



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

Datum: 17.06.2023
Az.: SCH-221222

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Dümpten, Blatt 3881 eingetragenen **1.378/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus und 3 Garagen bebauten Grundstück, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG vorne nebst Keller**, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 5** bezeichnet,
in 45475 Mülheim, Mellinghofer Str. 191

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Dümpten</i>	<i>3881</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Mülheim-Dümpten</i>	<i>18</i>	<i>231</i>
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 007 K 016/22 Amtsgericht Mülheim an der Ruhr	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2023 geschätzt mit rd.

75.000,- €

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 39 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung).....	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
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
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	12
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus	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.....	15
4.4	Außenanlagen.....	15
4.5	Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG vorne	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.....	16
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	16
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage	16
4.8	Zubehör:.....	16

5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	16
5.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	18
5.2	Bodenwertermittlung	18
5.3	Ertragswertermittlung.....	19
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
5.3.2	Ertragswertberechnung	20
5.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	20
5.4	Vergleichswertermittlung	22
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	22
5.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	23
5.5	Verkehrswert.....	24
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	25
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	26
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	26
7	Verzeichnis der Anlagen.....	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Mellinghofer Str. 191 45475 Mülheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dümpten, Blatt 3881, lfd. Nr. 1
Bestandsverzeichnis:	Der eingetragene MEA ist durch die zu den anderen ME-Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es bestehen Eintragungen hinsichtlich der Veräußerung des zu bewertenden Miteigentumsanteils. Es sind SNR zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 1 und zugunsten der Teileigentume Nr. 8, 9, 12 vereinbart. 2/zu 1: Grunddienstbarkeit (Überfahrrecht für Pkw's) an dem Grundstück Gemarkung Mülheim-Dümpten Flur 18, Flurstück 176, eingetragen im Grundbuch von Dümpten Blatt 1880, Abt. II Nr. 4 Das SNR an der im Lageplan gelb dargestellten Gartenfläche ist dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 1 des ATP zugeordnet.
Katasterangaben:	Gemarkung Mülheim-Dümpten, Flur 18, Flurstück 231 (659 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungstichtag:	12.04.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	12.04.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 12.04.2023 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 und seine Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 19.01.2023 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.01.2023 • 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 20.01.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.01.2023
- Auskunft Altlastenkataster vom 26.01.2023
- Auskunft Bergschadensgefährdung vom 31.01.2023
- Auskunft über Wohnungsbindungen vom 23.01.2023
- Erschließungsbeiträge vom 26.01.2023
- Teilungserklärung vom 16.05.1994, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Aufteilungspläne, Ergänzung/Berichtigung der TEK vom 19.07.1994, Urkunden vom 09.08.1994 und 03.04.1987
- Auskunft der Hausverwaltung vom 12.05.2023
- 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
 - 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 nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt. Der Ausstattungsstandard wird als durchschnittlich unterstellt. Besondere Baumängel oder Bauschäden 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, Instandhaltungstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück** in **Mülheim, Mellinghofer Str. 191**
Flur 18 Flurstücksnummer **231** Wertermittlungstichtag: **12.04.2023**

Bodenwert								
	Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]		
	Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	277,69	659,00	rd. 183.000,00		
Anteiliger Bodenwert des 1.378/10.000stel MEA						25.200,00		
Objektdaten								
	Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung		BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Wohnungseigentum	Wohn- und Geschäftshaus		870,00	69,92	1962	80	25
Wesentliche Daten								
	Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]		Liegenschaftszinssatz [%]		Sachwertfaktor
	Wohnungseigentum	4.530,84		1.329,58 € (29,35 %)		1,00		----
Relative Werte								
relativer Verkehrswert:				1.072,65 €/m² WF/NF				
Verkehrswert/Rohertrag:				16,55				
Verkehrswert/Reinertrag:				23,43				
Ergebnisse								
Ertragswert:				75.000,00 €				
Sachwert:				----				
Vergleichswert:				75.000,00 €				
Verkehrswert (Marktwert):				75.000,00 €				
Wertermittlungsstichtag				12.04.2023				
Bemerkungen								
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 (ca. 174.396 Einwohner); Stadtteil Dümpten (ca. 18.884 Einwohner) (Stand: 31.03.2023)
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: https://de.wikipedia.org/)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Dümpten: Der nördlichste Mülheimer Stadtteil des Stadtbezirks Rechtsruhr-Nord grenzt an Heißen, Altstadt II und Styrum. Weiterhin grenzt er an die Oberhausener Stadtteile Styrum und Dümpten und die Essener Stadtteile Bedingrade und Schönebeck. Die A 40 durchschneidet den Stadtteil. Der größte Teil liegt nördlich der Autobahn A40. Der Stadtteil wird durch die Mellinghofer Straße (Landesstraße 450 in der westlichen Umgehung dann Mannesmann-Straße) erschlossen und an das Stadtzentrum sowie an die A 40 angebunden. Auf der Mellinghofer Straße verkehrt auch, von Oberdümpten herkommend, die Straßenbahnlinie 102. (< https://de.wikipedia.org/ >) Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar. Vor dem Haus verkehrt eine Straßenbahn. Das Grundstück grenzt im Gartenbereich an ein Gewerbegebiet. Unmittelbar hinter dem Grundstück befindet sich ein Straßenbauunternehmen.

Topografie: eben

Qualität der Lage: Die Qualität der Lage wird als einfache Wohn- u. Geschäftslage eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca. 12 m; mittlere Tiefe: ca. 57 m; Grundstücksgröße: insgesamt 659 m²;

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Verbindungsstraße; Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster wie folgt aufgeführt:

Flächennummer: F11-A1008

Lfd. Nr.	Art der Ablagerung	Vermutete Mächtigkeit	Vermutlicher Ablagerungszeitraum	Mögliche Schadstoffe/ Art der abgelagerten Materialien
221	Unsystematische Ablagerung	< 1 m	1945 Ablagerung	Vmtl. Gebäudeschutt

Hiervon ist eine Fläche von ca. 245 m² im vorderen Grundstücksbereich betroffen.

Für den angefragten Bereich liegen keine weiteren Untersuchungsergebnisse vor, so dass der Altlastenverdacht bisher weder bestätigt noch ausgeräumt werden kann. **Der Sachverständige verweist auf die Anlage des Gutachtens.** 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 potentielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

Bergschadensgefährdung: Das o.g. Grundstück liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna I“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Anna I“ ist die E.ON SE. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin in Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten

für erforderlich hält.

Im Umfeld des Grundstücks ist bis in die 1900er (Nuller) Jahre Steinkohle abgebaut worden. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau ist in den dortigen Unterlagen unter dem Grundstück nicht dokumentiert. Auch gibt es keine konkreten Hinweise auf Uraltberg- oder widerrechtlichen Bergbau. Aufgrund der bestehenden Lagerstättenverhältnisse kann jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat. Es sollte bei dem Grundstück auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden.

Es ist nicht bekannt, ob mit Blick auf den Bergbau bereits bei der alten Bebauung des Grundstücks Erkundungsmaßnahmen und eventuell Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Hierzu sollten die Baugenehmigungs- und Bauausführungsunterlagen geprüft werden.

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.

Anmerkung:

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 bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Dümpten Blatt 3881 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 02.05.2022 (lfd. Nr. 6) keine Eintragungen.

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 Zwangsversteigerung 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 gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Q 16, Q16/I folgende Festsetzungen: MI = Mischgebiet; GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl); GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl); g = geschlossene Bauweise; III/IV als Mindest- u. Höchstgrenze
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

ein Entwurf eines Bauscheins vom 13.10.1961, ab am 17.10.1961 (Az.: Hochbauamt -3- 17344/II), hinsichtlich der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 3 Garagen,

ein Vermerk vom 22.02.1962, wonach die Rohbauabnahmebesichtigung am 15.02.1962 stattgefunden hat.

ein Vermerk wonach die Schlussabnahme-Besichtigung am 04.08.1962 stattgefunden hat,

ein Vermerk vom 06.05.1963, ab am 07.05.1963 (Az.: Hochbauamt -3- 17344/II), wonach die Erlaubnis erteilt wird, die Garagen in der veränderten Stellung auszuführen,

ein Verfügungsentwurf vom 27.12.1983, ab am 27.12.1983 (Az.: 63-86. 8729/I), wonach die Genehmigung erteilt wird, die Südseite des Wohnhauses mit Eternitplatten zu verkleiden,

ein Verfügungsentwurf vom 13.09.1990, ab am 13.09.1990 (Az.: 63-86.17344/II), einen Wanddurchbruch herzustellen und das ehemalige Frisörgeschäft als Wollgeschäft zu nutzen,

eine Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus vom 29.10.1990 (Az.: 63-86.17344/II) hinsichtlich der Herstellung eines Wanddurchbruchs und Nutzung des ehemaligen Frisörgeschäfts als Wollgeschäft,

eine Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung vom 14.09.1992 (Az.: 63-86.17344/II) hinsichtlich der Herstellung eines Wanddurchbruchs und Nutzung des ehemaligen Frisörgeschäfts als Wollgeschäft,

eine Baugenehmigung vom 14.02.2003 (Az.: 63.86.17344/II) hinsichtlich der Errichtung einer Mobilfunkstation,

eine Bescheinigung über das Ergebnis der Besichtigung nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vom 22.01.2004 (Az.: 63-86. 17344/II) hinsichtlich der Errichtung einer Mobilfunkstation, vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde im Rahmen dieser Gutachtenerstellung 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 (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) qualität):

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB laut schriftlicher Auskunft abgabefrei. Mit der Heranziehung zu Straßenbaubeiträgen ist innerhalb des nächsten Jahres nicht zu rechnen. Kanalanschlussbeiträge werden heute nicht mehr erhoben (**s. Anlage**).

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, gem. Teilungserklärung bestehend aus 7 Wohnungen, zwei im Erdgeschoss befindlichen Ladenlokalen und 3 Garagen. Gem. Bauakte wurde zwischen den beiden Teileigentume Nr. 8 und Nr. 9 (Ladenlokale) ein Wanddurchbruch vorgenommen. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im II. OG vorne nebst Keller, im ATP jeweils mit Nr. 5 bezeichnet. Gem. Mitteilung der Hausverwaltung wird die Wohnung vom Eigentümer selbst genutzt.

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 soweit 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 - Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; viergeschossig; unterkellert; Flachdach; einseitig angebaut
Baujahr:	Wiederaufbau 1962 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Gem. Mitteilung der Hausverwaltung: 2005: Dachsanierung 2010–2012: Erneuerung aller Fenster 2015: Erneuerung der Heizungsanlage von Öl auf Gas-Zentral 2016: Anstrich Treppenhaus
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Außenansicht:	Straßenseite: EG verputzt, 1. – 3. OG verputzt und gestrichen; Südseite: überwiegend Verkleidung mit Eternitplatten (Asbestzementplatten) gedämmt, Seiten rau verputzt und gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten

Gem. TEK ist das Wohn- und Geschäftshaus wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss: Flur, Waschkeller, Trockenkeller, Heizungsraum, Fahrradkeller, 8 den jeweiligen Wohnungen bzw. dem Gewerbe zugehörige Keller

Erdgeschoss: Wohnungseigentum Nr. 1
Teileigentum Nr. 8
Teileigentum Nr. 9

- 1. Obergeschoss: Wohnungseigentum Nr. 2
Wohnungseigentum Nr. 3
- 2. Obergeschoss: Wohnungseigentum Nr. 4
Wohnungseigentum Nr. 5
- 3. Obergeschoss: Wohnungseigentum Nr. 6
Wohnungseigentum Nr. 7

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Kiesstampfbeton
Keller:	Hüttensteinmauerwerk
Umfassungswände:	Gitterziegel 24 cm

tragende Zwischenwände:	24 cm Hüttenstein
nichttragende Zwischenwände:	Schwemmstein
Wohnungstrenn-/Treppenhauswände:	24 cm Hüttenstein
Geschossdecken:	Stahlbeton (über dem KG und den Wohngeschossen)
Treppen:	Kellertreppe: Beton, Geschosstreppe: Betonlaufplatten mit Kunststeinstufenbelag
Fenster:	Kunststoff, weiß, Isolierverglasung
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Eingang Gewerbeinheit:	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Stahlbeton; Dachform: Flachdach; Dacheindeckung: Awatekt mit Dampfsperre und 2 Lagen Bitumenpappe; Mobilfunkstation

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung wird unterstellt
Heizung:	Gem. Mitteilung der Hausverwaltung: Gaszentralheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) wird unterstellt
Warmwasserversorgung:	Gem. Mitteilung der Hausverwaltung: zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkone, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine bekannt

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 potenziellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

Die Fassadenplatten sind teilweise stark beschädigt, verformt und teilw. nicht mehr vollständig befestigt, manche fehlen sogar ganz. Die hinteren Balkone befinden sich in einem schlechten Unterhaltungszustand. Die Balkon-Betonplatten sind stark beschädigt, sie weisen Feuchtigkeitsmerkmale und Abplatzungen auf. Dem Sachverständigen liegt diesbezüglich ein Fachgutachten vor. Hierin wird empfohlen, aufgrund der massiven Schäden an den Balkonen und der eklatant hohen Kosten, die bei der Beseitigung der Schäden anfallen, die Balkone im Rahmen der Fassadensanierung zu entfernen oder zumindest deren Standsicherheit zu überprüfen. Ferner wird angeraten, die Fassade im Ganzen zu erneuern, da die Unterkonstruktion stark verrottet und möglicherweise nicht mehr tragfähig ist. Der Sachverständige setzt hierfür einen pauschalen Abschlag in Höhe von 15.000,- € an.

4.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich 3 Garagen, Teileigentume Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 12 (Reihengaragen, massiv, Flachdach aus Stahlbeton mit Zementestrich mit Bitumenpappe, Stahlschwingtore), anschließend an das Mehrfamilienhaus. Im hinteren Gartenbereich befindet sich ein massives Gartenhaus mit Flachdach. Eine Baugenehmigung hierfür lag dem Sachverständigen nicht vor.

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun), Teich

4.5 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG vorne

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG vorne nebst Keller, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 5 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 69,92 m ² .
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist gem. den vorliegenden Unterlagen wie folgt aufgeteilt:</u> Diele (rd. 9,91 m ²) Abstellraum (rd. 2,15 m ²) Bad (rd. 3,73 m ²) Schlafzimmer (rd. 15,12 m ²) Kinderzimmer (rd. 8,70 m ²) Wohnzimmer (rd. 20,65 m ²) Küche (rd. 7,82 m ²) Balkon (rd. 1,84 m ²)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

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

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine bekannt
besondere Bauteile:	Balkon
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es sind Sondernutzungsrechte zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 1 und zugunsten der Teileigentume Nr. 8, 9 und 12 vereinbart. Für die zu bewertende Wohnung besteht kein Sondernutzungsrecht.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt. Lt. Mitteilung der Hausverwaltung bestehen keine Einnahmen aus der auf dem Dach befindlichen Mobilfunkstation. Diese unterliegt der ausschließlichen Nutzung des Eigentümers der Einheit 12 (Sondernutzungsrecht)
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Lt. Hausverwaltung: Es bestehen Instandhaltungsrücklagen per 31.12.2022 in Höhe von 80.673,08 €. Insgesamt besteht ein Hausgeklückstand per 20.04.2023 für die zu bewertende Wohneinheit in Höhe von 1.919,38 € (Soll). Die monatlichen Hausgeldabschläge belaufen sich lt. Wirtschaftsplan aktuell auf 321,- €.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich nach äußerem Eindruck insgesamt in einem vernachlässigtem Unterhaltungszustand. Es wird Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf unterstellt.

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 versteigernden beweglichen Gegenständen 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 fehlender 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 Vergleichswertverfahren 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 €/m² 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 alleine (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 m² 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 marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (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 marktkonforme 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 (einfache Lage) **310,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
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	=	12.04.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,66
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	659 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	57 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2023 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 Anpassung)		=	310,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	12.04.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 310,00 €/m ²	
WGFZ	0,9	1,66	× 1,30	
Fläche (m ²)	keine Angabe	659	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV	IV	× 1,00	
Tiefe (m)	35	57	× 0,69	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	278,07 €/m ²	
Fläche		×	659 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	183.248,13 €	
Ermittlung des anteiligen Bodenwerts				
Gesamtbodenwert			183.000,00 €	gerundet
Miteigentumsanteil (ME)		×	1.378/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert			25.217,40 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte			0,00 €	
anteiliger Bodenwert		=	25.217,40 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2023 rd. **25.200,00 €**.

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 Grundstückseinertrages dar.

5.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	1	Wohnung 2. OG	69,92		5,40	377,57	4.530,84
Summe			69,92	-		377,57	4.530,84

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.530,84 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.329,58 €
jährlicher Reinertrag	= 3.201,26 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,00 % von 25.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 252,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.949,26 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 1,00 \%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 25$ Jahren Restnutzungsdauer	× 22,023
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 64.951,55 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 25.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 90.151,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 15.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 75.151,55 €
	rd. 75.000,00 €

5.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnfläche wurde von mir anhand der vorliegenden Unterlagen eigenermittelt. 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 an der 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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung 2. OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	330,00
Instandhaltungskosten	----	13,00	908,96
Mietausfallwagnis	2,00	----	90,62
Summe			1.329,58 (ca. 29 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine objektartspezifischen Liegenschaftszinssätze (LZ) abgeleitet. Dementsprechend wird der LZ auf Grundlage von Veröffentlichungen benachbarter Gutachterausschüsse, bundesdurchschnittlichen Auswertungen und Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

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 Wertermittlungsstichtag' 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das (gemäß Bauakte) 1962 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1962 = 61$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 61 \text{ Jahre} =$) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre} =$) 55 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 55 \text{ Jahre} =$) 1968.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1968

zugrunde gelegt.

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 Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-15.000,00 €
• Sanierung bzw. Erneuerung der Balkone und der Fassade	-15.000,00 €	
Summe		-15.000,00 €

Die Wertbeeinflussung für die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden/Baumängel) und evtl. zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen für erforderliche (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen/Sanierungen wurden nur überschlägig und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß und anhand des vorliegenden Gutachtens über Bauschäden an der Fassade und den Balkonen berücksichtigt. Die angesetzte Wertbeeinflussung soll den potentiellen Einfluss auf den Verkehrswert aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers unter Berücksichtigung der Gesamtgegebenheiten widerspiegeln und ist daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet. Weitere Nachforschungen und differenziertere Bewertungen sind nur im Rahmen eines Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten

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 Vergleichswertverfahrens 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 Wertermittlungstichtag 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 weitere Anpassung)		=	1.340,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	12.04.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,00	
Wohnfläche [m ²]	50,00-79,00 m ²	69,92 m ²	× 1,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	
Anzahl Wohneinheiten	4	9	× 0,96	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.286,40 €/m ²	
Ermittlung des Vergleichswerts				
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert		=	1.286,40 €/m ²	
Wohnfläche		×	69,92 m ²	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		-	15.000,00 €	
Vergleichswert		=	74.945,09 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 12.04.2023 mit rd. **75.000,00 €** 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. **75.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **75.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den **1.378/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus und 3 Garagen bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im 2. OG vorne** nebst **Keller**, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 5** bezeichnet,

in 45475 Mülheim, Mellinghofer Str. 191

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Dümpten</i>	<i>3881</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Mülheim-Dümpten</i>	<i>18</i>	<i>231</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2023 geschätzt mit rd.

75.000 €

in Worten: fünfundsiebzigtausend 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 17.06.2023

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 277-1:2016-01

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen; Teil 1: 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: Immobilienarzwangsvollstreckung, 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

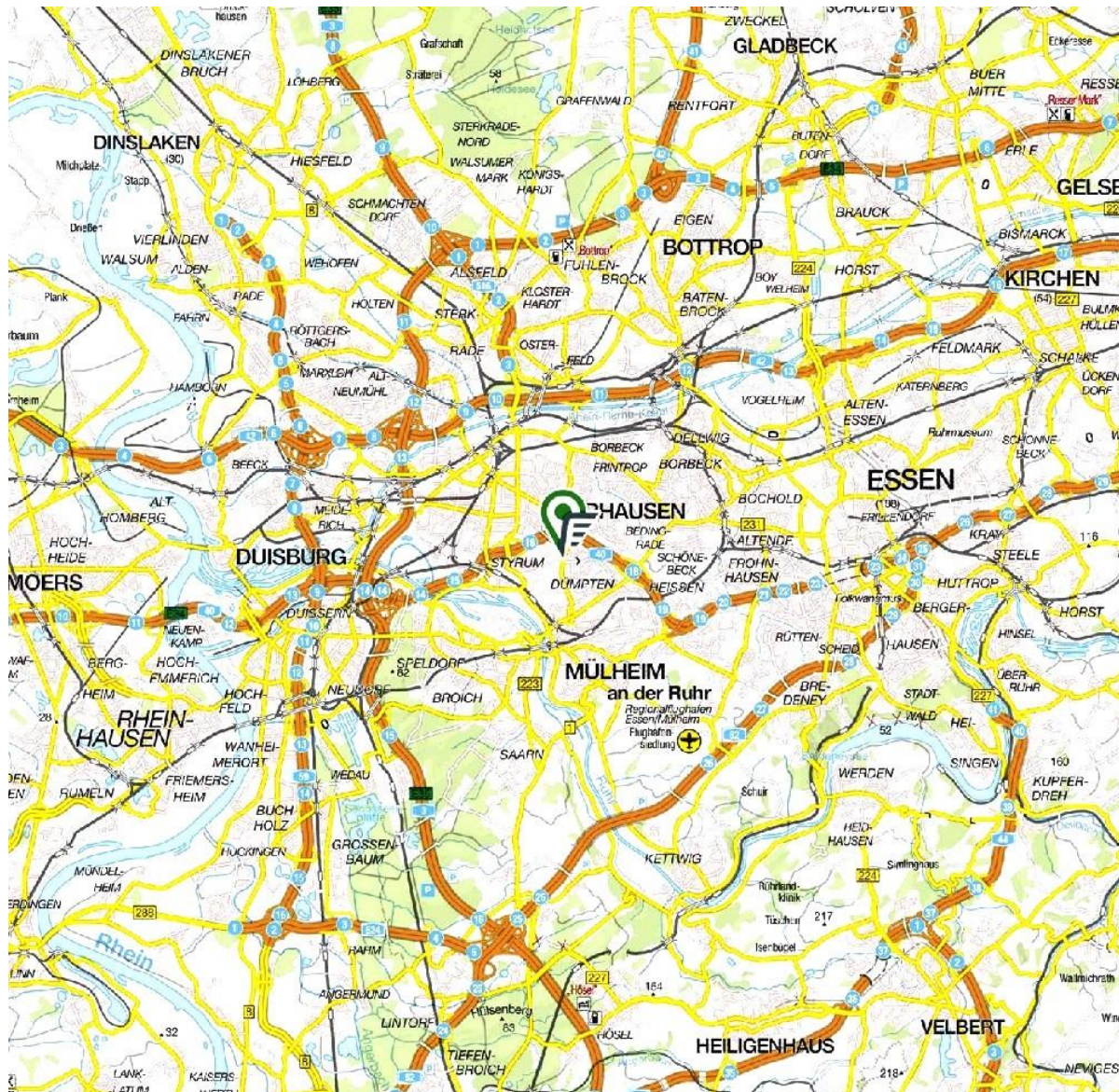
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Anlagen 5 bis 11 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.

- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 6: Auszug aus dem Altlastenkataster
- Anlage 7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 8: Anliegerbescheinigung
- Anlage 9: Auskunft Wohnungsbindungen
- Anlage 10: Auskunft über Bergschadensgefährdung
- Anlage 11: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

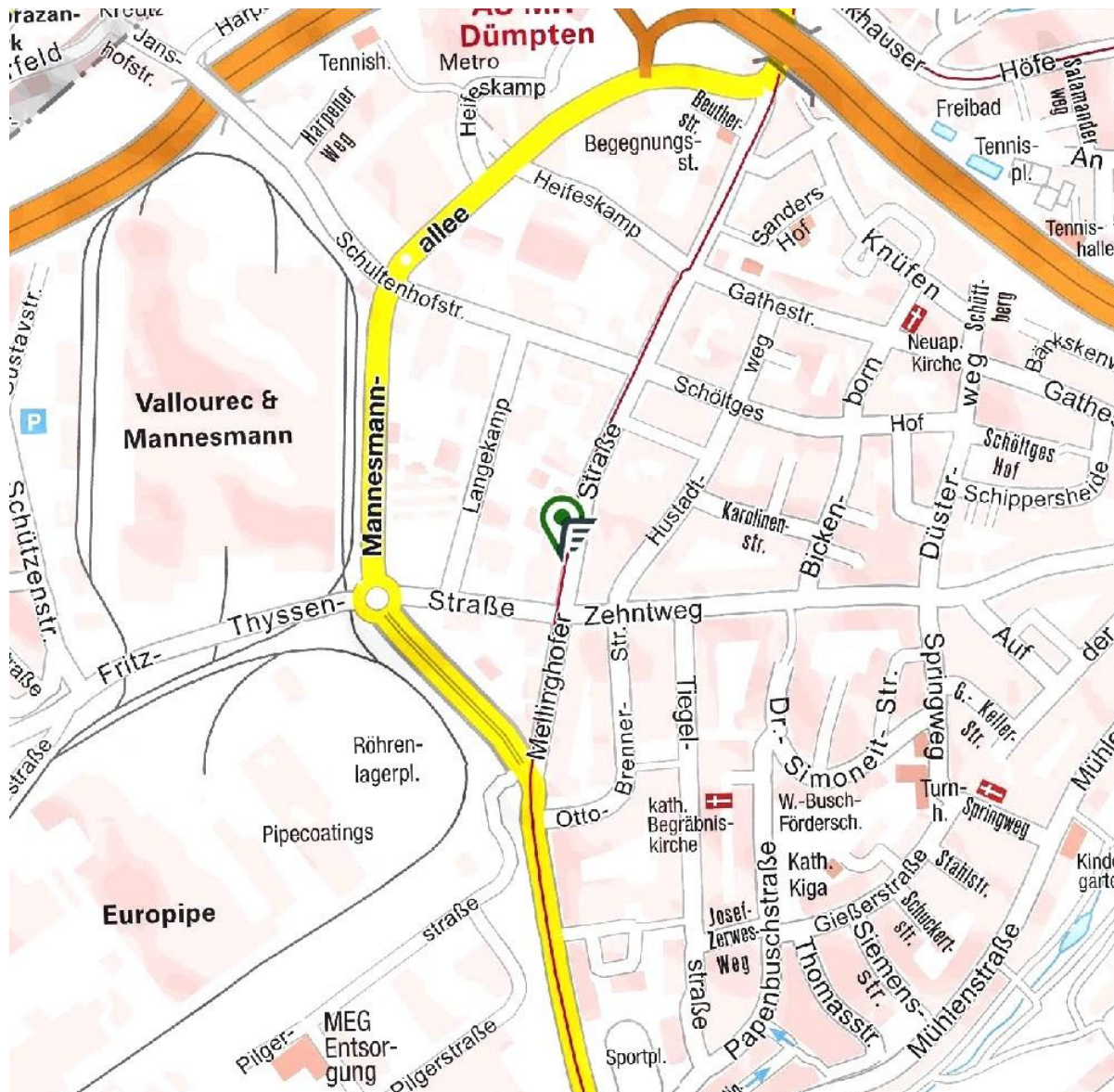


Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2023

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Regionalkarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2023

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 4



Seitenansicht



Hauseingang

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 4



Zufahrt zu den Garagen



Seiten- und teilw. Rückansicht

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 4



Blick in den Garten (Sondernutzungsrecht Wohnungseigentum Nr. 1)



Teilw. Rückansicht

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 4



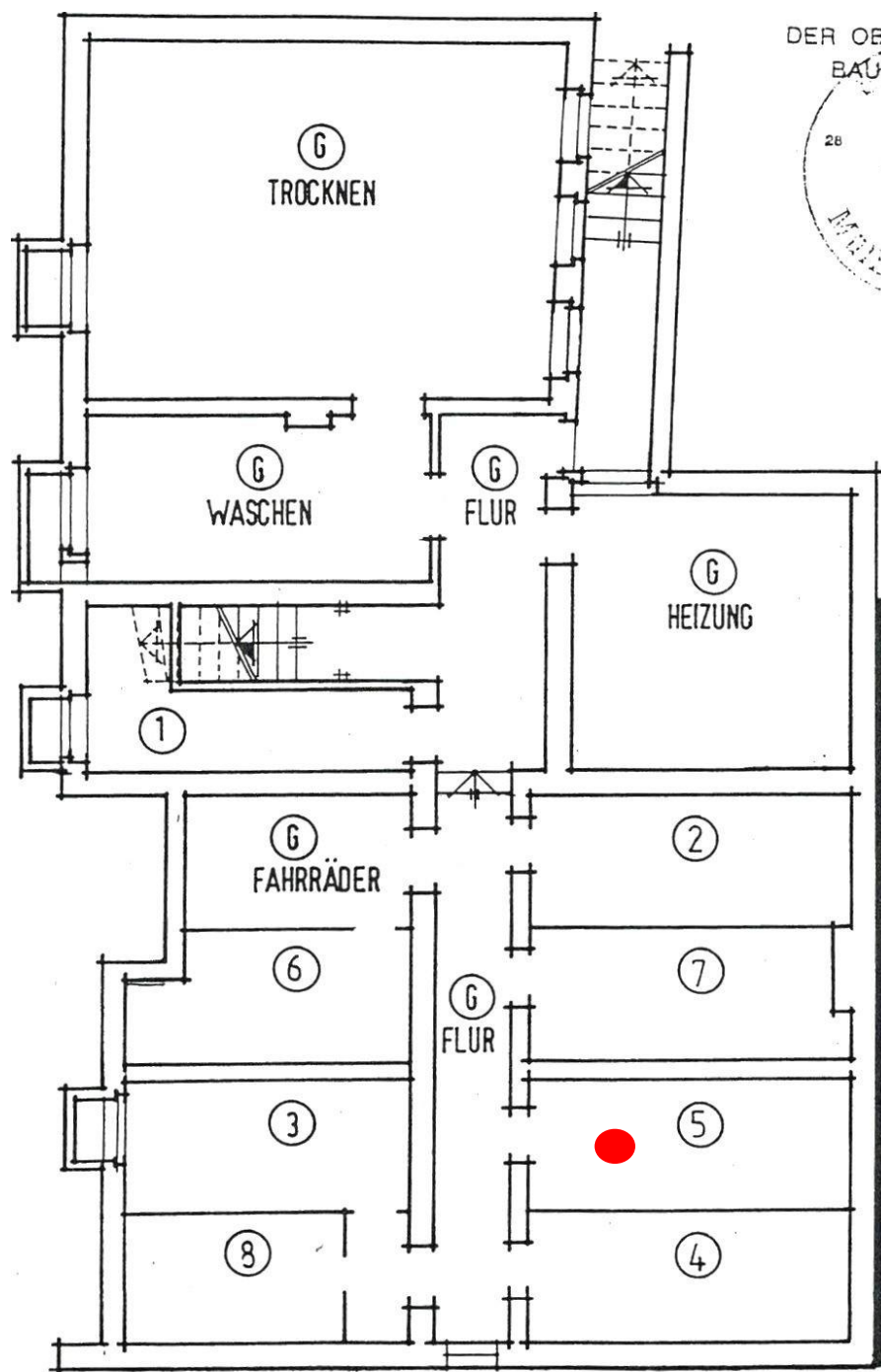
Zugang zum Garten



Blick in die Straße

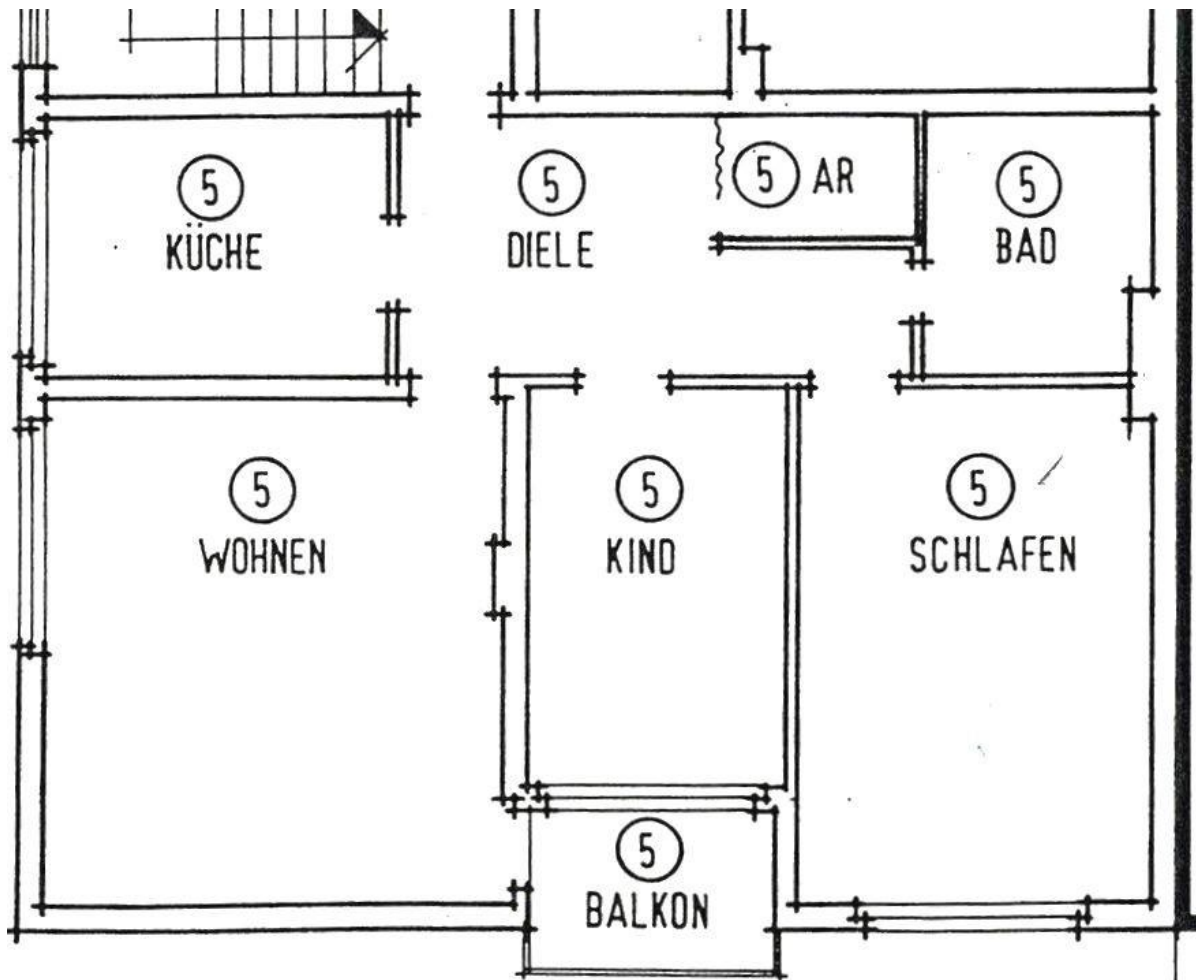
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 7

**KELLERGESSCHOSS**

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 7



Grundriss Wohnungseigentum Nr.5

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

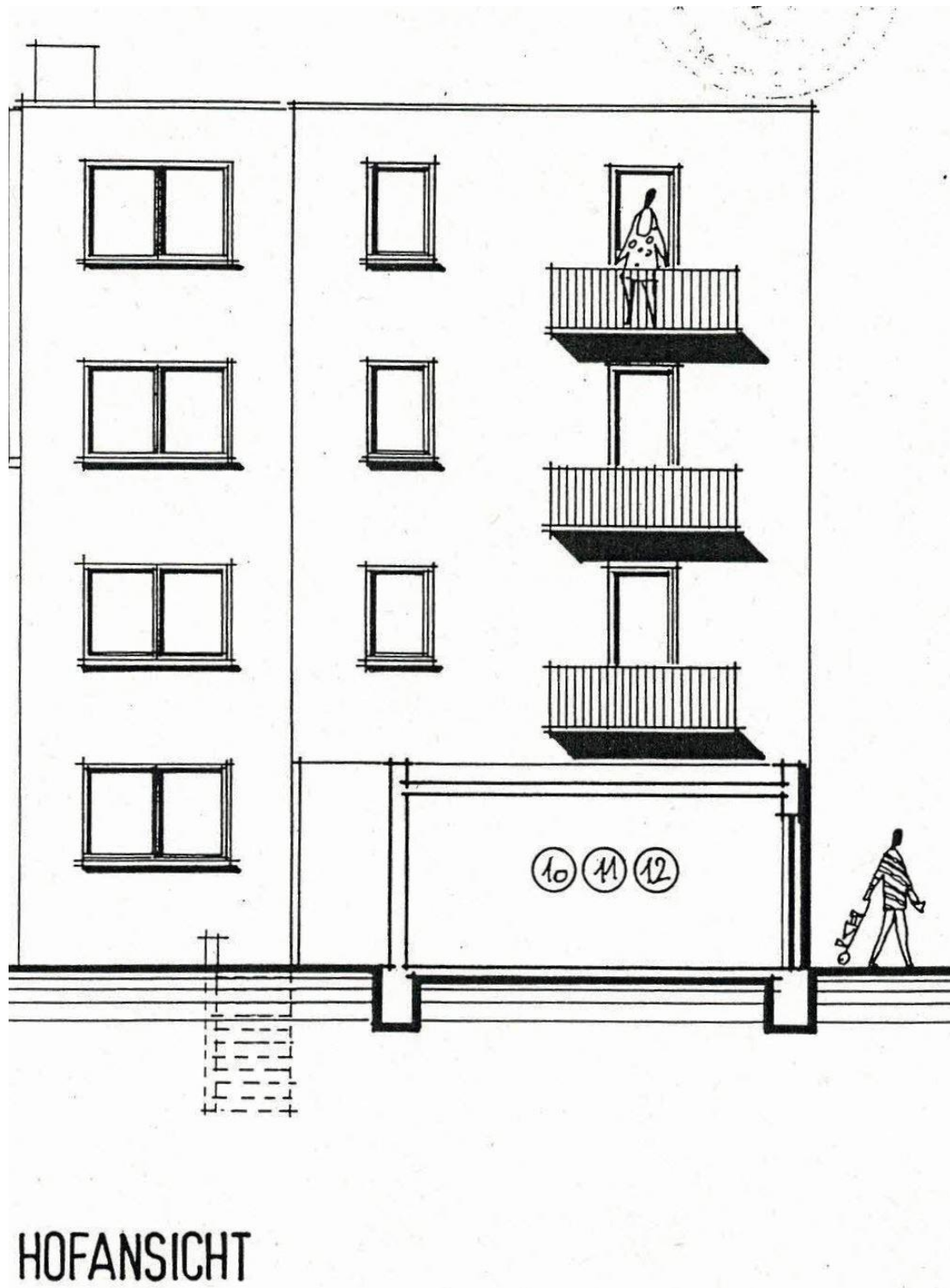
Seite 3 von 7



STRASSENANSICHT

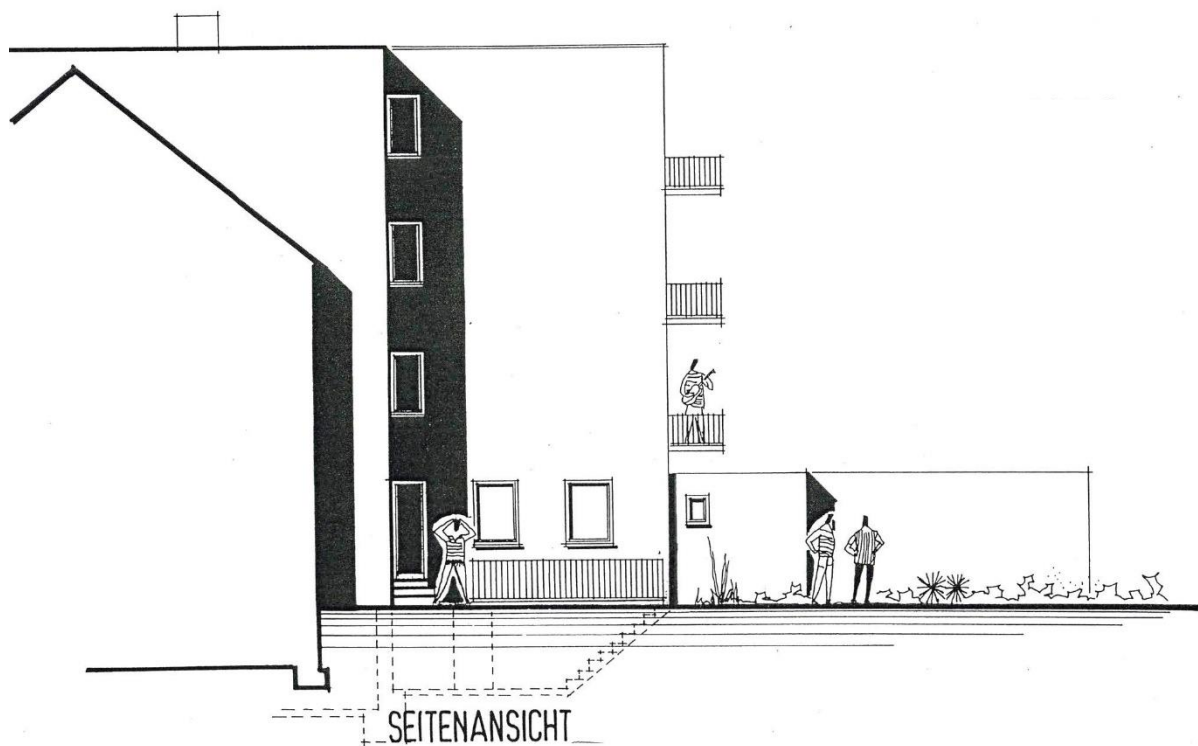
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 7



Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

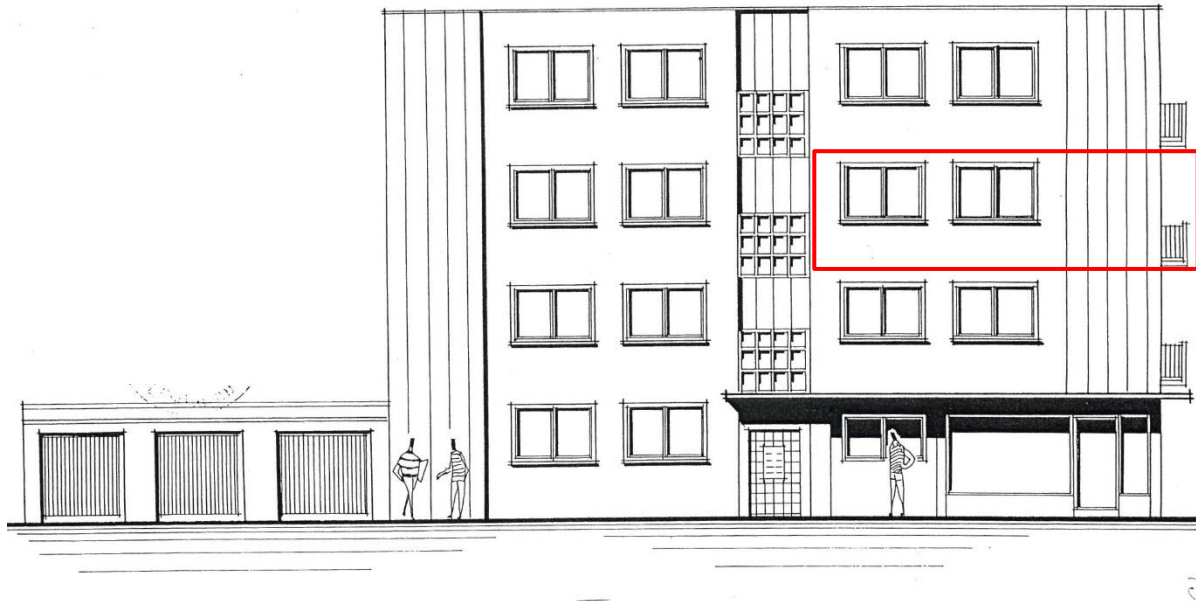
Seite 5 von 7



Seitenansicht 1

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 7



Seitenansicht 2

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 7

