR -204,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	1.200,00	EUR	= EUR -24,00
Verwaltungskosten ca.	4,00	%	*	1.200,00	EUR	= EUR -48,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	23,00	%	*	1.200,00	EUR	= EUR -276,00
Grundstücksreinertrag gesamt					EUR	924,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 137 mit 2 m ² Größe bei 370 EUR/m ²)						
Liegenschaftszinssatz von	3,00	%	*	740,00	EUR	= EUR -22,20
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt					EUR	901,80
Baujahr der Anlage: 1974; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 30 Jahre; LZ: 3 %						
Der Barwertfaktor beträgt: 19,60						
Ertragswert Anlage 2 (Garage 7)	901,80	EUR	*	19,60	EUR	17.675,28
Baumängel und -schäden					EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2					EUR	740,00
Garage 7 incl. Bodenwertanteil					EUR	18.415,28
errechneter Ertragswert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag						EUR 165.961,09

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: EUR **165.000,00**



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

ETW 7 im Mehrfamilienhaus	203,00	qm	*	642,82	EUR/qm	= EUR	130.492,46
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	3.262,31	EUR	= EUR	3.262,31

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

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

Wertminderung wegen Alters um:	63 %	= EUR	-84.265,51
--------------------------------	------	-------	-------------------

Anlage 1 (ETW 7 im Mehrfamilienhaus, NHK-Typ: 4.2 / 14.1)	= EUR	49.489,27
---	-------	-----------

Indizierung von: 49.489,27 EUR	/ 90,05	*	163,30	= EUR	89.745,66
--------------------------------	---------	---	--------	-------	-----------

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

Bodenwert Teilfläche 1	= EUR	64.750,00
------------------------	-------	-----------

ETW 7 im Mehrfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil	EUR	154.495,66
--	------------	-------------------

Anlage 2

Garage 7	3,00	qm	*	642,82	EUR/qm	= EUR	1.928,46
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	48,21	EUR	= EUR	48,21

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

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

Wertminderung wegen Alters um:	63 %	= EUR	-1.245,30
--------------------------------	------	-------	------------------

Anlage 2 (Garage 7, NHK-Typ: 4.2 / 14.1)	= EUR	731,37
--	-------	--------

Indizierung von: 731,37 EUR	/ 90,05	*	163,30	= EUR	1.326,29
-----------------------------	---------	---	--------	-------	----------

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

Bodenwert Teilfläche 2	= EUR	740,00
------------------------	-------	--------

Garage 7, indiziert, incl. Bodenwertanteil	EUR	2.066,29
---	------------	-----------------

vorläufiger Sachwert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	EUR	156.561,95
---	------------	-------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: EUR 155.000,00



5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

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

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

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

Dem Vergleichswertverfahren ist in jedem Falle der Vorzug zu geben, da der so ermittelte Wert das direkte Marktverhalten widerspiegelt. Aus diesem Grunde und weil Grundstücke noch am besten direkt miteinander vergleichbar sind, werden Bodenrichtwerte meist im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei der Bewertung von baulichen Anlagen scheitert das Vergleichsverfahrens allerdings häufig an der nicht ausreichenden Datenbasis und daran, dass Gebäude nur in den seltensten Fällen direkt miteinander vergleichbar sind.

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

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

unbelasteter Vergleichswert auf den Stichtag rund **165.000,00 EUR**

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **165.000,00 EUR**

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **155.000,00 EUR**

Das Bewertungsobjekt ist als vermietbares Wohnungseigentum mit Garage und Stellplatz ein Ertragswertobjekt. Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht; der Vergleichswert wird zur Stützung herangezogen

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	165.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	hier keine
Zwischensumme:	EUR	165.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf	EUR	165.000,00
(in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m² Wohn-/Nutzfläche (incl. Garage) einem Wert von rund EUR 1.774
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund 17,9

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, 17. Juni 2024



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



6. ANHANG

6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Flächen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Diele		1,000	3,115	1,110	3,458	3,458
Küche		1,000	5,070	2,950	14,957	
abzüglich Dachschrägen > 1,0m < 2,0 m		-0,500	1,830	0,800	-0,732	
abzüglich Dachausschnitt		-1,000	3,000	1,350	-4,050	10,175
Dachterrasse dazu zu 1/2		0,500	3,000	2,500	3,750	3,750
Kind		1,000	1,840	5,715	10,516	
abzüglich Schornstein		-1,000	0,700	0,400	-0,280	10,236
Wohnen / Essen		1,000	6,720	4,490	30,173	30,173
Diele		1,000	2,135	1,110	2,370	2,370
Schlafen		1,000	4,080	4,490	18,319	18,319
Bad		1,000	4,980	2,950	14,691	
abzüglich Dachschrägen > 1,0m < 2,0 m		-0,500	4,980	0,800	-1,992	12,699
Abstellraum		1,000	1,830	1,110	2,031	2,031
					93,210	
Wohn- / Nutzfläche ETW 7 im Mehrfamilienhaus gesamt:						93 qm

