



GUTACHTEN

Dr.-Ing. Detlef Giebelen MRICS
Dipl.-Ing. Architekt

Selder 46 | D-47918 Tönisvorst
Fon +49 (0)2151 790271
Fax +49 (0)2151 794399
E-Mail wertermittlung@drgiebelen.de
Web www.drgiebelen.de

über den Verkehrswert (in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch)

DIE INTERNETVERSION DES GUTACHTENS IST TEILWEISE IM
BEREICH DER ANLAGEN UNVOLLSTÄNDIG. DAS VOLLSTÄNDIGE
GUTACHTEN IST BEI DER ZUSTÄNDIGEN GESCHÄFTSSTELLE NACH
VORHERIGER TELEFONISCHER ANMELDUNG EINZUSEHEN.

... Ausfertigung von 7
159-KR-21-03-24
06.09.2024/ Wi.

für das

mit **einem Mehrfamilienhaus**

bebaute Grundstück

**Alexanderplatz 19
47798 Krefeld**



Auftraggeber

Amtsgericht Krefeld
Geschäfts-Nr. 420 K 51/23



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 | Zweck des Gutachtens..... | 4 |
| 1.2 | Hinweis..... | 5 |
| 1.3 | Auftragsinhalt..... | 6 |
| 1.4 | Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis..... | 8 |
| 1.4.1 | Katasterbezeichnung..... | 8 |
| 1.4.2 | Grundbuchbezeichnung..... | 8 |
| 1.5 | Objektangaben..... | 8 |
| 1.6 | Eigentumsverhältnisse..... | 9 |
| 1.7 | Besonderheiten..... | 9 |
| 1.7.1 | Ladungen / Außenbesichtigung..... | 9 |
| 1.7.2 | Besonderheiten / Bewertungsüberlegungen..... | 10 |
| 1.8 | Objektbezogene Arbeitsunterlagen..... | 10 |
| 1.8.1 | Einsichten und Auskünfte..... | 10 |
| 1.8.2 | Verwendete Arbeitsunterlagen..... | 11 |
| 2. | Grundstücksbeschreibung | 12 |
| 2.1 | Ort- und Einwohnerzahl..... | 12 |
| 2.2 | Kleinräumige Lage..... | 12 |
| 2.3 | Zuschnitt / Beschaffenheit..... | 13 |
| 2.4 | Rechte und Lasten..... | 13 |
| 2.4.1 | Allgemeines..... | 13 |
| 2.4.2 | Grundbuch, Blatt 3334A, Abteilung II..... | 13 |
| 2.4.3 | Grundbuch, Abteilung III..... | 14 |
| 2.4.4 | Baulasten..... | 14 |
| 2.5 | Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand..... | 14 |
| 2.6 | Kanalanschlussbeitrag..... | 14 |
| 2.7 | Altlastenauskunft..... | 15 |
| 2.8 | Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau..... | 15 |
| 2.9 | Auskunft über bestehende Mietverträge..... | 15 |
| 2.10 | Bauleitplanung..... | 16 |
| 2.10.1 | Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)..... | 16 |
| 2.10.2 | Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)..... | 16 |
| 2.11 | Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation..... | 16 |
| 3. | Gebäude- und Wohnungsbeschreibung | 18 |
| 3.1 | Allgemeines..... | 18 |
| 3.2 | Gebäudeart, Nutzung..... | 18 |
| 4. | Gesamteindruck | 19 |
| 5. | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 20 |
| 6. | Bodenwertermittlung | 22 |
| 6.1 | Allgemeines..... | 22 |
| 6.2 | Bodenwert Flur 46, Flurstück 21..... | 24 |
| 7. | Freilegungskosten – Flurstück 21 | 25 |
| 7.1 | Allgemeines..... | 25 |
| 7.2 | Berechnung der Freilegungskosten..... | 25 |
| 8. | Liquidationswertverfahren | 25 |
| 9. | Verkehrswert | 26 |
| 10. | Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis | 27 |

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 3 von 27**des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Alexanderplatz 19 in 47798 Krefeld

Anlagen

- Anlage 1 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Liegenschaftskarte
- Anlage 2 - Auszug aus dem Grundbuch - Wird aus Datenschutzgründen nicht beigefügt.
- Anlage 3 - Baulastenauskunft
- Anlage 4 - Erschließungsbeitragsauskunft
- Anlage 4 a - Kanalanschlussbeitrags-Auskunft
- Anlage 5 - Altlastenauskunft
- Anlage 6 - Auskunft nach dem Wohnungsbindungsgesetz
- Anlage 7 - Berechnung des Brutto-Rauminhaltes
- Anlage 8 - Auszug aus den Bauantragsunterlagen - Grundrisse
- Anlage 9 - Fotos

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 4 von 27**des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Alexanderplatz 19 in 47798 Krefeld

1. Allgemeine Angaben**1.1 Zweck des Gutachtens**

Zweck Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren

Beauftragung Mit Schreiben vom 13.03.2024

Bewertungsstichtag 10.07.2024

Daten der Ortsbesichtigungen 20.06.2024 - 10.30 Uhr – 10.40 Uhr
10.07.2024 - 11.00 Uhr – 11.10 Uhr

Einladung zum Ortstermin Mit Schreiben vom 08.04.24, 30.04.24 und 27.06.24
an Auftraggeber : Amtsgericht Krefeld
Antragsteller : aus Datenschutzgründen nicht genannt
Antragsgegner : aus Datenschutzgründen nicht genannt

Am 1. Ortstermin nahmen teil Dr. D. Giebelen, Sachverständiger

Am 2. Ortstermin nahmen teil Dr. D. Giebelen, Sachverständiger

Es konnte besichtigt werden: ./ - ausschließliche Außenbesichtigung

Es konnten nicht besichtigt werden: Das Bewertungsobjekt von innen sowie die Außenanlagen.

Ausarbeitung des Gutachtens Die Ausarbeitung des Gutachtens erfolgte durch Dr. Detlef Giebelen, Dipl.-Ing. Architekt.



