**DIPL. - ING. STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW**
VON DER ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN-WESTFALEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
**SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE**

**HÜCKELSMAYSTRASSE 247** **47804 KREFELD** **T +49 2151 581950** **F +49 2151 5819520** **mengden@mengden.de**
**Internetversion (Seite 1-26)**

# G U T A C H T E N

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

**Einfamilienhaus, Glockenspitz 429a in 47809 Krefeld**

Ansicht von der Straße „Rehgraben“

Ansicht Eingangsbereich im Haus

**Verkehrswert zum 29.06.2022 : 260.000,00 EURO**

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Auftraggeber:* | **Amtsgericht Krefeld**<br>**Zwangsversteigerungsabteilung**<br>**Preußenring 49**<br>**47798 Krefeld** | *Geschäftsnummer:* | **424 K 028/21** |

| *Gebäudeart:* | *Wohnfläche:* | *Nutzfläche:* | *Stellplätze:* | *Sonstige Flächen:* |
|---|---|---|---|---|
| **Reihenendhaus** | **~ 105 m²** | **---** | **---** | **---** |

| *Grundbuch von:* | *Blatt-Nr.:* | *Eigentümer/innen:* |
|---|---|---|
| **Bockum** | **10376** | **wird hier nicht benannt** |

| *Gemarkung:* | *Flur:* | *Flurstück(e):* | *Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):* |
|---|---|---|---|
| **Bockum** | **8** | **3558** | **260 m²** |

*Es bestehen:*

| | | | |
|---|---|---|---|
| [ ] | Rechte | [ ] | sozialrechtliche Bindungen |
| [x] | Lasten, Beschränkungen | [ ] | Mietvertrag |
| [ ] | Baulasten | [ ] | Sonstiges |

## Inhaltsverzeichnis:


**1. AUFTRAG 3**

**2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG 4**
2.1 Gegenstand der Wertermittlung 4
2.2 allgemeine Lage-Daten 4
2.3 Stichtage, Wertverhältnisse und Zustand (§§ 3 – 5 ImmoWertV) 4
2.4 weitere Wertmerkmale (§ 6 ImmoWertV) 4
2.5 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 9 - 15 ImmoWertV) 6

**3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN 7**
3.1 Allgemeines 7
3.2 Bauwerk - Baukonstruktion 8
3.2.1 Ausführungen 8
3.2.2 äußere Ausstattung 8
3.2.3 innere Ausstattung 8
3.2.4 Bäder 8
3.2.5 Toiletten 8
3.2.6 Küchen 8
3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung 8
3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks 9
3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards 9
3.3 Bauwerk – technische Anlagen 10
3.3.1 Heizungsanlage 10
3.3.2 Warmwasserbereitung 10
3.3.3 sanitäre Installation 10
3.3.4 Elektroinstallation 10
3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen 10
3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards 10
3.4 Außenanlagen 10
3.5 Zubehör 10
3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen 11
3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen) 11
3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand) 11
3.6.3 vorhandene Mängel 11

**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 (§ 16 ImmoWertV) 14
4.4 Vergleichswertermittlung (§ 15 ImmoWertV) auf den Stichtag 15
4.5 Ertragswertermittlung (§§ 17 – 20 ImmoWertV) auf den Stichtag 15
4.6 Sachwertermittlung (§§ 21- 23 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag 16

**5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG 17**
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 ImmoWertV) 17
5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB) 17
Zwischensumme: 17

**6. ANHANG 18**
6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen 18
6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhaltes (BRI, grob überschläglich) 18
6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc. 19
6.4 verwendete Literatur 19
6.5 Anlagen (teilweise nicht in der pdf-Version) 19


*Seitenzahl:* 31 incl. Deckblatt (Anzahl der Zeichen: 41614)

*Ausfertigungen:* 8 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv

# 1. AUFTRAG

| | | |
|---|---|---|
| *Auftraggeber:* | **Amtsgericht Krefeld**<br>**Zwangsversteigerungsabteilung**<br>**Preußenring 49**<br>**47798 Krefeld** | *Geschäftsnummer:* **424 K 028/21** |

*Verwendung:* Zwangsversteigerungsverfahren

Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden.
Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

*Bewertungsgrundlagen: (objektbezogen)*

| *Dokument:* | *vom:* |
|---|---|
| - Grundbuchauszug | 02.06.2022 |
| - Angaben aus dem Baulastenverzeichnis | 15.06.2022 |
| - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) | 14.06.2022 |
| - Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten | 15.06.2022<br>24.06.2022 |
| - Angaben aus dem Altlastenkataster | 27.06.2022 |
| - 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 | 13.06.2022 |

*Besichtigung:* 29.06.2022

*Teilnehmer:*
- Gläubiger
- 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 ist in die Wertermittlung mit einzubeziehen.

# 2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

## 2.1 Gegenstand der Wertermittlung

| *Gebäudeart:* | *Wohnfläche:* | *Nutzfläche:* | *Stellplätze:* | *Sonstige Flächen:* |
|---|---|---|---|---|
| **Reihenendhaus** | **~ 105 m²** | **---** | **---** | **---** |

| *Grundbuch von:* | *Blatt-Nr.:* | *Eigentümer/innen:* |
|---|---|---|
| **Bockum** | **10376** | **wird hier nicht benannt** |

| *Gemarkung:* | *Flur:* | *Flurstück(e):* | *Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):* |
|---|---|---|---|
| **Bockum** | **8** | **3558** | **260 m²** |

## 2.2 allgemeine Lage-Daten

| | |
|---|---|
| *Lagebeschreibung* | Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Bockum der Stadt Krefeld (ca. 235.000 Einwohner) in einem Gebiet, das in näherer Umgebung von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die nahe Berliner Straße bietet eine gute Anbindung an das Stadtzentrum Krefelds (ca. 4 km) und an die Autobahn A57 (ca. 1 km). Über eine nahe gelegene Straßenbahnhaltestelle ist auch die Anbindung an den ÖPNV gegeben.<br>Im Stadtteil Bockum finden sich Schulen, Kindergärten, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Restaurants, der Krefelder Zoo und das Schwimmbad Bockum; aufgrund seiner durchgrünten Umgebung und der guten Infrastruktur ist dieser Stadtteil insbesondere bei Familien sehr beliebt. |

## 2.3 Stichtage, Wertverhältnisse und Zustand (§§ 3 – 5 ImmoWertV)

| | |
|---|---|
| *Ermittlungsstichtag* | 29.06.2022 |
| *Qualitätsstichtag* | entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag |
| *Wertverhältnisse* | Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung. |
| *Entwicklungszustand* | Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt.<br>Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 5 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung. |

## 2.4 weitere Wertmerkmale (§ 6 ImmoWertV)

| | | |
|---|---|---|
| *Bebauungsplan* | keiner; § 34 *Ausweisungen* BauGB | Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach der prägenden Bebauung der näheren Umgebung. |