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

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

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Mehrfamilienhaus	0,075000							
Kellergeschoss	0,075000	1,000	40,440	11,790	2,700	35,759	1,000	96,549
Erdgeschoss	0,075000	1,000	40,440	11,790	3,330	35,759	1,000	119,078
1. Obergeschoss	0,075000	1,000	40,440	11,790	3,330	35,759	1,000	119,078
2. Obergeschoss	0,075000	1,000	40,440	11,790	3,330	35,759	1,000	119,078
Dachgeschoss	0,075000	1,000	40,440	11,790	1,000	35,759	1,000	35,759
Dachgeschoss (nur BRI, geschätzt)	0,075000		40,440	11,790	4,700		0,500	84,034
Garagen	0,075000							
Garagenreihe hinten	0,075000	15,000	2,810	5,900	2,490	18,651	15,000	46,442
Garagenreihe rechts	0,075000	4,000	2,810	6,900	2,490	5,817	4,000	14,484
						203,263		634,501
qm BGF und cbm BRI ETW 7 im Mehrfamilienhaus gesamt:						203		635
						qm BGF	cbm BRI	

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Mehrfamilienhaus	0,001000							
Kellergeschoss	0,001000	1,000	40,440	11,790	2,700	0,477	1,000	1,287
Erdgeschoss	0,001000	1,000	40,440	11,790	3,330	0,477	1,000	1,588
1. Obergeschoss	0,001000	1,000	40,440	11,790	3,330	0,477	1,000	1,588
2. Obergeschoss	0,001000	1,000	40,440	11,790	3,330	0,477	1,000	1,588
Dachgeschoss	0,001000	1,000	40,440	11,790	1,000	0,477	1,000	0,477
Dachgeschoss (nur BRI, geschätzt)	0,001000		40,440	11,790	4,700		0,500	1,120
Garagen	0,001000							
Garagenreihe hinten	0,001000	15,000	2,810	5,900	2,490	0,249	1,000	0,041
Garagenreihe rechts	0,001000	4,000	2,810	6,900	2,490	0,078	1,000	0,048
						2,710		7,737
qm BGF und cbm BRI Garage 7 gesamt:						3		8
						qm BGF	cbm BRI	



6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

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

6.4 verwendete Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2009, Olzog Verlag
- Ross - Brachmann – Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Aufl., Hannover 1997
- Holzner, Renner, Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl., Isernhagen 2005
- Holzner – Sohni - Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage, Isernhagen 2012
- Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2 Aufl., Hannover 2003
- Bobka, Spezialimmobilien von A – Z, 3. Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag Köln
- Rössler - Langner - Simon - Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Aufl., Neuwied 1990
- Kleiber, WertR 02 Wertermittlungsrichtlinien 2002, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000, 8. Aufl., Bundesanzeiger Verlag
- Schwirley – Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummieten, 3 Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017
- Pauen – Piller, Hotelbewertungen, 2020 Reguvis Köln
- Simon – Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl., Neuwied 2001
- Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Neuwied 2001
- Der Immobilienbewerter, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, verschiedene Auflagen, Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienwirtschaft, Fachmagazin für Management, Recht und Praxis, verschiedene Auflagen

6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:1.000
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulistenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 26.04.2024
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 02.05.2024 und 15.05.2024
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 07.05.2024
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 25.04.2024



**Stadt Krefeld
Katasteramt**

Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld

Flurstück: 137

Flur: 42

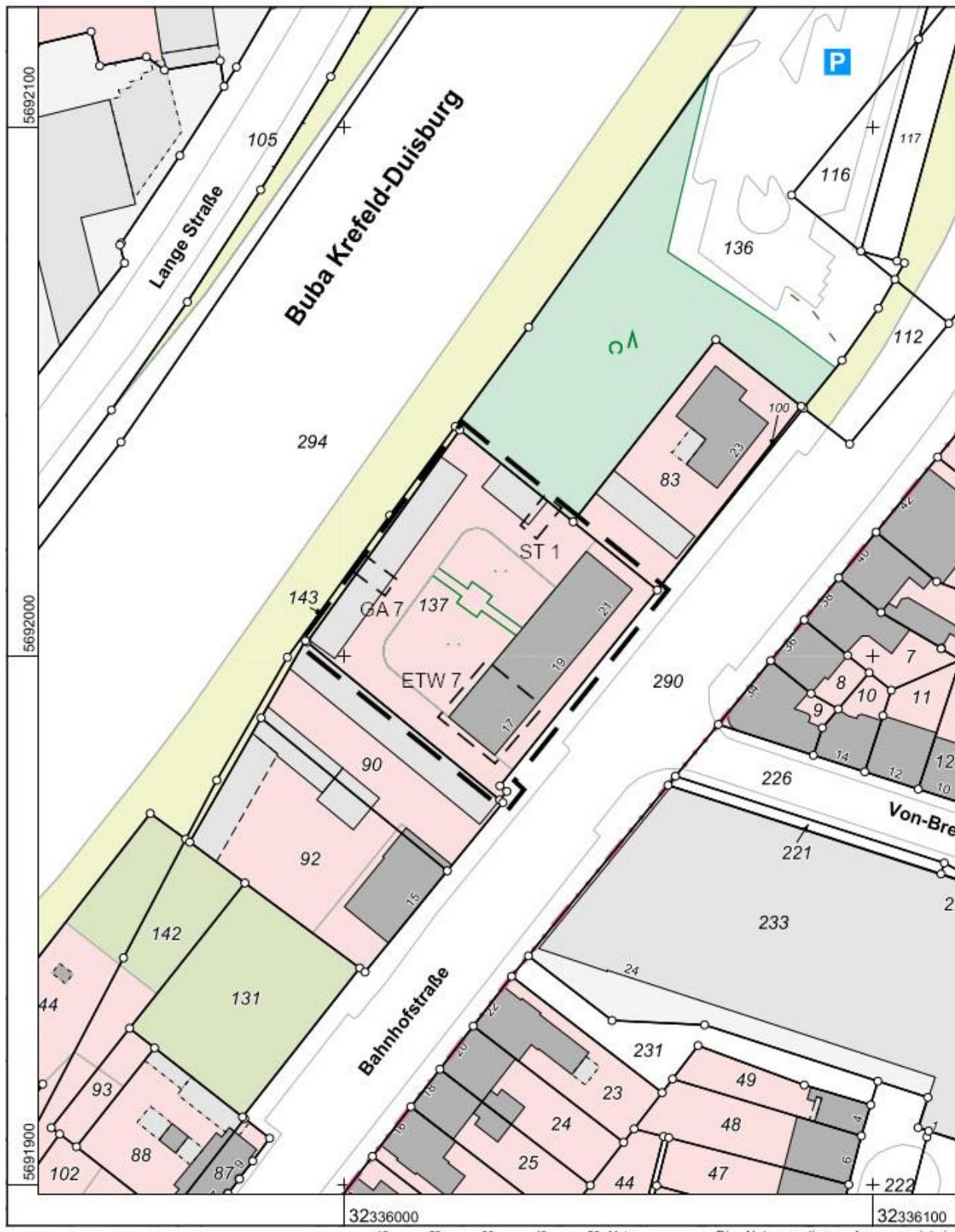
Gemarkung: Uerdingen

Bahnhofstraße 19 u.a., Krefeld

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 25.04.2024



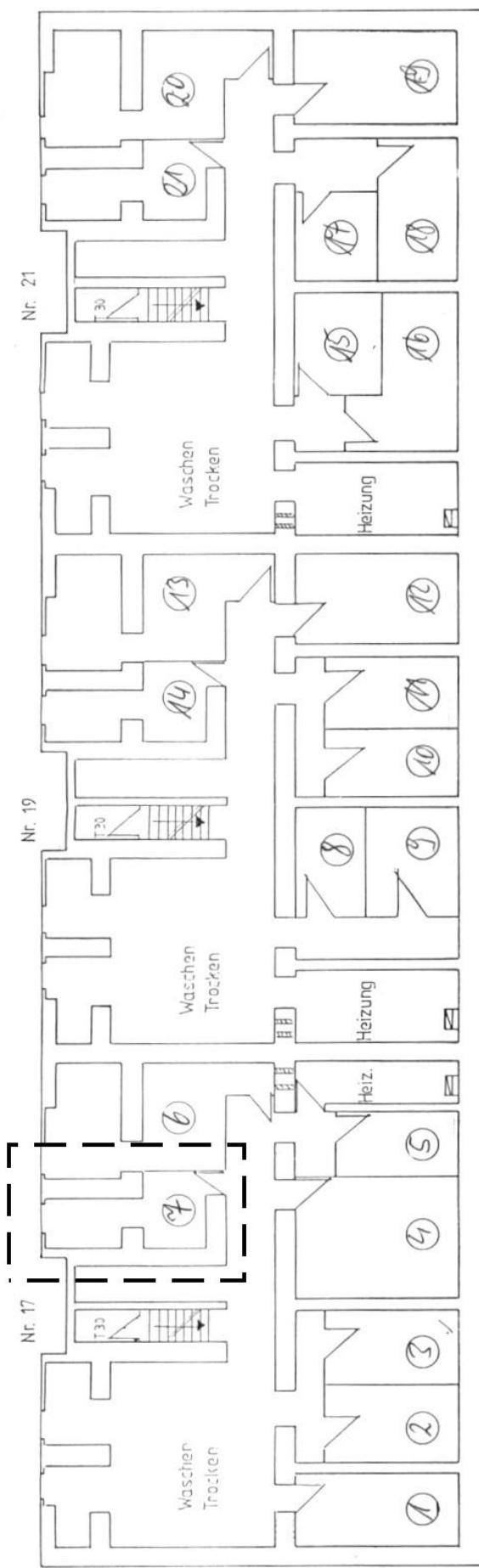
Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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



Grundriss Kellergeschoß mit Darstellung der Lage des Kellerraums 7, ohne Maßstab:



Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 - § 32 Abs. 2 Nr. 2 des
Wohnungsgentumsgesetzes vom 15.3.1951 (Bundesgesetz-
blatt I Seite 175)

Die auf dem vorstehenden Aufteilungsplan mit
Ziffern bezeichneten Wohnungen,

Ziffern bezeichneten Garagen/Stellplätze,
dienenden Räumen und in sich abgeschlossen. Sie
entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 und § 35
Abs. 1 des Wohnungsgentumsgesetzes

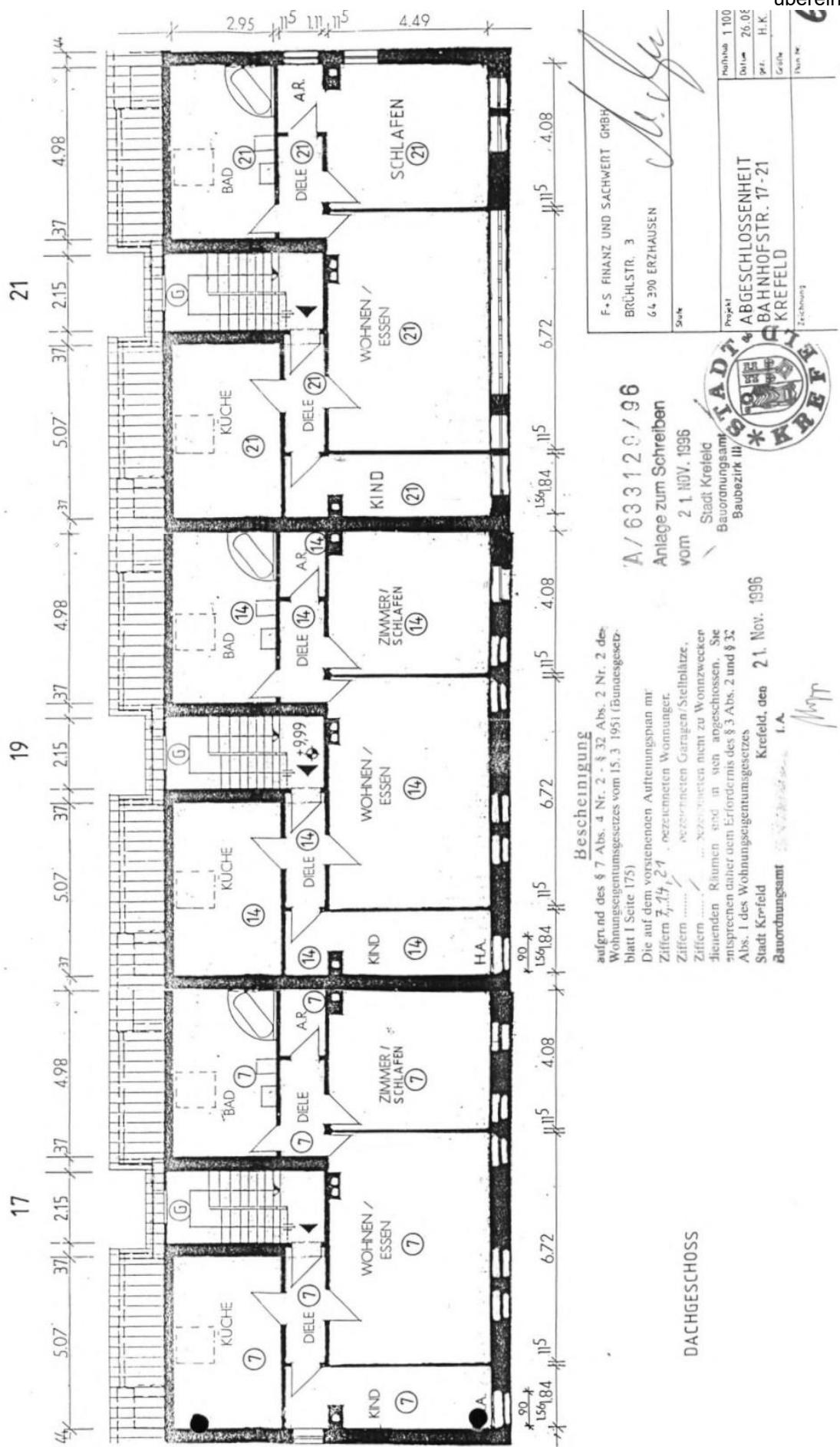
Krefeld, den 21. Nov. 1996
Bauordnungsamt
Stadt Krefeld

l.A.

[Signature]

F+S FINANZ UND SACHWERT GRÄB BRÜHLSTR. 3 64390 ERZHAUSEN Susa	Handbuch 1:100 Datum 25.08.96 Maßstab 1:100 Zeichnung
A/ 633120 / Q6 Anlage zum Schreiben vom 21. NOV. 1996 Stadt Krefeld Bevorzugungsm. Baubereich II: KREFFELD Bahnhofstr. 17-21 ABGESCHLOSSENHEIT	Handbuch 1:100 Datum 25.08.96 Maßstab 1:100 Zeichnung
2	

Teilungsplan Dachgeschoss mit Darstellung der Lage der ETW 7, ohne Maßstab, stimmt nicht mit der Örtlichkeit überein:



Bescheinigung
aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 - § 32 Abs. 2 Nr. 2 des
Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.1951 (Bundesgesetz-
blatt I Seite 175)
Die auf dem vorstehenden Aufteilungsplan mit
Ziffern 7, 14, 21 beschrifteten Wannungen,
die ausschließlich Garagen/Stellplätze,
die nicht zu Wohnzwecken
dienenden Räumen sind, in denen ange schlossen. Sie
entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 und § 32
Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes
Krefeld, den 21. Nov. 1996

DACHGESCHOSS

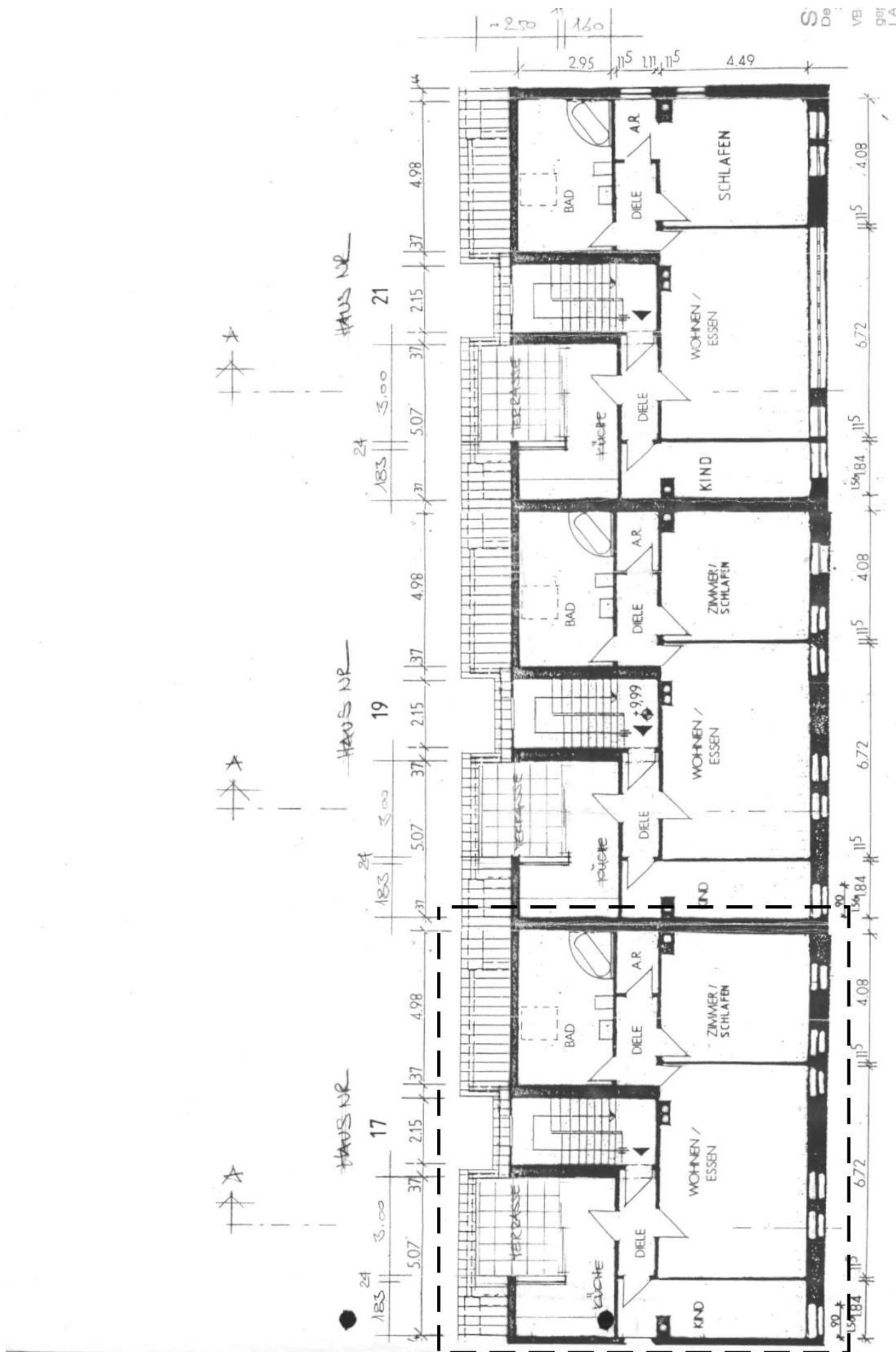
A/633120/96
Anlage zum Schreiben
vom 2. NOV. 1996

Stadt Krefeld
Bauamt III
Projekt: ABGESCHLOSSENHEIT
BAHNHOFSTR. 17-21
Krefeld
Zeichnung

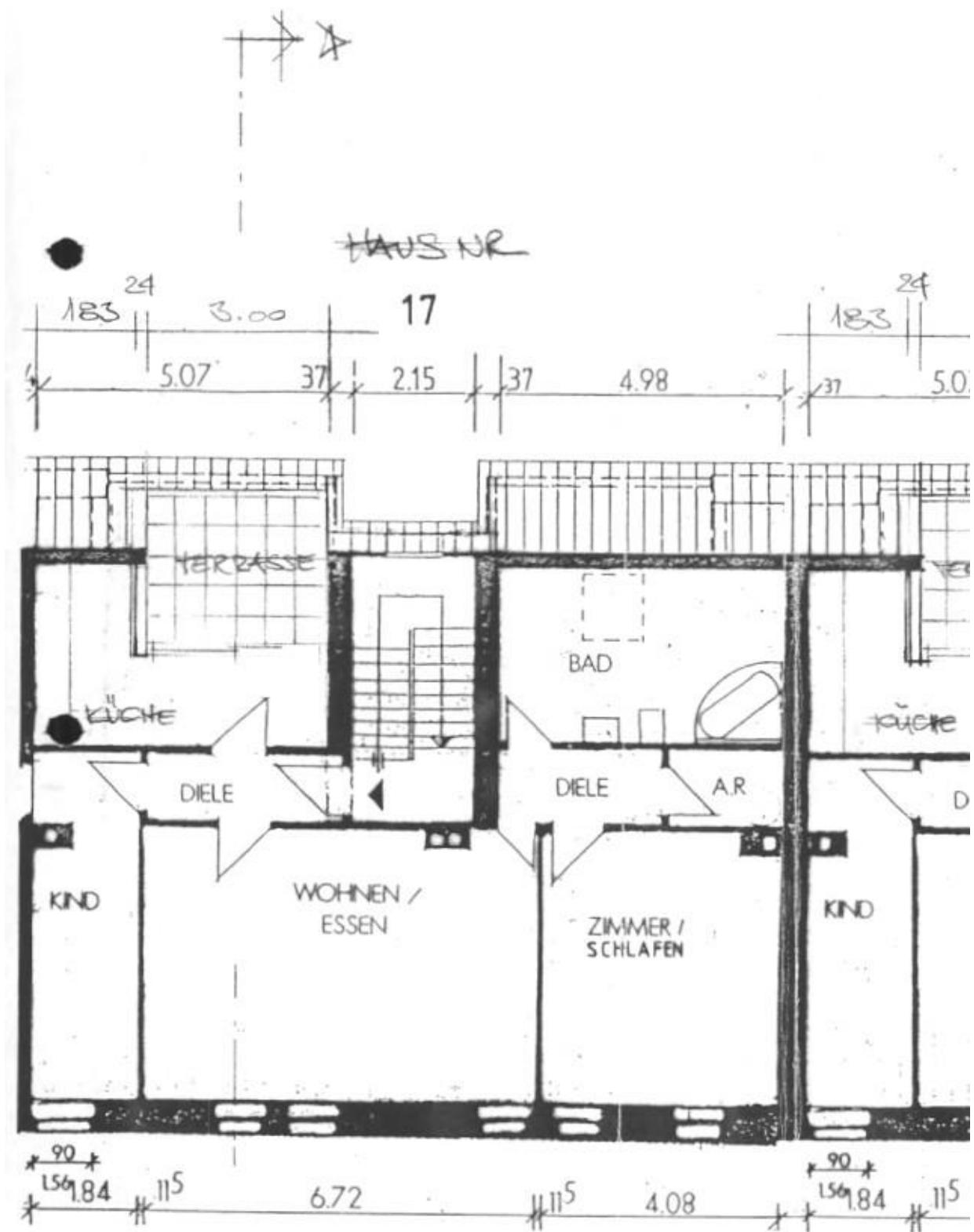
F+S FINANZ UND SACHWERT GMBH
BRÜHLSTR. 3
64390 ERZHAUSEN
Sukk. *M. J. J.*

Postfach 1100
Büro 26.05
get.
H.K.
Größe
Daten

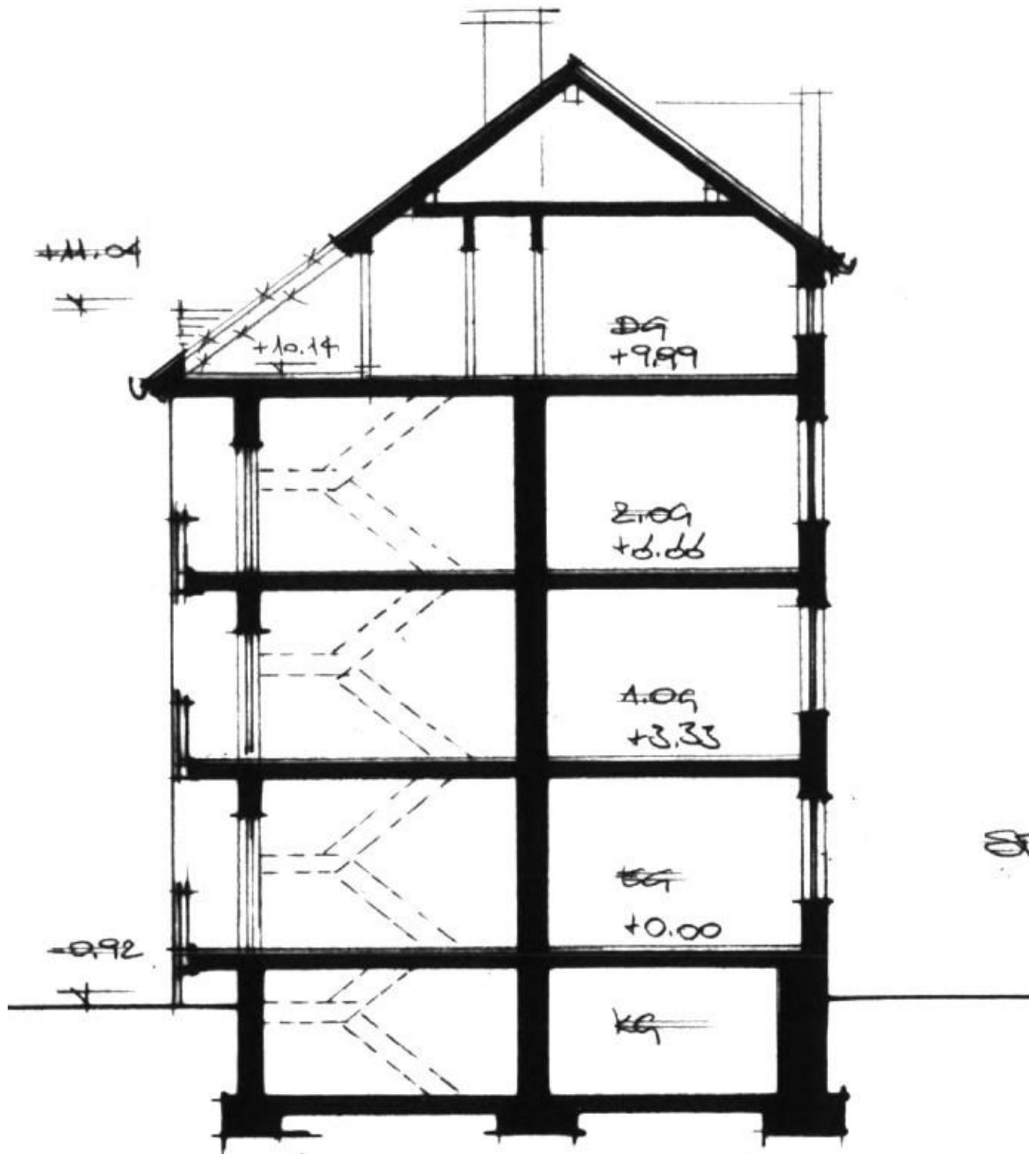
Grundriss Dachgeschoss, mit Darstellung der Lage der ETW 7, ohne Maßstab:



Grundriss ETW 7, ohne Maßstab:

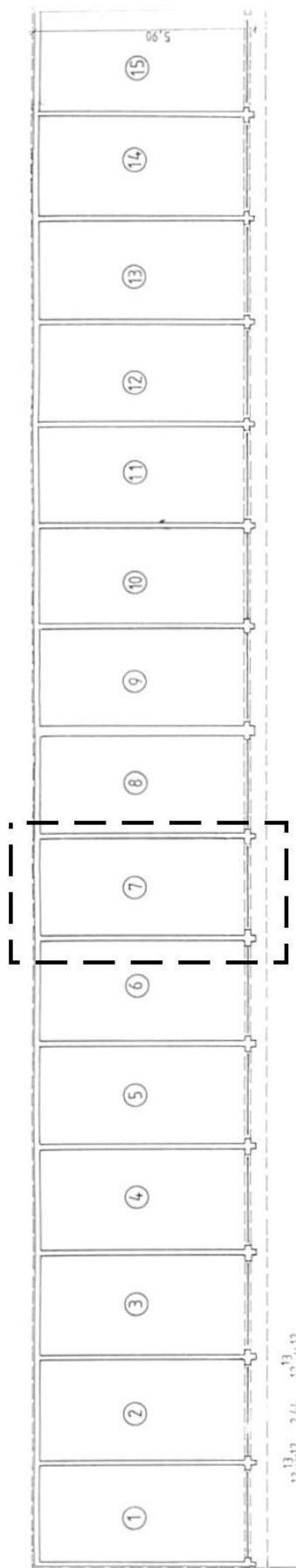


Schnittzeichnung, ohne Maßstab:





Grundriss Garagen und Stellplätze mit Darstellung der Lage der Garage 7 und des Stellplatzes 1, ohne Maßstab:



Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 + § 32 Abs. 2 Nr. 2 des
Wohnungseigentumsgezes vom 15.3.1951 (Bauaufsichts-
blatt I Seite 175)

Die auf dem vorstehenden Aufstellungsplan mit
Ziffern / gezeichneten Wonnungen,

Ziffern / gezeichneten Garagen/Stellplätze,
dienenden Räumen sind in sich abgeschlossen. Sie
entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 und § 3c

Abs. 1 des Wohnungseigentumsgezes

Krefeld, den 21. Nov. 1996
Bauordnungsamt
Stadt Krefeld

I.A.



1. A.

1. A.