



G U T A C H T E N

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

ETW Nr. F.2.7, TG-Stellplatz 1024/1037, Neuer Weg 89, 47803 Krefeld



Sicht von der Hauseingangsseite (mit Markierung der Wohnung)



Rückseitige Ansicht (mit Markierung der Wohnung)

Verkehrswert zum 15.01.2026 : 340.000,00 EURO

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

Geschäftsnummer: **420 K 55/24**

<i>Gebäudeart:</i>	<i>Wohnfläche:</i>	<i>Nutzfläche:</i>	<i>Stellplätze:</i>	<i>Sonstige Flächen:</i>
ETW im Mehrfamilienhaus	~ 90 m²	~ 28 m² (Spitzboden)	1/2 Anteil an TG- Doppelparker- Stellplatz	---

<i>Grundbuch von:</i>	<i>Blatt-Nr.:</i>	<i>Eigentümer/innen:</i>
Krefeld	21877 (Wohnungsgrundbuch) 21938 (Teileigentumsgrundbuch)	wird hier nicht benannt

<i>Gemarkung:</i>	<i>Flur:</i>	<i>Flurstück(e):</i>	<i>Flurstücksgröße (ggf. Miteigentumsanteil):</i>
Krefeld	20	688	~ 169 m² (156/10.000 MEA an 10.849 m² zu Wohnung) ~ 37 m² (34/10.000 MEA an 10.849 m² zu TG-Stellpl.)

Es bestehen:

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



Inhaltsverzeichnis:

1.	AUFTRAG	3
2.	GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG	4
2.1	Gegenstand der Wertermittlung	4
2.2	allgemeine Lage-Daten	4
2.3	Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)	4
2.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)	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	11
3.6	Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	12
3.6.1	baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	12
3.6.2	Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	12
3.6.3	vorhandene Mängel	12
3.7	Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	12
4.	BERECHNUNGEN	13
4.1	Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	13
4.2	Grunddaten der Wertermittlung	14
4.3	Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	15
4.4	Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	15
4.5	Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	16
4.6	Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	17
5.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	18
5.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	18
6.	ANHANG	19
6.1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	19
6.2	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	19
6.3	beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	20
6.4	verwendete Literatur	20
6.5	Anlagen (nicht in der pdf-version)	20

Seitenzahl: 29 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 47765)

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



1. AUFTRAG

Auftraggeber:	Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld	Geschäftsnummer: 420 K 55/24
Verwendung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden. Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.	
Bewertungs- grundlagen: (objekt- bezogen)	Dokument: <ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug- Angaben aus dem Baulastenverzeichnis- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)- Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten- Angaben aus dem Altlastenkataster- Angaben aus der Bodenrichtwertkarte und des Gutachterausschusses- sonstige erforderliche Daten des Gutachterausschusses- Angaben aus dem Bodenrichtwertsystem des Landes NRW, BORIS- Angaben zur baurechtlich möglichen Ausnutzung des Grundstückes- Angaben aus der Hausakte des Bauordnungsamtes- Bauzeichnungen im M 1:100- Mietpreisspiegel- Angaben des Amtes für Wohnungswesen	vom: <ul style="list-style-type: none">12.12.202410.11.202507.11.202511.11.202512.11.202518.11.202507.11.2025
Besichtigung:	18.12.2025, 15.01.2026	
Teilnehmer:	<ul style="list-style-type: none">- Eigentümerin- 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:	Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten: <ul style="list-style-type: none">- 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, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen.- Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen- Zum Bestehen des Denkmalschutzes- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit	



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> ETW im Mehrfamilienhaus	<i>Wohnfläche:</i> ~ 90 m²	<i>Nutzfläche:</i> ~ 28 m² (Spitzboden)	<i>Stellplätze:</i> 1/2 Anteil an TG- Doppelparker- Stellplatz	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> Krefeld	<i>Blatt-Nr.:</i> 21877 (Wohnungsgrundbuch) 21938 (Teileigentumsgrundbuch)	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> Krefeld	<i>Flur:</i> 20	<i>Flurstück(e):</i> 688	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> ~ 169 m² (156/10.000 MEA an 10.849 m² zu Wohnung) ~ 37 m² (34/10.000 MEA an 10.849 m² zu TG-Stellpl.)	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Kempener Feld/Baackeshof der Stadt Krefeld in einem allgemeinen Wohngebiet mit überwiegender Ein- und Mehrfamilienhausbebauung. Im näheren Umfeld finden sich Industrie- und Gewerbegebiete, Einzelhandel, Baumärkte und eine Veranstaltungshalle (Yayla-Arena), aber auch Kindergärten, Schulen, Sportanlagen, Kleingärten und Landwirtschaft. Die Lage ist durch die Beziehung zur Stadt ebenso geprägt wie durch den Bezug zum umliegenden Außenbereich.</p> <p>Die in der Nähe verlaufende „Kempener Allee“ ist einer der wichtigsten und verkehrstechnisch am stärksten belasteten Zubringer aus dem nördlichen Umland nach Krefeld und dient im weiteren als Durchfahrt zu den Autobahnen im Süden und Osten Krefelds; hier ist eine mäßige bis starke Belastung, auch durch LKW-Verkehr, feststellbar.</p> <p>Das Stadtzentrum Krefelds liegt in rund 3 km Entfernung und ist über den ÖPNV erreichbar; hier finden sich alle verwaltungstechnischen, medizinischen, kulturellen, sozialen, religiösen und infrastrukturellen Einrichtungen einer mittelgroßen Stadt mit rund 235.000 Einwohnern.</p>
-------------------------	---

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

<i>Wertverhältnisse</i>	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
<i>Ermittlungstichtag</i>	15.01.2026
<i>Qualitätstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.



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

Baujahr	Als tatsächliches Baujahr wird 1995 angegeben (Fertigstellung).
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 ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 49 Jahren erwartet.</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	<p>Nr. 424 <i>Ausweisungen</i> allgemeines Wohngebiet; dreigeschossige Bauweise; Grundflächenzahl GRZ 0,34; Geschossflächenzahl GFZ 0,7; Baugrenzen; textliche Festsetzungen</p> <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>
Genehmigungsstand	<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>
Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches	<p><i>Im Bestandsverzeichnis des <u>Wohnungsgrundbuches</u> ist Folgendes eingetragen:</i></p> <p><i>„156/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Krefeld, Flur 20, Flurstück 688, Neuer Weg 75 – 103, Größe 10.849 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. F.2.7.</i></p> <p><i>Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern XXX. Es sind Gebrauchsregelungen gemäß § 15 WEG vereinbart.</i></p> <p><i>Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 8. August 1994 – UR.Nr. 1022/94, Notar Dr. Günther Rademacher, Düsseldorf – Bezug genommen. Eintragen unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt X bei Anlegung dieses Blattes am 21. Oktober 1994.</i></p> <p><i>Der Teilungserklärung vom 08. August 1994 – UR.Nr. 1022/94- und 15. September 1994 – UR.Nr. 1298/94- des Notars Dr. Rademacher sind geändert. Infolge Vereinigung von Miteigentumsanteilen ist die Beschränkung des Miteigentumsanteils durch die zu den Miteigentumsanteilen gehörenden Blättern XXX weggefallen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. Februar 1996 – UR.Nr. 288/96, Notar Dr. Rademacher, Düsseldorf – eingetragen am 09. April 1996.“</i></p> <p><i>Im Bestandsverzeichnis des <u>Teileigentumsgrundbuch</u> ist Folgendes eingetragen:</i></p> <p><i>„34/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Krefeld, Flur 20, Flurstück 688, Neuer Weg 75 – 103, Größe 10.849 m² verbunden mit Sondereigentum an der Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1024/1037.</i></p> <p><i>Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern XXX (ausgenommen dieses Grundbuchblatt). Es sind Gebrauchsregelung gemäß § 15 WEG vereinbart.</i></p>



	<p><i>Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 08. August 1994 (UR.Nr. 1022/94) und vom 27. Februar 1996 (UR.Nr. 288/96 des Notars Dr. Rademacher, Düsseldorf) Bezug genommen. Eingetragen unter Übertragung des Miteigentumsanteile von Blatt X bei Anlegung und Vereinigung dieser Miteigentumsanteil Nr. 1 dieses Blattes und Änderung der Teilungserklärung am 09. April 1996.“</i></p>
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>	<p>In Abteilung Nr. II des <u>Wohnungsgrundbuches</u> sind keine Belastungen eingetragen. In Abteilung Nr. II des <u>Teileigentumsgrundbuch</u> ist Folgendes eingetragen: „Belastung jedes Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB. c) Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. Februar 1996 – UR./Nr. 248/96 des Notars Frischen, Krefeld – eingetragen am 11. April 1996.“</p>
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	<p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 10.11.2025 mit, „dass das ... Grundstück mit keiner Baulast belastet ist.“</p>
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	<p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Wohnen teilt am 07.11.2025 mit, „dass das ... Objekt nicht im Bestand geführt wird und somit keiner öffentlichen Förderung unterliegt.“</p>
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	<p>sind nicht erkennbar oder bekannt Die untere Denkmalbehörde der Stadt Krefeld teilt am 10.11.2025 per mail mit: „die angefragten Objekte stehen nicht unter Denkmalschutz. Ein Eintrag in die Denkmalliste ist nach aktuellem Stand nicht vorgesehen.“</p>
<i>sonstige Werteeinflüsse</i>	<p>sind nicht erkennbar oder bekannt</p>
<i>Verkehrs-Erschließung</i>	<p>Das Bewertungsobjekt ist über die Straße Neuer Weg erschlossen. Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt uns am 11.11.2025 mit, „dass das ... Grundstück an zwei öffentlichen Straßen liegt. Für die Erschließungsanlage kommt ein Beitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld nicht mehr zur Erhebung.“ Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
<i>techn. Erschließung</i>	<p>Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Kabelanschluss. Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR bescheinigt uns am 18.11.2025, „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.</p>
<i>Straßenausbau</i>	<p>Die Straße Neue Weg ist im Bereich des Bewertungsobjekts als einspurig asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg und öffentlichen Parkbuchten entlang der Straße ausgebaut.</p>
<i>Grundstücksform</i>	<p>Das Grundstück ist vieleckig geschnitten.</p>
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	<p>Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz teilt am 12.11.2025 mit, „dass das ... Grundstück gem. § 8 Satz 3 LBodSchG als sanierte Altlastverdachtsfläche nachrichtlich im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist. Bei dem ... Grundstück handelt es sich um einen Teil sanierten Altablagerungen, geführt unter der Bezeichnung „KF-125“. Im Zuge der Bauarbeiten 1993/94 sind die Auffüllungen fachgerecht entfernt worden. Es liegen mir zurzeit keine Hinweise dafür vor, dass von dem o.g. 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.</p>



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

<i>Bodenrichtwerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 450 €/m ² für ein Grundstück im Wohngebiet und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 ausgewiesen.
<i>Bodenpreisindex</i>	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
<i>Liegenschafts- zinssätze</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 einen Liegenschaftszinssatz von 2,4 % 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 2,25 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
<i>Rohertragsfaktoren</i>	sind nicht veröffentlicht.
<i>Baupreisindex</i>	2010 = 70,82 2025 = 135,0 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes IV. 2025)
<i>Sachwertfaktoren:</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 keine Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Eigentumswohnungen an die Marktlage ausgewiesen.
<i>Vergleichswerte</i>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2025 einen Vergleichspreis in Höhe von rund 2.182 €/m² für Wohnungseigentum ausgewiesen und hierzu Vergleichsfaktoren für:</p> <ul style="list-style-type: none">- Alter (1,00)- Wohnfläche (1,05),- Wohnlage (0,98),- Wohnungsanzahl im Objekt (1,00),- Ausstattung (1,00),- Mietsituation (1,00),- Loggia (1,08),- Lage im Gebäude (1,03),- Modernisierungsgrad (1,00) und- Stadteillage (1,10) <p>angegeben.</p> <p>Aus dem Vergleichspreis und den Vergleichsfaktoren errechnet sich ein Vergleichswert in Höhe von 2.749,32, rund 2.750 €/m².</p> <p>Tiefgaragenstellplätze erzielen laut Grundstücksmarktbericht 2025 überwiegend Kaufpreise um 25.000 € (Quantil 75%).</p> <p>Der Tiefgaragenstellplatz des Bewertungsobjekts ist nur eingeschränkt nutzbar; vor diesem Hintergrund wird hier ein gedämpfter Vergleichspreis von rund 15.000 € in Ansatz gebracht.</p>



3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN

3.1 Allgemeines

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

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

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

<i>Art der Baulichkeiten</i>	<p>Bei der Wohnungseigentumsanlage „Neuer Weg 75 – 105“ handelt es sich um eine Ansammlung von insgesamt 13 Mehrfamilienhäusern auf einem parkähnlichen Grundstück mit hohem Grünanteil.</p> <p>Eigentumswohnung Nr. F.2.7 im Dachgeschoss links des Hauses Neuer Weg 89; gemäß der eingesehenen Teilungserklärung ist der Wohnung ein Kellerraum zugeordnet, es gibt gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume und ein Fahrradraum.</p> <p>In der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird der Spitzboden der Wohnung F 2.7 als „nicht zu Wohnzwecken dienender Raum“ bezeichnet. Vor diesem Hintergrund wird unterstellt, dass der Spitzboden nicht als Aufenthaltsraum genehmigt ist.</p> <p>Neben dem Gebäude mit der Hausnummer 85 befindet sich die Tiefgarage und der Tiefgaragenstellplatz – Doppelparker – mit der Nummer 1024 und 1037. Der Wohnung wurde der Doppelparker- Stellplatz 1024 zugewiesen. Ein Doppelparker-Stellplatz ist kein vollwertiger Stellplatz im herkömmlichen Sinne, der frei befahrbar ist; es handelt sich vielmehr um eine Hubkonstruktion, in der zwei Fahrzeuge übereinander untergebracht werden können. Diese Hubkonstruktion ist eingeschränkt hinsichtlich der Fahrzeugmaße und des Fahrzeuggewichts; ein heute nicht unüblicher Elektro-SUV kann unter Umständen in diesen Stellplatz nicht eingestellt werden.</p> <p>Die Wohnanlage besteht aus 85 Wohneinheiten in 10 Gebäudeteilen, 2 Tiefgaragen mit insg. 69 Einstellplätzen und 17 oberirdischen offenen KFZ-Einstellplätzen (Carports).</p>
<i>Geschosszahl</i>	Mehrfamilienhaus, in dem die ETW F 2.7 liegt, soweit erkennbar: zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1995 angegeben (Fertigstellung). Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 49 Jahren erwartet.
<i>Grundrissanlage</i>	ETW Nr. F.2.7 DG: Diele, Gaste-WC, Badezimmer, Kinderzimmer, Küche, Schlafzimmer, Wohn- Esszimmer, Balkon und Spitzboden



3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

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

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

3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände Fassade</i>	massives Mauerwerk überwiegend Putzfassade hell gestrichen; Sockelbereich, Hauseingangstür teilweise Fassade mit rotem Klinkerverblendstein abgesetzt
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür: Holz mit Glaseinsatz Wohnungstür: Blockrahmentür
<i>Außenfenster</i>	Holzfenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	Dachgauben
<i>Innenwände</i>	massive und Gipskartonplatten
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Treppenhaus: Stahlbeton Innentreppe: Metall

3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	rückseitige Dachgauben
<i>Balkone / Loggien</i>	vorderseitige Balkone
<i>Umwehrungen</i>	Innentreppe: Metallgeländer Balkon: Metallgeländer
<i>Fensterbänke</i>	innen: Naturstein, außen: Betonstein

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	mit Raufaser belegt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit Fliesen plattiert, Spitzboden: Vinylbelag
<i>Treppenbeläge</i>	Innentreppe: Metalltreppe mit Vinylbelag
<i>Türen u. Fenster</i>	Holzwerkstofftüren in entspr. Umfassungszargen überwiegend Holzdachfenster isol.
<i>Art der Beheizung</i>	über Gas-Zentralheizung
<i>Warmwasser- bereitung</i>	über Gas-Heizung
<i>Wasser</i>	Gäste-WC, Badezimmer, Küche
<i>Strom</i>	in allen Räumen
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	vorhanden
<i>Gas</i>	vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	1 Badezimmer
<i>Wände</i>	mit weißen Fliesen belegt
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit grauen Fliesen plattiert
<i>san.-Gegenstände</i>	Badewanne und Waschtisch



3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	1 Gäste-WC
<i>Wände</i>	mit weißen Fliesen belegt
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit grauen Fliesen plattiert
<i>San.-Gegenstände</i>	Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch mit Ablage, Duschtasse, Lüftung

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Küche
<i>Wände</i>	mit Raufaser belegt und hell gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit grauen Fliesen belegt

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	½ Anteil an Tiefgaragen-Doppelparker Wasch- und Trockenraum im Keller Fahrradkeller
------------	---

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	keine
<i>bes. Einrichtungen</i>	Einbauschränk im Spitzboden
<i>bes. Einbauten</i>	keine
<i>bes. Bauteile</i>	Stahlterre von DG - Spitzboden
<i>bes. Baukonstruk.</i>	keine
<i>bes. Gestaltung</i>	keine
<i>Kunstwerke</i>	keine
<i>sonstiges</i>	

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Außenwände</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Dach</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Außentüren/-fenster</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Innenwände/-türen</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Decken und Treppen</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Fußböden</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Sanitäreinrichtung</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend mittel“ angenommen.		



3.3 Bauwerk – technische Anlagen

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

3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	Weißhaupt
<i>Baujahr / Montage</i>	2025
<i>Wärmeübertragung</i>	Fußbodenheizung

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	über Gas-Zentralheizung
<i>Baujahr / Montage</i>	2025

3.3.3 sanitäre Installation

<i>Baujahr / Montage</i>	Annahme; Entstehungsjahr
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.4 Elektroinstallation

<i>Baujahr / Montage</i>	Annahme; Entstehungsjahr
--------------------------	--------------------------

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

<i>bes. Haustechnik</i>	Pumpensumpf im Keller
<i>Beförderungstechnik</i>	TG-Stellplatz - Doppelparker -
<i>Alarmsysteme</i>	keine
<i>elektromech. Einr.</i>	elektr. betr. Rolltoranlage für Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt
<i>medientechn. Einr.</i>	Gegensprech- und Türöffnungsanlage

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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

3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Von der Straße Neuer Weg führt durch die Carport-Anlage ein gepflasterter Weg zum Hauseingangsbereich. Über eine dreistufige Treppenanlage gelangt man auf das gepflasterte Hauseingangspodest.
<i>Außenanlagen</i>	Der Hauseingangsbereich wurde mit Rasenflächen, Sträuchern, Büschen und Bäumen gestaltet. Um das Haus herum befindet sich eine Rasenfläche, sowie weitere gepflasterte Wege, zu den anderen Wohngebäuden und der Eingang zu der Tiefgarage. Die komplette Wohnanlage wirkt familienfreundlich und ist parkähnlich angelegt.
<i>Terrassenbereiche</i>	Terrassenbereich 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 nicht vorhanden.



3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

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

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

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

3.6.3 vorhandene Mängel

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

Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen.

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

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

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

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

- Schäden am Außenputz an der Nordseite
- undichte Dachfenster
- Rissbildung
- Schimmelbildung in Gäste-WC (thermisches Problem an der Außenhülle nicht erkennbar)
- leichter Renovierungsstau

Den Mängeln und Schäden wird hier zunächst kein Werteinfluss beigemessen, da davon auszugehen ist, dass sie bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen der üblichen Instandhaltung behoben werden; die diesbezüglichen Kosten sind in der Wahl der Instandhaltungsrücklage ausreichend berücksichtigt.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um eine baujahrtypisch geschnittene, leicht renovierungsbedürftige Eigentumswohnung mit rund 118 m² Wohn-/Nutzfläche in mittlerer Lage von Krefeld.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	<p>Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).</p> <p>Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.</p>
<i>SW-RL-Typ</i>	<p>Das Mehrfamilienhaus entspricht weitestgehend den Gebäudetypen 4.2 (Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 Wohneinheiten) und 14.3 (Tiefgaragen) des Tabellenwerks der ImmoWertV.</p>
<i>Korrekturfaktoren</i>	<p>In Anlehnung an die ImmoWertV werden Besonderheiten in der Ausführung (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, ausgebauter Spitzboden, fehlender Drempel etc.) durch die Wahl eines diesbezüglichen Korrekturfaktors gewürdigt.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor von 0,96 für die mittlere geschätzte Wohnungsgröße von rund 84 m² und von 0,97 für die dreispännige Grundrissanlage in Ansatz gebracht.</p>
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 49 Jahren erwartet.</p> <p>Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.</p>
<i>Normalherstellungskosten</i>	<p>Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von rund 765 €/m² BGF für das Mehrfamilienhaus und in Höhe von rund 715 €/m² BGF für die Tiefgarage.</p> <p>Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.</p>
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	<p>Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 8,80 €/m² Wohn-/Nutzfläche für das Wohnungseigentum und mit rund 40 € für den Stellplatz im Doppelparker sachgerecht angenommen.</p> <p>Hierbei werden die Mieterträge wie folgt gebildet</p> <ul style="list-style-type: none">- ~ 90 m² Wohnfläche im Dachgeschoss zu rund 10,00 €/m²- ~ 28 m² Nutzfläche im Spitzboden zu rund 5,00 €/m²- Stellplatz im Doppelparker wegen stark eingeschränkter Nutzbarkeit nur zu ½ eines „normalen“ Tiefgaragenstellplatzes zu 40 €/St. <p>Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 18,6 % des Rohertrages für das Wohnungseigentum und mit rund 34,5 % des Rohertrags für den Stellplatz im Doppelparker angesetzt.</p>
<i>Sonderumlagen</i>	<p>Sonderumlagen sind zurzeit nicht beschlossen oder geplant; sofern Maßnahmen beschlossen sind, werden diese aus der Erhaltungsrücklage bedient.</p>
<i>Hausgeld</i>	<p>Das monatliche Hausgeld beträgt für das Wohnungseigentum zurzeit 403,00 € und für das Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz) zurzeit 28,00 €.</p> <p>Hierin sind sowohl die nach BetrKVo umlagefähigen als auch die nicht umlagefähigen Kosten enthalten.</p>
<i>Heizkosten</i>	<p>Die monatlichen Heizkosten sind mit rund 124,53 € im o.g. Hausgeld enthalten; für den Tiefgaragenstellplatz fallen keine Heizkosten an.</p>



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2026	Baupreisindex:	135,00
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	70,82

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	ETW F2.7	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,0156
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Mehrfamilienhaus mit 7 - 20 WE	Typ nach NHK:	4.2
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend mittel	Standardstufe:	3
BGF-m ² -Preis Anlage 1 in EUR/m ² :	765,00		
Wohnungsgröße:	im Mittel rund 84 m ²	Korrekturfaktor:	0,96
Grundrissart:	überwiegend dreispännig	Korrekturfaktor:	0,97
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor):	1,00
Baujahr der Anlage 1:	1995	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	49
Vergleichswert je m² Wohnfläche:	2.750,00	EUR/m²	
marktüblicher Ertrag je m² Wohnfläche:	8,80	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	712,37	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,25		

Anlage 2

Bezeichnung des Anlagenteils:	TG-Stellplatz 1024/1037	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,0034
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 2:	Tiefgarage	Typ nach NHK:	14.3
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 2:	überwiegend gehoben	Standardstufe:	2
BGF-m ² -Preis Anlage 2 in EUR/m ² :	715,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor):	1,00
Baujahr der Anlage 2:	1995	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	49
Vergleichswert je Stellplatz:	15.000,00	EUR/m²	
marktüblicher Ertrag je Stellplatz:	40,00	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	715,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,25		



4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)

Der Bodenwert wird – soweit derartige Daten vorliegen – als Vergleichswert aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen anderer Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzbarkeit, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt und ihrer sonstigen wertbestimmenden Merkmale hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen.

Die Gutachterausschüsse der Städte und Kreise führen Kaufpreissammlungen, die Ableitungen entsprechender Vergleichswerte zulassen, und setzen hieraus Bodenrichtwerte fest, die in einer Bodenrichtwertkarte veröffentlicht werden.

In Fällen, in denen direkte, zeitnahe Vergleichspreise nicht vorliegen, müssen gegebenenfalls Preise anderer vergleichbarer Lagen zu Vergleichszwecken herangezogen oder ältere Werte über diesbezügliche Indizes hochgerechnet werden.

Gegebenenfalls sind Unterschiede in den wertbestimmenden Lagemerkmale durch die sachgerechte Anwendung entsprechender Korrekturfaktoren beim Bewertungsgrundstück zu würdigen.

Bezeichnung Teilfläche 1:	aus Flurstück 688	0,0156	MEA am Grundstück	
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		B-Plan 424: W; III; GRZ 0,34; GFZ 0,7	
Teilflächengröße 1:	169,00	m ²	0,0156	MEA an m ² 10.849,00
Bodenrichtwert 1:	450,00	EUR/m ²	W; GFZ 0,7	
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt		
Wertbeeinflussung:	hier keine			
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 1:</u>	<u>450,00</u>	<u>EUR/m²</u>		
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	450,00	EUR / m ²	*	169,00 m ² = EUR 76.050,00

Bezeichnung Teilfläche 2:	aus Flurstück 688	0,0034	MEA am Grundstück	
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf		B-Plan 424: W; III; GRZ 0,34; GFZ 0,7	
Teilflächengröße 2:	37,00	m ²	0,0034	MEA an m ² 10.849,00
Bodenrichtwert 2:	450,00	EUR/m ²	W; GFZ 0,7	
Erschließungskosten 2:	abgerechnet	gezahlt		
Wertbeeinflussung:	hier keine			
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 2:</u>	<u>450,00</u>	<u>EUR/m²</u>		
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	450,00	EUR / m ²	*	37,00 m ² = EUR 16.650,00

Bodenwert gesamt	= EUR	92.700,00
-------------------------	--------------	------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, un bebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 93.000,00

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 F2.7 118,00 qm * 2.750,00 EUR/qm = EUR 324.500,00

§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen incl. Bodenwert	EUR	324.500,00
Baumängel und -schäden	EUR	hier keine
ETW F2.7 incl. Bodenwertanteil	EUR	324.500,00

Anlage 2

TG-Stellplatz 1024/1037 1,00 St. * 15.000,00 EUR/St. = EUR 15.000,00

§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen	EUR	15.000,00
Baumängel und -schäden	EUR	hier keine
TG-Stellplatz 1024/1037 incl. Bodenwertanteil	EUR	15.000,00

errechneter Vergleichswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR	339.500,00
---	------------	-------------------

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 340.000,00



4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag

Im Ertragswertverfahren wird das Grundstück ausschließlich nach dem aus ihm zu erzielenden Ertrag bewertet. Es eignet sich insofern insbesondere für z.B. Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, während es im Rahmen einer Wertermittlung für ein Einfamilienhaus in der Regel nur zu Kontrollzwecken durchgeführt wird. Der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert bedarf, da er sich aus ortsüblichen, nachhaltig zu erzielenden Mieten ableitet, in der Regel nicht der Korrektur durch Marktanpassungsfaktoren.

§ § 27-34, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen					12 Monate	
Anlage 1						
ETW F2.7	118,00	qm	* 8,80	EUR/qm	=	EUR 12.460,80
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen						EUR 12.460,80
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten ca.	13,64	%	* 12.460,80	EUR	=	EUR -1.699,20
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	* 12.460,80	EUR	=	EUR -249,22
Verwaltungskosten ca.	2,95	%	* 12.460,80	EUR	=	EUR -367,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	18,58	%	* 12.460,80	EUR	=	EUR -2.315,42
Grundstücksreinertrag gesamt						EUR 10.145,38
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche aus Flurstück 688 mit 169 m ² Größe bei 450 EUR/m ²)						
Liegenschaftszinssatz von	2,25	%	* 76.050,00	EUR	=	EUR -1.711,13
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt						EUR 8.434,26
Baujahr der Anlage: 1995; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 49 Jahre; LZ: 2,25 %						
Der Barwertfaktor beträgt: 29,51						
Ertragswert Anlage 1 (ETW F2.7)	8.434,26	EUR	*	29,51		EUR 248.894,98
Baumängel und -schäden						EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 1						EUR 76.050,00
ETW F2.7 incl. Bodenwertanteil						EUR 324.944,98