Mitarbeiter

Frau D. Hammes

Erstellung der Berechnung des Brutto-Rauminhaltes,
Bearbeitung vorhandener Unterlagen

Frau A. Wilden, kfm. Mitarbeiterin
zur Abwicklung des Schriftverkehrs

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit überprüft, ggf. ergänzt und in das Gutachten eingearbeitet.

1.2 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangs-/ Teilungsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangs-/ Teilungsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangs-/ Teilungsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV, BGBl. I S. 2805, 19. Juli 2021). Wesentliche Teile der Verordnung (insbesondere Teil 2, §§ 12 – 23 ImmoWertV) sind vorrangig für die Gutachterausschüsse zur modeltheoretischen Ableitung der für die Wertermittlung benötigten Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB bestimmt.



1.3 Auftragsinhalt

Besondere Bedingungen

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber).

Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies mitgeteilt werden.

Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt werden.

Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Angaben zu Eintragungen im Baulastenverzeichnis, zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung und ob – und eventuell wie lange – eine Bindung nach dem WoBindG/WFNG NRW besteht. Weiterhin sind Angaben zum Bestehen möglicher Altlasten sowie eines evtl. bestehenden Denkmalschutzes zu machen.

Es ist anzugeben, ob etwaige Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen bestehen.

Es ist auch festzustellen, ob eventuelle Mieter bzw. Pächter bestehen und ggfs. ist der Verwalter der Wohnanlage festzustellen. Der Beginn evtl. Mietverträge soll ermittelt und genannt werden.

Es ist festzustellen, ob ggf. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjektes und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind. Dies wäre in die Bewertung einzubeziehen.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 7 von 27**des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Alexanderplatz 19 in 47798 Krefeld

Ein einfacher Lage- und Gebäudeplan sowie Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit sind beizufügen.

Die das Verfahren betreibende Gläubigerin und der Schuldner-Eigentümer sind durch rechtzeitige Benachrichtigung zum Ortstermin einzuladen.

Der Zutritt zu dem Grundbesitz kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck anzufertigen.



1.4 Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis

1.4.1 Katasterbezeichnung

| | |
|----------------------|--------------------|
| Gemarkung | Krefeld |
| Flur | 46 |
| Flurstück | 21 |
| Größe des Flurstücks | 189 m ² |
| Lage | Alexanderplatz 19 |
| Nutzung | Wohnbaufläche |

1.4.2 Grundbuchbezeichnung

| | |
|---------------------------------------|--|
| Amtsgericht | Krefeld |
| Grundbuch von | Krefeld |
| Blatt | 3334A |
| lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses | 1 |
| Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch | Gebäude- und Freifläche Alexanderplatz 19 |

1.5 Objektangaben

| | |
|-----------------------------------|--|
| Objekt | Mehrfamilienhaus |
| Anzahl der Wohneinheiten | 5 Wohneinheiten - unterstellt |
| Baujahr | 1889/1890 – Katastermäßige Erst-Einmessung 1943 – Zerstörung bei Bombenangriff 1948 – Wiederaufbau |
| Brutto-Rauminhalt (BRI), ges. ca. | 2.097,12 m ³ |



1.6 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch von Krefeld, Blatt 3334A, Abteilung I

lfd. Nr. 2 Der/ die Eigentümer wird/ werden aus Datenschutzgründen nicht benannt.

1.7 Besonderheiten

1.7.1 Ladungen / Außenbesichtigung

Mit Datum vom 08.04.2024 wurden die Beteiligten zu einem Ortstermin am 30.04.2024, 11.00 Uhr, geladen. Mit Schreiben vom 27.04.2024 informierte der Schuldner-Eigentümer das Büro des Sachverständigen, dass er den angesetzten Termin nicht wahrnehmen kann und bat um Verlegung auf einen Termin ab Mitte Juni.

Daraufhin wurden die Beteiligten mit Schreiben vom 30.04.2024 zu einem neuen Ortstermin am 20. Juni 2024, 10.30 Uhr geladen.

Der Sachverständige nahm den Termin ladungsgemäß wahr. Keiner der Verfahrensbeteiligten war vor Ort anwesend.

Aus diesem Grund wurden die Beteiligten nochmals mit Schreiben vom 27.06.2024 erneut zu einem Ortstermin geladen, und zwar für Mittwoch, den 10. Juli 2024, 11.00 Uhr.

Der Schuldner-Eigentümer wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass er den o.g. Termin nicht persönlich wahrnehmen muss, sondern sich durch eine Person seines Vertrauens vertreten lassen könne. Weiterhin wurde er erneut gebeten, eventuelle Mieter entsprechend zu informieren.

Der Sachverständige nahm auch diesen Termin ladungsgemäß wahr. Erneut war kein Verfahrensbeteiligter vor Ort anzutreffen.

Vor Ort konnte festgestellt werden, dass die Haustüre des Bewertungsobjektes durch die Stadt Krefeld versiegelt ist mit dem Hinweis auf eine ordnungsbehördlich verfügte Nutzungsuntersagung aufgrund von sicherheitsrelevanten Mängeln (s. auch beigefügte Fotodokumentation).

Zudem ist die Haustüre mit Holzbrettern vernagelt.

Die folgende Verkehrswertermittlung erfolgt aus diesem Grund ausschließlich auf Grundlage des – anlässlich der Besichtigungstermine – vom Bewertungsobjekt gewonnenen äußeren Eindrucks sowie der bei den jeweils zuständigen Behörden eingeholten aktuellen Auskünfte.



1.7.2 Besonderheiten / Bewertungsüberlegungen

Das hier zu bewertende Gebäude weist von außen betrachtet einen derart desolaten baulichen Zustand auf, dass diesem aus sachverständiger Sicht keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer beigemessen werden kann.

Insgesamt kann für das Bewertungsobjekt somit ausschließlich das Liquidationswertverfahren durchgeführt werden.

Das Liquidationswertverfahren setzt sich aus der Ermittlung des Bodenwerts abzüglich der Freilegungskosten zusammen.

Im Folgenden wird zunächst der Bodenwert im Vergleichswertverfahren mittels der aktuellen Bodenrichtwerte bestimmt. Die abzubrechende Bausubstanz wird anhand des überschlägig ermittelten Brutto-Rauminhaltes berechnet und vom Bodenwert in Abzug gebracht.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet ist und eines der unmittelbaren Nachbargebäude unter Denkmalschutz steht.

1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1.8.1 Einsichten und Auskünfte

| | |
|--|-------------------------------------|
| Grundbucheinsicht | erfolgte mit Eingang vom 21.03.2024 |
| Einsicht in die Bauakte | erfolgte am 02.04.2024 |
| Baulastauskunft | wurde erteilt am 25.03.2024 |
| Anliegerbescheinigung | wurde erteilt am 26.03.2024 |
| Kanalanschlussbescheinigung | wurde erteilt am 02.04.2024 |
| Altlastenauskunft | wurde erteilt am 17.04.2024 |
| Wohnungsbindungsauskunft | wurde erteilt am 25.03.2024 |
| Auskunft zu Miet- und Pachtverhältnissen | wurde nicht erteilt |



1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte – vom 25.03.2024
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftsbuch – vom 25.03.2024
3. unbeglaubigter Grundbuchauszug Blatt 3334A vom 28.11.2023 (letzte Änderung: 01.03.2022),
4. Online-Abfrage (GeoPortal Niederrhein) zu Baurecht und Bauleitplanung am 20.08.2024
5. Online-Auskunft aus BORISplus.NRW (Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024),
6. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld,
7. Unterlagen aus dem Bauarchiv der Stadt Krefeld – auszugsweise bzw. soweit per Link zur Verfügung gestellt, Objektverfasser: XXX**
8. Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins.

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.*

* Hinweis: Äußerungen und Auskünfte von Amtspersonen können der Rechtsprechung folgend nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann daher keine Gewähr übernommen werden.

** Hinweis: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Namen von Objektverfassern sowie von Notaren mit XXX anonymisiert.



2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Ort- und Einwohnerzahl

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Stadtteils „Stadtmitte“ im südlichen Bereich des Zentrums von Krefeld.

Krefeld (rd. 234.000 Einwohner) ist eine als Oberzentrum ausgewiesene, kreisfreie Stadt am linken Niederrhein im Regierungsbezirk Düsseldorf des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Die Stadt ist in neun Stadtbezirke aufgeteilt und bietet ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen (Fachhochschule, sämtliche Schulformen), kulturellen Einrichtungen (Stadttheater) sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Gemeinsame Grenzen hat die Stadt Krefeld mit den Kreisen Wesel und Kleve (Norden), dem Kreis Viersen (Westen), dem Rhein-Neuss-Kreis (Süden) und der Stadt Duisburg (Osten). Die Entfernungen zur Landeshauptstadt Düsseldorf sowie nach Duisburg betragen jeweils rd. 30 Kilometer. Nach dem Niedergang der Textilindustrie liegen die Schwerpunkte bei den in Krefeld ansässigen Industrieunternehmen in den Bereichen chemische Industrie, Metallindustrie, Maschinenbau und Fahrzeugbau.

2.2 Kleinräumige Lage

Das Objekt liegt am **Alexanderplatz** unmittelbar gegenüber der gleichnamigen Parkanlage südlich des Zentrums von Krefeld.

Das Zentrum der Stadt Krefeld ist geprägt und begrenzt durch seine vier Wälle und die davon abzweigenden Hauptstraßen. Das weitläufige Zentrum der Stadt Krefeld wird wiederum abgegrenzt durch eine ringartige Umschließung. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb dieser ringartigen Umschließung in unmittelbarer Nähe zum Südwall sowie in fußläufiger Entfernung zum Zentrum der Stadt Krefeld (Fußgängerzone, Hochstraße).

Aufgrund der Nähe zum ca. 500 m entfernt liegenden Hauptbahnhof bestehen ausreichende, fußläufig erreichbare, Anschlussmöglichkeiten/Verbindungen zu Bus, Straßenbahn und Bahn.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist über die Straßen „Deutscher Ring“ und die „Oppumer Straße / Glockenspitze“ gegeben.

Der **Alexanderplatz** geht über in die Alexanderstraße und ist als asphaltierte Einbahnstraße mit Bürgersteig ausgebildet. Parkmöglichkeiten sind eingeschränkt vorhanden. Die Umgebungsbebauung besteht aus Mehrfamilienwohnhäusern, teilweise ähnlichen Baustils. Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf bestehen in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes.

Insgesamt ist die Wohnlage als durchschnittlich einzuordnen.



2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit

Das Grundstück (Flur 46, **Flurstück 21**) mit einer Größe von 189 m² ist leicht unregelmäßig geschnitten (siehe Liegenschaftskarte in der Anlage). Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist etwa eben und höhengleich mit der angrenzenden Straße. Es wird unterstellt, dass das Grundstück an die Ver- und Entsorgungsleitungen von Wasser, Strom und Abwasser angeschlossen ist. Mit welcher Energieart das Gebäude beheizt wird bzw. ob das Gebäude beheizt wird, ist nicht bekannt.

2.4 Rechte und Lasten

2.4.1 Allgemeines

Beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken, die im Grundbuch eingetragen werden.

Die häufigst vorkommenden Rechte sind:

- **Erbbaurecht**
- **Dienstbarkeiten**
 - Grunddienstbarkeit
 - Nießbrauch
 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
 - Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht
- **Vorkaufsrecht**
- **Reallast**
- **Grundpfandrecht**

Baulast:

Eine analoge dingliche Wirkung hat die Baulast. Die Baulast entsteht durch einseitig öffentlich-rechtliche Erklärung gegenüber der Baubehörde. Die Baulast wird nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis eingetragen, das von der Bauaufsichtsbehörde geführt wird. Da Baulasten öffentlich-rechtliche Erfordernisse sicherstellen, muss die Verpflichtung auch auf Dauer gesichert bleiben. Die einmal begründete Baulast wirkt Kraft Gesetzes auch gegenüber dem Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers: Die Baulast hat also „dingliche“ Wirkung.

2.4.2 Grundbuch, Blatt 3334A, Abteilung II

Es bestehen **keine** Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des o. g. Grundbuchs (Abdruck vom 28.11.2023).



2.4.3 Grundbuch, Abteilung III

Eintragungen, die in **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind in der Regel nicht wert-, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreis-reduzierung ausgeglichen bzw. ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

2.4.4 Baulasten

Mit Datum vom 22.03.2024 wurde beim Bauordnungsamt angefragt, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Krefeld zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen sind.

Die Auskunft der Stadt Krefeld - Fachbereich Bauaufsicht - vom 25.03.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 3.

2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Mit Datum vom 22.03.2024 wurden bei der Stadt Krefeld der Erschließungsbeitragszustand und der abgabenrechtliche Zustand angefragt.

Gemäß Auskunft der Stadt Krefeld – Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung - vom 26.03.2024 liegt das Bewertungsgrundstück an einer öffentlichen Straße. Ein **Erschließungsbeitrag** gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen kommt **nicht mehr zur Erhebung** (s. auch Anlage 4).

2.6 Kanalanschlussbeitrag

Mit Datum vom 22.03.2024 wurde beim Kommunalbetrieb Krefeld AöR angefragt, ob die Kanalanschlussbeiträge für das Flurstück geleistet wurden.

Gemäß Auskunft vom 02.04.2024 kommt ein **Kanalanschlussbeitrag** für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das Bewertungsgrundstück nicht mehr zur Erhebung. (siehe Anlage 4a).



2.7 Altlastenauskunft

Mit Datum vom 22.03.2024 wurde beim Umweltamt der Stadt Krefeld angefragt, ob das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster der Stadt Krefeld als Verdachtsfläche geführt wird. Die Auskunft der Stadt Krefeld – Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 17.04.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 5.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach eventuell vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht. Die Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten vorhanden sein, so hätte der ermittelte Verkehrswert insofern keinen Bestand und wäre diesbezüglich zu modifizieren.

2.8 Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Mit Datum vom 22.03.2024 wurde beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Krefeld angefragt, ob das Objekt mit öffentlichen Baudarlehen gefördert ist und noch den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegt.

Die Auskunft der Stadt Krefeld – Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen - vom 25.03.2024 ist **negativ**, siehe Anlage 6.

2.9 Auskunft über bestehende Mietverträge

Anlässlich der Ortsbesichtigungen am 20.06.2024 und 10.07.2024 konnte vor Ort festgestellt werden, dass die Hauseingangstüre mit mehreren Siegeln der Stadt Krefeld versehen ist.

Aus einem intakten Siegel geht hervor, dass eine behördlich verfügte Nutzungsuntersagung aufgrund von sicherheitsrelevanten Mängeln existiert. Dieses Siegel trägt das händische geschriebene Datum 09.04.2024.

Des Weiteren ist die Haustüre mit Holzbrettern vernagelt.

Es wird im Folgenden unterstellt, dass das Gebäude unbewohnt ist.



2.10 Bauleitplanung

2.10.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal der Stadt Krefeld liegt das Bewertungsobjekt in einem Gebiet, welches als **Mischgebiet** dargestellt ist.

2.10.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal der der Stadt Krefeld besteht zurzeit für das Gebiet, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, kein rechtskräftiger Bebauungsplan

Planungsrechtlich ist das Gebiet somit zum Stichtag **nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“** zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Definitive Ausprägungen für Art und Maß der zulässigen Bebauung können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden, sondern sind primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage näher zu bestimmen.

Da eine künftige Bebauung bezüglich der Art und des baulichen Maßes nicht bekannt ist, wird einem verständigen Erwerber vor Abgabe eines Gebotes bzw. vor Kauf dringendst empfohlen, die Bebaubarkeit des Grundstücks planungsrechtlich überprüfen zu lassen.

2.11 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation

Die Bauakte für die zu bewertende Immobilie wurde am 22.03.2024 per Mail im Bauarchiv der Stadt Krefeld angefordert.

Mit Datum vom 02.04.2024 wurde per Mail ein entsprechender Link zur Verfügung gestellt, so dass Zugriff auf die hinterlegten Unterlagen bestand. Innerhalb des Gutachtens wird unterstellt, dass sämtliche relevanten Akten zur Einsicht zur Verfügung gestellt wurden.

Hiernach wurde mit Datum vom 20.01.1948 „im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 1947“ die Genehmigung zum Wiederaufbau des 1. und 2. Obergeschosses des Hauses Alexanderplatz 19 erteilt. Hierzu liegt eine Gebrauchsabnahmebescheinigung vom 27.12.1948 vor.

Weiterhin liegt ein Befreiungsbeschluss vom 02.03.1950 zum Ausbau einer Mansardwohnung vor. Aus der zugehörigen „Baubeschreibung“ geht hervor, dass in die Mansarde eine in sich

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 17 von 27**des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Alexanderplatz 19 in 47798 Krefeld

abgeschlossene Wohnung eingebaut werden sollte. Gleichzeitig sollte der Flügelanbau als Dachgarten ausgebaut werden. Weitere Unterlagen hierzu liegen nicht vor.

Ebenso konnten Mängelanzeigen bzgl. defekter Schornsteinköpfe aus diversen behördlichen Schreiben zwischen 2003 und 2007 festgestellt werden.

Eine telefonische Nachfrage durch das Büro des Sachverständigen im Katasteramt der Stadt Krefeld ergab, dass das Bewertungsobjekt erstmals 1889/1890 katastermäßig eingemessen wurde und im Jahr 1943 bei einem Bombenangriff zerstört wurde.

Im vorliegenden Fall kann aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung nicht beurteilt werden, ob das Bewertungsobjekt entsprechend den Bauunterlagen, welche der Bewertung zugrunde gelegt wurden, errichtet wurde.

Es besteht keine Eintragung des Bewertungsobjektes in der Denkmalliste der Stadt Krefeld. Jedoch ist das Nachbargebäude, Alexanderplatz 19A, erbaut um 1880, seit dem 06.08.1984 in der Denkmalliste erfasst.



3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung des zu bewertenden Objektes gibt die wesentlichen Wert bestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Aufnahmen der Ortsbesichtigung, sowie Inhalte aus den Bauakten der Gemeinde und Auskünfte aus dem Ortstermin.

Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion bzw. Materialien, hat nicht stattgefunden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht überprüft. Bauschäden und Baumängel können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Elektroanlagen etc.) ist nicht vorgenommen worden. Die Funktionsfähigkeit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden, sowie der Umfang des Instandsetzungsbedarfs bzw. Reparaturstaus, wird im Wertermittlungsverfahren stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne weitere Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Es ist dabei zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. Die Wertminderung kann im Allgemeinen nicht höher sein, als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers.

Sollte eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden können, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau, bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht als Investitionssumme zu interpretieren, hierzu wäre eine weitaus aufwendigere und differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt, hierzu wären ebenfalls weitergehende Untersuchungen erforderlich.

3.2 Gebäudeart, Nutzung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Mehrfamilienhaus mit einem Flügelanbau bebaut ist. Der aufstehenden Bebauung wird aufgrund ihrer baulichen Substanz keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer beigemessen. Nach Abbruch ergibt sich somit ein Baugrundstück, welches entsprechend den bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften bebaubar ist.



4. Gesamteindruck

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgender Eindruck:

Gebäude

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit Flügelanbau.

Innerhalb der Bewertung werden die notwendigen Abbruchkosten zur Freilegung des Grundstücks in Ansatz gebracht.

Grundstück

Das Grundstück liegt südlich des Zentrums von Krefeld.

Lage

Die Lage ist als durchschnittlich zu bezeichnen.



5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am **Wertermittlungsstichtag** und der Grundstückszustand am **Qualitätsstichtag** zugrunde zu legen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Dieser entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich

- **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021)**
- **das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021)**
- **das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021)**

Bei der Auswahl des Verfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere auch die zur Verfügung stehenden Daten, ins Kalkül zu ziehen.

Aufgrund mangelnder Anzahl von Vergleichsobjekten mit einer hinreichenden Übereinstimmung in wesentlichen Wert bestimmenden Merkmalen scheidet das **Vergleichswertverfahren** bei bebauten, gleichartig genutzten Grundstücken im Allgemeinen aus.

Das **Sachwertverfahren** kommt in aller Regel bei Objekten zur Anwendung, die nicht primär zur Erzielung einer Rendite, sondern als Sachanlage – vorwiegend Wohngebäude zum Zweck der Eigennutzung - erworben werden.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung der technischen Merkmale und beinhaltet vorrangig den Substanzwert der baulichen Anlage.

Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Außenanlagen durch Anwendung von Sachwertfaktoren ermittelt.



Das **Ertragswertverfahren** stellt die geeignete Bewertungsgrundlage für Grundstücke dar, bei denen die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht. Dabei sind marktübliche erzielbare Erträge der Immobilie in der Wertableitung zu berücksichtigen.

Der Ertragswert ergibt sich im Grundsatz als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert.

Methodisch kann der Ertragswert in drei unterschiedlichen Varianten ermittelt werden.

In der Regel kommt das „allgemeine Ertragswertverfahren“ (sogenanntes „zweigleisiges Ertragswertverfahren“) als Standardverfahren zur Anwendung. Bei langen Restnutzungsdauern kann dem „vereinfachten Ertragswertverfahren“ („eingleisiges Ertragswertverfahren“) der Vorzug gegeben werden. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, kann der „Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge“ ermittelt werden.

Alle Verfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markt- oder Objektbesonderheiten Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergeben sich insofern der „vorläufige Vergleichswert“, der „vorläufige Sachwert“ sowie der „vorläufige Ertragswert“.

Im vorliegenden Fall kann aufgrund der vorgefundenen baulichen Substanz, welcher keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beigemessen wird, keines der o.g. Verfahren zur Anwendung kommen.

Es wird das **Liquidationswertverfahren** angewendet.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Gebäude, dem aus sachverständiger Sicht keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer beigemessen werden kann.

Aufgrund der bestehenden Bausubstanz verbleibt im vorliegenden Fall als Bewertungsverfahren ausschließlich das **Liquidationswertverfahren**. Das Liquidationswertverfahren setzt sich aus dem Bodenwert abzüglich Freilegungskosten zusammen.

Im Folgenden wird zunächst der Bodenwert im Vergleichswertverfahren mittels Bodenrichtwerten bestimmt. Die abzubrechende Bausubstanz wird anhand des überschlägig ermittelten Brutto-Rauminhaltes berechnet und vom Bodenwert in Abzug gebracht.



6. Bodenwertermittlung

6.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung ist gemäß §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021 stets ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück – vorrangig unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021) – durchzuführen. Sind jedoch keine Kaufpreise von Grundstücken, die in ihren Wert bestimmenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen (Vergleichsgrundstücken), vorhanden, kann die Bodenwertermittlung auch auf Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt werden.

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den Wert bestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Dies kann durch prozentuale Zu- oder Abschläge geschehen, aber auch durch Umrechnungskoeffizienten.

Liegen den Preisen von Vergleichsgrundstücken oder Bodenrichtwerten allgemeine Wertverhältnisse zugrunde, die denjenigen des Wertermittlungstichtages nicht entsprechen, so sind vorhandene Indexreihen heranzuziehen und die Wertverhältnisse mittels derer auf den Wertermittlungstichtag abzustellen.

In diesem Fall wird die **Bodenwertermittlung** auf der Grundlage von **Bodenrichtwerten** unter Berücksichtigung Wert beeinflussender Abweichungen durchgeführt.

Der Bodenrichtwert wird in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Krefeld zum 01.01.2024 spezifiziert angegeben.

Hiernach ist entsprechend der Bodenrichtwertkarte und den oben genannten Kriterien der Bodenwert

mit rund **450,00 €/m²** zu bewerten.



Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

| | | |
|----------------------|---|--|
| Grundstücksqualität | : | baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei |
| Lage/Ausnutzung | : | gemischte Baufläche GRZ – nicht definiert / GFZ 1,5 |
| Grundstücksgröße | : | nicht näher definiert |
| Grundstückszuschnitt | : | regelmäßig |
| Bodenbeschaffenheit | : | tragfähiger Baugrund, altlastenfrei |

Vom Richtwertgrundstück, welches mit durchschnittlichen Eigenschaften bestimmt ist, weicht das Bewertungsgrundstück in wesentlichen Wert bestimmenden Eigenschaften ab.

| | | |
|-------------------------------------|---|--|
| Lage | : | Die äußere Lage des Grundstückes entspricht dem oben angegebenen Bodenrichtwert. |
| Größe | : | Die Größe des Richtwertgrundstücks ist nicht definiert. Die Größe des Bewertungsgrundstückes ist als umgebungstypisch anzusehen. |
| Ausnutzung | : | Innerhalb des Gutachtens wird unterstellt, dass eine künftige Bebauung entsprechend der Definition des Richtwertgrundstücks das Grundstück ausnutzt. |
| Zuschnitt | : | Das Grundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten, die Bebaubarkeit ist hierdurch jedoch nicht eingeschränkt. |
| Erschließungs- beitragssituation | : | Das Grundstück ist tatsächlich als erschlossen und rechtlich als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Eine Abweichung vom Richtwertgrundstück besteht somit nicht. |

Der Bodenwert leitet sich somit **unter Berücksichtigung der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung** seit dem Ermittlungsstichtag für den Bodenrichtwert wie folgt ab.



6.2 Bodenwert Flur 46, Flurstück 21

| | | |
|--|--------------------------|-------------------------------|
| Grundstücksgröße | | 189,00 m² |
| davon: | | |
| Bauland | | 189,00 m ² |
| Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) | | 450,00 €/m ² |
| Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt) | 0% | 0,00 €/m ² |
| angepasster Richtwert (Ausgangswert) | | 450,00 €/m ² |
| Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert: | | |
| - Wertanpassung für Lage | 0% | 0,00 €/m ² |
| - Wertanpassung für Größe | 0% | 0,00 €/m ² |
| - Wertanpassung für Ausnutzung | 0% | 0,00 €/m ² |
| - Wertanpassung für Zuschnitt | 0% | <u>0,00 €/m²</u> |
| Baulandwert (Zwischenwert) somit: | | 450,00 €/m ² |
| Wert der Erschließung: | im Richtwert enthalten | |
| Baulandwert, erschließungsbeitragsfrei somit: | | 450,00 €/m ² |
| Wert des Baulands (ebf., gerundet) | | 450,00 €/m² |
| Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt | | |
| Grundstücksfläche | 189,00 m ² zu | 450,00 €/m ² |
| | | 85.050 € |
| Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, rund | | <u>85.000 €</u> |



7. Freilegungskosten – Flurstück 21

7.1 Allgemeines

Die Kosten für die Freilegung des zu bewertenden Grundstückes werden mit marktüblichen m³-Ansätzen für die aufstehende Bebauung in Ansatz gebracht.

7.2 Berechnung der Freilegungskosten

Gebäude

Vorderhaus $1.523,96 \text{ m}^3 \times 25,00 \text{ €/m}^3 = 38.099,00 \text{ €}$

Flügelanbau $573,16 \text{ m}^3 \times 25,00 \text{ €/m}^3 = \underline{14.329,00 \text{ €}}$

Abbruchkosten somit rund 52.428,00 €

8. Liquidationswertverfahren

Bodenwert Flurstück 21 85.000,00 €

Freilegungskosten Vorderhaus und Flügelanbau ./ 52.500,00 €

32.500,00 €

Wert des freigelegten Grundbesitzes somit rd. 32.000,00 €

**9. Verkehrswert****Der Verkehrswert/Marktwert (in Anlehnung an § 194 BauGB) des zurzeit mit einem Mehrfamilienhaus bebauten, freizulegenden**

Grundstücks : **Alexanderplatz 19**
47798 Krefeld

Gemarkung : Krefeld

Flur : 46

Flurstück : 21

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Objekte dieser Art zum Wertermittlungsstichtag, dem 10.07.2024 festgestellt mit

32.000,00 €

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Risikoobjekt handelt, da nicht bekannt ist, ob die abzubrechende Bausubstanz mit Schadstoffen belastet ist. Des Weiteren ist nicht bekannt, inwieweit ein möglicherweise erforderlicher Handabbruch die überschläglich geschätzten Abbruchkosten erhöht.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Tönisvorst, 06.09.2024

DR. DETLEF GIEBELEN



10. Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
3. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021
(ImmoWertV, BGBl. I S. 2805).
4. Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)
Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006.
5. Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
(Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012
veröffentlicht am 18. Oktober 2012 im Bundesanzeiger (BAnz AT 18.10.2012 B1).
6. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
(Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014
veröffentlicht am 11.04.2014 im Bundesanzeiger (BAnz AT 11.04.2014 B3).
7. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
(Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003
(BGBl. I, S. 2346), in Kraft getreten 01.01.2004.

KLEIBER, W. / FISCHER, R. / SCHRÖTER, K.:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung
von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
9. Auflage, Köln, 2020.

SPRENGNETTER (Hrsg.)

Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen.
Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentare.
Band 1 – 16
Sinzig, (Losebl.-Ausg.), Stand: 2024.



Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Alexanderplatz 19 in 47798 Krefeld

Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte





Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Alexanderplatz 19 in 47798 Krefeld

**Anlage 2 – Auszug aus dem Grundbuch
Bestandsverzeichnis, Abteilung I und Abteilung II**

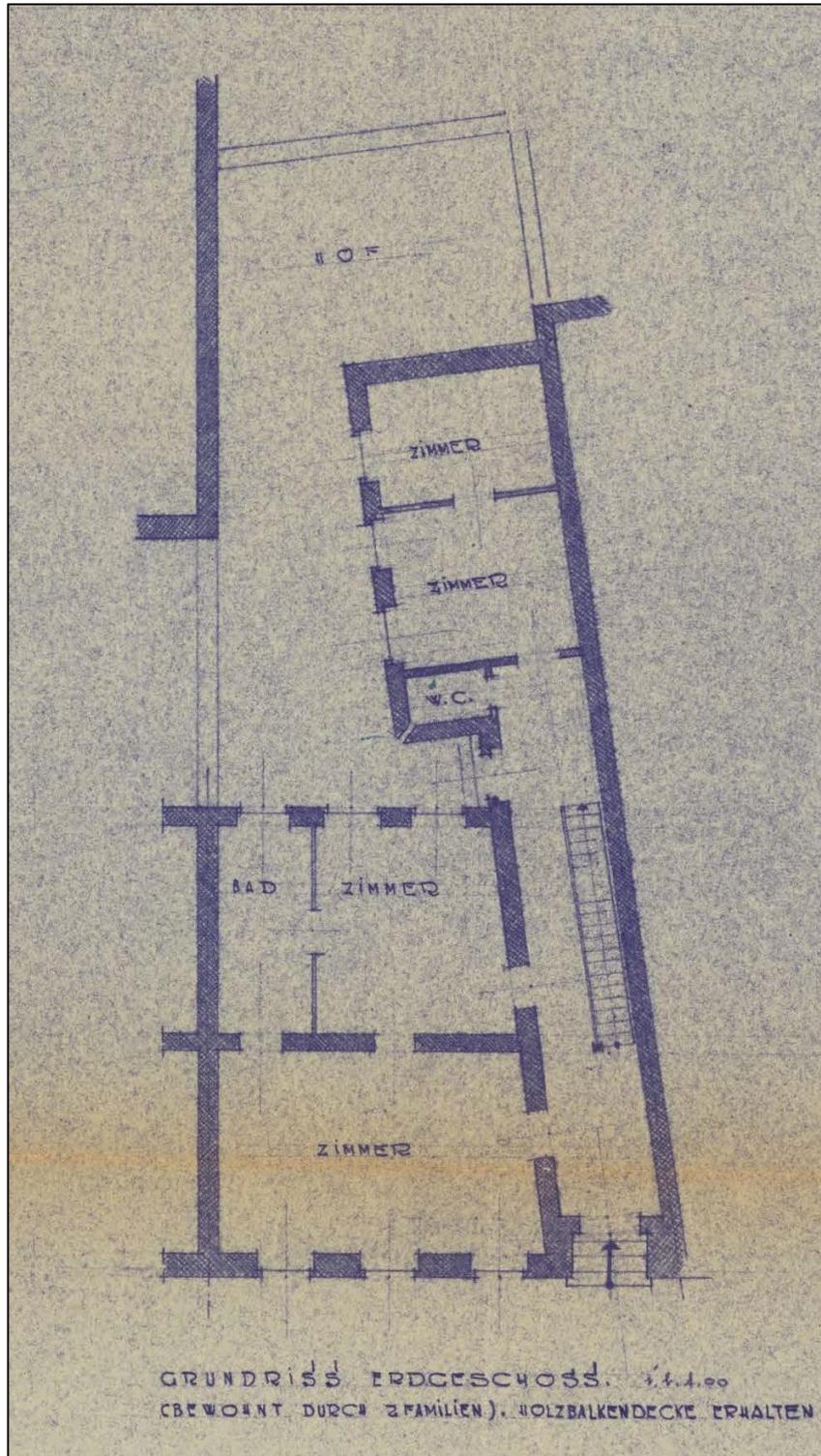
- Wird aus Datenschutzgründen nicht beigefügt. -



Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Alexanderplatz 19 in 47798 Krefeld

**Anlage 8 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen
Grundriss Erdgeschoss –
nicht maßstäblich**

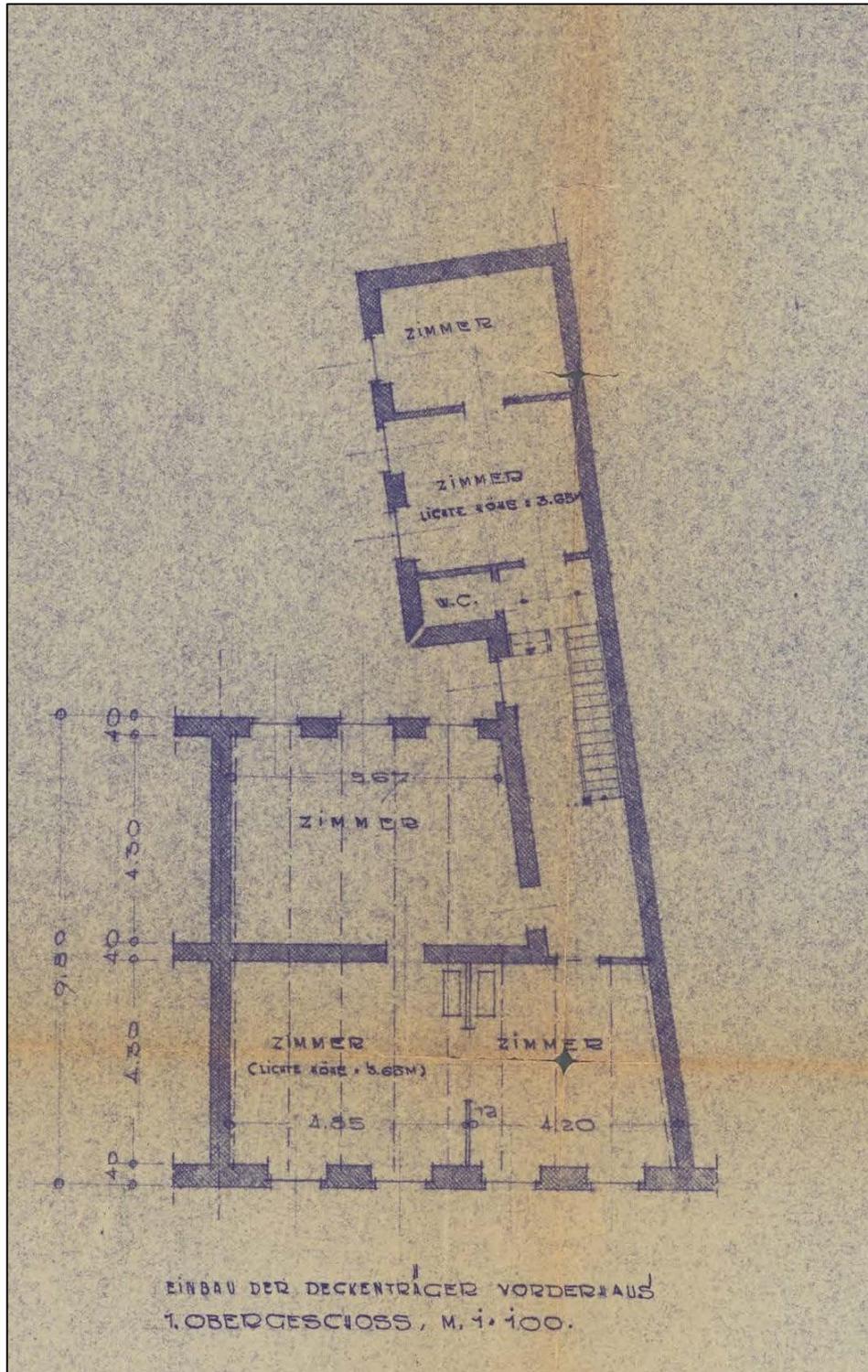




Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Alexanderplatz 19 in 47798 Krefeld

**Anlage 8 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen
Grundriss 1. – und 2. Obergeschoss –
nicht maßstäblich**

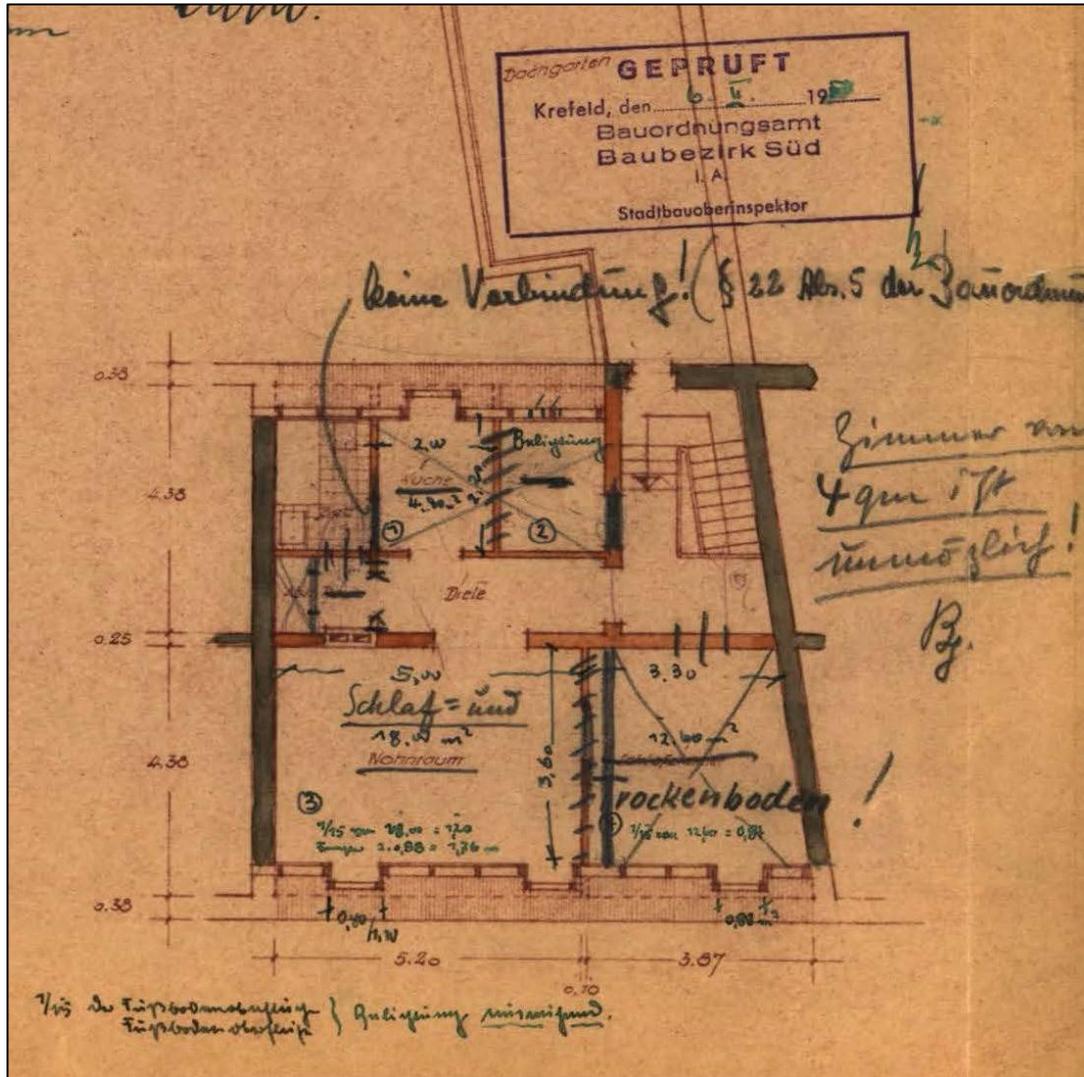




Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Alexanderplatz 19 in 47798 Krefeld

**Anlage 8 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen
Grundriss Dachgeschoss –
nicht maßstäblich**



Gutachten über den Verkehrswert

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Alexanderplatz 19 in 47798 Krefeld

Anlage 10 – Fotos



Straßenansicht



Hauseingangsbereich



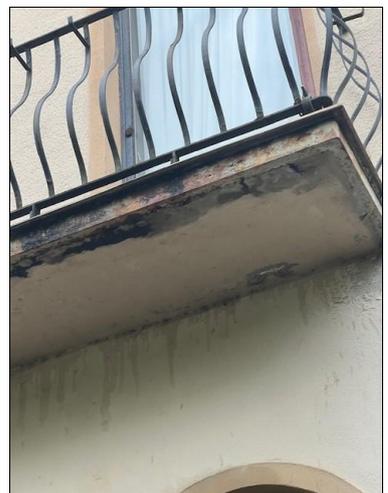
Hauseingangstüre



Siegel „Nutzungsuntersagung“



Fassade



Balkonuntersicht