

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Zertifikat-Nr. Z2002-01-12

Immobilien Gutachter CIS HypZert (F) DIN EN ISO/IEC 17024, Zertifikat-Nr. 19/07 1925

Gerichtlich bestellter Immobiliensachverständiger

Ehrenamtlicher Gutachter in den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte der Städte **Duisburg** und **Mülheim a.d.R**



info@wertachtung.de
www.wertachtung.de

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

Datum: 08.07.2025
Az.: DR-151024

GUTACHTEN

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

1. im Grundbuch von Dümpten, Blatt 5421 eingetragenen **148/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung**, im Ergänzungs-ATP mit **Nr. 3 b** sowie dem Kellerraum im Ergänzungs-ATP mit Nr. 7 bezeichnet,
2. im Grundbuch von Dümpten Blatt 59 A eingetragene Grundstück, bebaut mit einer **Garage**,
3. im Grundbuch von Dümpten, Blatt 2538 eingetragenen 2/24-Anteil an der **Hofffläche**,

in 45475 Mülheim an der Ruhr, Knüfen 53

Grundbücher	Blätter	Jeweils lfd. Nr.
<i>Dümpten</i>	5421, 59A, 2538	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Dümpten</i>	13	1005
<i>Mülheim-Dümpten</i>	13	473, 1002
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 7 K 18/24 Amtsgericht Mülheim an der Ruhr	



Die **Verkehrswerte** werden zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 geschätzt mit:

- a) für das Wohnungseigentum (Blatt 5421, Flurstk.1005) rd. **106.000,- €**
- b) für die Garage (Blatt 59A, Flurstk. 473) rd. **11.000,- €**
- c) für die anteilige Hofffläche (Blatt 2538, Flurstk. 1002) rd. **1,- €**

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 37 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 11 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)	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
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.....	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
3.5.2	Bauplanungsrecht	10
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-Regelungen	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	12
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
4.2.2	Nutzungseinheiten	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum.....	13
4.3	Nebengebäude.....	13
4.4	Außenanlagen.....	13
4.5	Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG.....	14
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	14
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	14
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	15
4.6.1	Garage.....	15
4.6.2	Hoffläche.....	15
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	15

4.8	Zubehör.....	15
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	15
5.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks (Dümpfen Blatt 5421).....	17
5.2.1	Bodenwertermittlung	17
5.2.2	Ertragswertermittlung	18
5.2.3	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
5.2.4	Ertragswertberechnung (Dümpfen Blatt 5421).....	19
5.2.5	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	19
5.2.6	Vergleichswertermittlung (Dümpfen Blatt 5421).....	21
5.2.7	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21
5.2.8	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	21
5.3	Bewertung der Garage (Dümpfen Blatt 59A).....	22
5.3.1	Bodenwertermittlung	22
5.3.2	Ermittlung des Bodenwerts	22
5.3.3	Ertragswertberechnung für die Garage	22
5.4	Vergleichswertermittlung für die Garage (Blatt 59A).....	23
5.5	Bewertung der Hoffläche (Dümpfen Blatt 2538)	23
5.6	Verkehrswerte	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:	1. Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus 2. Garage 3. anteilige Hoffläche
Objektadresse:	Knüfen 53, 45475 Mülheim an der Ruhr
Grundbuchangaben:	1. Wohnungsgrundbuch von Dümpten, Blatt 5421, lfd. Nr. 1 2. Grundbuch von Dümpten, Blatt 59A, lfd. Nr. 1 3. Grundbuch von Dümpten, Blatt 2538, lfd. Nr. 1
Bestandsverzeichnis:	<u>Blatt 5421</u> : Das eingetragene ME ist durch die Einräumung der zu den anderen ME-Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es bestehen Eintragungen hinsichtlich der Veräußerung des zu bewertenden Miteigentumsanteils.
Katasterangaben:	<u>Blatt 5421</u> : Gemarkung Dümpten, Flur 13, Flurstück 1005, Fläche 577 m ² ; <u>Blatt 59A</u> : Gemarkung Mülheim-Dümpten, Flur 13, Flurstück 473, Fläche 17 m ² ; <u>Blatt 2538</u> : Gemarkung Mülheim-Dümpten, Flur 13, Flurstück 1002, Fläche 318 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungstichtag:	26.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	26.02.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.02.2025 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: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 28.10.2024• Auszug aus dem Stadtplan• Auszug aus der Straßenkarte• Bodenrichtwerte• Mietspiegel der Stadt Mülheim a.d.R.• Grundstücksmarktbericht Stadt Mülheim a.d.R.• Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 28.04.2025• Baulastenauskunft vom 25.11.2024

- Auskunft Altlastenkataster vom 19.11.2024
 - Auskunft Bergschadensgefährdung vom 04.12.2024
 - Auskunft über Wohnungsbindungen vom 13.11.2024
 - Auskunft Erschließungsbeiträge vom 19.11.2024
 - Teilungserklärungen vom 29.11.1960 und 09.08.2010, Änderungserklärung vom 24.01.1962, Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Aufteilungspläne
 - Auskunft der Hausverwaltung: wurde nicht erteilt
 - Erhebungen im Ortstermin
 - Allgemeine Marktanalysen
- Vom der Auftraggeberin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:
- unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 18.10.2024

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 bzw. Ausführungen enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- b) eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- c) ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind,
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- f) zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung,
- g) ob und evtl. wie lange die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach WoBindG /WFNG NRW unterliegen,
- h) Beginn der Mietverträge, sofern die Objekte vermietet sind,
- i) ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen,
- j) zum Bestehen des Denkmalschutzes,
- k) zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen,
- l) ob ggfs. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des zu bewertenden Objekts oder zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind
- m) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan,
- n) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Objekte 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, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flur **13** Flurstücksnummer **1005**

in **Mülheim an der Ruhr, Knüfen 53**
Wertermittlungstichtag: **26.02.2025**

Bodenwert							
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]		
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	381,28	577,00	rd. 220.000,00		
Bodenwertanteil des 148/1.000stel MEA					rd. 32.600,00		
Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr (geschätzt)	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus	880,00	67,88	1962	80	26	
Wesentliche Daten							
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor			
Wohnungseigentum	4.887,36	1.477,07 € (30,22 %)	0,80	----			
Relative Werte							
relativer Verkehrswert:			1.561,58 €/m² WF/NF				
Verkehrswert/Rohertrag:			21,69				
Verkehrswert/Reinertrag:			31,08				
Ergebnisse							
Ertragswert:			106.000,00 €				
Sachwert:			----				
Vergleichswert:			106.000,00 €				
Verkehrswert (Marktwert):			106.000,00 €				
Wertermittlungstichtag			26.02.2025				
Garage Verkehrswert (Marktwert):			11.000,00 €				
Anteilige Verkehrs-/Hoffläche Verkehrswert (Marktwert):			1,00 €				
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 an der Ruhr (ca. 174.917 Einwohner); Stadtteil Dümpten (ca. 18.920 Einwohner) (Stand: 31.03.2025)
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. (Quelle: https://de.wikipedia.org/) Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar. In näherer Entfernung befindet sich die Autobahn A40.
Topografie:	eben

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

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Flurstück 1005: Straßenfront: ca. 15 m; mittlere Tiefe: ca. 32 m; Grundstücksgröße: 577 m²,
Flurstück 473: Straßenfront: keine; mittlere Tiefe: ca. 6 m; Grundstücksgröße: 17 m², Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform
Flurstück 1002: Straßenfront: ca. 4 m; mittlere Tiefe: ca. 38 m; Grundstücksgröße: 318 m², Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraße; Einbahnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege teilweise einseitig 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.

Bergschadensgefährdung: Das o.g. Grundstück liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Ludwig I" und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Roland". Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die CBB Holding AG in Liquidation. Die CBB Holding AG i. L. hat 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.
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.
Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen und da die CBB Holding AG in Liquidation keine Auskunft gibt, wird mitgeteilt, dass in den dortigen Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in das beginnende letzte Jahrhundert umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. **Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens.**

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:

1. in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Dümpten, Blatt 5421 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 13.06.2024 (Ifd. Nr. 2) keine Eintragungen,
2. in Abteilung II des Grundbuchs von Dümpten, Blatt 59A neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 03.06.2024 (Ifd. Nr. 2) keine Eintragungen,
3. in Abteilung II des Grundbuchs von Dümpten, Blatt 2538 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 21.06.2024 (Ifd. Nr. 21), lastend auf dem Anteil Abt. 1 Nr. 1.45, folgende Eintragungen:

Ifd. Nr. 1: Je eine Grunddienstbarkeit (Zugangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks a) Dümpten Flur 13, Flurstück 547, b) Dümpten Flur 13 Flurstück 548 c) Dümpten Flur 13 Flurstück 1005

Ifd. Nr. 2: Je eine Grunddienstbarkeit (Recht zum Befahren mit PKW) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks a) Dümpten Flur 13, Flurstück 374, b) Dümpten Flur 13 Flurstück 975

Ifd. Nr. 3: Je eine Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks a) Dümpten Flur 13, Flurstück 547, b) Dümpten Flur 13 Flurstück 548 c) Dümpten Flur 13 Flurstück 1005

Die Rechte, laufende Nummern 1, 2 und 3 (Zugangsrechte, Recht zum Befahren mit PKW, Abwasserkanal-Mitbenutzungsrecht) werden hier **wertmäßig nicht gesondert berücksichtigt**, da es sich um eine allgemeine Verkehrsfläche handelt und keine Nutzungseinschränkungen für den jeweiligen Eigentümer hierdurch entstehen und laut vorliegender Bewilligungsurkunden auch keine Zahlungsverpflichtungen bezgl. Wegerenten o.ä. vereinbart wurden.

Ifd. Nr. 12: Lastend auf dem Anteil (Abt. 1 Nr. 1hh): Nießbrauch

Ifd. Nr. 13: Lastend auf dem Anteil (Abt. 1 Nr. 1hh): Eigentumsübertragungsvormerkung

Die Rechte laufende Nummer 12 und 13 betreffen nicht den zu bewertenden Miteigentumsanteil

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

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 Bauvorhaben 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. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht 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 Gebrauchsbauabnahmebescheinigungen sind somit nicht vorhanden. Durch diesen Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Die sich ergebenden Risiken (z.B. Nutzungsgenehmigung) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und 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.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Grundstück "Knüfen 53" liegt an einer öffentlichen Straße (Knüfen), die aufgrund einer vertraglicher Vereinbarung von einem Dritten erstellt worden ist. Erschließungsbeiträge nach BauGB werden hierfür nicht geltend gemacht. Für die vorgenannte Straße ist mit der Heranziehung zu Straßenbaubeiträgen innerhalb diesen Jahres nicht zu rechnen. (**s. Anlage**).

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

1.
Das Grundstück Blatt 5421 ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, bestehend lt. Teilungserklärungen aus 7 Wohneinheiten. Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 b befindet sich im 1.OG nebst Keller Nr. 7 und wird augenscheinlich von der Eigentümerin selbst genutzt.

2.
Das Grundstück Blatt 59A ist bebaut mit einer Pkw-Garage. Von wem die zu bewertende Garage genutzt wird, ist nicht bekannt. Mietverträge lagen dem Sachverständigen nicht vor. Mietbedingungen sind ihm nicht bekannt.

3.
Das Grundstück Blatt 2538 ist unbebaut und wird als Hoffläche genutzt.

Das Objekt „Knüfen 53“ 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 (**s. Anlage**).

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 konnte nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 3-geschossig; unterkellert; einseitig angebaut; ausgebauten Dachgeschoss
Baujahr:	Mehrfamilienhaus und Garagen: ca. 1962 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	Haustüre, ansonsten keine wesentlichen erkennbar oder bekannt. Die Hausverwaltung konnte hierzu keine Auskünfte erteilen.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude nicht barrierefrei ist.
Außenansicht:	Straßen- und Giebelseite rau verputzt und gestrichen; Gartenseite rau verputzt; nicht gedämmt; Sockel Ziegelsichtmauerwerk

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Flur; 7 Kellerräume; den jeweiligen Wohnungen zugeordnet; Waschkeller; 2 Trockenräume, Keller

Erdgeschoss: Wohneinheit Nr. 1
Wohneinheit Nr. 2

1. Obergeschoss: Wohneinheit Nr. 3 a
Wohneinheit Nr. 3 b

2. Obergeschoss: Wohneinheit Nr. 4
Wohneinheit Nr. 5

Dachgeschoss: Wohneinheit Nr. 6, Abstellraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	nicht bekannt

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür und Seitenteil mit Lichtausschnitt; Briefkasten-anlage
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdachstuhl; Dachform: Sattel- oder Giebeldach; Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachrin-nen und Regenfallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffent-liche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung wird unterstellt
Heizung:	nicht bekannt; die Hausverwaltung konnte hierzu keine Auskünfte erteilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) wird unterstellt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt; die Hausverwaltung konnte hierzu keine Auskünfte erteilen

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 Bauteil-öffnung 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.

Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie Asbest, Mineralwolle, PCP, PCB, PAK oder Holzschutzmittel, etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, sollten Fachgutachten eingeholt werden.

4.3 Nebengebäude

Auf dem Flurstück 1005 befinden sich Pkw-Garagen.

4.4 Außenanlagen

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

4.5 Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1.OG im Aufteilungsplan mit Nr. 3 b bezeichnet sowie dem Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass In der Urkundenrolle Nummer 108 das Wohneigentum Nummer 3 neu aufgeteilt wurde in die Miteigentumsanteile 3 a und 3 b jeweils mit 67,88 Quadratmeter Wohnfläche und 148/1.000 stel Miteigentumsanteilen. Hierbei wurde das Miteigentum Nummer 3 a im 1.OG rechts und das Miteigentumsanteil Nummer 3 b im 1.OG links bezeichnet. Im anhängenden Aufteilungsplan ist jedoch das Miteigentum 3 b rechts und das Miteigentum 3 a links bezeichnet. Da im Grundbuch das Miteigentum lediglich mit Nummer 3 b bezeichnet ist und die Miteigentumsanteile und Wohnflächen identisch sind, wird hier darauf hingewiesen dass gegebenenfalls Berichtigungen vorzunehmen sind.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gem. Teilungserklärung **67,88 m²**.

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung ist gem. TEK wie folgt aufgeteilt:

- Wohn-/Esszimmer rd. 32,74 m²
- Schlafzimmer rd. 10,98 m²
- Küche rd. 8,38 m²
- Abstellraum rd. 2,58 m²
- Diele rd. 7,24 m²
- Bad rd. 4,14 m²
- Balkon rd. 1,82 m²

Die Maße der Einzelräume wurden grob überschlägig aus den unbemaßten Grundrisszeichnungen eigenermittelt und dienen lediglich der Größenorientierung und sind nicht nach der WoFIV verwendbar.

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig, baujahrtypisch

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, Rollläden (Straßenseite)

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

sonstige Besonderheiten: keine

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Für die zu bewertende Wohnung sind keine Sondernutzungsrechte bekannt.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	nicht bekannt; die Hausverwaltung hat trotz mehrfacher Anfragen hierzu keine Auskünfte erteilt.

4.6.1 Garage

Fundament:	Beton
Konstruktionsart:	Massivbau
Tor:	Stahlschwinger
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Decke:	Beton

4.6.2 Hoffläche

Bodenbelag:	gepflastert mit Betonverbundsteinen
-------------	-------------------------------------

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

1. Die Gesamtanlage befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Es wird geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt. An der straßenseitigen Fassade befinden sich kleinere Risse.
2. Die Garage befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Im Bereich über dem Garagentor befinden sich kleinere Risse, die erneuerte Kantenabdeckung ist nicht durchgängig.
3. Die Hoffläche befindet sich in einem normalen Zustand.

4.8 Zubehör

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels 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 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 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.

5.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks (Dümpten Blatt 5421)

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.

5.2.1 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) **300,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,9
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,14
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	577 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	300,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	26.02.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	300,00 €/m ²	
GFZ	0,9	1,14	× 1,270	
Fläche (m ²)	keine Angabe	577	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	III	III	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	381,00 €/m ²	
Fläche		×	577 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	219.837,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)		×	148/1.000	
anteiliger Bodenwert		=	32.560,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025rd. **32.600,00 €**.

5.2.2 Ertragswertermittlung

5.2.3 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. Zentrenbarwertberechnung) 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 Grundstücksreinertrages dar.

5.2.4 Ertragswertberechnung (Dümpfen Blatt 5421)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 1. OG	67,88		6,00	407,28	4.887,36
Summe			67,88	-		407,28	4.887,36

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.887,36 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.477,07 €
jährlicher Reinertrag	= 3.410,29 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 0,80 % von 32.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 260,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.149,49 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,390
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 73.666,57 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 32.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 106.266,57 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 106.266,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 106.266,57 €
	rd. 106.000,00 €

5.2.5 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 und Erfahrungswerten 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)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	67,88 m ² × 14,00 €/m ²	950,32 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		97,75 €
Summe			1.477,07 €

Liegenschaftszinssatz

Da keine eigenen Liegenschaftszinssätze für eigengenutzte Eigentumswohnungen veröffentlicht wurden, werden eigene Ableitungen des Sachverständigen, und bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal herangezogen.

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 und mit 60 Jahren für die 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Es wird unterstellt, dass das geschätzt in 1962 errichtete Gebäude teilweise modernisiert wurde. 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 (2025 – 1962 = 63 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 63 Jahre =) 17 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 und somit ein fiktives Baujahr von 1971.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.2.6 Vergleichswertermittlung (Dümpten Blatt 5421)

5.2.7 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 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.

5.2.8 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)		=	1.650,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	26.02.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,000	
Wohnfläche [m ²]	keine Angabe	67,88	× 1,000	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,000	
Anzahl Wohneinheiten	4	7	× 0,960	
Autobahnnähe	pauschal		× 0,990	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert			= 1.568,16 €/m ²	

Wohnfläche	×	67,88 m ²	
Vergleichswert	=	106.446,70 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd. **106.000,00 €** ermittelt.

5.3 Bewertung der Garage (Dümpten Blatt 59A)

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.

5.3.1 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.

5.3.2 Ermittlung des Bodenwerts

Gemäß der Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim a.d.R. wird hier der Bodenwert für Garagenhöfe mit 50 % des zonalen BRW angesetzt.

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 150,00 €/m²
Fläche (m ²)	×
	17,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 2.550,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 insgesamt rd. **2.550,00 €**.

5.3.3 Ertragswertberechnung für die Garage

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	1	Garage		1,00	45,00	45,00	540,00
Summe			-	1,00		45,00	540,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	540,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 163,80 €
jährlicher Reinertrag	= 376,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,80 % von 2.550,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 20,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 355,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	×
	23,390
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.322,16 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 2.550,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 10.872,16 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	10.872,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert	=	10.872,16 €
		rd. 11.000,00 €

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €
		47,00 €
Instandhaltungskosten	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €
		106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	10,80 €
Summe		163,80 €

5.4 Vergleichswertermittlung für die Garage (Blatt 59A)

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.

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichskaufpreises ermittelt.

Vergleichspreis Garage = 11.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 26.02.2025 geschätzt mit rd. **11.000,00 €**.

5.5 Bewertung der Hoffläche (Dümpten Blatt 2538)

Bei dem Flurstück 1002 handelt es sich lediglich um die allgemeine Garagenhoffläche, die für eine Zuwegung zu den jeweiligen Garagen benötigt wird (= allgemeine Verkehrsfläche). Da diese Verkehrsfläche keine weitere Nutzbarkeit aufweist, wird im Rahmen dieser Gutachtenerstellung davon ausgegangen, dass der Wert des Grundstücks bewertungstechnisch in dem Wert der Garagengrundstücke beinhaltet ist (Wertsteigerung der Garagengrundstücke durch die Erschließung) und keinen gesonderten Wert darstellt.

Somit wird der Verkehrswert dieses Grundstücks symbolisch geschätzt mit **1,00 €**.

Laut Bewilligungsurkunde 388/73 wird die Unterhaltungspflicht für den Garagenhof ebenso für die Kanalkosten von den Eigentümern sowie den Durchfahrtsberechtigten gemeinsam getragen. Die Kosten werden nach der Anzahl der vorhandenen Garagen und Stellplätze, die über den Garagenhof erreichbar sind, verteilt.

Die auf dem Grundstück lastenden und in Abteilung 2 des entsprechenden Grundbuchs eingetragenen Rechte, laufende Nummern 1, 2 und 3 (Zugangsrechte, Recht zum Befahren mit PKW, Abwasserkanal-Mitbenutzungsrecht) werden hier wertmäßig nicht gesondert berücksichtigt, da es sich um eine allgemeine Verkehrsfläche handelt und keine Nutzungseinschränkungen für den jeweiligen Eigentümer hierdurch entstehen und laut vorliegender Bewilligungsurkunden auch keine Zahlungsverpflichtungen bezgl. Wegerenten o.ä. vereinbart wurden.

5.6 Verkehrswerte

1. Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke (Blatt 5421 und 59A) werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.
2. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks (Blatt 2538) werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Dümpten Blatt 5421:

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **106.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **106.000,00 €**.

Dümpten Blatt 59A:

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **11.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **11.000,00 €**.

Dümpten Blatt 2538:

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1,00 €** ermittelt.

Die **Verkehrswerte** für:

1. den **148/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im Ergänzungsaufteilungsplan mit **Nr. 3 b** bezeichnet sowie dem **Kellerraum** im Ergänzungsaufteilungsplan mit **Nr. 7** bezeichnet,
2. das im Grundbuch von Dümpten Blatt 59 A eingetragene Grundstück, bebaut mit einer **Garage**,
3. den im Grundbuch von Dümpten, Blatt 2538 eingetragenen 2/24-Anteil an der **Hoffläche**,

in 45475 Mülheim an der Ruhr, Knüfen 53

Grundbücher	Blätter	jeweils lfd. Nr.
<i>Dümpten</i>	5421, 59A, 2538	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Dümpten</i>	13	1005
<i>Mülheim-Dümpten</i>	13	473, 1002

werden zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 geschätzt

- a) für das **Wohnungseigentum** mit rd. **106.000,- €**
- b) für die **Garage** mit rd. **11.000,- €**
- c) für die anteilige **Hoffläche** mit rd. **1,- €**

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 08.07.2025



Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

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

DIN 277: 2021-08

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- [5] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12.Auflage 2016
- [6] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011
- [7] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2015
- [8] Klaus-Niels Knees: 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

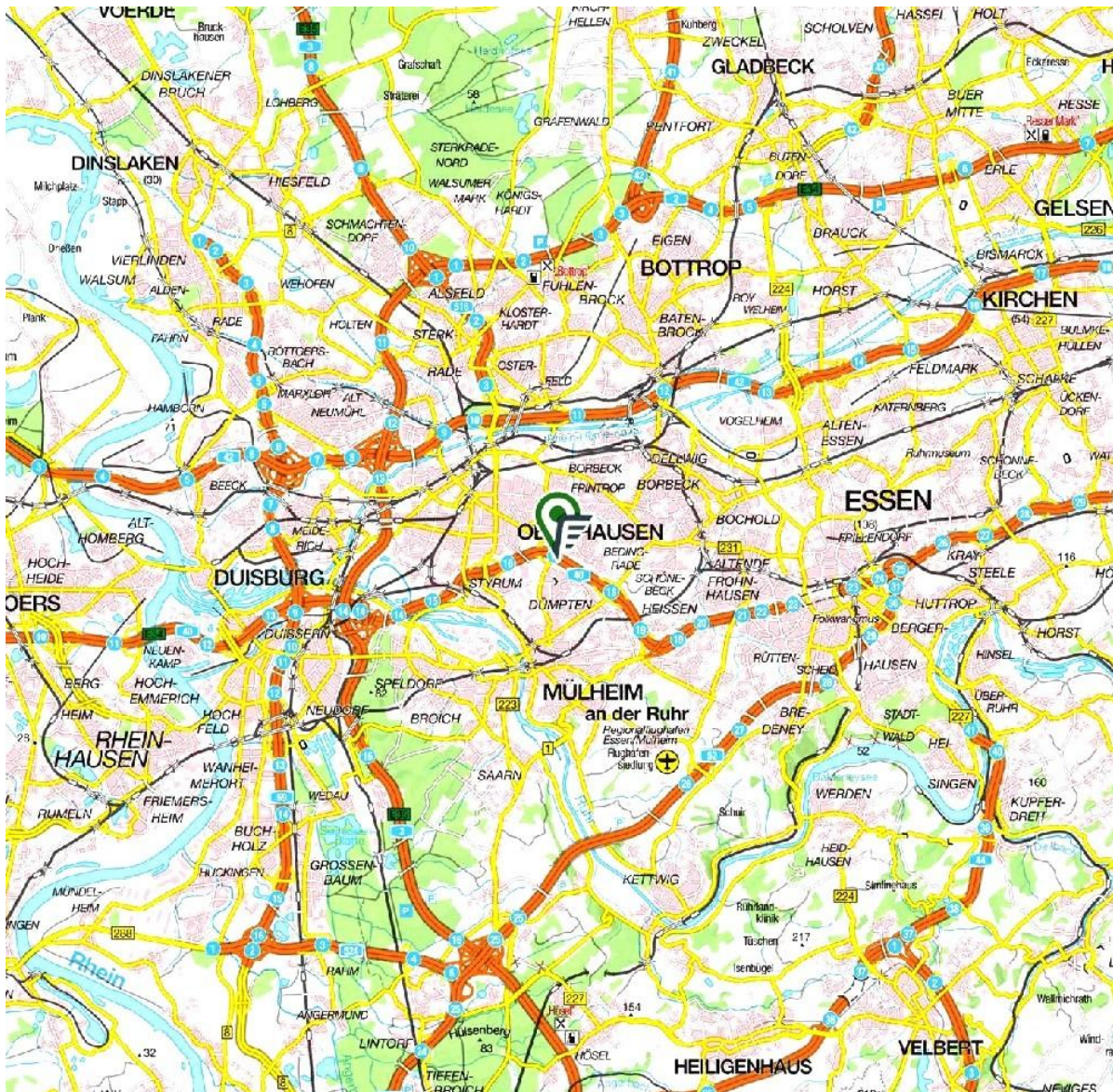
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

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 2



Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2022

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Regionalkarte, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 4



Hauseingang



Teilweise Rückansicht des Mehrfamilienhauses und Vorderansicht der auf dem Flurstück 1005 befindlichen Garagen.

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 4



Giebelansicht



Zufahrt zu den Garagen

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 4



Garage mit Hoffläche (teilweise)



Hoffläche (teilweise) mit Zufahrt zu begünstigten Grundstücken (Recht zum Befahren mit PKW)

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 4



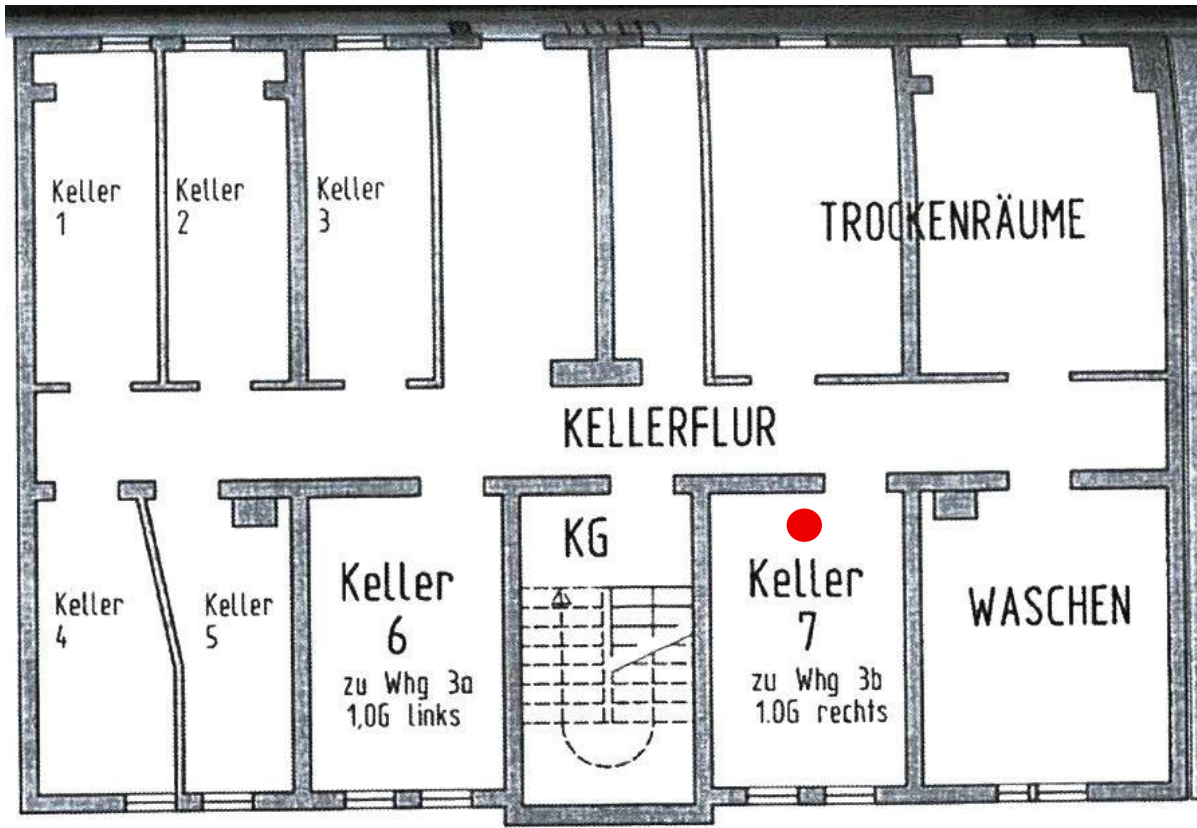
Blick in den Garten (teilweise)



Straßenansicht

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

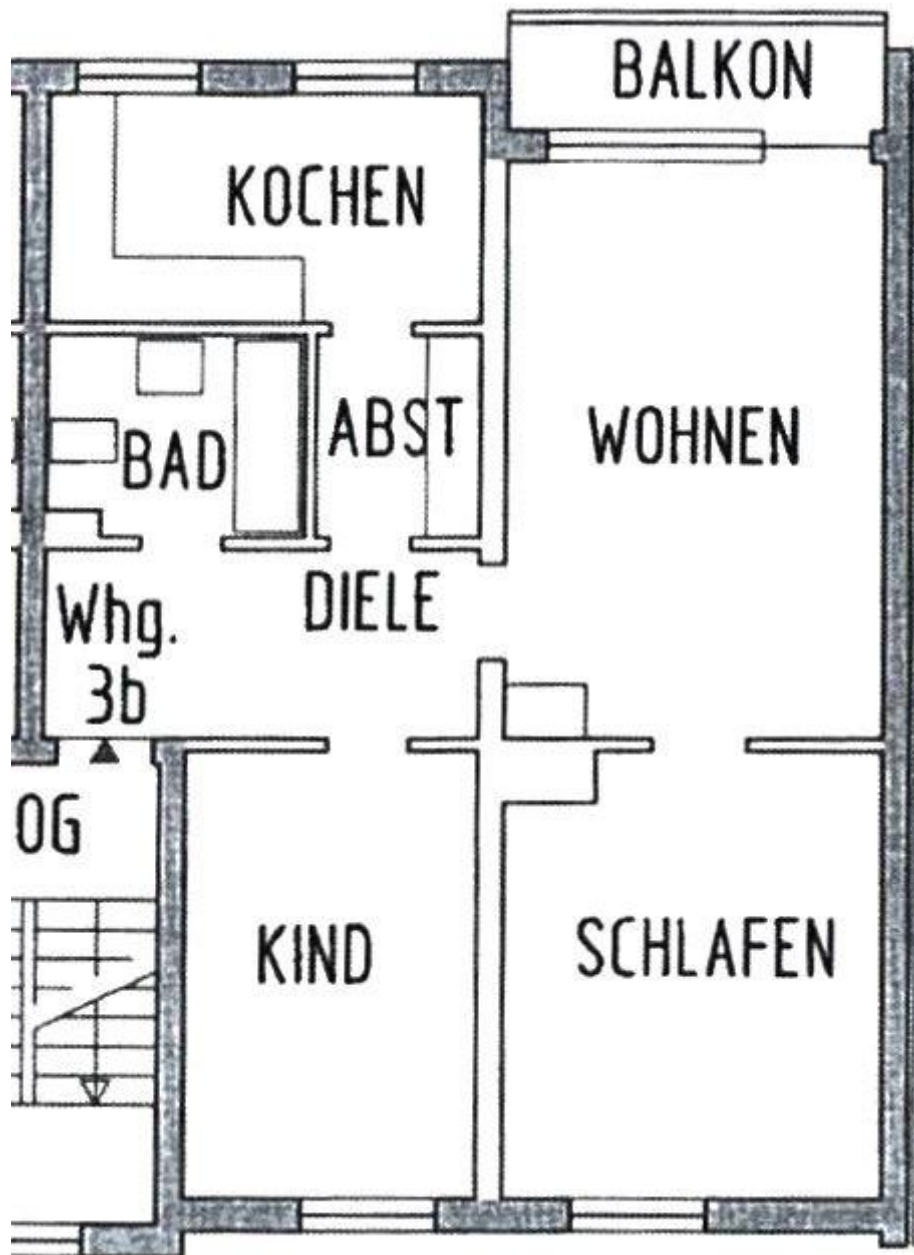
Seite 1 von 5



Knüfen 53
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

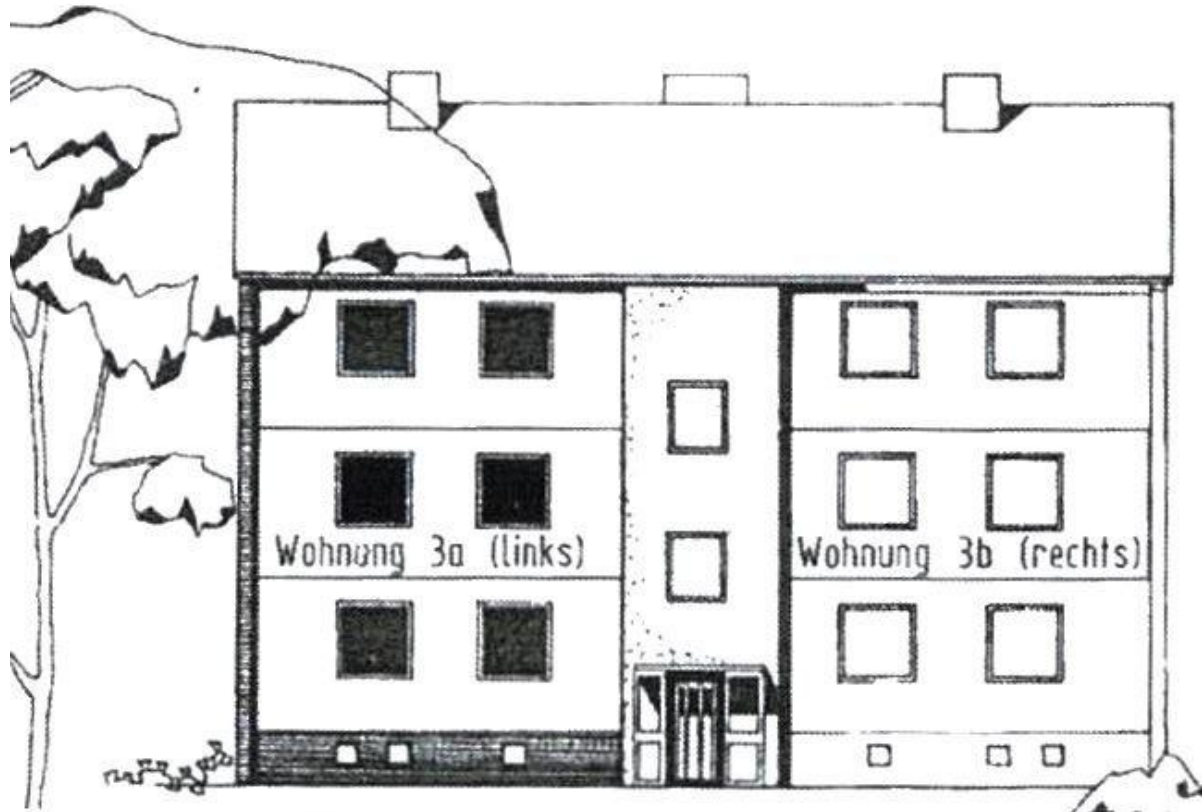
Seite 2 von 5



Grundriss Wohnungseigentum Nr. 3 b

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

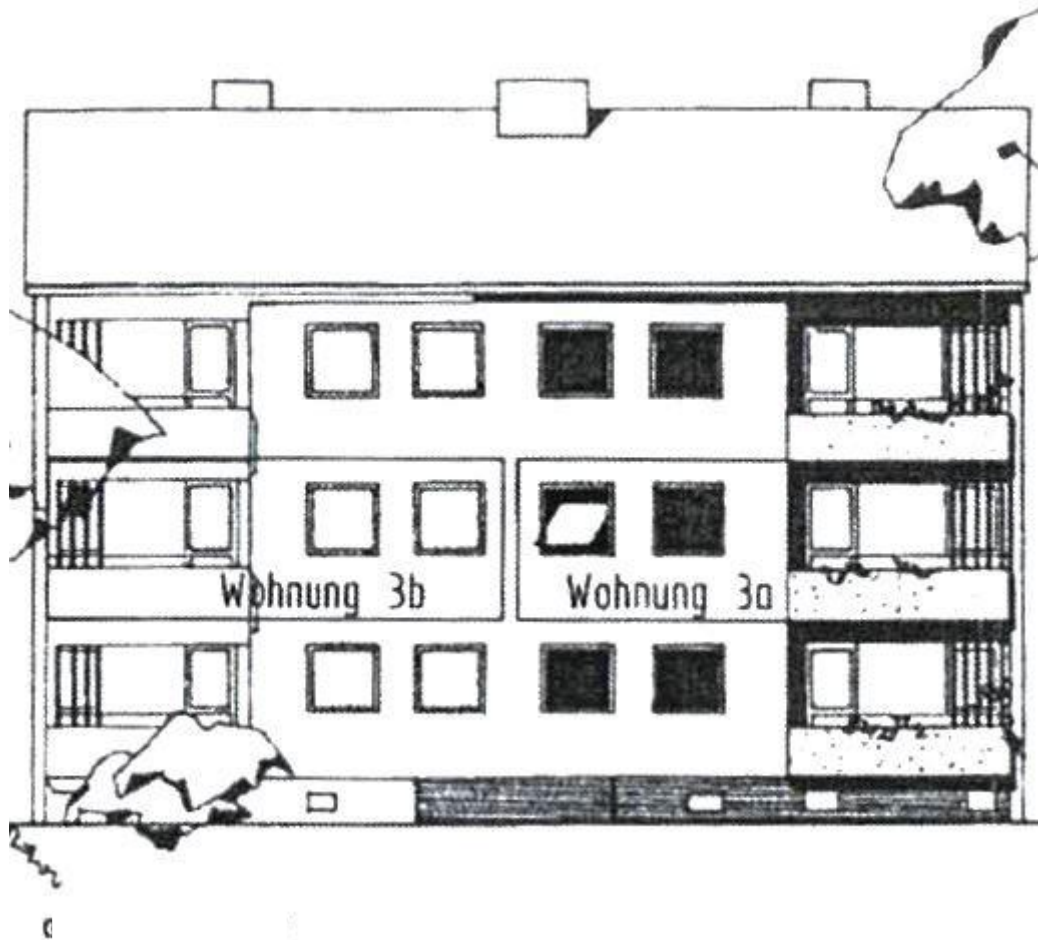
Seite 4 von 5



Straßenansicht

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

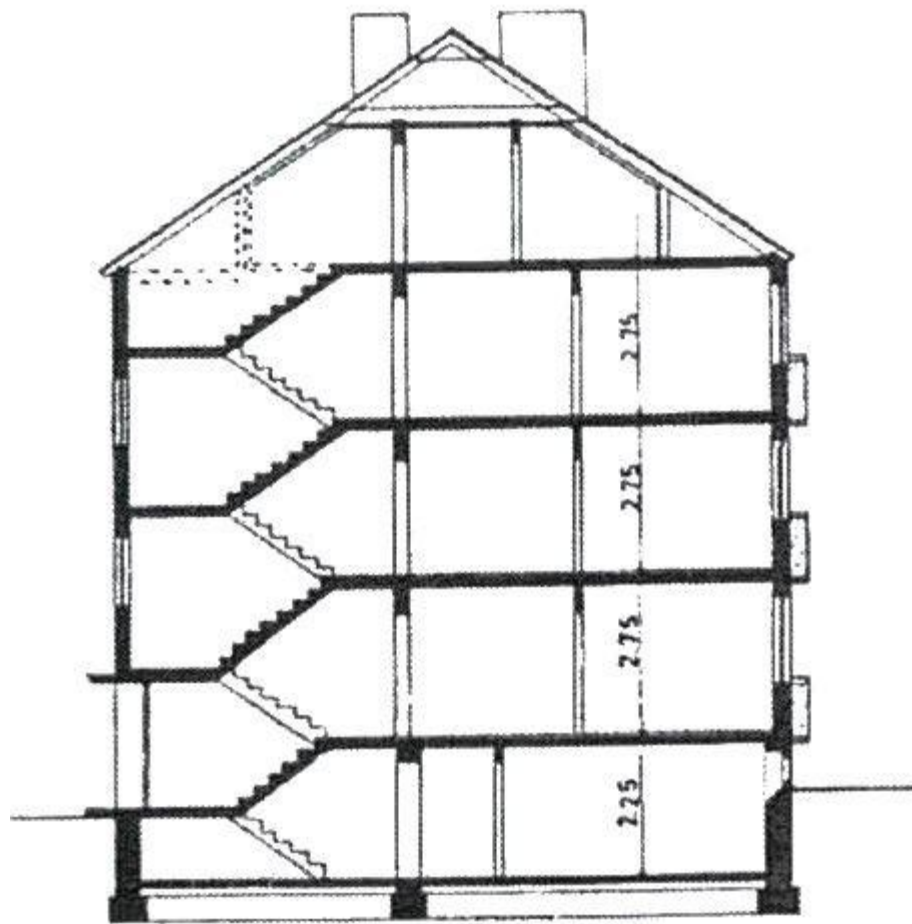
Seite 4 von 5



Gartenansicht

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 5



ALLE MASSE SIND RUNDE BAURICHTMASSE
ABWEICHUNGEN BLEIBEN VORBEHALTEN

SCHNITT