



Amtsgericht Mülheim an der Ruhr  
Georgstr. 13  
**45468 Mülheim an der Ruhr**

Datum: 25.04.2024  
Az.: FAE-270623

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Mülheim, Blatt 13624 eingetragenen **89/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus, 9 Garagen und 5 Stellplätzen bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im EG links** nebst **Kellerraum**, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 1** bezeichnet, sowie dem **Sondernutzungsrecht an der Garten- und Terrassenfläche** in der Planskizze mit **SNR1** bezeichnet und dem **Sondernutzungsrecht an Stellplätzen** im Aufteilungsplan mit **St9** und **St14** bezeichnet,

**in 45468 Mülheim an der Ruhr, Auf dem Dudel 33,**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Mülheim</i>	<i>13624</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Mülheim</i>	<i>53</i>	<i>202, 203</i>
Verfahren:	<b>Teilungsversteigerungsverfahren 007 K 007/23</b> Amtsgericht Mülheim an der Ruhr	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2024 geschätzt mit rd.

**583.000,- €**

### INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 13 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten.  
Die Internetversion besteht aus 41 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>2</b>	<b>Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung) .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage .....	8
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
3.2	Gestalt und Form .....	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	11
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	12
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen .....</b>	<b>12</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus .....	13
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	13
4.2.2	Nutzungseinheiten .....	13
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	13
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	14
4.3	Nebengebäude.....	14
4.4	Außenanlagen.....	15
4.5	Sondereigentum an der Wohnung im EG links.....	15
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	15
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	15
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	15
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	16
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	16
4.8	Zubehör.....	16

<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>16</b>
<b>5.1</b>	<b>Verfahrenswahl mit Begründung .....</b>	<b>16</b>
<b>5.1.1</b>	<b>Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....</b>	<b>16</b>
<b>5.1.2</b>	<b>Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....</b>	<b>18</b>
<b>5.2</b>	<b>Bodenwertermittlung .....</b>	<b>18</b>
<b>5.3</b>	<b>Ertragswertermittlung.....</b>	<b>19</b>
<b>5.3.1</b>	<b>Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....</b>	<b>19</b>
<b>5.3.2</b>	<b>Ertragswertberechnung .....</b>	<b>20</b>
<b>5.3.3</b>	<b>Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....</b>	<b>20</b>
<b>5.4</b>	<b>Vergleichswertermittlung .....</b>	<b>22</b>
<b>5.4.1</b>	<b>Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....</b>	<b>22</b>
<b>5.4.2</b>	<b>Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....</b>	<b>22</b>
<b>5.5</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>24</b>
<b>6.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....</b>	<b>24</b>
<b>6.2</b>	<b>Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....</b>	<b>25</b>
<b>6.3</b>	<b>Verwendete fachspezifische Software.....</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>25</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Auf dem Dudel 33 45468 Mülheim an der Ruhr
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mülheim, Blatt 13624, lfd. Nr. 1
Bestandsverzeichnis:	<p>Das eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen ME-Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Es sind SNR an Stellplätzen (St9, St11, St12, St13 und St14) sowie an Garten- und Terrassenflächen (SNR1, SNR2 und SNR3) begründet und teilweise zugeordnet worden. Für die zu bewertende Wohnung wurde folgendes SNR zugeordnet: an der mit SNR 1 bezeichneten und grün eingefärbten Garten- und Terrassenfläche des mit der notariellen Eigenurkunde verbundenen Aufteilungsplans SNR. Ein SNR an einem Stellplatz St10 wurde nicht begründet.</p> <p><b>/zu 1:</b> Die Teilungserklärung wurde hinsichtlich der SNR geändert. Maßgeblich für die Lage der SNR ist jetzt ausschließlich der ATP SNR, welcher mit der Urkunde vom 13.04.2015 verbunden ist. Die Änderung betrifft konkret die Größe des SNR an der Garten- und Terrassenfläche SNR 2.</p> <p>Der zu bewertenden Wohnung ist das SNR an den Stellplätzen Nr. St9 und St14 des ATP zugeordnet.</p>
Katasterangaben:	Gemarkung Mülheim, Flur 53, Flurstück 202 (1.244 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Mülheim, Flur 53, Flurstück 203 (6 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Teilungsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungstichtag:	13.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	13.03.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 13.03.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige, seine Mitarbeiterin, der Miteigentümer und dessen Rechtsanwältin

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 21.08.2023
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.07.2023
- Auszug aus dem Stadtplan
- Auszug aus der Straßenkarte
- Bauakteneinsicht (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Bodenrichtwerte
- Mietspiegel der Stadt Mülheim a.d.R.
- Grundstücksmarktbericht Stadt Mülheim a.d.R.
- Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 22.08.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.08.2023
- Auskunft Altlastenkataster vom 29.08.2023
- Auskunft Bergschadensgefährdung vom 18.09.2023
- Auskunft über Wohnungsbindungen vom 21.08.2023
- Erschließungsbeiträge vom 23.08.2023
- Teilungserklärung vom 23.04.2014, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Aufteilungspläne, Eigenurkunde vom 14.05.2014, Änderung der TEK vom 13.04.2015, Aufschiebend bedingter Kaufvertrag vom 07.04.2017
- Erhebungen im Ortstermin
- Allgemeine Marktanalysen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mülheim a.d.R. ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) über die Verkehrs- und Geschäftslage,
- b) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist,
- c) ob sich bewegliches Zubehör auf dem Grundstück befindet,
- d) Mieter/Pächter Angaben,
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- f) über den baulichen Zustand und anstehende Reparaturen,
- g) ob Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- h) Angaben aus dem Baulastenverzeichnis,
- i) Angaben aus dem Altlastenkataster,
- j) ob Wohnungsbindungen bestehen,
- k) Fotos,
- l) und wer Wohneigentumsverwalter ist.

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden soweit möglich, eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Schriftliche Auskünfte werden dem Gericht zur Akte gereicht. Personenbezogene Daten (über z.B. Verfahrensbeteiligte, Mieter) werden aus Datenschutzgründen lediglich in der Anlage wiedergegeben und nicht in der Internetversion des Gutachtens veröffentlicht. Innenaufnahmen des Versteigerungsobjektes werden zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten bzw. eines Vertreters vorliegt. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung. Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i.V.m. § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

**Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte nicht durchgeführt werden.**

Dementsprechend wird das Gutachten für dieses Gebäudeteil nach dem (äußeren) Eindruck, unterstelltem Ausstattungsstandart und nach Aktenlage (soweit möglich) und den Angaben des Miteigentümers erstellt. Besondere Baumängel oder Bauschäden, die über die besichtigten Gebäudeteile hinausgehen, sind nicht bekannt. Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die fehlende Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und -mängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

## 2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**in **Mülheim an der Ruhr, Auf dem Dudel 33**Flur **53**Flurstücksnummer **203 u.a.**Wertermittlungstichtag: **13.03.2024**

<b>Bodenwert</b>						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	856,00	1.250,00	1.072.500,00	
<b>Bodenwert des 89,00/1.000stel MEA</b>					95.200,00	
<b>Objektdaten</b>						
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus	2.286,00	128,14	2015	80	71
<b>Wesentliche Daten</b>						
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	19.941,60		2.818,16 € (14,13 %)	2,50	----	
<b>Relative Werte</b>						
<b>relativer Verkehrswert:</b>			<b>4.549,71 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>			
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>			<b>29,24</b>			
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>			<b>34,05</b>			
<b>Ergebnisse</b>						
Ertragswert:			583.000,00 €			
Sachwert:			----			
Vergleichswert:			583.000,00 €			
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>			<b>583.000,00 €</b>			
Wertermittlungstichtag			13.03.2024			
<b>Bemerkungen</b>						
Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.						

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Mülheim an der Ruhr (ca. 175.133 Einwohner); Stadtteil Altstadt 1 (ca. 21.765 Einwohner); (Stand: 31.12.2023)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Mülheim an der Ruhr ist eine kreisfreie Großstadt im westlichen Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt ist als Mittelzentrum eingestuft. Sie liegt an der Ruhr, zwischen den angrenzenden Oberzentren Duisburg und Essen sowie der nahe gelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf. Mülheim gehört zudem zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Die Nähe zum internationalen Flughafen Düsseldorf, die kurzen Wege zu den regionalen Flughäfen in Dortmund, Mönchengladbach und Weeze und der eigene Flughafen begründen die enge Luftverkehrsanbindung der Stadt. Für die Schiene gilt die Einschränkung, dass der Mülheimer Hauptbahnhof bis auf Ausnahmen nur für den Regionalverkehr bedeutend ist. Durch die Nähe zu den Eisenbahnknotenpunkten Essen und Duisburg wird dieser Nachteil wieder ausgeglichen. Für den Individualverkehr ist eine schnelle Anbindung an Fernverkehrsstraßen gegeben, die das Stadtgebiet in Form eines Dreiecks umgeben. (Quelle: <a href="https://de.wikipedia.org/">https://de.wikipedia.org/</a> )

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Altstadt I ist ein Stadtteil und der historische Kern der kreisfreien, nordrhein-westfälischen Stadt Mülheim an der Ruhr. Der flächenmäßig kleinste, aber auch am dichtesten besiedelte Stadtteil Mülheims liegt am historischen Westfälischen Hellweg im Stadtbezirk Rechtsruhr-Süd. Er grenzt an Altstadt II, Heißen, Menden-Holthausen und, auf der anderen Seite der Ruhr, an Saarn und Broich. (Quelle: <a href="https://de.wikipedia.org/">https://de.wikipedia.org/</a> ) Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km, der Hbf Mülheim (Ruhr) ist ca. 2 km entfernt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar. Unmittelbar gegenüber befindet sich die Ruhrschleuse mit dem Wasserbahnhof.
Topografie:	von der Straße leicht abfallend



Qualität der Lage: Die Qualität der Lage wird als gute Wohnlage eingeschätzt.

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca. 2 m (Flurstück 203), ca. 35 m (Flurstück 202); mittlere Tiefe: ca. 2 m (Flurstück 203), ca. 38 m Flurstück 202; Grundstücksgröße: insgesamt 1250,00 m<sup>2</sup>; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt, teilw. gepflastert; Gehwege teilw. einseitig, teilw. beidseitig vorhanden; befestigt teilw. mit Betonverbundstein, teilw. mit Gehwegplatten

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt. Vermutlich in der Zeit von 1949 -1974 befand sich auf dem zu bewertenden Grundstück eine Betriebstankstelle mit 2 x 7.000 l VK Erdtank, 1 x 3.500 l DK Erdtank und 2 Zapfsäulen. Es wurden Untersuchungen durchgeführt und festgestellt, dass eine Gefahr für Schutzgüter aus den vorliegenden Ergebnissen nicht abzuleiten ist. Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Die Fläche bleibt nachrichtlich im Altlastenkataster erfasst. **Der Sachverständige verweist auf die Anlage zu diesem Gutachten.** Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde zunächst nicht vorgenommen. Hierzu müssten ggf. vertiefende Untersuchungen angestellt werden. Die sich eventuell ergebenden Risiken (z.B. Kosten von Dekontaminierungen oder gesundheitlich schädigende Einwirkungen) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

Bergschadensgefährdung: Das o.g. Grundstück liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NRW über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den dortigen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. **Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens.** Einen Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat der Bergbau hier nicht. Die sich eventuell ergebenden Risiken (z.B. Einsturz oder Absinken der Grundstücksoberfläche) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

Anmerkungen:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Mülheim, Blatt 13624 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 07.02.2023 (lfd. Nr. 5) folgende **nicht wertbeeinflussenden Eintragungen:**

**lfd. Nr. 1:** Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht (Beete und Grünflächen)) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung

Mülheim Flur 53 Flurstück 201 (Blatt 1965 BV Nr. 13)

Mülheim Flur 53 Flurstück 204 (Blatt 1965 BV Nr. 12)

Mülheim Flur 53 Flurstück 205 (Blatt 1965 BV Nr. 14)

als Gesamtberechtigte

**lfd. Nr. 2:** Grunddienstbarkeit (Wegerecht (Zugang zu Hauseingang und Garten)) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung

Mülheim Flur 53 Flurstück 201 (Blatt 1965 BV Nr. 13)

Mülheim Flur 53 Flurstück 204 (Blatt 1965 BV Nr. 12)

Mülheim Flur 53 Flurstück 205 (Blatt 1965 BV Nr. 14)

**lfd. Nr. 3:** Grunddienstbarkeit (Wegerecht (Zugang zum Mülltonnenabstellraum)) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung

Mülheim Flur 53 Flurstück 201 (Blatt 1965 BV Nr. 13)

Mülheim Flur 53 Flurstück 204 (Blatt 1965 BV Nr. 12)

Mülheim Flur 53 Flurstück 205 (Blatt 1965 BV Nr. 14)

als Gesamtberechtigte

Es wird davon ausgegangen, dass diese Rechte im Rahmen der Teilungsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Teilungsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Diese enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Durchführungsplan D 15 folgende Festsetzungen: B III g – Gebiet (dreigeschossige geschlossene Bauweise)
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dem Sachverständigen liegen

eine Baugenehmigung vom 20.01.2014 (Az.: 01504-13-23) hinsichtlich des Neubaus eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten und einem Büro,

eine Nachtragsgenehmigung vom 26.03.2014 (Az.: 00293-14-23) hinsichtlich der Grundrissänderung des Staffelgeschosses,

eine Nachtragsgenehmigung vom 15.08.2014 (Az.: 01184-14-23) hinsichtlich der Änderung dahingehend, dass ein Abstellraum im Staffelgeschoss errichtet wird und die Geschosshöhen geändert werden,

eine Bescheinigung über das Ergebnis der Besichtigung der Fertigstellung des Rohbaus vom 10.12.2024 (Az.: 01504-13-23) hinsichtlich des Neubaus eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten und einem Büro,

eine Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung der baulichen Anlagen vom 15.02.2016, (Az.: 01504-13-23) hinsichtlich des Neubaus eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten und einem Büro, wonach die Besichtigung am 04.12.2015 stattgefunden hat; eine Baugenehmigung vom 26.03.2014 (Az.: 00171-14-23) hinsichtlich der Errichtung von 9 Garagen,

eine Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung der baulichen Anlage vom 15.02.2016 (Az.: 00171-14-23) hinsichtlich der Errichtung von 9 Garagen, wonach die Besichtigung am 04.12.2015 stattgefunden hat,

eine Baugenehmigung vom 10.04.2017 (Az.: 01958-16-23) hinsichtlich der Errichtung eines Doppel-Carports,

eine Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung der baulichen Anlagen vom 09.11.2017 (Az.: 01958-16-23) hinsichtlich der Errichtung eines Doppel-Carports, wonach die Besichtigung am 07.11.2017 stattgefunden hat, vor.

Die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Baugenehmigungen wurde im Rahmen dieser Gutachterstellung nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Grundstück liegt an einer historischen öffentlichen Erschließungsanlage ("Auf dem Dudel"). Erschließungsbeiträge nach BauGB werden hierfür nicht geltend gemacht. Für die vorgenannte Straße ist mit der Heranziehung zu Straßenbaubeiträgen innerhalb dieses Jahres nicht zu rechnen (**s. Anlage**).

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Gem. Teilungserklärung und Eigenurkunde ist das Grundstück bebaut mit 9 Wohnungseigentumseinheiten, 1 Teileigentumseinheit (Büro im Untergeschoss), 9 Garagen und 5 Stellplätzen. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss links, im ATP mit Nr. 1 bezeichnet. Die Wohnung ist gem. Nachtrag zum Mietvertrag für monatlich 930,00 € (Miete ohne Betriebskosten inkl. der Stellplätze) und 340,00 € (Nebenkostenvorauszahlung), insgesamt 1.270,00 € vermietet. Ein Mietvertrag, ein Nachtrag zum Mietvertrag und ein Stellplatz-Mietvertrag lagen dem Sachverständigen vor. Weitere Mietkonditionen sind ihm nicht bekannt.

Das Objekt gilt nicht als öffentlich geförderter Wohnraum und unterliegt laut schriftlicher Auskunft somit nicht der Mietpreis- und Belegungsbindung nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Ob durch Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln eine Mietpreis- und Belegungsbindung besteht, kann nicht beurteilt werden.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

## 4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; viergeschossig zzgl. 1 Staffelgeschoss; unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	MFH und Garagen: 2015 (gemäß Bauakte) Carport: 2017 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen. Bei dem Objekt handelt es sich gem. Baubeschreibung um ein „Effizienzhaus 70“.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt rau verputzt und gestrichen, Balkonbrüstungen: Edelstahlgeländer

### 4.2.2 Nutzungseinheiten

Gem. TEK und Eigenurkunde ist das Objekt wie folgt aufgeteilt:

Untergeschoss: Teileigentum Nr. 10, Flur, 10 den einzelnen Wohn- und Teileigentumseinheiten zugeordnete Kellerräume, Hausanschlussraum, Fahrradkeller, Trockenkeller, Waschkeller, Heizungskeller, Treppenhaus mit Aufzug

Erdgeschoss:	Wohneinheit Nr. 1 Wohneinheit Nr. 2
1. Obergeschoss:	Wohneinheit Nr. 3 Wohneinheit Nr. 4
2. Obergeschoss:	Wohneinheit Nr. 5 Wohneinheit Nr. 6
3. Obergeschoss:	Wohneinheit Nr. 7 Wohneinheit Nr. 8
Staffelgeschoss:	Wohneinheit Nr. 9

### 4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Außenwände: 25 cm Beton, 12 cm Dämmung
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk mit 14 cm Dämmung
Innenwände:	tragende Innenwände: 17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk, einzelne Wandscheiben und/oder Pfeiler aus Beton soweit statisch erforderlich; Wohnungstrennwände und Abschlusswände zum Treppenhaus: Kalksandstein, 30 cm; nichttragende Wände: gemauerte Vollgipsplattenwände

Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür und Seitenteil aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Beton; Dachform: Flachdach; Dachflächen gedämmt; Attika

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, gem. Baubeschreibung: Fäkalienhebeanlage
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung (wird unterstellt)
Heizung:	Mittels Pellets gefeuerte Heizungsanlage mit Pufferspeicher für die Fußbodenheizung und die Warmwasseraufbereitung.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) wird unterstellt
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

#### 4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone, gem. Baubeschreibung: Personen-Rollstuhl-Aufzug
besondere Einrichtungen:	gem. Baubeschreibung: Video-Sprechanlage

#### Bauschäden und Baumängel:

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte wird Bauschäden- und Baumängelfreiheit (z.B. Hausschwamm) unterstellt; alltagstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden nicht berücksichtigt. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnung bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

### 4.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich lt. Baubeschreibung 7 Fertiggaragen (Flachdach, elektr. Sektionaltor), 2 Garagen massiv (Kalksandsteinmauerwerk, Stahlbetondecke, elektr. Sektionaltor), 5 Stellplätze. Auf 2 Stellplätzen wurde ein Doppel-Carport errichtet.

#### 4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken); Hochwassersperre (2022/2023)

#### 4.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG links

##### 4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG links nebst Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gem. den vorliegenden Unterlagen rd. 128,14 m <sup>2</sup> .
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist gem. den vorliegenden Unterlagen wie folgt aufgeteilt:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnzimmer rd. 45,10 m<sup>2</sup></li><li>• Küche rd. 6,35 m<sup>2</sup></li><li>• Arbeitszimmer rd. 16,88 m<sup>2</sup></li><li>• Schlafzimmer rd. 20,75 m<sup>2</sup></li><li>• Bad rd. 7,83 m<sup>2</sup></li><li>• WC rd. 4,20 m<sup>2</sup></li><li>• Diele rd. 11,36 m<sup>2</sup></li><li>• Flur rd. 5,60 m<sup>2</sup></li><li>• Abstellraum rd. 3,31 m<sup>2</sup></li><li>• Terrasse rd. 6,76 m</li></ul>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

##### 4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte, kann keine Ausstattungsbeschreibung erstellt werden. Es wird durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt.

Fenster:	Gem. Baubeschreibung: Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung, Hebe-Schiebeanlage mit 2-fach Dick-Isoglas, auch raumhohe Verglasung; elektrische Rollläden
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

##### 4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine
besondere Bauteile:	teilw. überdachte Terrasse; Balkone
sonstige Besonderheiten:	keine

## 4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es sind SNR an Stellplätzen sowie an Garten- und Terrassenflächen begründet und teilw. zugeordnet worden. Für die zu bewertende Wohnung ist ein SNR an einer Garten- und Terrassenfläche, mit SNR 1 bezeichnet, begründet worden. Ebenso besteht ein SNR an den Stellplätzen Nr. St9 und St14.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Gem. Mitteilung des Miteigentümers: Es bestehen Instandhaltungsrücklagen per 31.12.2022 in Höhe von 50.175,61 €. Die Rücklage der zu bewertenden Wohneinheit hieran beträgt per 31.12.2022 4.676,05 €. Insgesamt besteht kein Hausgeldrückstand für die zu bewertende Wohneinheit. Die monatlichen Hausgeldabschläge belaufen sich lt. Wirtschaftsplan aktuell auf 437,00 €.

## 4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich nach dem äußeren Eindruck insgesamt in einem guten Zustand.

## 4.8 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 u. 94 BGB sind. § 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, zu dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Als Zubehör können z.B. auf dem Grundstück gelagerte Baumaterialien, Geschäfts- oder Büroeinrichtungen sowie Produktionsmaschinen gelten. Ob sich bewegliches Zubehör in der zu bewertenden Wohnung befindet, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden. Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichsverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder



vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch allein (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktconforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksteilmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktconforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

### 5.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Aufgrund der vorliegenden Datenbasis (geeigneter Mietspiegel und Liegenschaftszinssatz) wird der Verkehrswert in diesem Gutachten aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall ebenfalls möglich, da für den Bereich des Bewertungsobjekts ein zonaler Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung steht.

Auf eine Sachwertermittlung wird verzichtet, da diese Substanzwertermittlung - bei dem Erwerb von Wohnungs- und Teileigentum - kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht und keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

### 5.2 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **650,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,9
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,58
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	V
Grundstücksfläche (f)	=	1.250 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>650,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	13.03.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	<b>650,00 €/m<sup>2</sup></b>	

WGFZ	0,9	1,58	×	1,32	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.250	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II-IV	V	×	1,00	
Tiefe (m)	35		×	1,00	
<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>					
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>				=	<b>858,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche				×	1.250 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>				=	<b>1.072.500,00 €</b>
<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>					
Miteigentumsanteil (ME)				×	89/1.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>				=	<b>95.230,00 €</b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2024 rd. **95.200,00 €**.

### 5.3 Ertragswertermittlung

#### 5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksertrages dar.

### 5.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung EG links	128,14	2,00	11,72	1.501,80	18.021,60
	2	Kfz.-Stell- plätze			80,00	160,00	1.920,00
Summe			128,14	2,00		1.661,80	19.941,60

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>19.941,60 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>2.818,16 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 17.123,44 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>2,50 % von 95.200,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>2.380,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 14.743,44 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>2,50 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>71</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>33,071</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 487.580,30 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 95.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 582.780,30 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 582.780,30 €</b>
	<b>rd. 583.000,00 €</b>

### 5.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Mülheim a. d. Ruhr und Erfahrungswerten sowie Marktanalysen des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder

auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung EG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.768,33
Mietausfallwagnis	2,00	----	360,43
Summe			2.479,76 (ca. 14 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Kfz.-Stellplätze :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	92,00
Instandhaltungskosten	----	----	208,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	38,40
Summe			338,40 (ca. 18 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell der AGVGA-NRW mit 80 Jahren für das Gebäude angesetzt.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das (gemäß Bauakte) 2015 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem „vorläufigen rechnerischen“ Gebäudealter (2024 – 2015 = 9 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 9 Jahre =) 71 Jahren.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

## 5.4 Vergleichswertermittlung

### 5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

### 5.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Für den Bereich des Bewertungsobjekts steht ein zonaler Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für Anpassung) =				2.700,00 €/m <sup>2</sup>
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	13.03.2024	×	1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	×	1,00
Ausstattung	mittel	gehoben	×	1,05
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		128,14	×	1,15
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	×	1,00
Vermietung	unvermietet	vermietet	×	0,94
Anzahl Wohnungen	6	9	×	0,96
barrierefrei			×	1,04
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	4.436,61 €/m <sup>2</sup>
Ermittlung des Vergleichswerts				
Wohnfläche			×	128,14 m <sup>2</sup>
Zwischenwert			=	568.507,21 €
2 PKW-Außenstellplätze i.A. an den Grundstücksmarktbericht			+	14.000,00 €
<b>Vergleichswert</b>			=	<b>582.507,21 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2024 mit rd. **583.000,00 €** ermittelt.

## 5.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **583.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **583.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den **89/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus, 9 Garagen und 5 Stellplätzen bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im EG links** nebst **Kellerraum**, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 1** bezeichnet sowie dem **Sondernutzungsrecht an der Garten- und Terrassenfläche** in der Planskizze mit **SNR1** bezeichnet und dem **Sondernutzungsrecht an Stellplätzen** im Aufteilungsplan mit **St9** und **St14** bezeichnet,

### in 45468 Mülheim an der Ruhr, Auf dem Dudel 33

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Mülheim</i>	13624	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Mülheim</i>	53	202, 203

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2024 geschätzt mit rd.

**583.000 €**

**in Worten: fünfhundertdreundachtzigtausend Euro**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 25. April 2024

---

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

## Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**DIN 277: 2021-08**

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**EnEV:**

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung



## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- [5] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12.Auflage 2016
- [6] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011
- [7] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2015
- [8] Klaus-Niels Knees: Immobilienzwangsvollstreckung, 4. Auflage 2003
- [9] Stöber ZVG, Zwangsversteigerungsgesetz, Beck'sche Kurzkommentare, 21.Auflage 2016
- [10] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014
- [11] Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8.Auflage 2015

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2021) erstellt.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

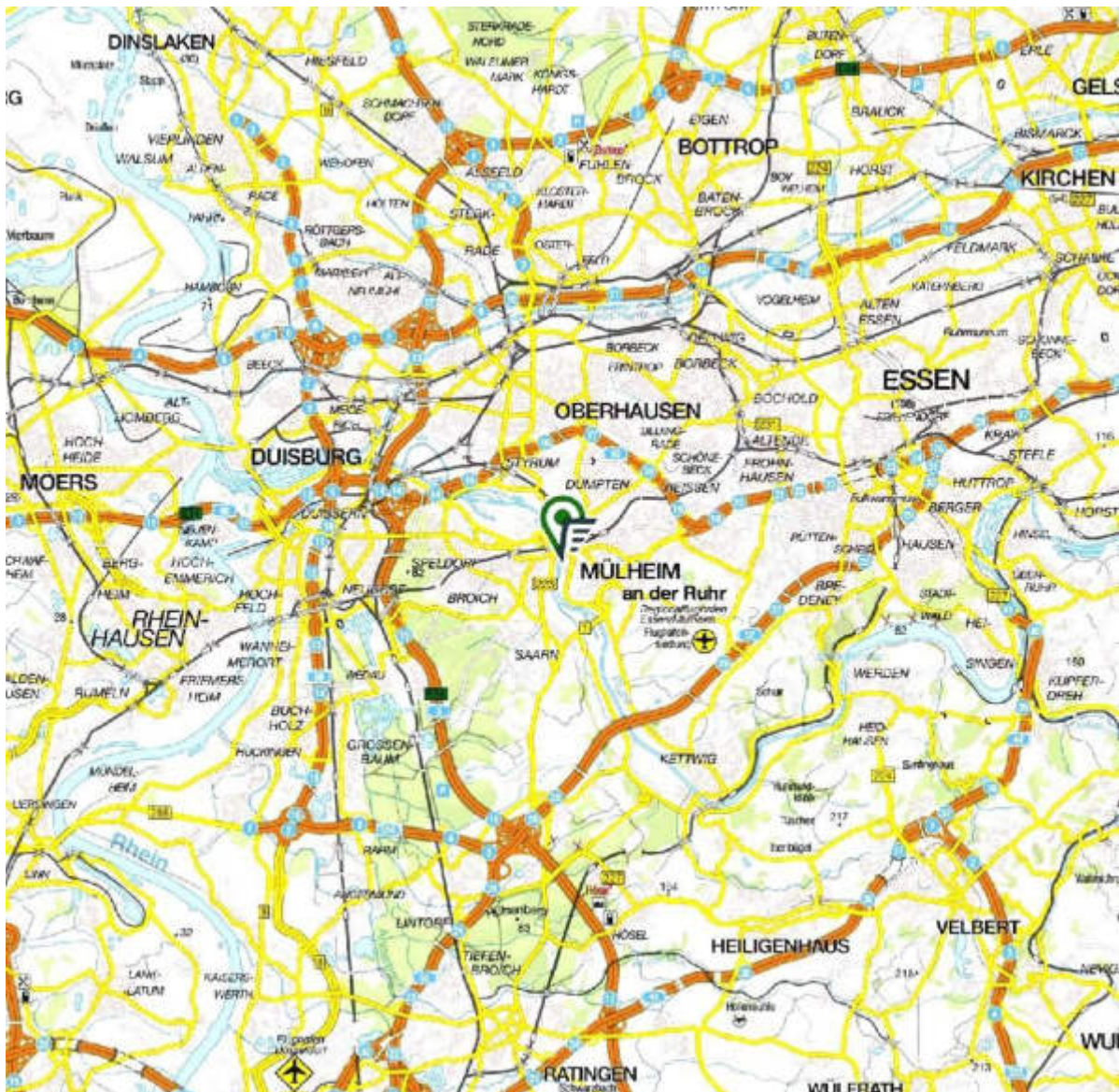
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 6: Lage Sondernutzungsrechte

*Anlagen 7 bis 13 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.*

- Anlage 7: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 8: Auszug aus dem Altlastenkataster
- Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 10: Anliegerbescheinigung
- Anlage 11: Auskunft Wohnungsbindungen
- Anlage 12: Auskunft über Bergschadensgefährdung
- Anlage 13: sonstige Auskünfte und Informationen

### Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

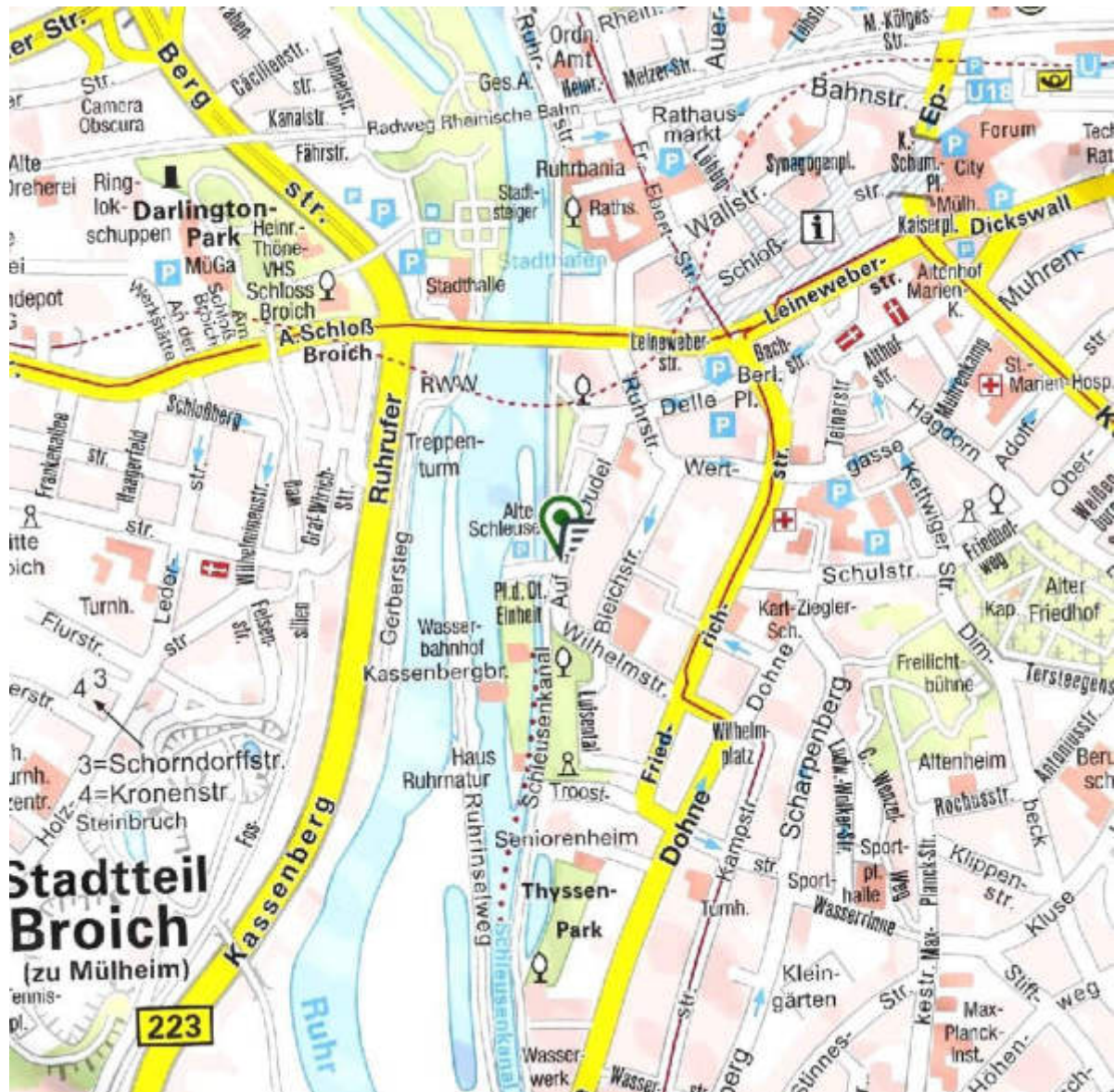


Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2024

## Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Regionalkarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2024

**Anlage 3: Fotos**

Seite 1 von 5



Hauseingang



Blick auf die Terrasse der Wohnung Nr. 1

### Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 5



Zufahrt zum Garagenhof



Garagenhof Ansicht 1

**Anlage 3: Fotos**

Seite 3 von 5



Sondernutzungsrechte Stellplätze St9 und St14



Seitenansicht

**Anlage 3: Fotos**

Seite 4 von 5



Rückansicht



Straßen- und Seitenansicht

**Anlage 3: Fotos**

Seite 5 von 5



Garagenhof Ansicht 2

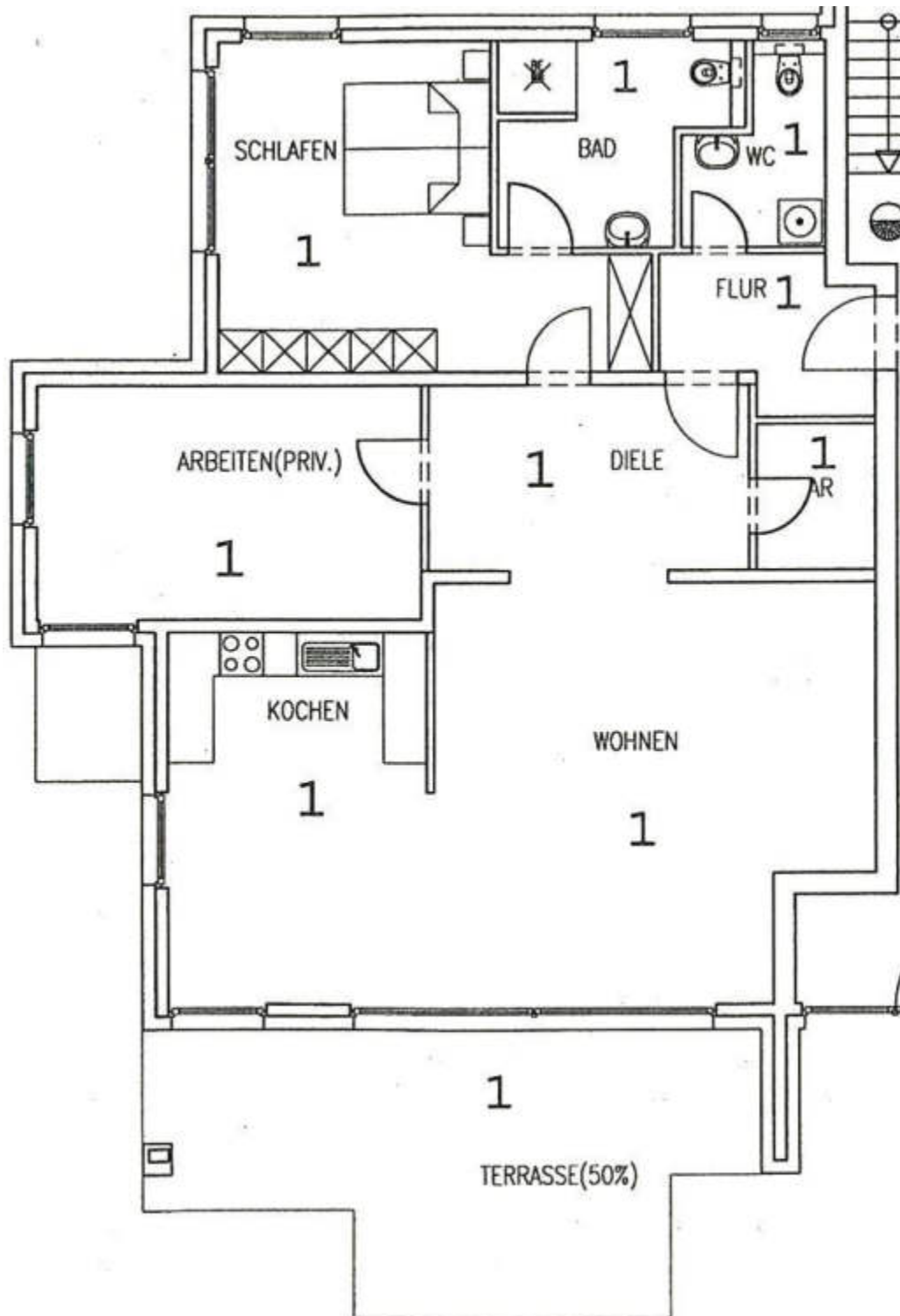


Blick in die Straße



**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

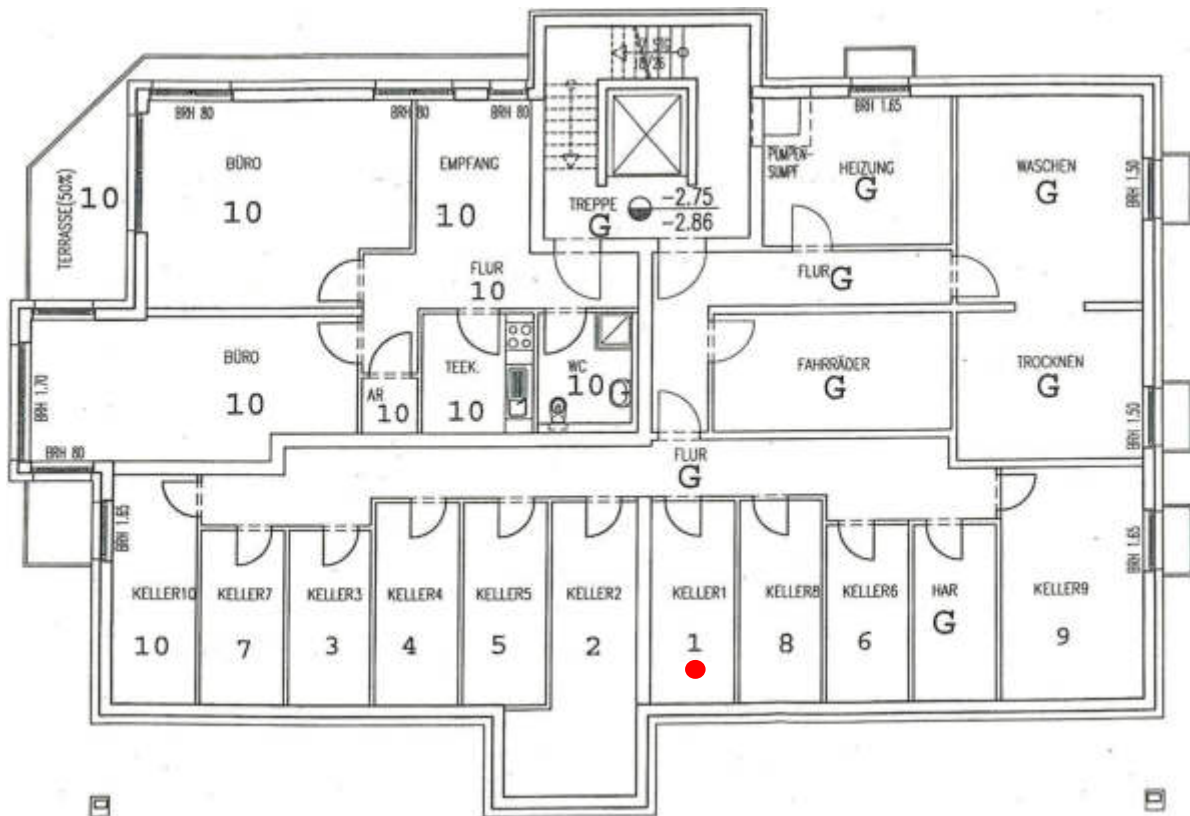
Seite 1 von 7



Grundriss Wohnung Nr. 1

### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 7



Grundriss Kellergeschoss

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

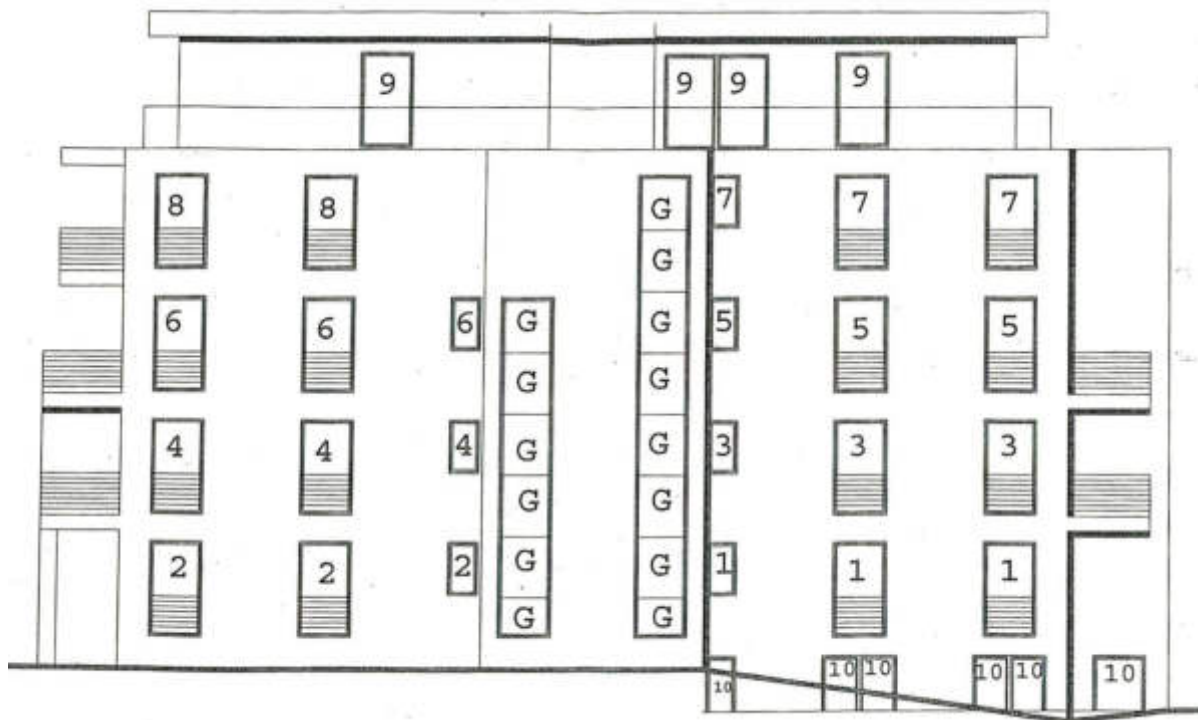
Seite 3 von 7



Ansicht Nord

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

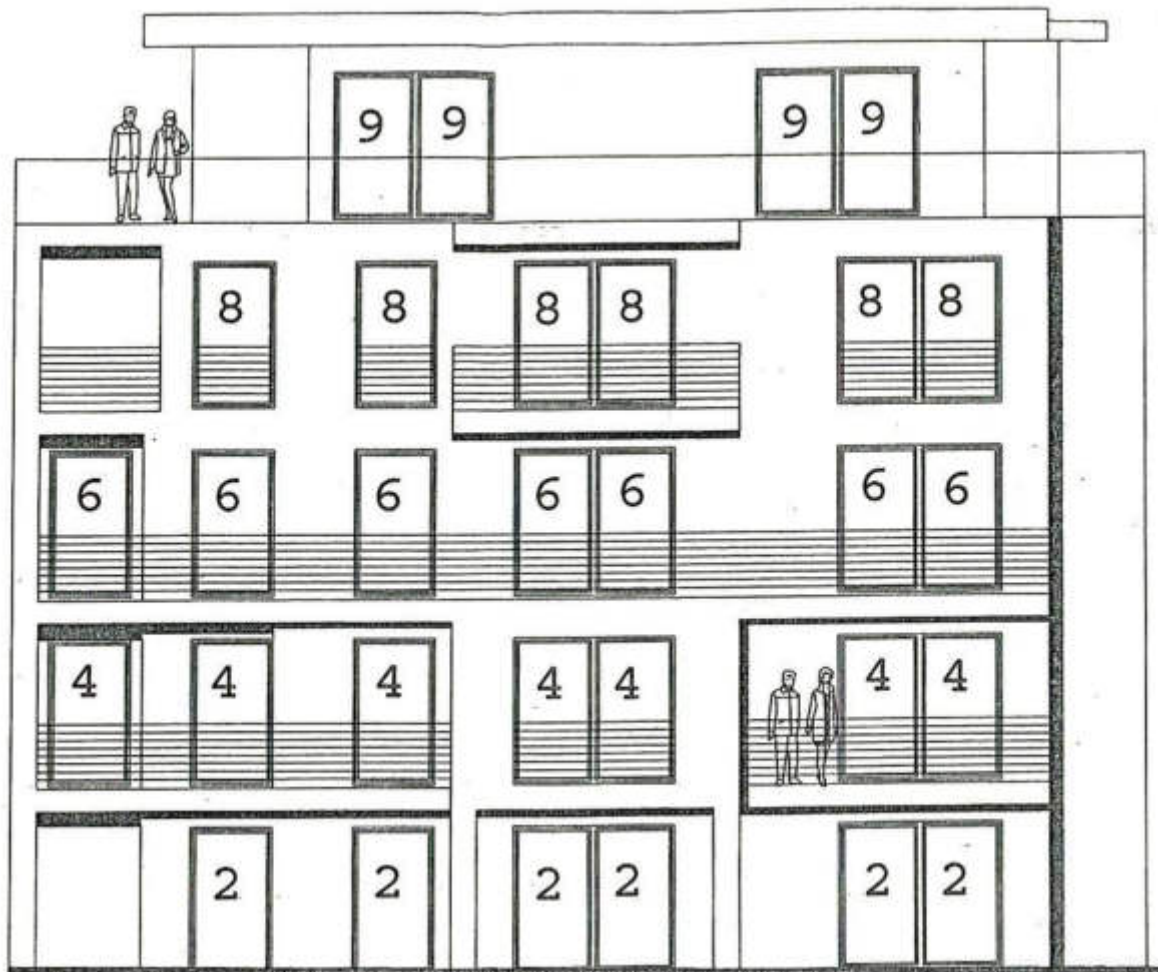
Seite 4 von 7



Ansicht Ost (Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten z. B. existiert eine Ausgangstür mit Treppe)

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

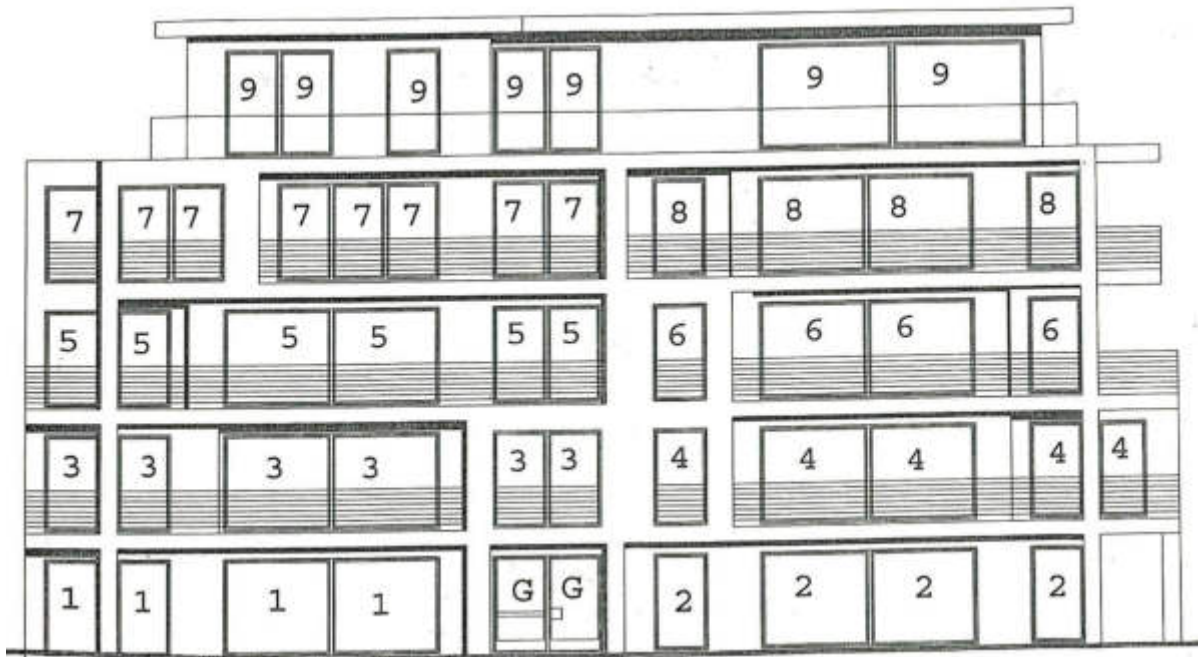
Seite 5 von 7



Ansicht Süd

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

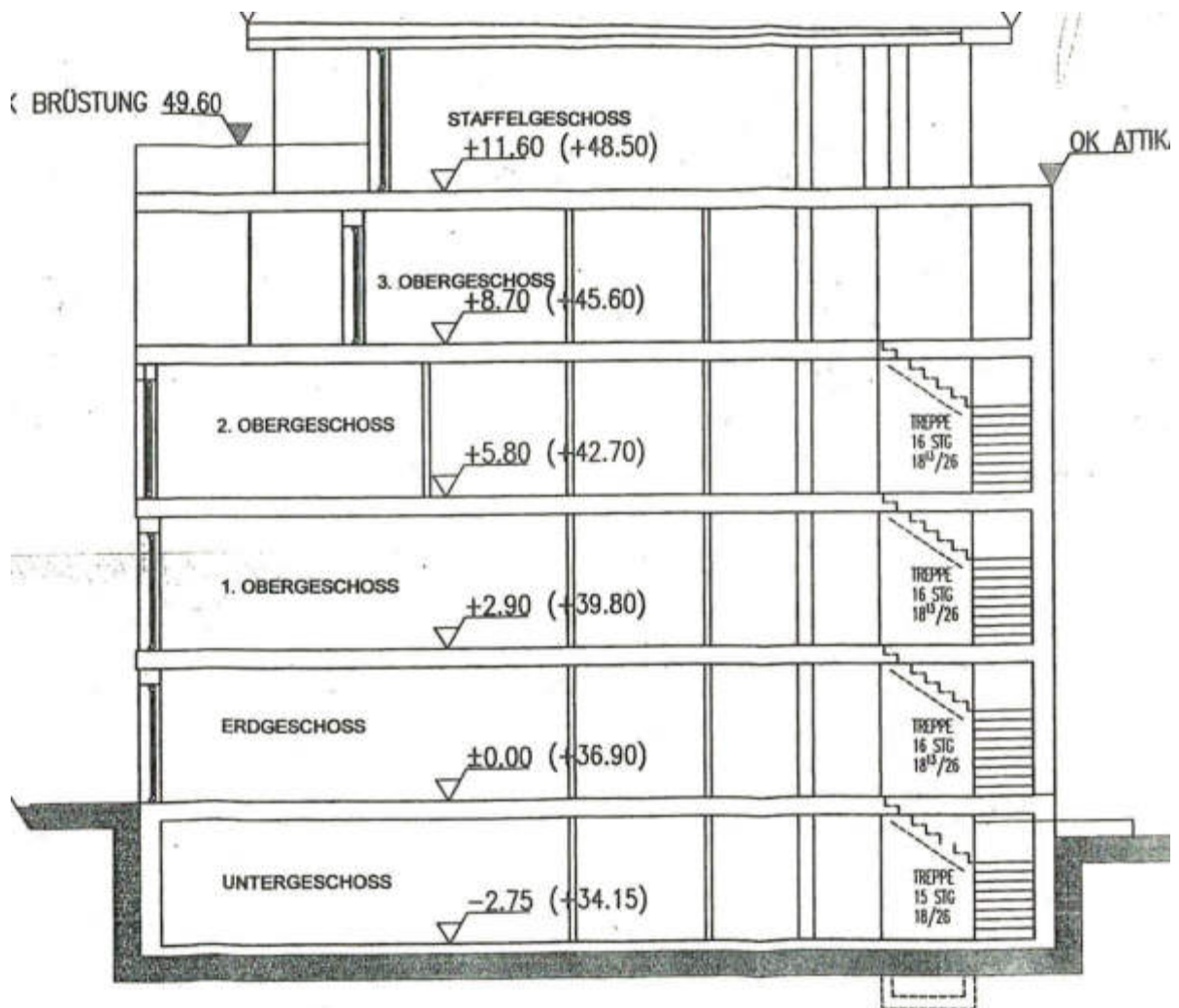
Seite 6 von 7



Ansicht West

### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 7



Schnitt

**Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

Seite 1 von 1

MEHRFAMILIENHAUS  
AUF DEM DUDEL 33  
45468 MÜLHEIM a.d. RUHRANLAGE  
ZUM BAUANTRAG  
ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZFLÄCHEN

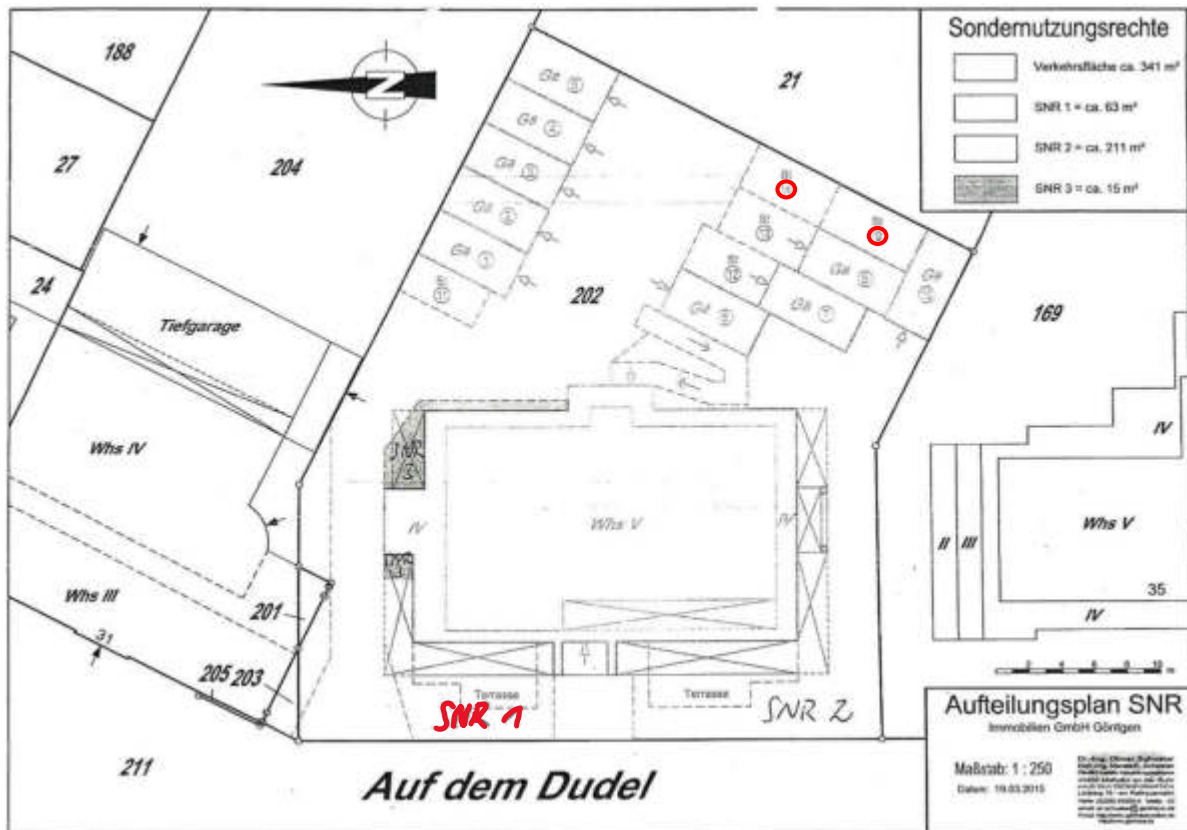
RAUMBEZEICHNUNG	RAUM- NUMMER	FLÄCHE		WOHNFLÄCHE		NUTZFLÄCHE	
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
ERDGESCHOSS							
TREPPE	0.0.00	26,01				26,01	
WOHNUNG 0.1							
WOHNEN	0.1.01	45,10		45,10			
KOCHEN	0.1.02	6,35		6,35			
ARBEITEN(PRIV.)	0.1.03	16,88		16,88			
SCHLAFEN	0.1.04	20,75		20,75			
BAD	0.1.05	7,83		7,83			
WC	0.1.06	4,20		4,20			
DIELE	0.1.08	11,36		11,36			
TERRASSE(25%)	0.1.10	6,76		6,76			
AR	0.1.11	3,31		3,31			
			148,55		122,54		

Bei der o. g. Berechnung wurde offenbar versehentlich der Flur (rd. 5,60 m<sup>2</sup>) nicht mit aufgeführt.



### Anlage 6: Lage Sondernutzungsrechte

Seite 1 von 1



Lage Sondernutzungsrechte