Anlage 2						
TG-Stellplatz 1024/1037	1,00	St.	* 40,00	EUR/Stck	=	EUR 480,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen						EUR 480,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten ca.	22,50	%	* 480,00	EUR	=	EUR -108,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	* 480,00	EUR	=	EUR -9,60
Verwaltungskosten ca.	10,00	%	* 480,00	EUR	=	EUR -48,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	34,50	%	* 480,00	EUR	=	EUR -165,60
Grundstücksreinertrag gesamt						EUR 314,40
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche aus Flurstück 688 mit 37 m ² Größe bei 450 EUR/m ²)						
Liegenschaftszinssatz von	2,25	%	* 16.650,00	EUR	=	EUR -374,63
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt						EUR -60,23
Baujahr der Anlage: 1995; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 49 Jahre; LZ: 2,25 %						
Der Barwertfaktor beträgt: 29,51						
Ertragswert Anlage 2 (TG-Stellplatz 1024/1037)	-60,23	EUR	*	29,51		EUR -1.777,24
Baumängel und -schäden						EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 2						EUR 16.650,00
TG-Stellplatz 1024/1037 incl. Bodenwertanteil						EUR 14.872,76

errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag						EUR 339.817,74
--	--	--	--	--	--	-----------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: **EUR 340.000,00**



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 F2.7	171,00 qm	*	712,37 EUR/qm	= EUR	121.815,27
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	6.090,76 EUR	= EUR	6.090,76
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1995; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 49 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	39 %			= EUR	<u>-49.883,35</u>
Anlage 1 (ETW F2.7, NHK-Typ: 4.2)					= EUR 78.022,68
Indizierung von: 78.022,68 EUR	/ 70,82	*	135,00	= EUR	148.730,05
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1				= EUR	76.050,00
ETW F2.7, indiziert, incl. Bodenwertanteil					EUR 224.780,05

Anlage 2

TG-Stellplatz 1024/1037	90,00 qm	*	715,00 EUR/qm	= EUR	64.350,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	3.217,50 EUR	= EUR	3.217,50
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1995; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 49 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	39 %			= EUR	<u>-26.351,33</u>
Anlage 2 (TG-Stellplatz 1024/1037, NHK-Typ: 14.3)					= EUR 41.216,18
Indizierung von: 41.216,18 EUR	/ 70,82	*	135,00	= EUR	78.567,97
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2				= EUR	16.650,00
TG-Stellplatz 1024/1037, indiziert, incl. Bodenwertanteil					EUR 95.217,97

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 319.998,02
---	-----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 320.000,00



5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

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

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

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

Dem Vergleichswertverfahren ist in jedem Falle der Vorzug zu geben, da der so ermittelte Wert das direkte Marktverhalten widerspiegelt. Aus diesem Grunde und weil Grundstücke noch am besten direkt miteinander vergleichbar sind, werden Bodenrichtwerte meist im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei der Bewertung von baulichen Anlagen scheidet das 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 **340.000,00** EUR

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **340.000,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **320.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als Wohnungseigentum in einer großen Eigentümergemeinschaft ein Ertragswertobjekt. Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht; der Ertragswert wird durch den Vergleichswert gestützt.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	340.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	hier keine
Zwischensumme:	EUR	340.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf (in Worten: tausend EUR)	EUR	340.000,00
---	------------	-------------------

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	2.880
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		26,2

Einzelwerte:

Grundbuchblatt 21877 (Wohnungsgrundbuch), Eigentumswohnung mit rund 118 m ²	EUR	325.000,00
Grundbuchblatt 21938 (Teileigentumsgrundbuch), Tiefgaragenstellplatz im Doppelparker	EUR	15.000,00

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, 9. Februar 2026



STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW

ö. b. u. v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung

staatl. anerk. Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz

Hückelsmaystrasse 247 - 47804 Krefeld

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



6. ANHANG

6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Die Wohn- und Nutzflächen der Eigentumswohnung können in Ermangelung einer ausreichenden Vermaßung der vorliegenden Planunterlagen nicht im Einzelnen berechnet werden und werden daher den Teilungsunterlagen entnommen und auf Plausibilität geprüft.

Flächen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Diele					7,430	
Dusche WC					3,420	
Flur					4,690	
Abstellraum					0,900	
Wohn-/Essraum					32,560	
Küche					7,780	
Schlafzimmer					13,610	
Kinderzimmer					9,620	
Bad					6,030	
Balkon					3,660	
Spitzboden (Nutzfläche)					28,050	
					117,750	
Wohn- / Nutzfläche ETW F2.7 gesamt:					118	qm

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

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

Wegen der Komplexität der insgesamt 13 Mehrfamilienhäuser, die die Wohnungseigentumsanlage bilden und weil die Sachwertberechnung hier als untergeordnet betrachtet wird, kann eine detaillierte Berechnung aller Bruttogrundflächen, aus denen sich der Anteil des Bewertungsobjekts am Gesamtbaukörper errechnet, nicht erfolgen.

Die Bruttogrundfläche wird hier mit dem 1,45-fachen der Wohn-/Nutzfläche der Eigentumswohnung und mit dem 2,5-fachen der Stellplatzfläche des Tiefgaragenstellplatzes geschätzt.

Diese Annahmen entsprechen nicht den Miteigentumsanteilen von Wohnung und Stellplatz an den baulichen Anlagen; sie dürfen keinesfalls Grundlage vertraglicher Vereinbarungen werden.



6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

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

6.4 verwendete Literatur

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

6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500 vom 07.11.2025
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 10.11.2025
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 11.11.2025
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 12.11.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 07.11.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 07.11.2025



Stadt Krefeld Katasteramt

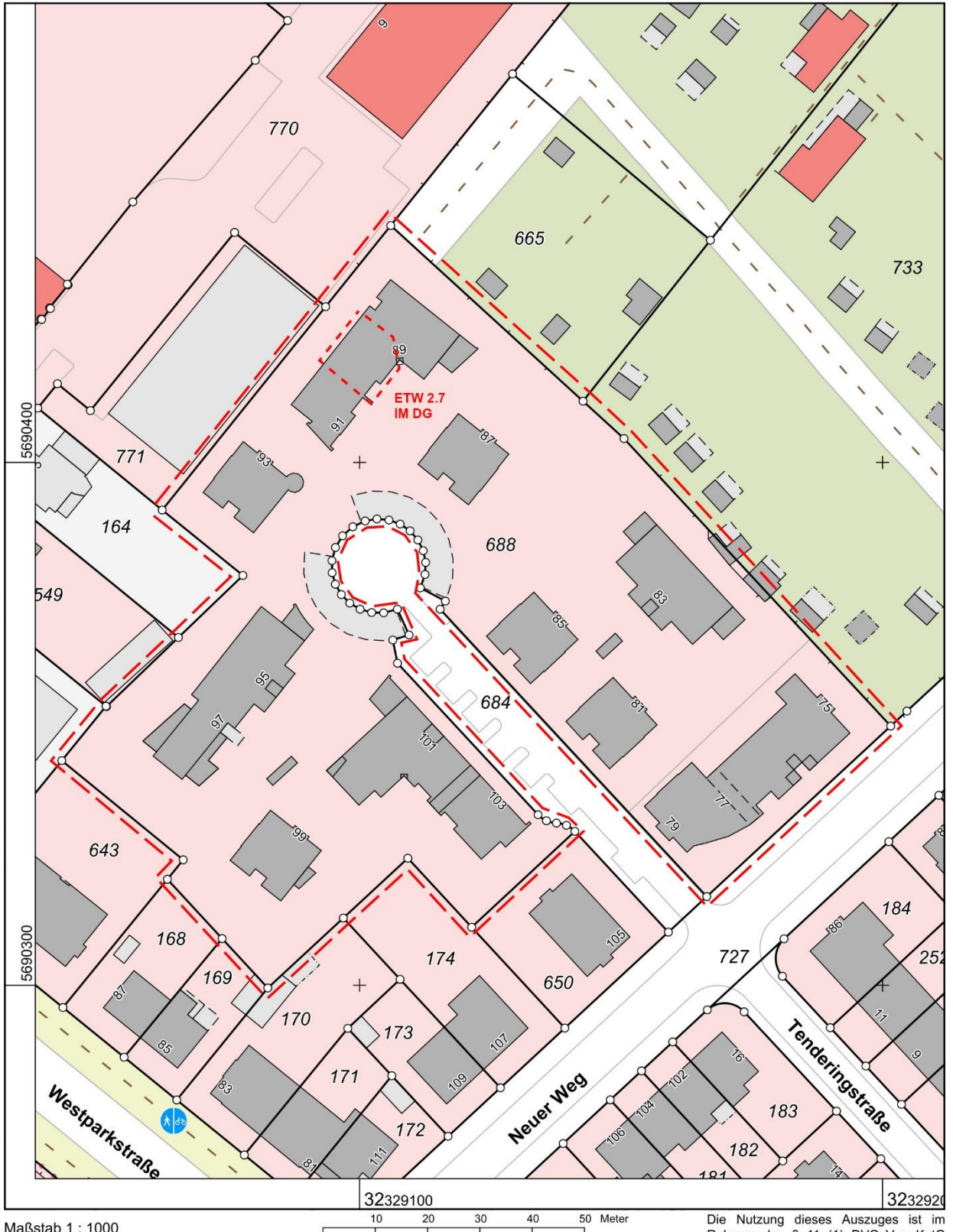
Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld

Flurstück: 688
Flur: 20
Gemarkung: Krefeld
Neuer Weg 77 u.a., Krefeld

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

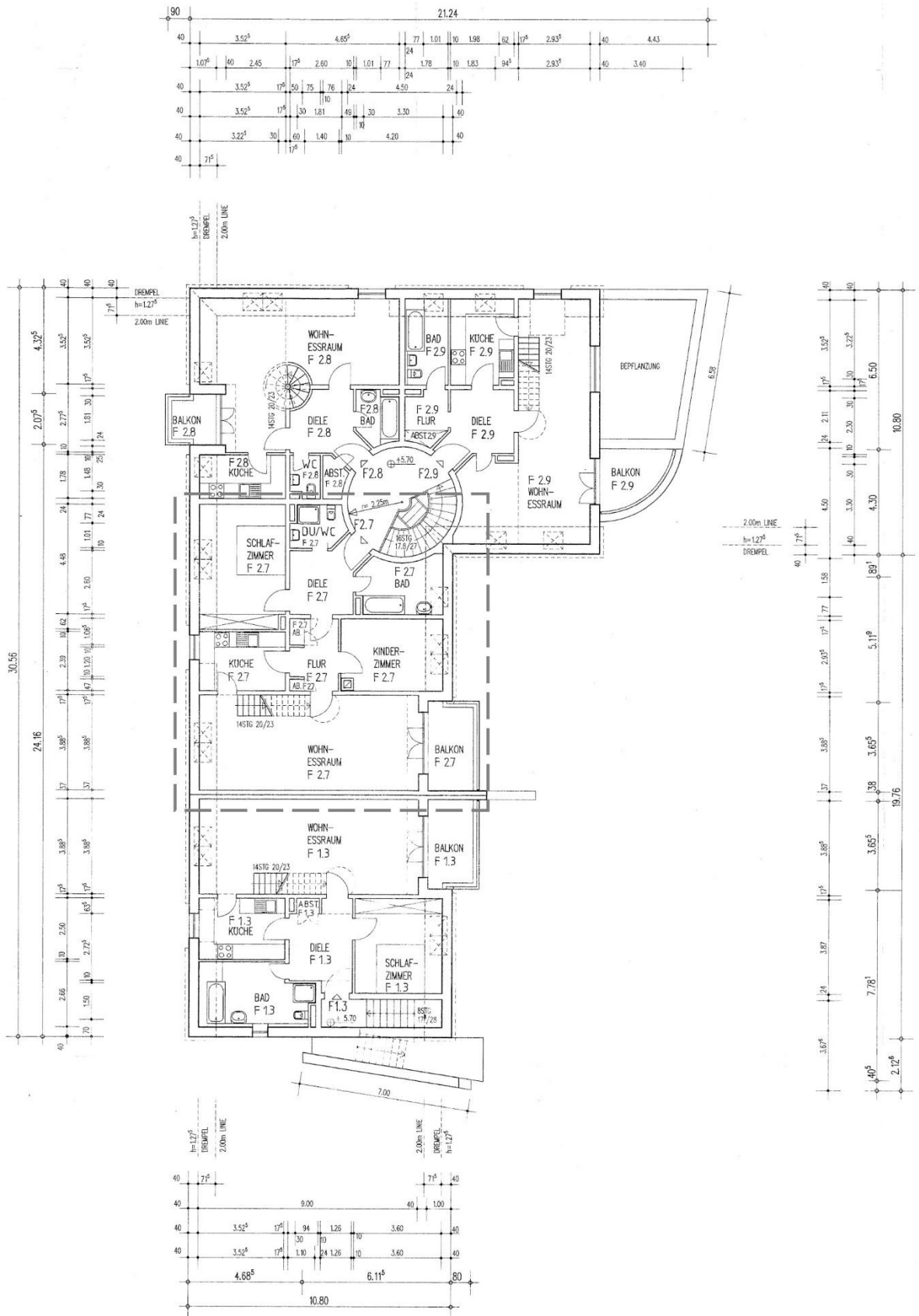
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 07.11.2025





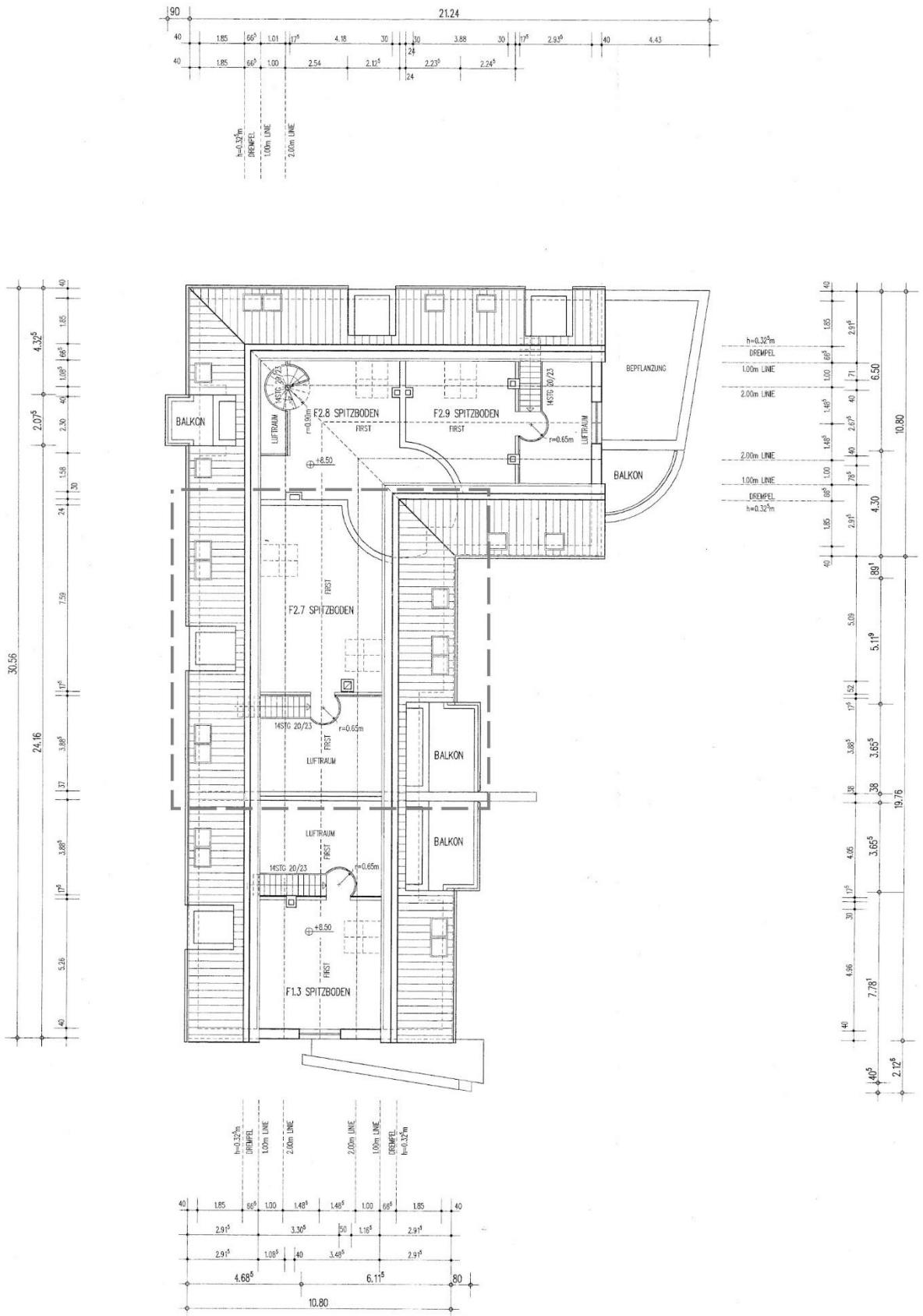
Grundriss Dachgeschoss, Wohnung F 2.7, ohne Maßstab:



DACHGESCHOSS



Grundriss Spitzboden, Wohnung F 2.7, ohne Maßstab:



SPITZBODEN