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.<br>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 Bestands-verzeichnis des Grundbuches* | Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen. |

| | |
|---|---|
| *Belastungen in Abteilung II des Grundbuches* | In Abteilung II des Grundbuches sind für das betroffene Grundstück folgende Belastungen eingetragen:<br>*„Grunddienstbarkeit (Betretungs-, Benutzungs- und Instandhaltungsrecht einer Schmutzwasser-Entwässerungsanlage) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Bockum Flur 8 Flurstück 3559 (Blatt xxx) und Flurstück 3560 (Blatt xxx).*<br>*Bezug: Bewilligung vom 11.08.2006 (UR-Nr. xxx, Notar XXX, Krefeld). Eingetragen am 27.03.2008.“*<br><br>*„Eigentumsübertragungsvormerkung für XXX.*<br>*Bezug: Bewilligungen vom 29.05.2008 und 13.06.2008 (UR-Nr. xxx und xxx, Notar XXX). Eingetragen am 11.07.2008.“*<br><br>*„Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung aus dem Kaufvertrag vom 29.05.2008 für XXX.*<br>*Aufgrund einstweiliger Verfügung des Amtsgericht Krefeld vom 25.05.2010 (AZ: xxx) eingetragen am 27.05.2010.“*<br><br>*„Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Bockum*<br>*Flur 8 Flurstück 3559 (Blatt xxx)*<br>*Flur 8 Flurstück 3560 (Blatt xxx)*<br>*Bezug: Bewilligung vom 13.07.2010 (UR-Nr. xxx, Notar XXX). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 1 Eingetragen am 02.08.2010.“*<br><br>*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 424 K 028/21). Eingetragen am 15.10.2021.“*<br><br>Den hier eingetragen Grunddienstbarkeiten wird kein Werteinfluss beigemessen, da hierdurch die bauliche und wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks nicht beeinflusst wird. |
| *Baulasten im Baulastenverzeichnis* | Die Stadt Krefeld, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 15.06.2022 mit, *dass das/die … Grundstück/e mit keiner Baulast belastet ist/sind.* |
| *sozialrechtliche Bindungen* | Die Stadt Krefeld, Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen Abteilung Wohnen teilt 13.06.2022 mit, *dass für diese Objekte keine soziale Bindung besteht.* |
| *behördliche Auflagen / Denkmalschutz* | sind nicht erkennbar oder bekannt |
| *sonstige Werteinflüsse* | sind nicht erkennbar oder bekannt |
| *Verkehrs-Erschließung* | Das Bewertungsobjekt ist über die Straßen „Glockenspitz“ und „Rehgraben“ erschlossen.<br>Die Stadt Krefeld, Stadt- und Verkehrsplanung teilt am 15.06.2022 mit, *dass das … Grundstück an zwei öffentlichen Straßen liegt. Ein Erschließungsbeitrag kommt … nicht mehr zur Erhebung;* dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen. |
| *techn. Erschließung* | Der Keller war nicht gefahrlos zu betreten, daher konnte nicht festgestellt werden, was die technische Erschließung umfasst. Es wird davon ausgegangen, dass Wasser, Abwasser, Strom und Gas vorhanden sind.<br>Der Kommunalbetrieb Krefeld AöR teilt am 24.06.2022 mit, *dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das … Grundstück nicht mehr zur Erhebung kommt;* dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen. |
| *Straßenausbau* | Die Straße „Glockenspitz“ ist im Bereich des Bewertungsobjekts als vierspurig asphaltierte Straße mit beidseitigem Fahrrad- und Gehweg sowie öffentlichen Parkbuchten entlang der Straße ausgebaut. |
| *Grundstücksform* | Das Grundstück ist vieleckig geschnitten. |

| | |
|---|---|
| *Bodenbeschaffenheit* | Die Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz teilt am 27.06.2022 mit, *dass das … Grundstück … nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst ist. Es liegen ihr zurzeit keine Hinweise dafür vor, dass von dem … Grundstück Gefahren für die Gesundheit oder unzumutbare Beeinträchtigungen durch umweltgefährdende Stoffe ausgehen.*<br>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. |

## 2.5 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 9 - 15 ImmoWertV)

| | |
|---|---|
| *Bodenrichtwerte* | Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 330 €/m² für ein Grundstück im reinen Wohngebiet für Einzel-/Doppelhäuser bei offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 und einer Grundstücksgröße von rund 500 m² ausgewiesen. |
| *Bodenpreisindex* | Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt. |
| *Umrechnungs-koeffizienten* | Das Bewertungsgrundstück ist deutlich kleiner als das Bodenrichtwertgrundstück.<br>Etwaige Unterschiede zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der Größe haben üblicherweise Werteinfluss und müssen durch die Anwendung von Korrekturfaktoren aus den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung des Bodenwertes gewürdigt werden.<br>Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor in Höhe von rund 1,13 angewandt. |
| *Liegenschafts-zinssätze* | Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2022 keinen Liegenschaftszinssatz für Einfamilienausgrundstücke ausgewiesen. Aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt. |
| *Rohertragsfaktoren* | sind nicht veröffentlicht. |
| *Baupreisindex* | 2010 = 90,05<br>2022 = 147,2 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes II. 2022) |
| *Sachwertfaktoren:* | Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2022 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen und gibt diese für den Sachwertbereich des Bewertungsobjekts mit rund 1,395 (interpoliert) an. |
| *Vergleichswerte* | Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2022 Vergleichswerte für 2021 zwischen 2.775 €/m² und 3.021 €/m² für Reihenendhäuser im Erdverkauf 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 Bundesimmisionsschutzgesetzes, der Energieeinsparverordnung, 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.

**Das Bewertungsobjekt befindet sich bez. des Innenausbaus im Rohbauzustand.**
**Das Grundstück ist weitestgehend zugewachsen und kaum zugänglich.**
**Die baulichen Anlagen konnten aussenseitig nicht von allen Seiten begangen und in Augenschein genommen werden.**
**Über die vorhandene Bautüre ist das Objekt zwar schwer zugänglich, aber abschließbar. Die Fassadenverklinkerung ist vorhanden, ebenfalls die Dachkonstruktion incl. Dachziegel, alle Fenster sind eingebaut. Innentreppen sind nicht vorhanden, sodass eine Besichtigung des Kellers und des Dachgeschosses nicht erfolgen konnte.**

| | |
|---|---|
| *Art der Baulichkeiten* | unterkellertes Reihenendhaus |
| *Geschosszahl* | nach Fertigstellung: Erdgeschoss und Dachgeschoss |
| *Art der Nutzung* | nach Fertigstellung: Wohnnutzung |
| *Baujahr* | Baugenehmigung vom 24.07.2006<br>Fertigstellungsanzeige des Rohbaus vom 21.11.2007<br>Als tatsächliches Baujahr wird 2006 angegeben.<br>Die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts sind nicht fertiggestellt; in der Berechnung wird jedoch ein fertiggestellter Zustand der baulichen Anlagen unterstellt.<br>Hierzu wird angenommen, dass das Einfamilienhaus im Jahre 2022 abschliessend fertiggestellt wird.<br>Ab Fertigstellung wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 70 Jahren erwartet, da der Rohbau bereits rund 16 Jahre alt ist.<br>Hieraus und aus der Annahme einer rund 80 jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 2012, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. |
| *Grundrissanlage* | laut Baugenehmigung:<br>EG: Flur, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Terrasse<br>DG: Flur, 3 Zimmer, Badezimmer |
| *verbesserungsfähig* | nicht erforderlich |

## 3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

Konstruktionen und Ausführungen, die nicht eingesehen werden können, wie z.B. verkleidete Dach-, Wand- und Deckenkonstruktionen, Fundamente, verkleidete Haustechnik, nicht zugänglich gemachte Objekt- oder Raumbereiche etc. werden als durchschnittlich, mängelfrei und objekt- bzw. baujahrtypisch angenommen.
Aussagen zur bauphysikalisch korrekten Ausführung der baulichen Anlagen (Dampfsperren, Wärmedämmschichten, schallschutztechnisches Verhalten der Bauteile etc.), zum baulichen Brandschutz, zu Schadstoffbelastungen, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und zur Standsicherheit (Statik) können im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

### 3.2.1 Ausführungen

| | |
|---|---|
| *Umfassungswände* | massives Mauerwerk |
| *Fassade* | mit bräunlichem Klinkermauerwerk verblendet |
| *Außentüren u. Tore* | nicht vorhanden |
| *Außenfenster* | Kunststoff-Fenster isolierverglast, aus 2009 |
| *Dachkonstruktion* | zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, ungedämmt |
| *Dachdeckung* | Dachziegel |
| *Dachaufbauten* | keine |
| *Innenwände* | massives Mauerwerk |
| *Kellerdecken* | Stahlbeton |
| *Geschossdecken* | Stahlbeton |
| *Treppen* | nicht vorhanden |

### 3.2.2 äußere Ausstattung

| | |
|---|---|
| *Dachaufbauten* | keine |
| *Balkone / Loggien* | keine |
| *Umwehrungen* | keine |
| *Fensterbänke* | keine |
| *Sonnenschutzeinr.* | keine |

### 3.2.3 innere Ausstattung

| | |
|---|---|
| *Wände* | unverputzt |
| *Decken* | unverputzt |
| *Fußböden* | schwimmender Estrichbelag |
| *Treppenbeläge* | nicht vorhanden |
| *Türen u. Fenster* | Kunststoff-Fenster isolierverglast aus 2009 |
| *Art der Beheizung* | lt. Planung: Gas-Zentralheizung |
| *Warmwasser-bereitung* | unbekannt |
| *Wasser* | unbekannt |
| *Strom* | unbekannt |
| *Telefon* | nicht vorhanden |
| *Antenne / Kabel* | nicht vorhanden |
| *Gas* | unbekannt |

### 3.2.4 Bäder

| | |
|---|---|
| *Anzahl* | lt. Planunterlagen 1 Badezimmer im DG |

### 3.2.5 Toiletten

| | |
|---|---|
| *Anzahl* | lt. Planunterlagen 1 Gäste-WC im EG |

### 3.2.6 Küchen

| | |
|---|---|
| *Anzahl* | lt. Planunterlagen 1 Küche im EG |

### 3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

| | |
|---|---|
| *Art* | lt. Planunterlagen 1 Garage (bleibt hier unberücksichtigt) |

### 3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

| | |
|---|---|
| *bes. Gebäudeteile* | nicht vorhanden |
| *bes. Einrichtungen* | nicht vorhanden |
| *bes. Einbauten* | nicht vorhanden |
| *bes. Bauteile* | nicht vorhanden |
| *bes. Baukonstruk.* | nicht vorhanden |
| *bes. Gestaltung* | nicht vorhanden |
| *Kunstwerke* | nicht vorhanden |

### 3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Außenwände* | Annahme nach Fertigstellung: überwiegend gehoben | *Standardstufe* | 4 |
| *Dach* | Annahme nach Fertigstellung: überwiegend gehoben | *Standardstufe* | 4 |
| *Außentüren/-fenster* | Annahme nach Fertigstellung: überwiegend gehoben | *Standardstufe* | 4 |
| *Innenwände/-türen* | Annahme nach Fertigstellung: überwiegend mittel | *Standardstufe* | 3 |
| *Decken und Treppen* | Annahme nach Fertigstellung: überwiegend mittel | *Standardstufe* | 3 |
| *Fußböden* | Annahme nach Fertigstellung: überwiegend mittel | *Standardstufe* | 3 |
| *Sanitäreinrichtung* | Annahme nach Fertigstellung: überwiegend mittel | *Standardstufe* | 3 |
| *Standard gesamt* | Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend mittel bis gehoben“ 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

| | |
|---|---|
| *Art* | nicht vorhanden |

### 3.3.2 Warmwasserbereitung

| | |
|---|---|
| *Art* | nicht vorhanden |

### 3.3.3 sanitäre Installation

| | |
|---|---|
| *Baujahr / Montage* | nicht vorhanden |

### 3.3.4 Elektroinstallation

| | |
|---|---|
| *Baujahr / Montage* | nicht vorhanden |

### 3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

| | |
|---|---|
| *bes. Haustechnik* | nicht vorhanden |
| *Beförderungstechnik* | nicht vorhanden |
| *Alarmsysteme* | nicht vorhanden |
| *elektromech. Einr.* | nicht vorhanden |
| *medientechn. Einr.* | nicht vorhanden |

### 3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Heizung* | Annahme nach Fertigstellung: überwiegend mittel | *Standardstufe* | 3 |
| *sonstige Technik* | Annahme nach Fertigstellung: überwiegend mittel | *Standardstufe* | 3 |
| *Standard gesamt* | Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird insgesamt mit „überwiegend mittel“ angenommen. | | |

## 3.4 Außenanlagen

| | |
|---|---|
| *Eingangsbereiche* | Der lt. Planunterlagen vorgesehene Hauseingang befindet sich an der Straße „Glockenspitz“. |
| *Außenanlagen* | nicht vorhanden |
| *Terrassenbereiche* | nicht vorhanden |
| *Hausanschlüsse* | 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 der bisher fertiggestellten Bauteile ist grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und kann insofern als altersbedingt durchschnittlich bezeichnet werden.

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

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

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

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

Das Objekt befindet sich im Rohbauzustand.
Es ist davon auszugehen, dass nach Einbau der Fenster im Jahr 2009 der weitere Ausbau des Objekts eingestellt wurde.
„Die Baugenehmigung verliert ihre Gültigkeit, wenn … die Bauausführung für ein Jahr unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden."
Der Aktenlage kann entnommen werden, dass eine diesbezügliche Fristverlängerung nicht beantragt wurde. Formal ist die Baugenehmigung erloschen und für die Fertigstellung eine neuerliche Genehmigung zu beantragen.
Eine neue Baugenehmigung wird nach den aktuellen Rechtsnormen erteilt; hierzu muss unter anderem der bauliche Wärmeschutz nach aktuellen Vorschriften nachgewiesen werden.
Das Gebäudeenergiegesetz in seiner aktuellen Fassung stellt wesentlich höhere Anforderungen an die energetische Ausstattung eines Gebäudes als die Energieeinsparverordnung in der Fassung zum Zeitpunkt der ursprünglichen Genehmigung.
Dadurch wird zumindest der Rückbau der Verblendstein-Fassade erforderlich.

Zur Ermittlung der Kosten für den Teilrückbau einzelner Gewerke und für die Fertigstellung der baulichen Anlagen wurde eine Kostenschätzung nach DIN 276:2018 (s. Anlage) auf der Grundlage der Bruttogrundfläche als Kostensimulation durchgeführt; diese wurde jedoch nicht nach Kostengruppen, sondern nach Leistungsbereichen aufgegliedert, da hierbei die bereits vorhandenen Leistungen besser abgegrenzt werden können.
Hierbei wurde den jeweiligen Leistungsbereichen ein prozentualer Erledigungsstand zu geordnet.
Da weder das Grundstück noch das Gebäude vollständig besichtigt werden konnte, ist die Zuordnung des jeweiligen Erledigungsstands mit teils erheblichen Unsicherheiten behaftet.
Den derart ausgewiesenen Kosten liegen darüber hinaus keine konkreten Planungen oder gar Angebote zugrunde; ein Rechtsanspruch kann hieraus nicht abgeleitet werden.

Die in der Kostenschätzung ausgewiesenen Fertigstellungskosten in Höhe von rund 255.000 € werden bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

**Kostenschätzung nach Leistungsbereichen**

| Leistungsbereich | Anteil Kosten | erledigt zu % | erledigt zu € | zur Fertigstellung verbleibend € |
|---|---|---|---|---|
| Nicht zugeordnet | 9.167,50 € | 0% | - € | 9.167,50 € |
| 000 Sicherheitseinrichtungen, Baustelleneinrichtungen | 5.271,37 € | 0% | - € | 5.271,37 € |
| 001 Gerüstarbeiten | 3.291,17 € | 0% | - € | 3.291,17 € |
| 002 Erdarbeiten | 22.190,44 € | 70% | 15.533,31 € | 6.657,13 € |
| 003 Landschaftsbauarbeiten | 3.971,27 € | 0% | - € | 3.971,27 € |
| 004 Landschaftsbauarbeiten; Pflanzen | 22,10 € | 0% | - € | 22,10 € |
| 005 Brunnenbauarbeiten und Aufschlussbohrungen | 861,75 € | 0% | - € | 861,75 € |
| 008 Wasserhaltungsarbeiten | 324,60 € | 100% | 324,60 € | - € |
| 009 Entwässerungskanalarbeiten | 7.322,59 € | 0% | - € | 7.322,59 € |
| 010 Drän- und Versickerarbeiten | 2.878,80 € | 0% | - € | 2.878,80 € |
| 012 Mauerarbeiten | 37.505,04 € | 90% | 33.754,54 € | 3.750,50 € |
| 013 Betonarbeiten | 51.588,48 € | 90% | 46.429,63 € | 5.158,85 € |
| 014 Natur-, Betonwerksteinarbeiten | 2.269,39 € | 0% | - € | 2.269,39 € |
| 016 Zimmer- und Holzbauarbeiten | 26.742,85 € | 75% | 20.057,14 € | 6.685,71 € |
| 017 Stahlbauarbeiten | 1.309,48 € | 0% | - € | 1.309,48 € |
| 018 Abdichtungsarbeiten | 5.215,33 € | 90% | 4.693,80 € | 521,53 € |
| 020 Dachdeckungsarbeiten | 11.445,46 € | 90% | 10.300,91 € | 1.144,55 € |
| 021 Dachabdichtungsarbeiten | 2.719,84 € | 80% | 2.175,87 € | 543,97 € |
| 022 Klempnerarbeiten | 6.395,21 € | 90% | 5.755,69 € | 639,52 € |
| 023 Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme | 23.773,39 € | 0% | - € | 23.773,39 € |
| 024 Fliesen- und Plattenarbeiten | 10.515,84 € | 0% | - € | 10.515,84 € |
| 025 Estricharbeiten | 6.264,11 € | 0% | - € | 6.264,11 € |
| 026 Fenster, Außentüren | 25.716,48 € | 90% | 23.144,83 € | 2.571,65 € |
| 027 Tischlerarbeiten | 16.881,89 € | 0% | - € | 16.881,89 € |
| 028 Parkett-, Holzpflasterarbeiten | 8.095,10 € | 0% | - € | 8.095,10 € |
| 029 Beschlagarbeiten | 575,82 € | 0% | - € | 575,82 € |
| 030 Rollladenarbeiten | 5.260,35 € | 80% | 4.208,28 € | 1.052,07 € |
| 031 Metallbauarbeiten | 7.365,65 € | 0% | - € | 7.365,65 € |
| 032 Verglasungsarbeiten | 4.276,69 € | 90% | 3.849,02 € | 427,67 € |
| 033 Baureinigungsarbeiten | 36,67 € | 0% | - € | 36,67 € |
| 034 Maler- und Lackierarbeiten - Beschichtungen | 7.043,43 € | 0% | - € | 7.043,43 € |
| 036 Bodenbelagarbeiten | 1.412,92 € | 0% | - € | 1.412,92 € |
| 037 Tapezierarbeiten | 639,44 € | 0% | - € | 639,44 € |
| 038 Vorgehängte hinterlüftete Fassaden | 214,89 € | 0% | - € | 214,89 € |
| 039 Trockenbauarbeiten | 12.359,59 € | 0% | - € | 12.359,59 € |
| 040 Wärmeversorgungsanlagen - Betriebseinrichtungen | 13.245,24 € | 0% | - € | 13.245,24 € |
| 041 Wärmeversorgungsanlagen - Leitungen, Armaturen, Heizflächen | 10.069,16 € | 0% | - € | 10.069,16 € |
| 042 Gas- und Wasseranlagen; Leitungen, Armaturen | 5.500,00 € | 0% | - € | 5.500,00 € |
| 044 Abwasseranlagen - Leitungen, Abläufe, Armaturen | 2.406,51 € | 0% | - € | 2.406,51 € |
| 045 GWE; Einrichtungsgegenstände, Sanitärausstattungen | 7.627,90 € | 0% | - € | 7.627,90 € |
| 046 GWE; Betriebseinrichtungen | 602,15 € | 0% | - € | 602,15 € |
| 047 Dämm- und Brandschutzarbeiten an Technischen Anlagen | 1.446,80 € | 0% | - € | 1.446,80 € |
| 050 Blitzschutz- / Erdungsanlagen, Überspannungsschutz | 662,55 € | 0% | - € | 662,55 € |
| 053 Niederspannungsanlagen; Kabel, Verlegesysteme | 10.277,43 € | 0% | - € | 10.277,43 € |
| 054 Niederspannungsanlagen; Verteilersysteme und Einbaugeräte | 2.082,29 € | 0% | - € | 2.082,29 € |
| 055 Ersatzstromversorgungsanlagen | 662,55 € | 0% | - € | 662,55 € |
| 058 Leuchten und Lampen | 527,33 € | 0% | - € | 527,33 € |
| 060 Elektroakustische Anlagen, Sprechanlagen, Personenrufanlagen | 742,69 € | 0% | - € | 742,69 € |
| 061 Kommunikationsnetze | 1.443,94 € | 0% | - € | 1.443,94 € |
| 063 Gefahrenmeldeanlagen | 42,85 € | 0% | - € | 42,85 € |
| 075 Raumlufttechnische Anlagen | 6.432,99 € | 0% | - € | 6.432,99 € |
| 080 Straßen, Wege, Plätze | 1.811,89 € | 0% | - € | 1.811,89 € |
| 084 Abbruch- und Rückbauarbeiten | 2.628,81 € | 0% | - € | 2.628,81 € |
| 999 Sonstige Leistungen / Nebenkosten | 52.652,71 € | 50% | 26.326,36 € | 26.326,36 € |
| | | | | |
| **Gesamtkosten incl. MwSt.** | **451.790,72 €** | | **196.553,97 €** | **255.236,75 €** |

# 4. BERECHNUNGEN

## 4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

| | |
|---|---|
| *Sachwertmodell und Gebäudetypisierung* | Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL).<br>Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt. |
| *SW-RL-Typ* | Das Einfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 2.01 des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie. |
| *Gesamt- und Restnutzungsdauer* | Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.<br>Die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts sind nicht fertiggestellt; in der Berechnung wird jedoch ein fertiggestellter Zustand der baulichen Anlagen unterstellt.<br>Hierzu wird angenommen, dass das Einfamilienhaus im Jahre 2022 abschliessend fertiggestellt wird.<br>Ab Fertigstellung wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 70 Jahren erwartet, da der Rohbau bereits rund 16 Jahre alt ist.<br>Hieraus und aus der Annahme einer rund 80 jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 2012, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.<br>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. |
| *Normalherstellungs-kosten* | Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 865 €/m² BGF.<br>Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen. |
| *marktüblich erzielbare Erträge* | Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 10,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche für das Einfamilienhaus sachgerecht angenommen.<br>Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 15 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt. |

## 4.2 Grunddaten der Wertermittlung

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Globale Daten:** | | | |
| Jahr der Ermittlung: | 2022 | Baupreisindex: | 147,20 |
| Basisjahr der Indexreihe: | 2010 | Baupreisindex: | 90,05 |
| | | | |
| **Regionalisierung:** | | | |
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen | Korrekturfaktor: | 1,00 |
| Ortsgröße: | ~ 235.000 | Korrekturfaktor: | 1,00 |
| | | | |
| **Daten der baulichen Anlagen:** | | | |
| **Anlage 1** | | | |
| Bezeichnung des Anlagenteils: | Einfamilienhaus | | |
| Typisierung nach SW-RL: | | | |
| Gebäudeart Anlage 1: | Einfamilien-Reihenendhaus | Typ nach NHK: | 2.01 |
| | | Korrekturfaktor: | 1,00 |
| Ausstattung Anlage 1: | überwiegend mittel, teils gehoben | Standardstufe: | 3 - 4 |
| BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²: | 865,00 | | |
| 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): | 2012 | Korrekturfaktor: | 1,00 |
| Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND): | 80 | wirtsch. RND in Jahren: | 70 |
| **Vergleichswert je m² Wohnfläche:** | **3.050,00** | **EUR/m²** | |
| **marktüblicher Ertrag je m² Wohnfläche:** | **10,00** | **EUR/m² im Monat** | |
| **BGF-Preis * Faktoren * NK:** | **865,00** | **EUR/m²** | |
| Liegenschaftszinssatz in %: | 1,50 | | |

## 4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 16 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 Lagemerkmalen durch die sachgerechte Anwendung entsprechender Korrekturfaktoren beim Bewertungsgrundstück zu würdigen.

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bezeichnung Teilfläche 1: | Flurstück 3559 | | | | | | | |
| Qualität Teilfläche 1: | baureif, ebf | | § 34 BauGB; Fluchtlinienplan | | | | | |
| Teilflächengröße 1: | 260,00 | m² | | | | | | |
| Bodenrichtwert 1: | 330,00 | EUR/m² | WR; I; o; GRZ 0,2; GFZ 0,3; 500 m² | | | | | |
| Erschließungskosten 1: | abgerechnet | gezahlt | | | | | | |
| Wertbeeinflussung: | 45,00 | EUR/m² | | durch: | Größenkorrekturfaktor | | | |
| Bodenwert je m² Teilfläche 1: | 375,00 | EUR/m² | | | | | | |
| Bodenwert gesamt Teilfläche 1: | 375,00 | EUR / m² | * | 260,00 | m² | = | EUR | 97.500,00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Bodenwert gesamt** | **=** | **EUR** | **97.500,00** |

**4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 97.500,00**

## 4.4 Vergleichswertermittlung (§ 15 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.

entfällt hier in Ermangelung einer ausreichend breiten Datenbasis

**4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR XXX.000,00**

## 4.5 Ertragswertermittlung (§§ 17 – 20 ImmoWertV) auf den Stichtag

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

| **§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen** | | | | | | | | **12 Monate** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Anlage 1 | | | | | | | | | |
| Einfamilienhaus | 105,00 | qm | * | 10,00 | EUR/qm | = | EUR | 12.600,00 | |
| § 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen | | | | | | | | EUR | 12.600,00 |
| § 19, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten | | | | | | | | | |
| Instandhaltungskosten ca. | 10,00 | % | * | 12.600,00 | EUR | = | EUR | -1.260,00 | |
| Mietausfallwagnis ca. | 2,00 | % | * | 12.600,00 | EUR | = | EUR | -252,00 | |
| Verwaltungskosten ca. | 3,00 | % | * | 12.600,00 | EUR | = | EUR | -378,00 | |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | 15,00 | % | * | 12.600,00 | EUR | = | EUR | | -1.890,00 |
| Grundstücksreinertrag gesamt | | | | | | | | EUR | 10.710,00 |
| Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 3558 mit 260 m² Größe bei 375 EUR/m²) | | | | | | | | | |
| Liegenschaftszinssatz von | 1,50 | % | * | 97.500,00 | EUR | = | | EUR | -1.462,50 |
| Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt | | | | | | | | EUR | 9.247,50 |
| Baujahr der Anlage: 2012; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 70 Jahre; LZ: 1,5 % | | | | | | | | | |
| Der Barwertfaktor beträgt: 43,15 | | | | | | | | | |
| Ertragswert Anlage 1 (Einfamilienhaus ) | | | | 9.247,50 | EUR | * | 43,15 | EUR | 399.029,63 |
| Baumängel und -schäden | | | | | | | | EUR | hier keine |
| Bodenwert Teilfläche 1 | | | | | | | | EUR | 97.500,00 |
| **Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil** | | | | | | | | **EUR** | **496.529,63** |

| | | |
|---|---|---|
| **errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag** | **EUR** | **496.529,63** |

**4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 495.000,00**

## 4.6 Sachwertermittlung (§§ 21- 23 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag

Das Sachwertverfahren zielt nicht auf die zu erwartende Rendite ab, sondern auf den Herstellungswert eines Objektes. Es eignet sich demzufolge besonders für z.B. Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke, da hier häufig andere Gesichtspunkte, die keinen wirtschaftlichen Hintergrund haben, eine Kaufentscheidung prägen können. Hier sei zum Beispiel auf den „Liebhaberwert“ oder „die Freiheit der eigenen vier Wände“ verwiesen.

**§§ 21 - 22, ImmoWertV, Ermittlung des Sachwerts, Normalherstellungskosten**
der baulichen Anlagen und besonderen Bauteile incl. aller Korrekturfaktoren und Nebenkosten

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Anlage 1 | | | | | | | | | |
| Einfamilienhaus | 215,00 | qm | * | 865,00 | EUR/qm | = | EUR | 185.975,00 | |
| Außenanl., bes. Baut., Hausanschl. | 1,00 | p | * | 4.649,38 | EUR | = | EUR | 4.649,38 | |
| § 23, ImmoWertV, Alterswertminderung | | | | | | | | | |
| Baujahr der Anlage: 2012; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 70 Jahre | | | | | | | | | |
| Wertminderung wegen Alters um: | 13 | % | | | | = | EUR | -24.781,17 | |
| Anlage 1 (Einfamilienhaus, NHK-Typ: 2.01) | | | | | | = | EUR | 165.843,21 | |
| Indizierung von: 165.843,21 EUR | / 90,05 | | * | 147,20 | | = | EUR | 271.095,17 | |
| Baumängel und -schäden | | | | | | = | EUR | hier keine | |
| Bodenwert Teilfläche 1 | | | | | | = | EUR | 97.500,00 | |
| **Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil** | | | | | | | **EUR** | **368.595,17** | |

| | | |
|---|---|---|
| **vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag** | **EUR** | **368.595,17** |

**4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 370.000,00**

# 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 (§ 8 ImmoWertV)

**Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln; die Wahl ist zu begründen.**
Im Vordergrund der Überlegungen zur Wahl des Ermittlungsverfahrens stehen, neben den ermittlungstechnischen Möglichkeiten, die wirtschaftliche Auslegung des Grundstücks und die realistische Annahme des entsprechenden Interessentenkreises.
**Dem Vergleichswertverfahren** ist in jedem Falle der Vorzug zu geben, da der so ermittelte Wert das direkte Marktverhalten widerspiegelt. Aus diesem Grunde und weil Grundstücke noch am besten direkt miteinander vergleichbar sind, werden Bodenrichtwerte meist im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei der Bewertung von baulichen Anlagen scheitert das Vergleichsverfahrens allerdings häufig an der nicht ausreichenden Datenbasis und daran, dass Gebäude nur in den seltensten Fällen direkt miteinander vergleichbar sind.
**Im Ertragswertverfahren** werden solche Grundstücke bewertet, bei denen der aus dem Grundstück zu erzielende Ertrag wertbestimmend ist (Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke).
**Das Sachwertverfahren** bietet sich für Grundstücke an, bei denen Renditegesichtspunkte nicht im Vordergrund stehen (Einfamilienhausgrundstücke, Liebhaberobjekte etc.)

**unbelasteter Vergleichswert** auf den Stichtag rund **XXX.000,00** EUR

**unbelasteter Ertragswert** auf den Stichtag rund **495.000,00** EUR

**vorläufiger, unbelasteter Sachwert** auf den Stichtag rund **370.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als eigennutzbares Einfamilienhaus ein Sachwertobjekt.
Es wird ein Marktanpassungsfaktor von rund 1,395 in Ansatz gebracht.

## 5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

| | | |
|---|---|---|
| unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund: | EUR | 370.000,00 |
| Marktanpassung rund: | EUR | 145.000,00 |
| besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund: | EUR | - 255.000,00 |
| **Zwischensumme:** | EUR | **260.000,00** |

| | | |
|---|---|---|
| **Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf** | **EUR** | **260.000,00** |
| (in Worten: zweihundertsechzigtausend EUR) | | |

| | | |
|---|---|---|
| Der Verkehrswert entspricht je m² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund | EUR | 2.476 |
| Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund | | 20,6 |

Vorstehendes Gutachten ist unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet worden.
Die Haftung beschränkt sich auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

Erstattet in Krefeld, am Donnerstag, 1. September 2022

**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.

Gemäß anhängender Wohnflächenberechnung zum Bauantrag: 105,22 m²

## 6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhaltes (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 Einfamilienhaus: | MEA | Faktor 2 | Breite | Länge | Höhe | qm BGF | Faktor 2 | cbm BRI |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kellergeschoss | 1,000000 | 1,000 | 5,785 | 12,380 | 2,810 | 71,618 | 1,000 | 201,247 |
| Erdgeschoss | 1,000000 | 1,000 | 5,785 | 12,380 | 2,810 | 71,618 | 1,000 | 201,247 |
| Dachgeschoss | 1,000000 | 1,000 | 5,785 | 12,380 | 1,465 | 71,618 | 1,000 | 104,921 |
| Dachgeschoss (nur BRI, geschätzt) | 1,000000 | | 5,785 | 12,380 | 2,570 | | 0,500 | 92,030 |
| | | | | | | 214,855 | | 599,445 |
| **qm BGF und cbm BRI Einfamilienhaus gesamt:** | | | | | | **215** | | **599** |
| | | | | | | **qm BGF** | | **cbm BRI** |

## 6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

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

## 6.4 verwendete Literatur


- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012, 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 (teilweise nicht in der pdf-Version)

- Wohnflächenberechnung zum Bauantrag
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500
- aktueller Grundbuchauszug, gegebenenfalls verkleinert, vom 02.06.2022
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 15.06.2022
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 15.06.2022 und 24.06.2022
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 27.06.2022
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 13.06.2022

Wohnflächenberechnung zum Bauantrag:

Eing.: 07. Juli 2006

# WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Abt. | | 197 Rehgraben 3 EWH

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG Bauantragsunterlagen — DATUM/ZEIT 26.06.06 13:21

EG Haus C — ERSTELLER HL

| Bezeichnung Funktion | Abmessung | | Grundfläche | Abzug 0.0% | NGF |
|---|---|---|---|---|---|
| Erdgeschoss DIELE | 0.420*0.900 | | 0.3780 m² | | |
| | 1.000*1.096 | | 1.0960 m² | | |
| | 2.250*0.514 | | 1.1565 m² | | |
| | 0.5*(2.250+1.200)*0.006 | | 0.0104 m² | | |
| | 2.260*1.096 | | 2.4770 m² | | |
| | 0.275*2.540 | | 0.6985 m² | | |
| | 2.690*1.100 | | 2.9590 m² | | |
| | | Summe GF | 8.78 - | | 8.78 m² |
| Erdgeschoss FREISITZ | 0.25*4.890*2.500 | | 3.0563 m² | | |
| | | Summe GF | 3.06 - | | 3.06 m² |
| Erdgeschoss KOCHEN | 0.250*3.650 | | 0.9125 m² | | |
| | 1.710*1.640 | | 2.8044 m² | | |
| | 2.525*2.440 | | 6.1610 m² | | |
| | | Summe GF | 9.88 - | | 9.88 m² |
| Erdgeschoss WC | 0.250*1.820 | | 0.4550 m² | | |
| | 2.020*0.650 | | 1.3130 m² | | |
| | | Summe GF | 1.77 - | | 1.77 m² |
| Erdgeschoss WOHNEN | 0.150*1.100 | | 0.1650 m² | | |
| | 3.040*1.994 | | 6.0618 m² | | |
| | 0.5*(3.040+1.990)*0.006 | | 0.0151 m² | | |
| | 0.150*2.125 | | 0.3188 m² | | |
| | 0.150*2.125 | | 0.3188 m² | | |
| | 2.250*5.350 | | 12.0375 m² | | |
| | 5.500*3.000 | | 16.5000 m² | | |
| | | Summe GF | 35.42 - | | 35.42 m² |
| | | | WOHNFLÄCHE | | 58.91 m² |

ZUSAMMENSTELLUNG:
EG = 58.91 m²
DG = 46.31 m²
= 105.22 m²

Eing.: 07. Juli 2006
Abt. 197

# WOHNFLÄCHENBERECHNUNG Rehgraben 3 EWH

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG: Bauantragsunterlagen
DG Haus C

DATUM/ZEIT: 26.06.06 13:22
ERSTELLER: HL

| Bezeichnung Funktion | Abmessung | | Grundflache | Abzug 0.0% | NGF |
|---|---|---|---|---|---|
| Dachgeschoss BAD | 0.5*(1.540+1.015)*0.600 | | 0.7665 m² | | |
| | 0.5*(1.790+1.015)*2.250 | | 3.1556 m² | | |
| | | Summe GF: | 3.92 - | | 3.92 m² |
| Dachgeschoss ELTERN | 0.5*(2.757+2.585)*0.786 | | 2.0995 m² | | |
| | 0.5*(4.563+4.647)*2.750 | | 12.6634 m² | | |
| | 0.150*1.100 | | 0.1650 m² | | |
| | 0.5*(3.700+4.063)*0.350 | | 1.3584 m² | | |
| | | Summe GF: | 16.29 - | | 16.29 m² |
| Dachgeschoss FLUR | 1.200*0.975 | | 1.1700 m² | | |
| | 1.835*1.110 | | 2.0368 m² | | |
| | 1.150*1.189 | | 1.3673 m² | | |
| | | Summe GF: | 4.57 - | | 4.57 m² |
| Dachgeschoss Kind 1 | 0.379*1.915 | | 0.7262 m² | | |
| | 0.150*1.062 | | 0.1594 m² | | |
| | 0.606*3.565 | | 2.1597 m² | | |
| | 0.5*(1.790+1.015)*5.350 | | 7.5034 m² | | |
| | | Summe GF: | 10.55 - | | 10.55 m² |
| Dachgeschoss Kind 2 | 0.5*(0.538+1.312)*5.350 | | 4.9488 m² | | |
| | 5.500*0.838 | | 4.6063 m² | | |
| | 2.165*0.225 | | 0.4871 m² | | |
| | 0.604*1.550 | | 0.9365 m² | | |
| | | Summe GF: | 10.98 - | | 10.98 m² |
| | | | WOHNFLÄCHE | | 46.31 m² |

Flurkarte, markiert, ohne Maßstab:

**Stadt Krefeld**
**Katasteramt**

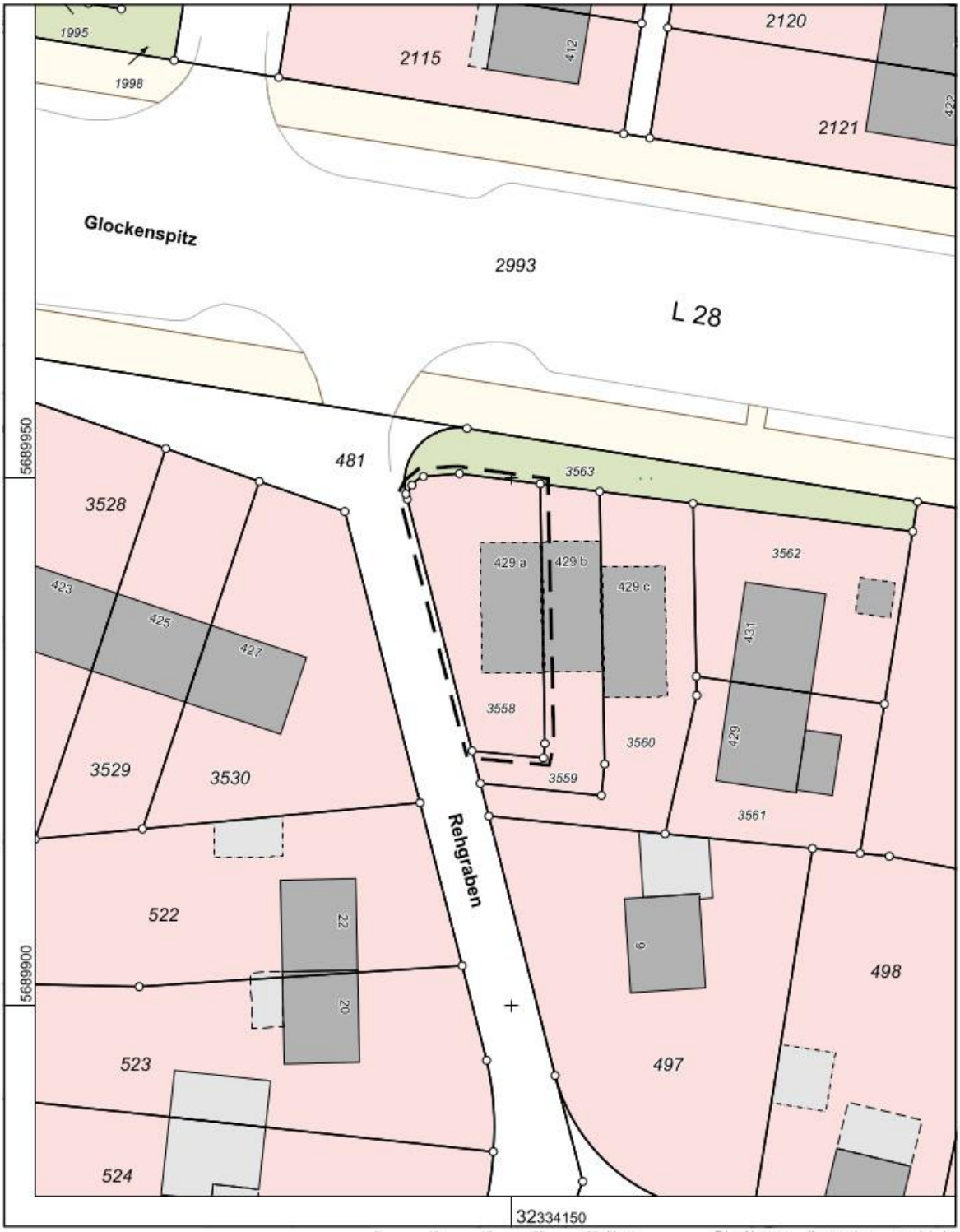
Friedrichstraße 25
47792 Krefeld

Flurstück: 3558
Flur: 8
Gemarkung: Bockum
Glockenspitz 429 a, Krefeld

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Flurkarte NRW 1 : 500**

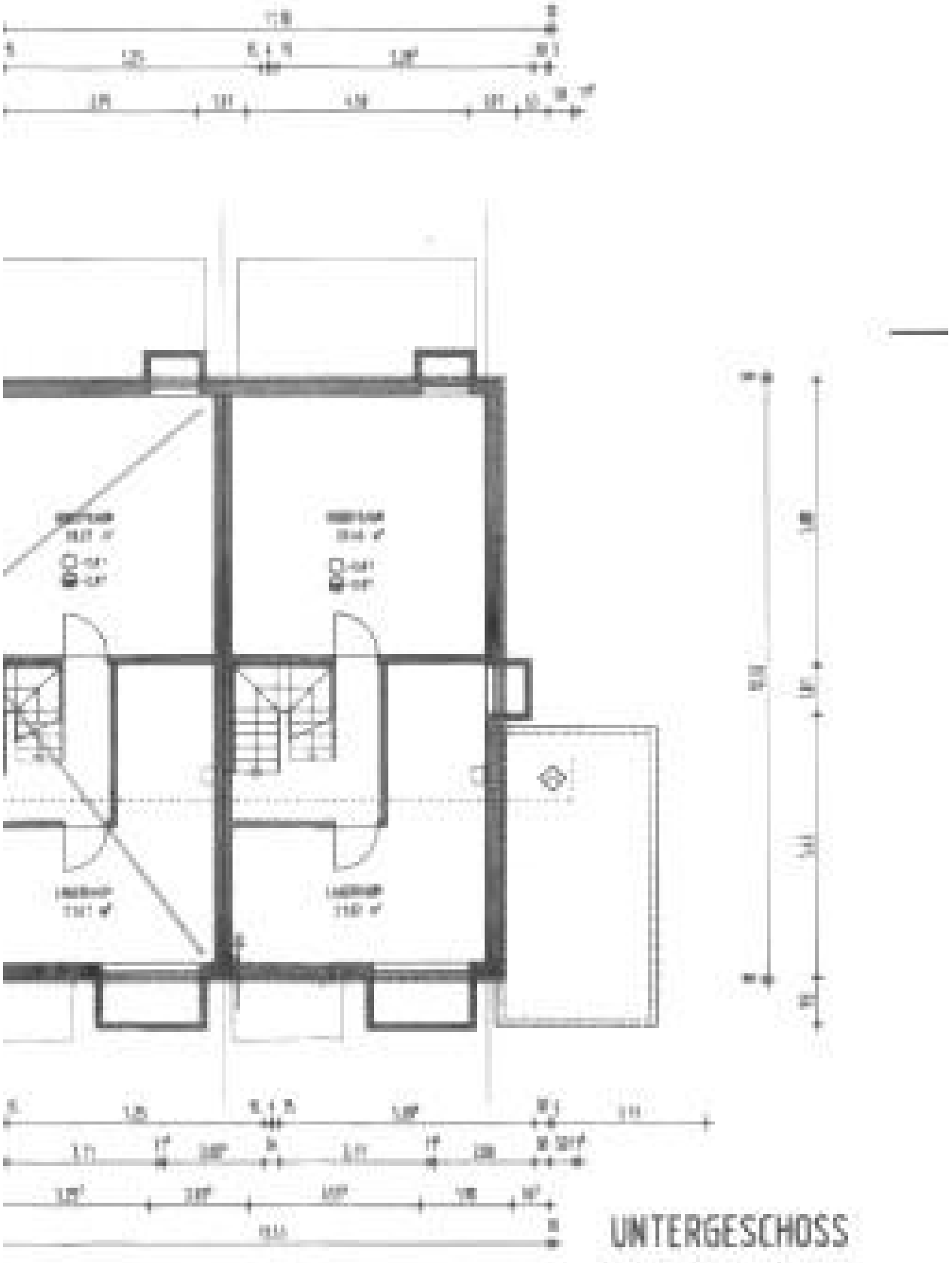
**Erstellt: 14.06.2022**




Maßstab 1 : 500

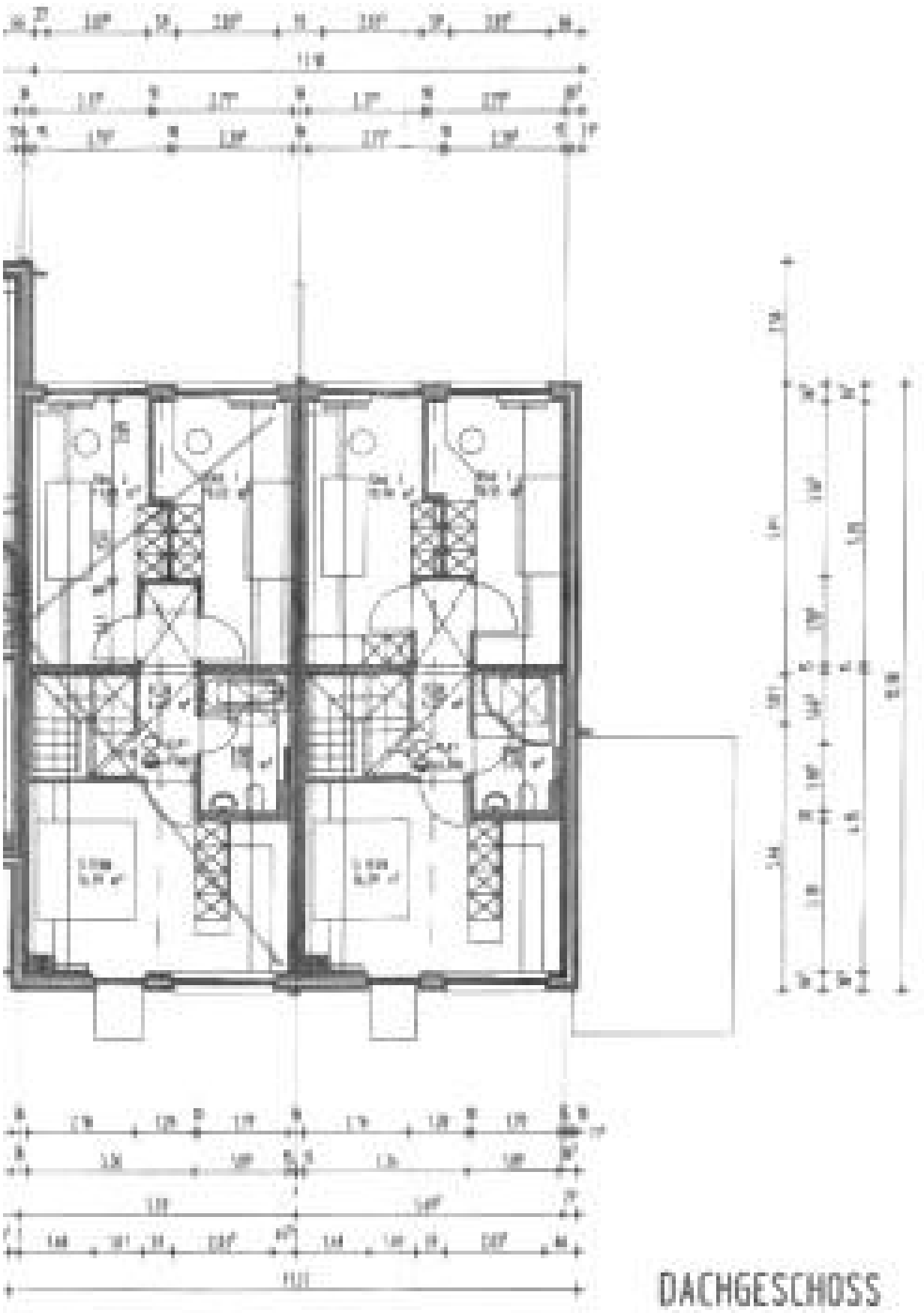
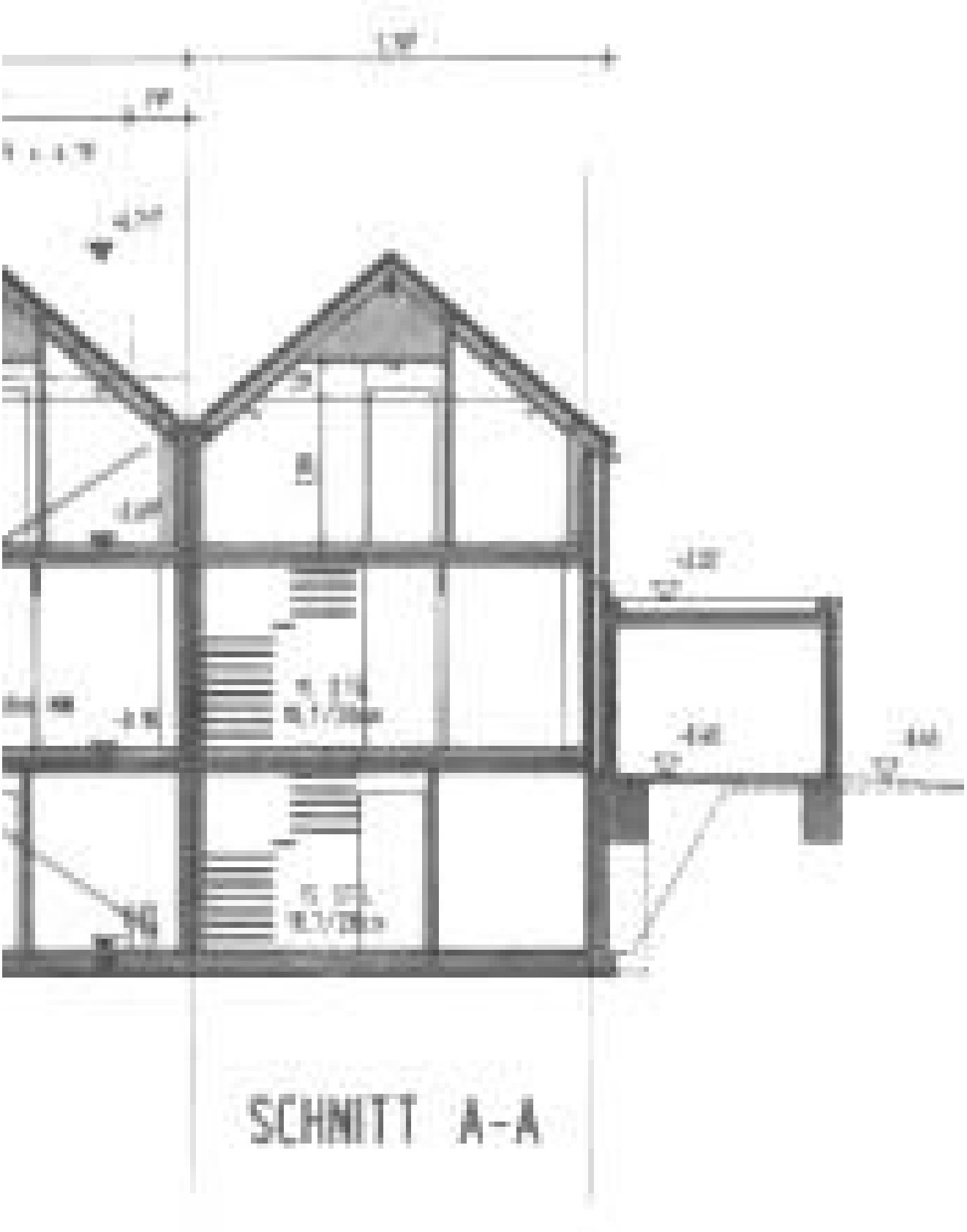
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Grundriss Kellergeschoss, geplanter Zustand nach Fertigstellung, ohne Maßstab:



Grundriss Erdgeschoss, geplanter Zustand nach Fertigstellung, ohne Maßstab:

Grundriss Dachgeschoss, geplanter Zustand nach Fertigstellung, ohne Maßstab:



Schnittzeichnung, geplanter Zustand nach Fertigstellung, ohne Maßstab: