



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

Datum: 22.01.2024  
Az.: WE-090523

## GUTACHTEN

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

1. im Wohnungsgrundbuch von Dümpten, Blatt 5312 eingetragenen **1.044/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus, 9 Garagen und einem Abstellraum bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im EG links** sowie **einem Kellerraum**, im Aufteilungsplan jeweils **mit Nr. 2** bezeichnet,
2. im Teileigentumsgrundbuch von Dümpten, Blatt 5321 eingetragenen **212/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus, 9 Garagen und einem Abstellraum bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Garage**, im ATP mit **Nr. 11** bezeichnet, sowie dem **Sondernutzungsrecht** an der **Gartenfläche Nr. 2**, **in 45475 Mülheim an der Ruhr, Heiermannstr. 5**

Wohnungs-/Teileigentums- grundbuch	Blätter	lfd. Nr.
<i>Dümpten</i>	5312/5321	je 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Dümpten</i>	4	566
Verfahren:	<b>Zwangsversteigerungsverfahren 007 K 016/23</b> <i>Amtsgericht Mülheim an der Ruhr</i>	



Die **Verkehrswerte** werden zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2023 geschätzt

- a) für das **Wohnungseigentum Nr. 2** mit rd. **80.000,- €**
- b) für das **Teileigentum Nr. 11** mit rd. **6.000,- €**

### INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. 13 Anlagen mit insgesamt 34 Seiten.  
Die Internetversion besteht aus 47 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<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>6</b>
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage .....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
3.2	Gestalt und Form .....	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
3.4	Privatrechtliche Situation.....	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	10
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen .....</b>	<b>11</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus .....	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
4.2.2	Nutzungseinheiten .....	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	13
4.3	Nebengebäude.....	13
4.4	Außenanlagen.....	13
4.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im EG links .....	13
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	13
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	14
<b>4.5.2.1</b>	<b>Garage Nr. 11.....</b>	<b>14</b>
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	14
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	14
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	15

4.8	Zubehör.....	15
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>15</b>
<b>5.1</b>	<b>Verfahrenswahl mit Begründung .....</b>	<b>15</b>
<b>5.1.1</b>	<b>Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....</b>	<b>15</b>
<b>5.1.2</b>	<b>Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....</b>	<b>16</b>
<b>5.2</b>	<b>Bodenwertermittlung .....</b>	<b>16</b>
<b>5.3</b>	<b>Ertragswertermittlung.....</b>	<b>18</b>
<b>5.3.1</b>	<b>Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....</b>	<b>18</b>
<b>5.3.2</b>	<b>Ertragswertberechnung für die Wohnung.....</b>	<b>18</b>
5.4	Ertragswertermittlung für die Garage.....	19
<b>5.4.1</b>	<b>Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....</b>	<b>19</b>
<b>5.5</b>	<b>Vergleichswertermittlung .....</b>	<b>21</b>
<b>5.5.1</b>	<b>Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....</b>	<b>21</b>
<b>5.5.2</b>	<b>Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....</b>	<b>22</b>
5.5.3	Plausibilitätskontrolle für die Garage .....	22
5.6	Verkehrswert.....	23
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>24</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	24
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	25
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	25
<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 und Teileigentum (Garage)
Objektadresse:	Heiermannstr. 5 45475 Mülheim an der Ruhr
Grundbuchangaben:	1. Wohnungsgrundbuch von Dümpten, Blatt 5312, lfd. Nr. 1 2. Teileigentumsgrundbuch von Dümpten, Blatt 5321, lfd. Nr. 1
Bestandsverzeichnis (Blätter 5312 u. 5321):	Das eingetragene ME ist durch die Einräumung der zu den anderen ME-Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Teilungserklärung wurde geändert. Es sind SNR an Gartenflächen begründet worden.
Katasterangaben (Blätter 5312 u. 5321)	Gemarkung Dümpten, Flur 4, Flurstück 566 (736 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungsstichtag:	11.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	11.10.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 11.10.2023 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 beiden Mitarbeiter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 07.08.2023</li><li>• unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 05.06.2023</li><li>• Auszug aus dem Stadtplan</li><li>• Auszug aus der Straßenkarte</li><li>• Bauakteneinsicht (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Bodenrichtwerte</li><li>• Mietspiegel der Stadt Mülheim a.d.R.</li><li>• Grundstücksmarktbericht Stadt Mülheim a.d.R.</li><li>• Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 07.08.2023</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.08.2023</li><li>• Auskunft Altlastenkataster vom 02.08.2023</li><li>• Auskunft Bergschadensgefährdung vom 05.09.2023</li></ul>

- Auskunft über Wohnungsbindungen vom 07.08.2023
- Erschließungsbeiträge vom 03.08.2023
- Teilungserklärung vom 22.06.2009, Änderung Teilungserklärung vom 17.12.2009, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Aufteilungspläne
- 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 und der Garage konnte nicht durchgeführt werden.** Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck, unterstelltem Ausstattungsstandart und nach Aktenlage (soweit möglich) erstellt. 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 **Mehrfamilienhausgrundstück**  
Flur **4** Flurstücksnummer **566**

in **Mülheim an der Ruhr, Heiermannstr. 5**  
Wertermittlungstichtag: **11.10.2023**

<b>Bodenwert</b>							
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]		
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	282,61	736,00	208.000,00		
<b>Anteiliger Bodenwert für den 1.044/10.000stel MEA</b>					<b>21.700,00</b>		
<b>Anteiliger Bodenwert für den 212/10.000stel TEA</b>					<b>4.400,00</b>		
<b>Objektdaten</b>							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus	824,00	63,02	1961	80	26	
Garage					50	16	
<b>Wesentliche Daten</b>							
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]		Sachwertfaktor	
Wohnung	4.386,24		1.166,56 € (26,60 %)	1,80		----	
Garage	660,00		126,20 € (19,00 %)	1,80		----	
<b>Relative Werte für die Wohnung</b>							
<b>relativer Verkehrswert:</b>			<b>1.269,44 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>				
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>			<b>18,24</b>				
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>			<b>24,85</b>				
<b>Ergebnisse</b>				Wohnung:		Garage:	
Ertragswert:				80.000,00 €		6.000,00 €	
Sachwert:				----		----	
Vergleichswert:				80.000,00 €		6.000,00 €	
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>				<b>80.000,00 €</b>		<b>6.000,00 €</b>	
Wertermittlungstichtag				11.10.2023		11.10.2023	
<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. 175.142 Einwohner); Stadtteil Dümpten (ca. 18.945 Einwohner); (Stand: 30.09.2023)
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:	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 her kommend, die Straßenbahnlinie 102. (< <a href="https://de.wikipedia.org/">https://de.wikipedia.org/</a> >) Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar. Seitlich des Hauses befindet sich eine Bushaltestelle.

Topografie:	eben
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als einfache Wohnlage eingeschätzt.

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 18 m; mittlere Tiefe: ca. 47 m; Grundstücksgröße insgesamt 736,00 m <sup>2</sup>
-------------------	---

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt ( <b>vgl. Anlage</b> ).
Bergschadensgefährdung:	Das o.g. Grundstück liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Roland" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung "Roland" ist die CBB Holding AG in Liquidation. Die vorg. Eigentümerin hat der Bezirksregierung Arnsberg mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden. In den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. <b>Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens.</b> Einen Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 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 liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Dümpten, Blatt 5312 und des Teileigentumsgrundbuchs von Dümpten 5321 neben den als wertneutral anzusehenden Eintragungen über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 21.03.2023 (Ifd. Nr. 2) keine Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III der Grundbücher 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 Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II der Grundbücher 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 Baugesuch vom 08.05.1960 hinsichtlich der Errichtung eines 8-Familien-Wohnhauses,

ein Entwurf eines Befreiungsbeschlusses von 3.61 (Az.: Hb.3-/20704),  
ein Entwurf eines Bauscheins vom 07.04.1961 (Az.: Hochbauamt -3-20704/i), ab am 13.04.1961, hinsichtlich der Errichtung eines Mehrfamilienhauses,  
ein Vermerk vom 08.05.1961, wonach die Rohbauabnahme-Besichtigung am 08.05.1961 stattgefunden hat,  
ein Vermerk vom 28.09.1961, wonach die Schlussabnahme-Besichtigung am 28.09.1961 stattgefunden hat (rückständige Arbeiten: u. a. voller DG-Ausbau, muss erst noch genehmigt werden)  
ein Entwurf einer Nachtragsbaugenehmigung zum Bauschein vom 07.04.1961 (Hochbauamt 3-20704/I), ab am 08.05.1962, hinsichtlich eines Mehrfamilienwohnhauses,  
ein Baugesuch vom 25.09.1961 hinsichtlich der Errichtung von 9 Garagen,  
ein Entwurf eines Bauscheins vom 04.01.1965 (Az.: 65-3-20704/II), ab am 04.01., hinsichtlich der Errichtung von 8 Garagen, vor. Das Vorhaben konnte nicht auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung geprüft werden, da entsprechende Unterlagen bei der Verwaltung nicht vorhanden sind bzw. nicht eingesehen werden konnten. Wichtige Dokumente, wie z.B. Genehmigungsunterlagen sowie Rohbau- und Gebrauchsabnahmebescheinigungen und insbesondere des Dachgeschossausbaus sind somit nicht vorhanden. Aus diesem Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

### Zufahrt Garagenhof

Gem. Bauakte wurde eine Baugenehmigung für nur 8 Garagen erteilt. Für die errichtete Garage Nr. 17 und den Moped-Abstellraum liegen keine Baugenehmigungen vor. Derzeit erfolgt die Zufahrt zum Garagenhof über die Parzellen 526 und 527 (Grundbuchblatt-Nr. 1386). Da ein Wegerecht über die Parzellen 526 und 527 nicht vereinbart wurde und auch eine entsprechende Eintragung im Baulastenverzeichnis nicht erfolgt ist, wurde in der TEK vereinbart, dass die Garage Nr. 17 im gemeinschaftlichen Eigentum verbleibt, um ggfs. durch Abriss der Garage über die entsprechende Grundstücksfläche die Andienung des Garagenhofs an die öffentliche Verkehrsfläche, soweit zulässig, zu ermöglichen. Der Sachverständige setzt daher für die möglichen Abrisskosten der Garage Nr. 17 und die Erstellung einer neuen Zufahrt einen **Abschlag i.H.v. pauschal 5.000,- €** an.

Ausweislich der Bauakte wurde der Ausbau einer Wohnung im DG genehmigt. Es erfolgte der Ausbau einer weiteren Wohnung im DG, der nicht genehmigt wurde. Es wurde jedoch mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 08.07.2009 der Grundbesitz u. a. in 8 Wohnungen aufgeteilt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB laut schriftlicher Auskunft abgabefrei. Mit der Heranziehung zu Straßenbaubeiträge nach KAG NRW ist innerhalb des nächsten Jahres nicht zu rechnen. (**s. Anlage**).

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, bestehend lt. TEK aus 8 Wohneinheiten und 8 Garagen (Teileigentume) und einer zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Garage, im ATP mit Nr. 17 bezeichnet. Ferner existiert auf dem Garagenhof gem. vorliegendem Plan ein Abstellraum für Fahrräder und Motorräder. Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 befindet sich im

Erdgeschoss -vom Eingang gesehen links –. Bei der zu bewertenden Garage handelt es sich um Nr. 11 des ATP. Angaben zur Vermietungssituation können nicht gemacht werden, da beim vereinbarten Ortstermin keiner anzutreffen war. Von wem die Wohnung zurzeit bewohnt wird, bzw. von wem die Garage genutzt wird, konnte nicht festgestellt werden. Mietverträge lagen dem Sachverständigen nicht vor. 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 Geschosdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

### **4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus**

#### **4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; 3-geschossig; unterkellert; einseitig angebaut; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	Wiederaufbau 1961 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine wesentlichen erkennbar oder bekannt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Außenansicht:	insgesamt Gail'sche Verblendung, Sockel verputzt, teilw. gestrichen

## 4.2.2 Nutzungseinheiten

### Gem. vorliegender Pläne:

Kellergeschoss: 2 Flure, 8 den jeweiligen Wohnungseinheiten zugehörige Kellerräume, Tankraum, Heizungskeller, Waschküche

Erdgeschoss: 2 Wohneinheiten

1. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten

2. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten

Dachgeschoss: 2 Wohneinheiten

Spitzboden

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stampfbeton B 120
Keller:	KS 150, MG II/ HS 150/MG II
Umfassungswände:	EG: Hbl 50 MG II Durisol-Schalungssteine; 1. OG: Hbl 25 MG II, 2.+ 3. OG: Hbl 25 MG II Durisol; DG: Hbl 25/MG II
Brandwände:	KS 150/MG II
tragende Zwischenwände:	KS/150/MG II
nicht tragende Zwischenwände:	Schwemmsteinwände
Wohnungstrennwände, Treppenhäuswände:	KS 150/MG II Durisol-Schalungssteine
Geschossdecken:	Stahlbeton B 225 kreuzweise armiert
Treppen:	Gem. Baubeschreibung: Kelleraußentreppe: Werksteinstufen; Kellertreppe: Fertigstufen, Stahlbeton; Geschosstreppe: Stahlbeton + Terrazzobelag Bodentreppe: Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür und Seitenteil aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdachstuhl; Dachform: Sattel- oder Giebeldach; Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

## 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. Baubeschreibung: Zentralheizung Ölheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Gem. Baubeschreibung: Durchlauferhitzer (Elektro)

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Dachgauben (verschiefert)
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.

### 4.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich 9 Garagen und ein Abstellraum.

### 4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun). Die Sondernutzungsrechte machen einen vernachlässigten, ungepflegten Eindruck. Im hinteren Bereich des SNR 2 befindet sich eine Holzkonstruktion mit Überdachung und einer halbhoher Ummauerung.

### 4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 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- vom Eingang gesehen links – nebst Keller im Kellergeschoss, jeweils im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt gem. vorliegender Wohnflächenberechnung rd. 63,02 m <sup>2</sup>
Raumaufteilung/Orientierung:	<p><u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnzimmer rd. 24,41 m<sup>2</sup></li> <li>• Schlafzimmer rd. 16,79 m<sup>2</sup></li> <li>• Küche rd. 11,21m<sup>2</sup></li> <li>• Diele rd. 6,30 m<sup>2</sup></li> <li>• Bad/WC rd. 4,31m<sup>2</sup></li> </ul>

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.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

##### 4.5.2.1 Garage Nr. 11

Fundament: Stampfbeton B 120

Mauerwerk: HS 150 MG.II

Isolierung: 500er Bitumenpappe, Putz u. Anstrich

Fußboden: 10 cm Stampfbeton, 3 cm Z-Estrich

Tor: Stahlschwingtor

Außenansicht: verputzt und gestrichen

Decken: Stahlbeton B 225

Dacheindeckung: Gefällbeton u. Isolierung

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

besondere Einrichtungen: keine bekannt

besondere Bauteile: keine vorhanden

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

sonstige Besonderheiten: keine

#### 4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Gem. Änderung zur TEK sind SNR vereinbart. Für die zu bewertende Wohnung besteht ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche mit Nr. 2 bezeichnet.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: Gem. TEK zählt die Garage Nr. 17 zum gemeinschaftlichen Eigentum und kann vermietet werden. Sofern eine Vermietung erfolgt, liegen entsprechende Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum vor. Es ist jedoch nicht bekannt, ob die Garage vermietet ist.

Hausverwaltung/Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): eine Hausverwaltung konnte nicht ermittelt werden. Instandhaltungsrücklagen sind nicht bekannt

## 4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem normalen Zustand. Es besteht geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. In den Garagenwänden befinden sich diverse Risse.

## 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/Garage 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 €/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 marktkonforme 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 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 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-III
Grundstückstiefe (t)	=	30 m
Garagenfläche (fiktiv geteilt)	=	266 m <sup>2</sup>

## Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,3
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (fWohnhaus; fiktiv geteilt)	=	736 m <sup>2</sup>

## Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2023 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)		=	<b>310,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	11.10.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	310,00 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	1	1,3	× 1,14	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II-III	II	× 1,00	
Garagenfläche	266 m <sup>2</sup>		× 0,80	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	<b>282,72 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	736 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert		=	208.081,92 €	
Miteigentumsanteil (ME)		×	1.044/10.000	
Teileigentumsanteil (TE)		×	212/10.000	
anteiliger Bodenwert für die Wohnung		=	21.715,20 €	
anteiliger Bodenwert für die Garage		=	4.409,60 €	

Der **anteilige Bodenwert** für die **Wohnung** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2023 rd. **21.700,00 €** und für die **Garage** rd. **4.400,00 €**.

## 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 Vergleichsverfahren (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 für die Wohnung

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	63,02		5,80	365,52	4.386,24
Summe			63,02	-		365,52	4.386,24

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **4.386,24 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung) **– 1.166,56 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 3.219,68 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,  
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)  
**1,80 % von 21.700,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) **– 390,60 €**

<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>2.829,08 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>1,80 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>26</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>20,619</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>58.332,80 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>21.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>80.032,80 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>80.032,80 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>80.000,00 €</b>

#### 5.4 Ertragswertermittlung für die Garage

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum	1	Garage		1	55,00	55,00	660,00
Summe				1		55,00	660,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>660,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>126,20 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>533,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>1,80 %</b> von <b>4.400,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>79,20 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>454,60 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>1,80 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>16</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>13,855</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>6.298,48 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>4.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>10.698,48 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> (vgl. Pkt. 3.5.3)	-	<b>5.000,00 €</b>
<b>Ertragswert der Garage</b>	=	<b>5.698,48 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>6.000,00 €</b>

#### 5.4.1 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 an der Ruhr aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal 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	----	----	310,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	768,84
Mietausfallwagnis	2,00	----	87,72
Summe			1.166,56 (ca. 27 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	41,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	72,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	13,20
Summe			126,20 (ca. 19 % 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 (50 Jahre Garage) 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.

## **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Das (gemäß Bauakte) 1961 errichtete Gebäude wurde augenscheinlich nicht wesentlich modernisiert. Es werden nur die üblichen Maßnahmen unterstellt. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1961 = 62 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 62 Jahre =) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (26 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 26 Jahre =) 54 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 54 Jahre =) 1969.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren (Garage 16 Jahre) und
- ein fiktives Baujahr 1969

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.

## **5.5 Vergleichswertermittlung**

### **5.5.1 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 bebauten

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.

### 5.5.2 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)		=	1.510,00 €/m <sup>2</sup>	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	11.10.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,95	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		63,02	× 1,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	vermietet	× 0,94	
Anzahl Wohneinheiten	4	9	× 0,96	
Balkon	ja	nein	× 0,96	
Garten			× 1,02	
<b>angepasster Vergleichsfaktor</b>			<b>= 1.267,57 €/m<sup>2</sup></b>	
Wohnfläche			× 63,02 m <sup>2</sup>	
<b>Vergleichswert</b>			<b>= 79.882,26 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2023 mit rd. **80.000,00 €** ermittelt.

### 5.5.3 Plausibilitätskontrolle für die Garage

Im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss wird ein Richtwert (Vergleichskaufpreis) für Garagen als durchschnittlicher Kaufpreis veröffentlicht. Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Es handelt es sich in der veröffentlichten Tabelle lediglich um grobe Mittelwerte, die für mit einer für diese Wertermittlung ausreichender Genauigkeit herangezogen werden. Aufgrund von Erfahrungswerten werden Garagen in Anlehnung an o.g. Veröffentlichungen für Weiterverkäufe gehandelt. Nachfolgend wird der Vergleichswert der Garage auf der Basis von Vergleichswerten des Sachverständigen pauschal geschätzt mit rd. 11.000,00 €; abzgl. 5.000,00 € boG's (vgl. Pkt. 3.5.3) = **6.000,00 €**.

## 5.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** für die **Wohnung** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **80.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** für die **Wohnung** beträgt rd. **80.000,00 €**.

Der **Ertragswert** für die **Garage** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **6.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** für die **Garage** beträgt rd. **6.000,00 €**.

Die **Verkehrswerte** für den:

1. **1.044/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus, 9 Garagen und einem Abstellraum bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im EG links** sowie **einem Kellerraum**, im Aufteilungsplan jeweils **mit Nr. 2**, bezeichnet,
2. **212/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus, 9 Garagen und einem Abstellraum bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Garage**, im ATP Mit **Nr. 11** bezeichnet, sowie dem **Sondernutzungsrecht** an der **Gartenfläche Nr. 2**,  
**in 45475 Mülheim an der Ruhr, Heiermannstr. 5**

Wohnungs-/Teileigentums- grundbuch	Blätter	lfd. Nr.
<i>Dümpfen</i>	5312, 5321	je 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Dümpfen</i>	4	566

werden zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2023 geschätzt:

a) für das **Wohnungseigentum Nr. 2** mit rd. **80.000,- €**

b) für das **Teileigentum Nr. 11** mit rd. **6.000,- €**

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 22. Januar 2024

---

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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: Immobilizarzwangsvollstreckung, 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

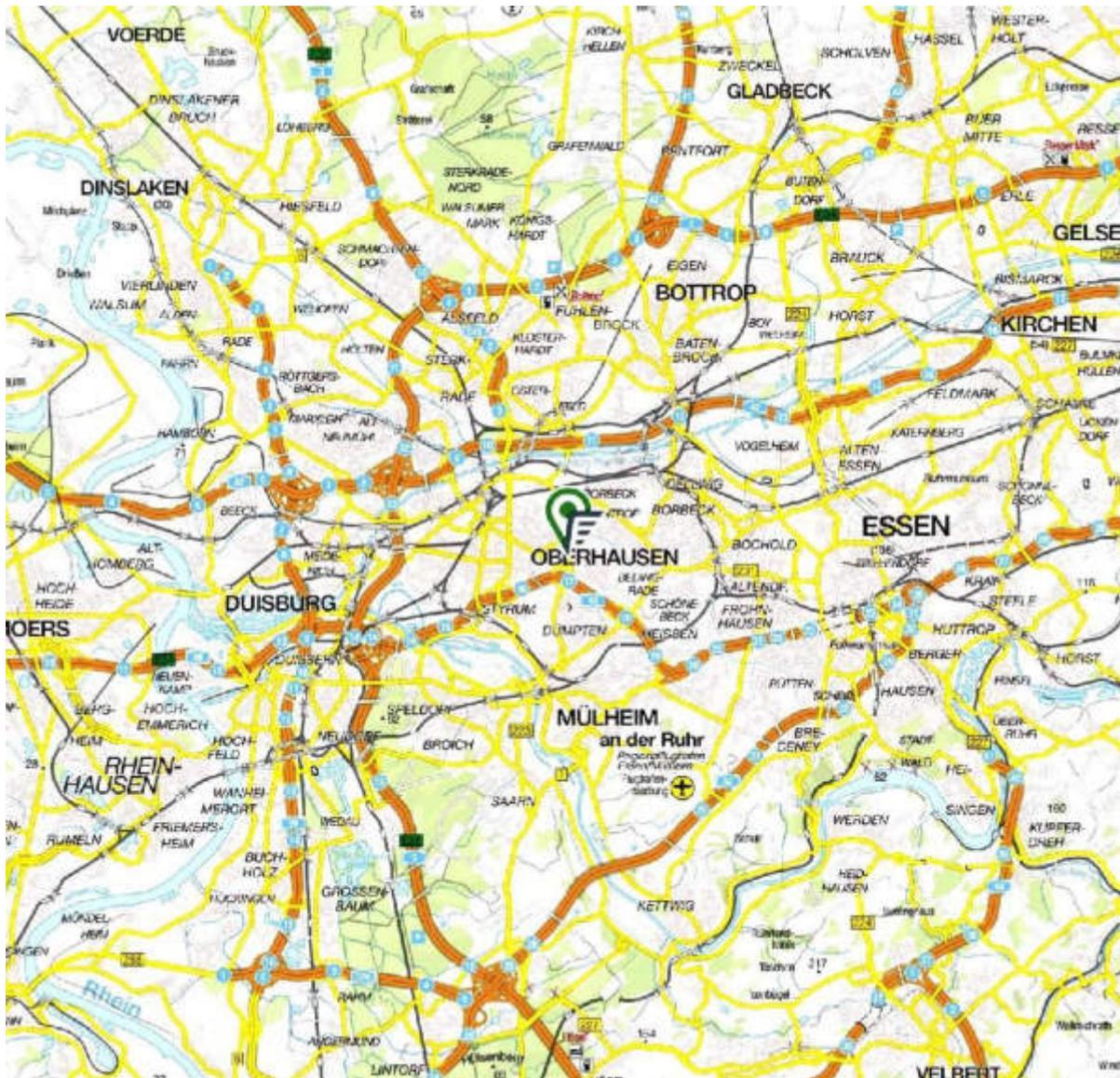
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 6: Lage Sondernutzungsrechte

*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: 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 5



Straßenansicht



Hauseingang

**Anlage 3: Fotos**

Seite 2 von 5



Seitenansicht



Zugang zum Garten

**Anlage 3: Fotos**

Seite 3 von 5



Seiten- und Rückansicht



Gartenansicht 1

**Anlage 3: Fotos**

Seite 4 von 5



Kellerabgang



Gartenansicht 2

**Anlage 3: Fotos**

Seite 5 von 5



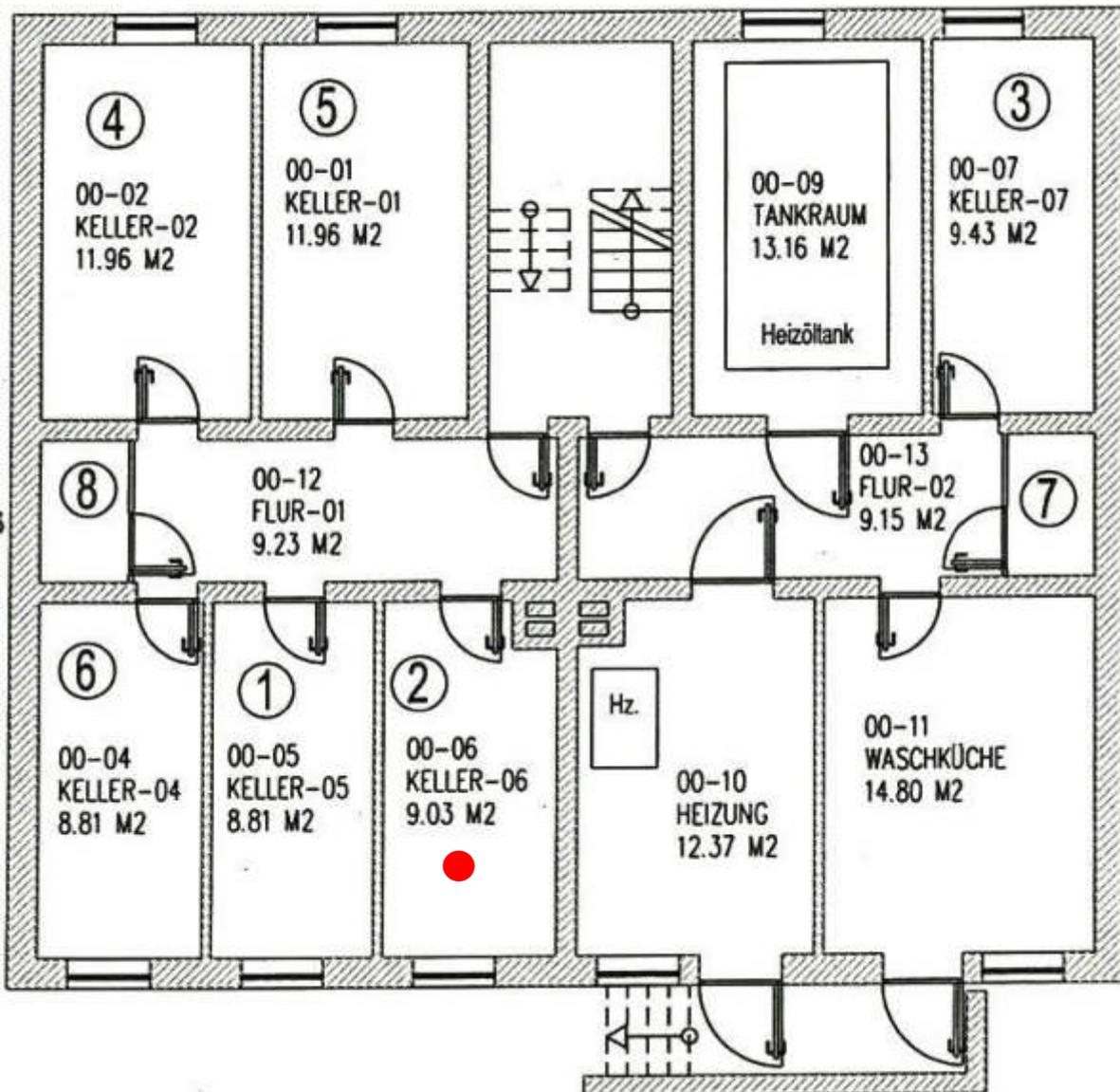
Garagenansicht 1



Garagenansicht 2 mit Zufahrt

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

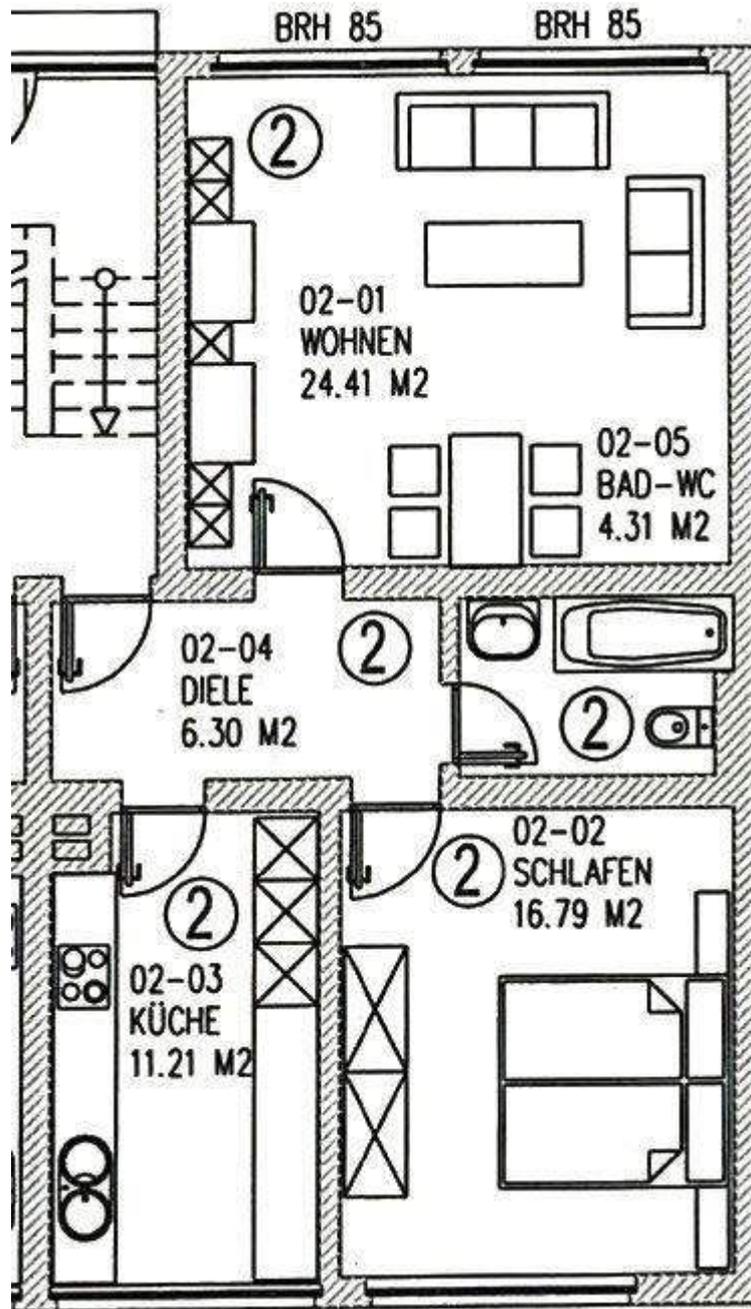
Seite 1 von 13



Grundriss Kellergeschoss

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

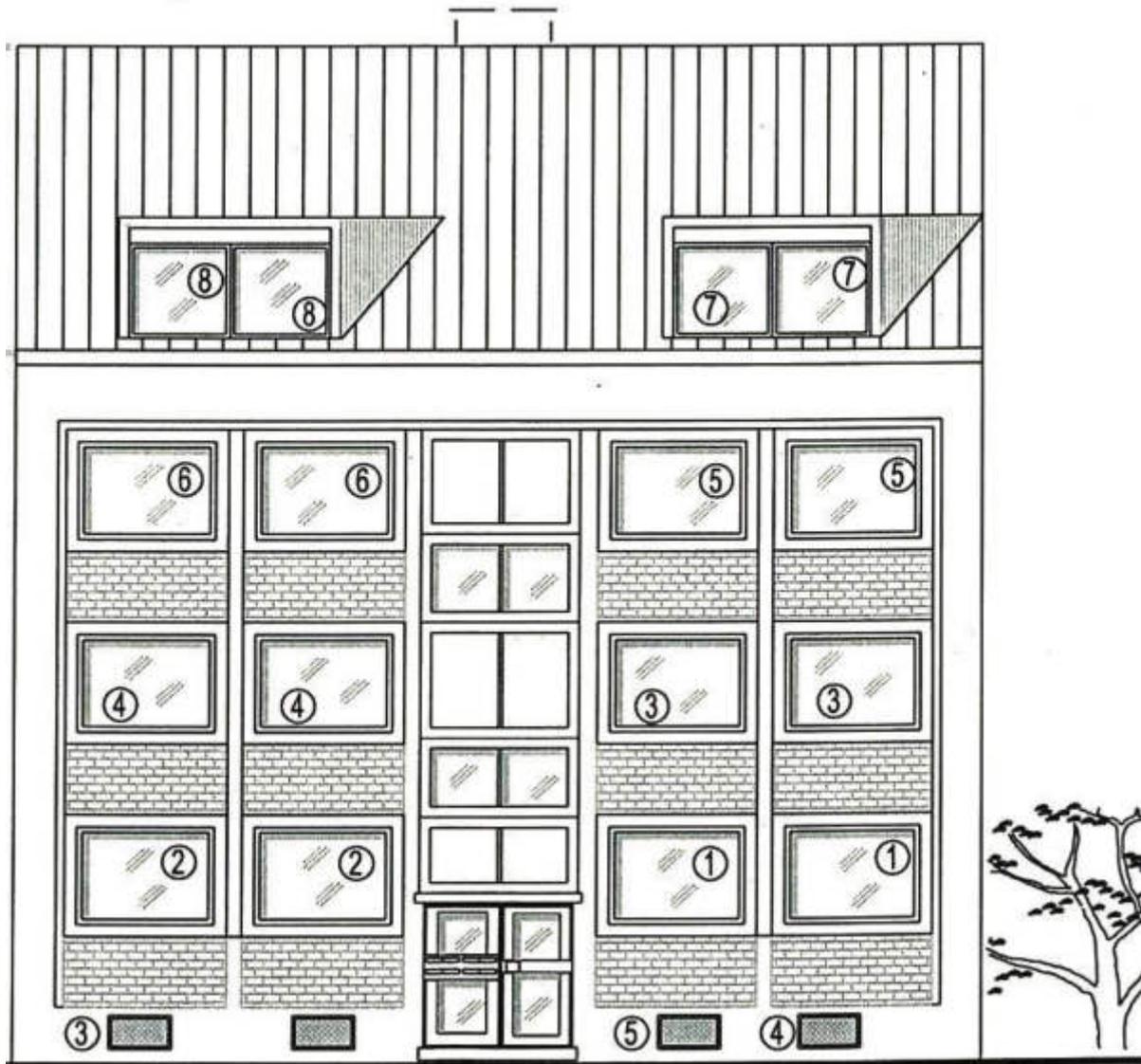
Seite 2 von 13



Grundriss Wohnung

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

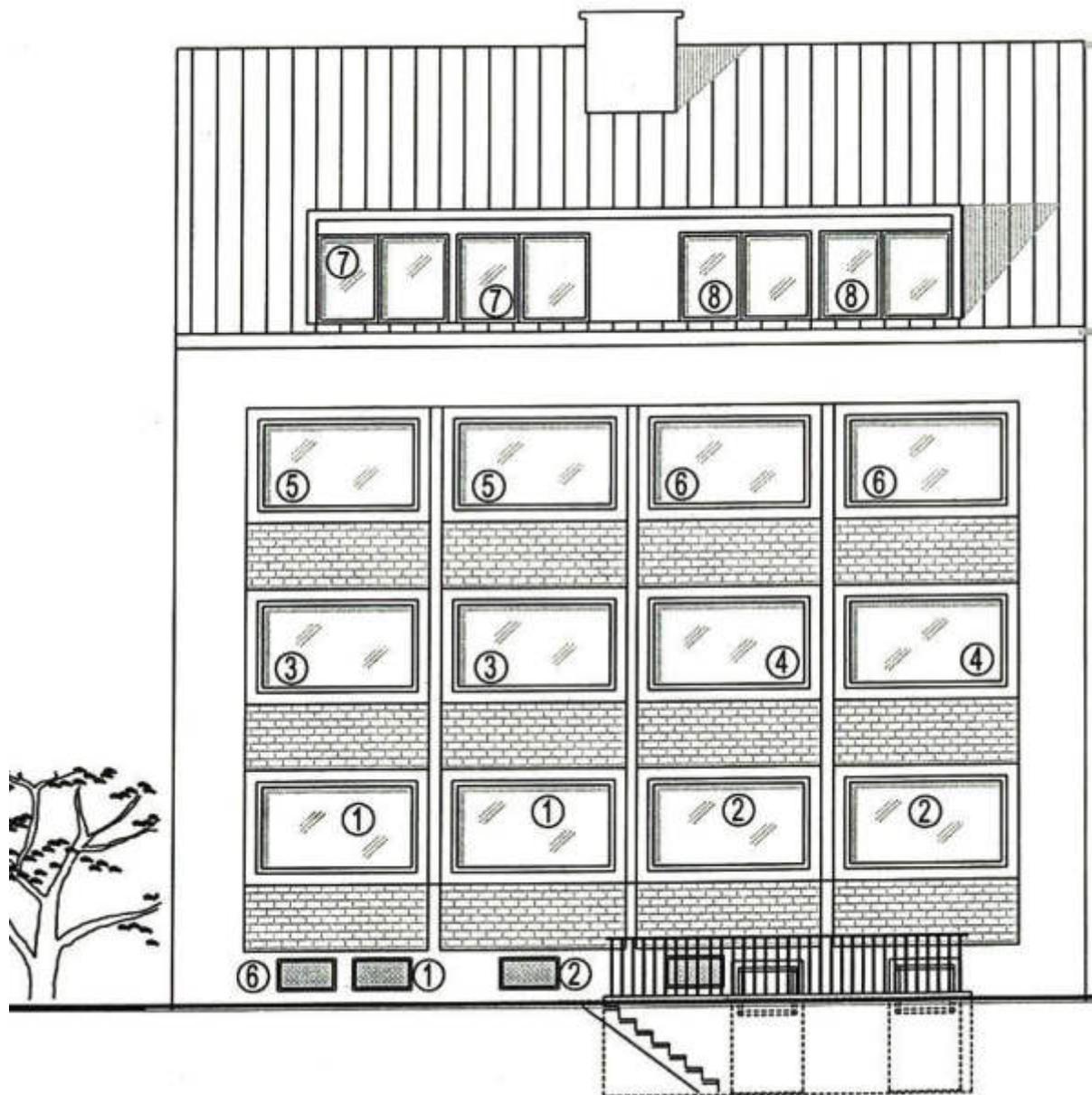
Seite 3 von 13



Straßenansicht

### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

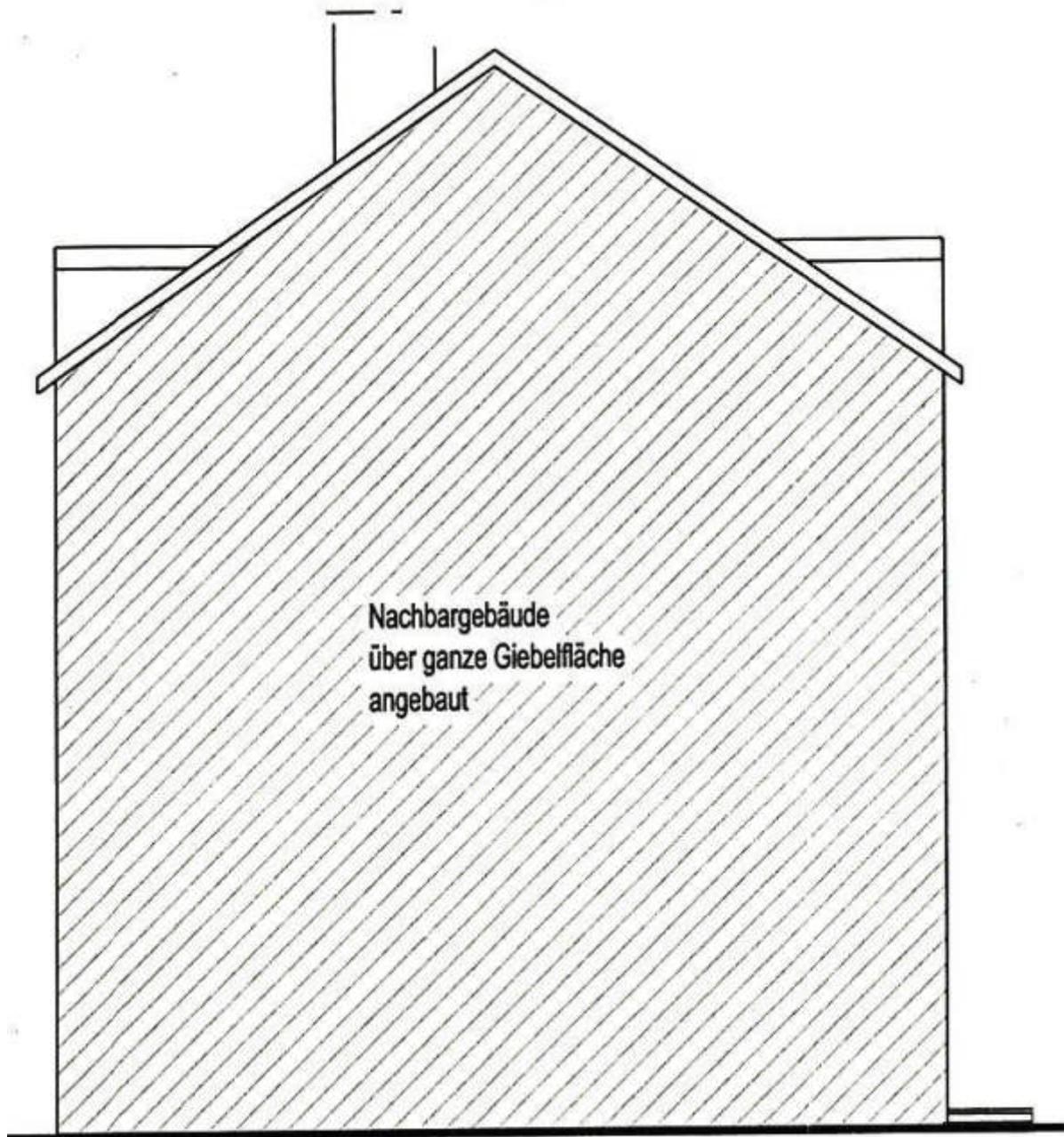
Seite 4 von 13



Gartenansicht

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

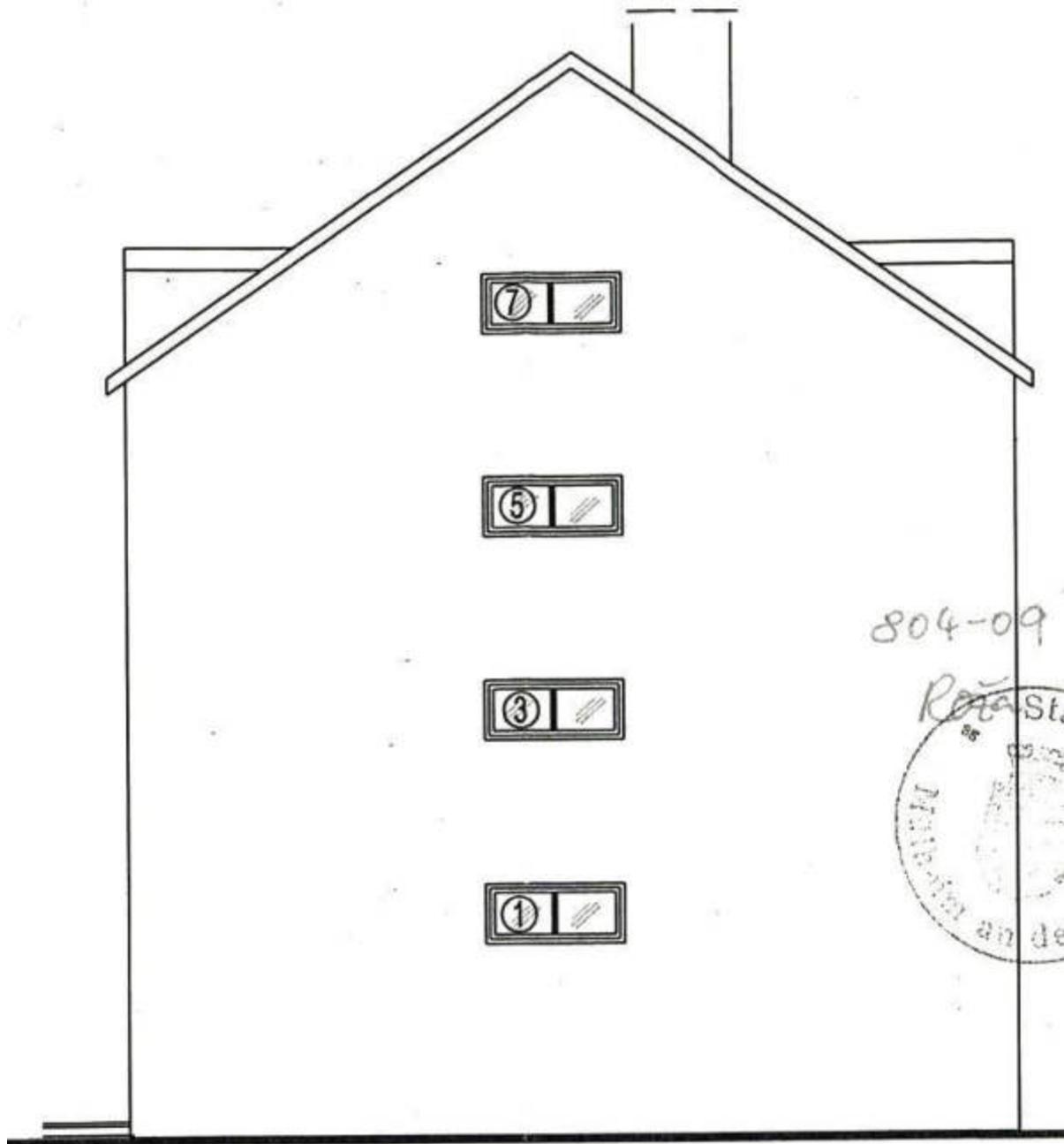
Seite 5 von 13



Giebelansicht 1

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

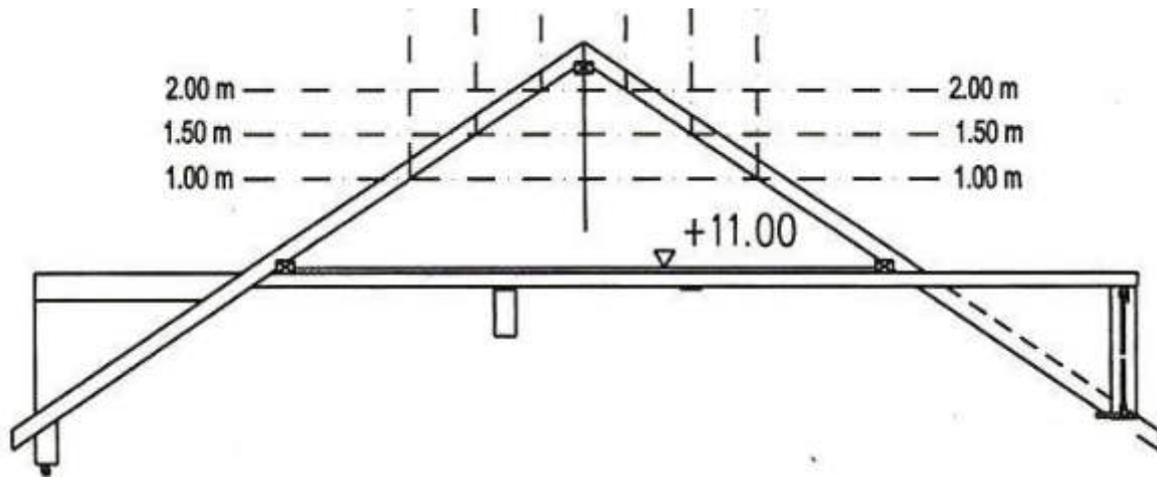
Seite 6 von 13



Giebelansicht 2

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

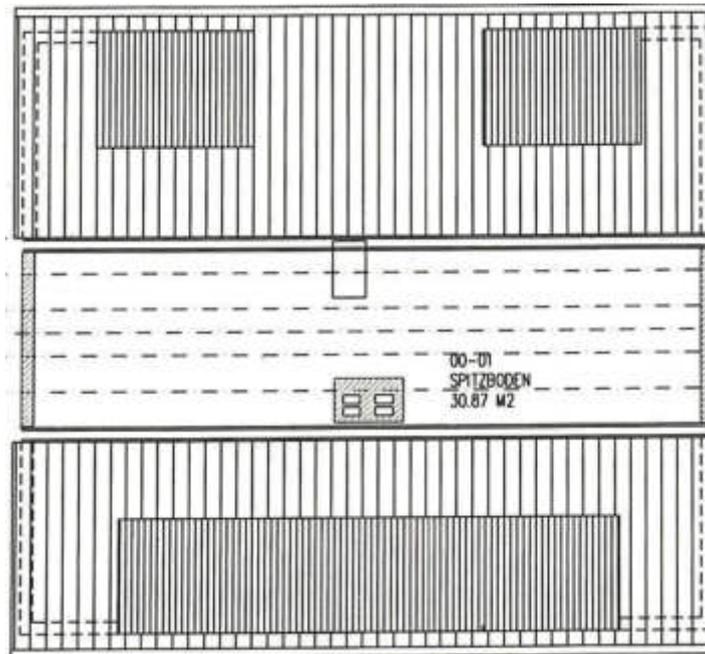
Seite 7 von 13



Schnitt Spitzboden

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

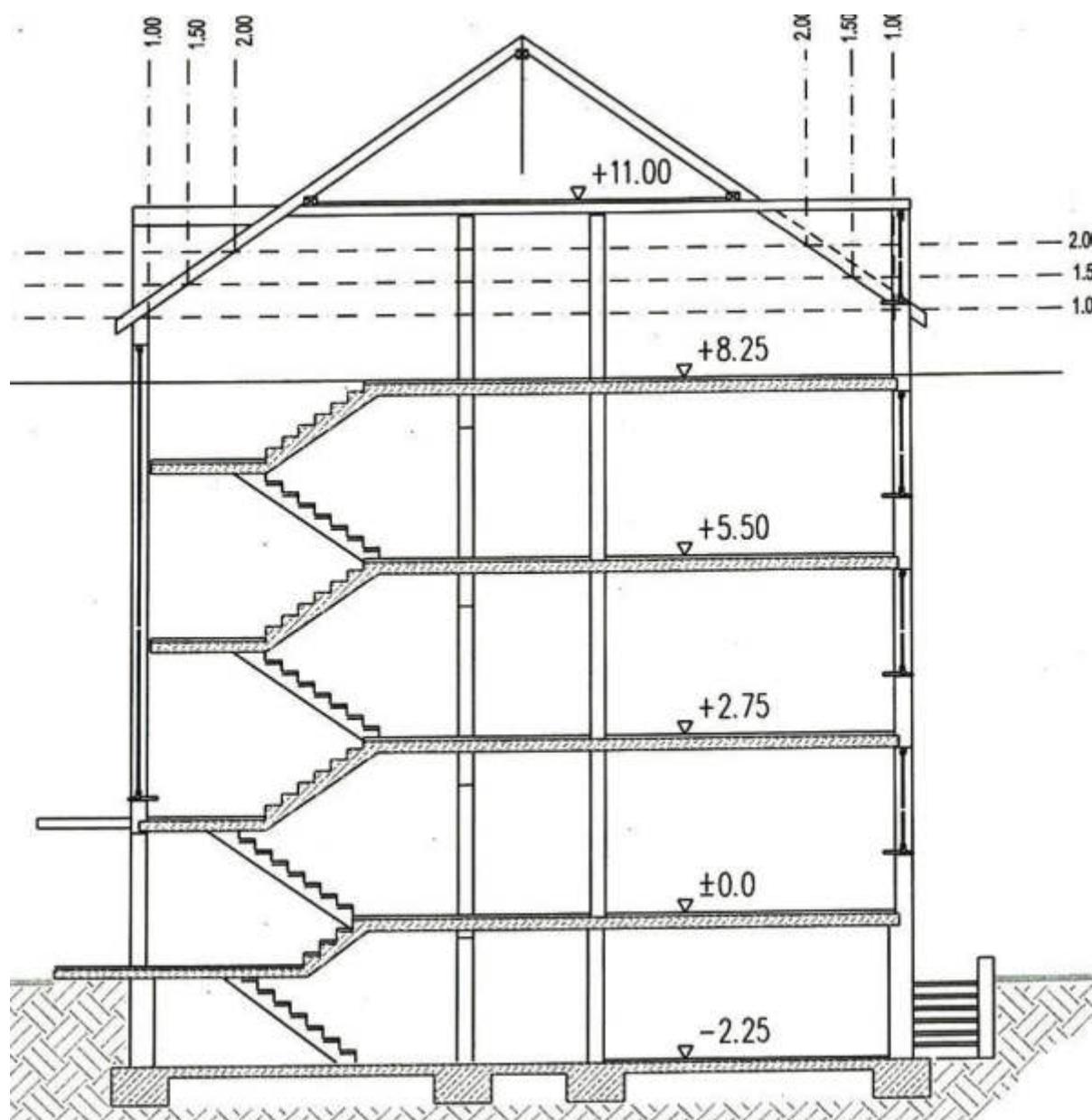
Seite 8 von 13



Spitzboden

### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 9 von 13



Schnitt

### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 10 von 13



Grundriss Garagen

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 11 von 13

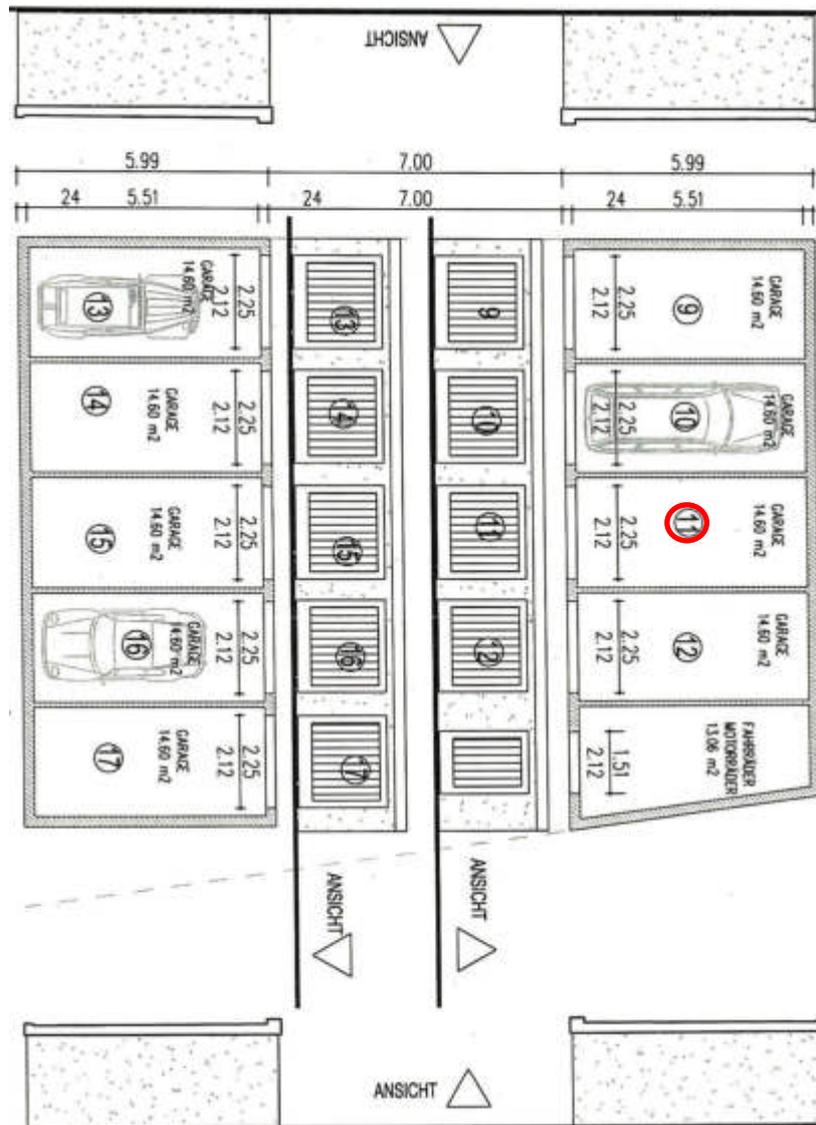


Schnitt Garagen



Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 13 von 13



u. a. Seitenansichten Garagen

**Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

Seite 1 von 1

Raumbuch : P0509  
 Standort : MÜLHEIM  
 Gebäude : HEIERMANNSTR. 5  
 Geschoss : ERDGESCHOSS  
 Wohnung : 02

	W+S	Kü	NR
Raum : 01 WOHNEN 1)+(5.200*4.695)	=	1	24.41
Raum : 02 SCHLAFEN 1)+(3.760*4.465)	=	1	16.79
Raum : 03 KÜCHE 1)+((3.944+3.945)/2)*0.570 2)+((4.511+4.515)/2)*1.985	= = =		2.248 8.958 11.21
Raum : 04 DIELE 1)+(3.705*1.700)	=		6.30
Raum : 05 BAD-WC 1)+(0.729*2.635) 2)+(0.971*2.460)	= = =		1.921 2.389 4.31
<b>Wohnfläche : 63.02</b>			

### Anlage 6: Lage Sondernutzungsrechte

Seite 1 von 1

