



GUTACHTEN

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

Tiefgaragenstellplatz Nr. 47, Inrather Straße 321 in 47803 Krefeld



Ansicht der Tiefgarage von Inrather Str. 321



Ansicht vom Stellplatz Nr. 47

Verkehrswert zum 07.08.2024 : 12.500,00 EURO

Auftraggeber:

**Amtsgerichts Krefeld
 Zwangsversteigerungsabteilung
 Preußenring 49
 47798 Krefeld**

Geschäftsnummer: **420 K 58/23**

Gebäudeart:
TG-Stellplatz

Wohnfläche:

Nutzfläche:

Stellplätze:
1 TG-Stellplatz

Sonstige Flächen:

Grundbuch von:
Krefeld

Blatt-Nr.:
8696

Eigentümer/innen:
wird hier nicht benannt

Gemarkung:
Krefeld

Flur:
10

Flurstück(e):
472

Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):
~ 31 qm (1/52 MEA von 1.590 m²)

Es bestehen:

- Rechte
- Lasten, Beschränkungen
- Baulasten

- sozialrechtliche Bindungen
- Mietvertrag
- 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)	4
2.5	weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)	5
2.6	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	6
3.	BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	7
3.1	Allgemeines	7
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	7
3.2.1	Ausführungen	7
3.2.2	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	7
3.3	Außenanlagen	8
3.4	Zubehör	8
3.5	Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	8
3.5.1	baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	8
3.5.2	Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	8
3.5.3	vorhandene Mängel	8
3.6	Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	8
4.	BERECHNUNGEN	9
4.1	Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	9
4.2	Grunddaten der Wertermittlung	10
4.3	Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	10
4.4	Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	11
4.5	Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	11
4.6	Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	12
5.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	13
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	13
5.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	13
6.	ANHANG	14
6.1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	14
6.2	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	14
6.3	beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	15
6.4	verwendete Literatur	15
6.5	Anlagen (nicht in der pdf-version)	15

Seitenzahl: 22 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 32380)

Ausfertigungen: 4 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



1. AUFTRAG

Auftraggeber:	Amtsgerichts Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld	Geschäftsnummer: 420 K 58/23
Verwendung:	Zwangsversteigerungsverfahren Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden. Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.	
Bewertungs- grundlagen: (objekt- bezogen)	Dokument: - Grundbuchauszug - Angaben aus dem Baulastenverzeichnis - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) - Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten - Angaben aus dem Altlastenkataster - Angaben aus der Bodenrichtwertkarte und des Gutachterausschusses - sonstige erforderliche Daten des Gutachterausschusses - Angaben aus dem Bodenrichtwertsystem des Landes NRW, BORIS - Angaben zur baurechtlich möglichen Ausnutzung des Grundstückes - Angaben aus der Hausakte des Bauordnungsamtes - Bauzeichnungen im M 1:100 - Mietpreisspiegel	vom: 30.01.2024 30.07.2024 25.07.2024 30.07.2024 03.09.2024 09.08.2024
Besichtigung:	07.08.2024	
Teilnehmer:	- Hausmeister der Wohnanlage - Stefan Mengden – Sachverständiger - Mitarbeiterin des Sachverständigen	
Bei der Besichtigung wurden:	- die zur Verfügung gestellten, o.g. objektbezogenen Bewertungsunterlagen verifiziert und bei Bedarf ergänzt oder geändert, - die für die Bewertung relevanten Daten und Fakten aufgenommen und - verschiedene Fotografien des Objektes gemacht.	
Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist in die Wertermittlung einzubeziehen	



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> TG-Stellplatz	<i>Wohnfläche:</i> ---	<i>Nutzfläche:</i> ---	<i>Stellplätze:</i> 1 TG-Stellplatz	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> Krefeld	<i>Blatt-Nr.:</i> 8696	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> Krefeld	<i>Flur:</i> 10	<i>Flurstück(e):</i> 472	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> ~ 31 qm (1/52 MEA von 1.590 m²)	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Randbereich der Stadt Krefeld (mit insgesamt rund 235.000 Einwohnern) im Stadtteil Inrath, zwischen dem Stadtgebiet Krefelds und dem Ortsteil Hüls. Die Entfernung zum Zentrum Krefelds beträgt ca. 3 km, die zum Ortszentrum Hüls ca. 4 km. Die nähere Umgebung des Objektes ist durch Mehrfamilienhaus-Bebauung geprägt. Grundschule, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Umkreis von 1 km vorhanden.</p> <p>Im Zentrum Krefelds findet sich die typische Infrastruktur einer Mittelstadt der beschriebenen Größe mit kulturellen, sozialen, medizinischen, verwaltungstechnischen und sonstigen Institutionen.</p> <p>In unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt befindet sich die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr durch die Straßenbahnlinie an der nahe gelegenen Hülser Straße. Sport- und Freizeitmöglichkeiten finden sich in der teils ländlichen Umgebung des Ortsteils Hüls und im Stadtwald. Die Entfernung zum Autobahnanschluss an die A 57 beträgt ca. 7 km. Insgesamt kann die Lage als recht zentral mit Bezug zum Außenbereich bezeichnet werden.</p>
-------------------------	--

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

<i>Wertverhältnisse</i>	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
<i>Ermittlungstichtag</i>	07.08.2024
<i>Qualitätstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt.</p> <p>Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.</p>

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

<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1964 angegeben.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Tiefgaragen des genannten Gebäudetyps rund 40 Jahre an.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 10 Jahren erwartet; überdies wird hier eine rund 60-jährige Gesamtnutzungsdauer unterstellt.</p> <p>Hieraus errechnet sich als fiktives Baujahr 1974, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.</p> <p>Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.</p>



2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

Bebauungsplan	Nr. 171	Ausweisungen	Für das Bewertungsgrundstück: Tiefgarage
	Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.		
Genehmigungsstand	Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde. Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.		
Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen.		
Belastungen in Abteilung II des Grundbuches	In Abteilung II des Grundbuches ist Folgendes eingetragen: Lfd. Nr. 1, Grundstück im Bestandsverzeichnis 3 „Die Benutzung des Grundstücks ist in der Weise geregelt, dass die Eigentümer der mit den Nummern 1 bis 52 bezeichneten Miteigentumsanteile berechtigt sind, den mit derselben Nummer wie ihr Miteigentumsanteil bezeichneten Wageneinstellplatz ausschließlich zu benutzen und jeden anderen Miteigentümer von der Benutzung dieses Wageneinstellplatzes auszuschließen. Den Miteigentümern ist nicht gestattet, auf den ihnen zur ausschließlichen Benutzung überlassenen Wageneinstellplätzen ihre Wagen zu waschen. Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist für immer ausgeschlossen. Eingetragen für die Schwäbische Wohnungsbaugesellschaft Stuttgart, Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Stuttgart am 5. August 1965.“		
Baulasten im Baulastenverzeichnis	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 30.07.2024 mit, dass das Grundstück mit keiner Baulast belastet ist.		
behördliche Auflagen / Denkmalschutz	sind nicht erkennbar oder bekannt		
sonstige Werteeinflüsse	sind nicht erkennbar oder bekannt		
Verkehrs-Erschließung	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 30.07.2024 mit, dass das ... Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt. Ein Erschließungsbeitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld kommt nicht mehr zur Erhebung; dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.		
techn. Erschließung	Die technische Erschließung umfasst Strom und Entwässerung. Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR, Fachbereich Gebühren, Beschaffung und Recht teilt am 12.08.2024 mit, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das o.g. Grundstück nicht mehr zur Erhebung kommt; dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.		
Straßenausbau	Die Inrather Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes als zweispurig asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg und öffentlichen Parkmöglichkeiten entlang der Straße ausgebaut.		



<i>Grundstücksform</i>	Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz teilt am 03.09.2024 mit, dass das ... Grundstück nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist. Über die im Rahmen der Altlastenauskunft eingeholten Aussagen hinaus werden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich außergewöhnlicher Einflüsse vorgenommen. Insbesondere bleiben Einwirkungen aus hohen Grundwasserständen, nicht bekannten, erkennbaren oder bekannt gemachten Schadstoff- oder sonstigen Belastungen und Immissionen in der Wertermittlung unberücksichtigt.

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

<i>Bodenrichtwerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 360,00 €/m ² für ein Grundstück im Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 ausgewiesen. Der Grundstücksmarktbericht führt weiter aus: „Stellplatz- und Garagenflächen, die nach dem Bauordnungsrecht für die Realisierung eines Bauvorhabens zwingend nachzuweisen sind, sind regelmäßig mit dem vollen Wert für Bauland des jeweiligen Bezugsgrundstücks zu bewerten.“
<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 2024 keinen Liegenschaftszinssatz für Tiefgaragenstellplätze ausgewiesen. Aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
<i>Rohertagsfaktoren</i>	sind nicht veröffentlicht.
<i>Baupreisindex</i>	2010 = 78,65 2024 = 129,4 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes II. 2024)
<i>Vergleichswerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2024 einen Vergleichswert in Höhe von rund 22.500 € (Median) für Tiefgaragenstellplätze bei Verkauf im Zusammenhang mit Wohnungseigentumsverkäufen ausgewiesen.



3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN

3.1 Allgemeines

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

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

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

<i>Art der Baulichkeiten</i>	Tiefgarage mit 52 Einstellplätzen für PKWs; davon der Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 47 in der Hausanlage Inrather Straße Nr. 321.
<i>Art der Nutzung</i>	Parkfläche
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1964 angegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 10 Jahren erwartet; überdies wird hier eine rund 60-jährige Gesamtnutzungsdauer unterstellt. Hieraus errechnet sich als fiktives Baujahr 1974, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.

3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

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

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

3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände</i>	Stahlbeton
<i>Außentüren u. Tore</i>	elektrisch betriebenes Decken-Sektionaltor aus Aluminium
<i>Bodenplatte</i>	Stahlbeton
<i>Innenwände</i>	Stahlbeton
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton mit Flachdachabdichtung und intensiver Dachbegrünung
<i>Treppen</i>	Stahlbeton

3.2.2 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Außenwände</i>	überwiegend gehoben	<i>Standardstufe</i>	4
<i>Dach</i>	überwiegend gehoben	<i>Standardstufe</i>	4
<i>Außentüren/-fenster</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Fußböden</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Techn. Ausstattung</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend mittel bis gehoben“ angenommen.		



3.3 Außenanlagen

<i>Zufahrtsbereich</i>	Die Zufahrt zum Tiefgaragengebäude, die von der Inrather Straße aus erreichbar ist, ist im Bewertungsbereich mit Pflastersteinen belegt.
<i>Hausanschlüsse</i>	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

3.4 Zubehör

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.

3.5 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.5.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

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

3.5.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

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

3.5.3 vorhandene Mängel

Es wird ausdrücklich auf die derzeit gültigen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verwiesen. Je nach Alter der Anlagen können hier im Falle des Eigentümerwechsels erhebliche Kosten bezüglich der Wärmedämmung des Gebäudes sowie eines eventuell auszutauschenden Heizkessels anfallen. Eine Erfassung und Bezifferung dieser eventuellen Kosten sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen. Weiterhin bleiben optisch nicht erkennbare bzw. bekannt gemachte Mängel, Schäden und Beeinträchtigungen durch z.B. Altlasten, hohe Grundwasserstände, Immissionen, schadstoffbelastete Baustoffe, Schädlingsbefall etc. am Grundstück wie auch an eventuell vorhandenen baulichen Anlagen unberücksichtigt, da hierzu spezielle Untersuchungen durch Fachleute mit besonderer Sachkenntnis erforderlich sind.

Mängel und Schäden werden im Ertragswertverfahren nur insoweit in Abzug gebracht, als sie nicht bereits in den Instandhaltungskosten oder im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt wurden. Werden Mängel als sogenannte besondere, objektspezifische Werteeinflüsse in Abzug gebracht, so stellt dieser Abzug lediglich den überschlägig ermittelten Einfluss auf den Verkehrswert dar und muss nicht zwangsläufig die tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten widerspiegeln. Den derart ausgewiesenen Kosten liegen keine Sanierungsplanungen, detaillierten Kostenschätzungen oder gar konkreten Angebote zugrunde.

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

- Risse in den Seitenwänden der Zufahrt
- Defekte Einbauleuchten in den Seitenwänden der Zufahrt
- Feuchteerscheinungen an Wänden und Decke
- Beschädigungen am Betonboden

3.6 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um einen baujahrtypischen, renovierungsbedürftigen Tiefgaragenstellplatz in mittlerer Lage von Krefeld.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL). Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.
<i>SW-RL-Typ</i>	Die Tiefgarage entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 14.3 (Tiefgaragen) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Tiefgaragen des genannten Gebäudetyps rund 40 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 10 Jahren erwartet; überdies wird hier eine rund 60-jährige Gesamtnutzungsdauer unterstellt. Hieraus errechnet sich als fiktives Baujahr 1974, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.
<i>Normalherstellungskosten</i>	Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 635 €/m ² BGF. Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden mit rund 50 € für den Tiefgaragenstellplatz sachgerecht angenommen. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden mit rund 20 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2024	Baupreisindex:	129,40
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	78,65

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Tiefgaragenstellplatz	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,0192308
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Tiefgarage	Typ nach NHK:	14.3
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend mittel bis gehoben	Standardstufe:	3 - 4
BGF-m ² -Preis Anlage 1 in EUR/m ² :	635,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1 (fiktiv):	1974	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	60	wirtsch. RND in Jahren:	10
Vergleichswert je Stellplatz:	22.500,00	EUR/St.	
marktüblicher Ertrag je Stellplatz:	50,00	EUR/St. im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	635,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	3,00		

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

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

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

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

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

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 472	0,01923077	MEA am Grundstück	
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf			
Teilflächengröße 1:	31,00	m ²	0,01923077	MEA an m ² 1.590,00
Bodenrichtwert 1:	360,00	EUR/m ²		
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt		
Wertbeeinflussung:	hier keine			
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 1:</u>	<u>360,00</u>	<u>EUR/m²</u>		
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	360,00	EUR / m ² *	31,00 m ² =	EUR 11.160,00

Bodenwert gesamt	= EUR	11.160,00
-------------------------	--------------	------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 11.000,00



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

Tiefgaragenstellplatz	1,00 St. * 22.500,00 EUR/St. =	EUR	22.500,00
§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen incl. Bodenwert		EUR	22.500,00
Baumängel und -schäden		EUR	hier keine
Tiefgaragenstellplatz incl. Bodenwertanteil		EUR	22.500,00

errechneter Vergleichswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR	22.500,00
---	------------	------------------

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: **EUR 22.500,00**

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

Tiefgaragenstellplatz	1,00 St. * 50,00 EUR/St. =	EUR	600,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen		EUR	600,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten			
Instandhaltungskosten ca.	12,00 % * 600,00 EUR =	EUR	-72,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00 % * 600,00 EUR =	EUR	-12,00
Verwaltungskosten ca.	6,00 % * 600,00 EUR =	EUR	-36,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	20,00 % * 600,00 EUR =	EUR	-120,00
Grundstücksreinertrag gesamt		EUR	480,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 472 mit 31 m ² Größe bei 360 EUR/m ²)			
Liegenschaftszinssatz von	3,00 % * 11.160,00 EUR =	EUR	-334,80
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt		EUR	145,20
Baujahr der Anlage: 1974; GND: 60 Jahre; wirtschaftl. RND: 10 Jahre; LZ: 3 %			
Der Barwertfaktor beträgt: 8,53			
Ertragswert Anlage 1 (Tiefgaragenstellplatz)	145,20 EUR * 8,53	EUR	1.238,56
Baumängel und -schäden		EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1		EUR	11.160,00
Tiefgaragenstellplatz incl. Bodenwertanteil		EUR	12.398,56

errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR	12.398,56
--	------------	------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: **EUR 12.500,00**



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

Tiefgaragenstellplatz 22,00 qm * 635,00 EUR/qm = EUR 13.970,00

Außenanl., bes. Baut., Hausanschl. 1,00 p * 209,55 EUR = EUR 209,55

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1974; GND: 60 Jahre; wirtschaftliche RND: 10 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 83 % = EUR -11.769,03

Anlage 1 (Tiefgaragenstellplatz, NHK-Typ: 14.3) = EUR 2.410,52

Indizierung von: 2.410,52 EUR / 78,65 * 129,40 = EUR 3.965,95

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 = EUR 11.160,00

Tiefgaragenstellplatz, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 15.125,95

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 15.125,95
---	----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 15.000,00



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 **22.500,00** EUR

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **12.500,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **15.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als Tiefgaragenstellplatz hier ein Ertragswertobjekt. Es wird ein Marktanpassungsfaktor von in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	12.500,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	hier keine
Zwischensumme:	EUR	12.500,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf (in Worten: zwölftausendfünfhundert EUR)	EUR	12.500,00
---	------------	------------------

Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund 20,8

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, 23. September 2024



STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW
ö. b. u. v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung
staatl. anerkt. 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.

1 Stellplatz

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

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

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Tiefgarage	0,019231	1,000	35,700	32,700	3,400	22,450	1,000	76,329
						22,450		76,329
qm BGF und cbm BRI Tiefgaragenstellplatz gesamt:						22		76
						qm BGF		cbm BRI



6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

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

6.4 verwendete Literatur

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

6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 30.07.2024
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 30.07.2024
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 03.09.2024
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 02.08.2024



Stadt Krefeld Katasteramt

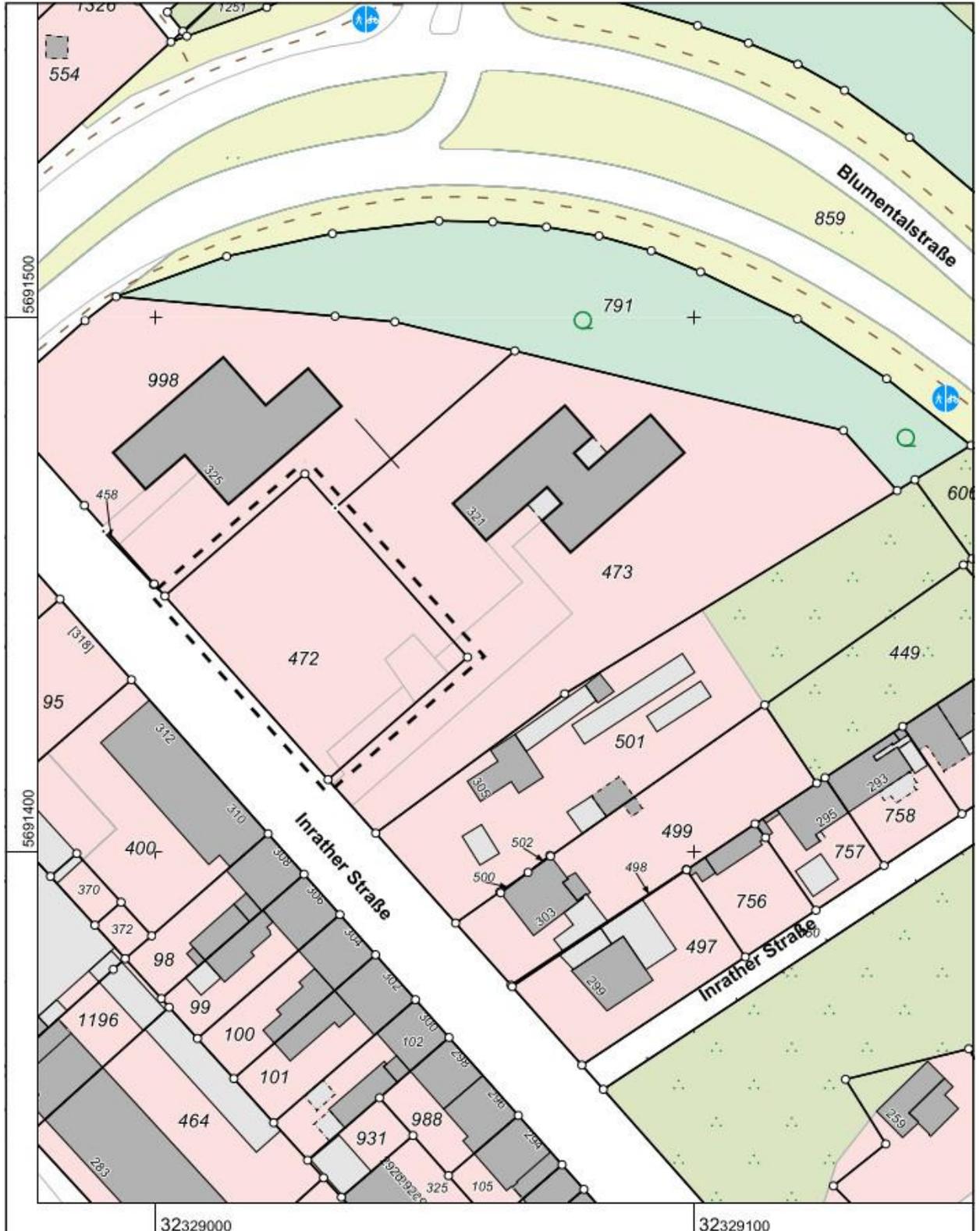
Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld

Flurstück: 472
Flur: 10
Gemarkung: Krefeld
Inrather Straße 321, Krefeld

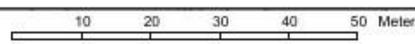
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 25.07.2024



Maßstab 1 : 1000



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



Grundriss Tiefgarage, ohne Maßstab:

