

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: 14.04.2026
Az.: AL-031125

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit **einem Mehrfamilienhaus und einer Garage** bebaute Grundstück
in **45479 Mülheim, Holzstr. 22/24**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Broich</i>	<i>1601</i>	<i>8</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Broich</i>	<i>12</i>	<i>983</i>
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 7 K 21/25 <i>Amtsgericht Mülheim an der Ruhr</i>	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungstichtag 16.01.2026 geschätzt mit rd.

494.000 €

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 33 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 47 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 20 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	Kleinträumige 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
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Mehrfamilienhaus.....	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
4.2.5.1	Wohnung „Holzstr. 24“, EG:	13
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
4.3	Nebengebäude.....	15
4.4	Außenanlagen.....	15
4.5	Zubehör.....	15
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
5.1.1	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	17
5.2	Bodenwertermittlung	17
5.3	Ertragswertermittlung	18
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18

5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
5.3.3	Ertragswertberechnung	20
5.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	21
5.4	Verkehrswert.....	24
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	25
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
6.3	Verwendete fachspezifische Software	27
7	Verzeichnis der Anlagen.....	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit 2 Hauseingängen und einer Garage
Objektadresse:	Holzstr. 22/24 45479 Mülheim a. d. Ruhr
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Broich, Blatt 1601, lfd. Nr. 8
Katasterangaben:	Gemarkung Broich, Flur 12, Flurstück 983, Fläche 316 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungstichtag:	16.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	16.01.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 16.01.2026 wurden die Beteiligten durch Schreiben mit angemessener Frist eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Hause "Holzstr. 24" konnte lediglich die Wohnung im EG, Teile des Kellers und ein Raum im Spitzboden besichtigt werden. Im Hause "Holzstr. 22" konnten nur Teile des Kellers besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige, seine Mitarbeiterin und der Mieter der Wohnung „Holzstr. 24“, EG.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug vom 15.11.2025 • Berechnung der Bruttogrundflächen • Auszug aus dem Stadtplan • Auszug aus der Straßenkarte • Mietspiegel der Stadt Mülheim a. d. Ruhr • Grundstücksmarktbericht Stadt Mülheim a. d. Ruhr • Bodenrichtwerte • Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 19.11.2025 • Auskunft Altlastenkataster vom 18.11.2025 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.11.2025 • Auskunft Erschließungsbeiträge vom 21.11.2025 • Auskunft über Wohnungsbindungen vom 19.11.2025 • Auskunft Bergschadensgefährdung vom 15.12.2025 • Beschlagnahmebericht des Zwangsverwalters • Erhebungen im Ortstermin • Allgemeine Marktanalysen

Von der Auftraggeberin wurden folgende Unterlagen beschafft:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.11.2025

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) zum Bestehen des Denkmalschutzes,
- j) zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen,
- k) ob ggfs. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind,
- l) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan,
- m) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Es konnten nicht sämtliche Räumlichkeiten besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der Wohnungen im Hause "Holzstr. 22", und der Wohnungen im Hause "Holzstr. 24", mit Ausnahme der Wohnung im EG, konnte nicht durchgeführt werden.

Dementsprechend wird das Gutachten für diese Gebäudeteile nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt. Der Ausstattungsstandard wird als mittel unterstellt. Besondere Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt. Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die fehlende Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und -mängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flur **12** Flurstücksnummer **983**

in **Mülheim, Holzstr. 22/24**
Wertermittlungstichtag: **16.01.2026**

Bodenwert								
	Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]		
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	724,68	316,00	229.000,00		
Summe:				724,68	316,00	229.000,00		
Objektdaten								
	Grundstücks- teil	Gebäudebezeich- nung / Nutzung		BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr (geschätzt)	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Gesamtfläche	Mehrfamilienhaus		643,00	448,65	1910	80	27
	Gesamtfläche	Garage		32,00		1980	60	27
Wesentliche Daten								
	Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]		Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
	Gesamtfläche	36.027,48		10.645,15 € (29,55 %)		4,00	----	
Relative Werte								
relativer Verkehrswert:				1.101,08 €/m² WF/NF				
Verkehrswert/Rohertrag:				13,71				
Verkehrswert/Reinertrag:				19,46				
Ergebnisse								
Ertragswert:				494.000,00 €				
Sachwert:				----				
Vergleichswert:				---				
Verkehrswert (Marktwert):				494.000,00 €				
Wertermittlungstichtag				16.01.2026				
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 Sei-ten 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. 173.874 Einwohner); Stadtteil Broich (ca. 14.244 Einwohner) (Stand: 30.09.2025)
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:	Broich ist ein Stadtteil der kreisfreien nordrhein-westfälischen Stadt Mülheim an der Ruhr. Dort befindet sich das Schloss Broich, welches auf eine frühmittelalterliche Hellweg-Festung zurückgeht. Broich liegt am historischen Hellweg im Stadtbezirk Linksruhr und grenzt an Speldorf, durch die Ruhr getrennt an die Stadtteile Altstadt I, Altstadt II und weiterhin an Saarn und an die Duisburger Stadtteile Bispingheim und Neudorf. Traditionell war Broich geteilt in Unterbroich (unmittelbar an der Ruhr gelegen) und Oberbroich, wobei Oberbroich durch die Siedlungserweiterungen der 1970er Jahre stark an Bedeutung gewachsen ist, während Unterbroich nach Grünflächenerweiterungen im Rahmen der Landesgartenschau Mülheim (MüGa) 1992 nur noch eine kleine Siedlungsfläche in den neu ergrünten Ruhrauen darstellt. (Quelle: https://de.wikipedia.org/) Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar. In ca. 100 m Entfernung befindet sich eine Kirche und in ca. 80 m eine Schule. Schräg gegenüber des Bewertungsobjekts befindet sich eine Bushaltestelle.
Topografie:	Von der „Holzstraße“ zur „Lederstraße“ leicht abfallend.
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als gute bis mittlere Wohnlage eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 49 m; mittlere Tiefe: ca. 14 m; Grundstücksgröße: insgesamt 316,00 m ² ; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart („Holzstraße“ und „Lederstraße“)	Anliegerstraßen; Straßen mit mäßigem Verkehr, teilw. Einbahnstraßen
Straßenausbau („Holzstraße“ und „Lederstraße“):	voll ausgebaut, Fahrbahnen aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt teilw. mit Betonverbundsteinen, teilw. mit Gehwegplatten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt (s. Anlage).
Bergschadensgefährdung:	Das o.g. Auskunftsbereich liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Alstaden“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG AG in Essen. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergbauberechtigte gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält. In den dortigen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen. Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens. Einen Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat der Bergbau hier nicht. Die sich eventuell ergebenden Risiken (z.B. Einsturz oder Absinken der Grundstücksoberfläche) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Broich Blatt 1601 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 22.09.2025 (lfd. Nr. 5) und der Eintragung über die Anordnung der Zwangsverwaltung vom 22.09.2025 (lfd. Nr. 6) keine Eintragungen.

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vor. Diese enthält keine Eintragungen (**s. Anlage**).

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Online-Denkmalliste der Stadt Mülheim a. d. Ruhr eingetragen.

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 des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dem Sachverständigen liegen ein Bauantrag vom 08.05.2023 hinsichtlich des Dachgeschossausbaus zu Wohnzwecken und Errichtung einer Dachgaube – Legalisierung -, ein Antrag auf Abweichung, Ausnahme und Befreiung § 69 BauO NRW 2016 (Az.: 94-23 und Az. 3136-22) vom 30.01.2024,

eine Baugenehmigung vom 11.04.2024 (Az.: 00094-23-21) hinsichtlich der Nutzungsänderung Dachgeschoss in Wohnraum und Errichtung Gauben (nachträglich), Anbau (nachträglich), 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 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.

Der Spitzboden im Hause „Holzstr. 24“ wurde eventuell zu Wohnzwecken umgebaut. Eine entsprechende Umnutzungsgenehmigung liegt nicht vor.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsobjekt liegt an zwei fertig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen („Holzstraße“ und „Lederstraße“) und unterliegt gem. BauGB der Beitragspflicht. Die Pflicht zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB gilt für die vorgenannten Erschließungsanlagen als endgültig abgelöst. Für die vorgenannten Straßen ist mit der Heranziehung zu Straßenbaubeiträgen innerhalb dieses Jahres nicht zu rechnen (**s. Anlage**).

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit zwei Hauseingängen („Holzstr. 22“ und „Holzstr. 24“) und mit einer Garage. Gem. vorliegender Pläne besteht das Objekt „Holzstr. 22“ aus 4 Wohnungen und das Objekt „Holzstr. 24“ aus 5 Wohnungen. Gem. Mitteilung des Zwangsverwalters ist ihm bekannt, dass im September 2025 im Haus „Holzstr. 22“ drei Wohnungen vermietet waren und im Haus „Holzstr. 24“ fünf Wohnungen.

Der Zwangsverwalter hat mitgeteilt, dass ihm nicht alle Mietvertragsunterlagen vorliegen, so dass zum Teil nur Bruttomieten genannt werden können. Demnach belaufen sich die ihm bekannten Mieten wie folgt:

„Holzstr. 22“: EG rechts: monatl. Bruttomiete 500,00 €

„Holzstr. 24“: 1. EG: monatl. Bruttomiete 1.088,00 €
2. monatl. Bruttomiete 660,00 €
3. OG: monatl. Nettomiete 600,00 €

Mietverträge lagen auch dem Sachverständigen nicht vor. Weitere Mietbedingungen sind ihm nicht bekannt.

Da 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

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

4.2 Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus: ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig, unterkellert; 2 Anbauten im Innenhof: nicht unterkellert, zweigeschossig; 1 Anbau an „Holzstr. 22“: eingeschossig, unterkellert; ausgebaute Dachgeschosse
Baujahr:	Mehrfamilienhaus: ca. 1910 (gemäß sachverständiger Schätzung); Dachgauben und Anbauten Innenhof: nach 2017 (gem. Aktenvermerk in Bauakte)
Modernisierung:	keine wesentlichen erkennbar oder bekannt, nur im Rahmen der üblichen Instandhaltung.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; straßenseitig Gesims („Holzstr. 24“)

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gem. vorliegender Unterlagen ist das Bewertungsobjekt wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss:

Holzstr. 22:

Flur, Abstellraum für Kinderwagen/Fahrrad, Abstellraum 1, Abstellraum 2, Abstellraum 3, Wasch- und Trockenraum

Holzstr. 24:

Flur 1, Wasch- und Trockenraum, Abstellraum 1, Abstellraum 2, Abstellraum 3, Abstellraum 4, Flur, Heizungsraum, Abstellraum 5, Abstellraum 6

Erdgeschoss:Holzstr. 22:

Wohnung 2 (38,53 m²): Bad/WC (ca. 8,83 m²), Schlafzimmer (ca. 12,92 m²), Koch-, Ess-, Wohnzimmer (ca. 16,78 m²);

Wohnung 3 (41,85 m²): Bad/WC (ca. 5,68 m²), Schlafzimmer (ca. 10,53 m²), Koch-, Ess-, Wohnzimmer (ca. 22,27 m²), Flur (ca. 3,37 m²);

Holzstr. 24:

Wohnung 1 (81,80 m²): Flur (ca. 2,03 m²), Wohnzimmer (ca. 22,42 m²), Küche (ca. 12,07 m²), Esszimmer (ca. 15,64 m²), Bad/WC (ca. 5,32 m²), Schlafzimmer (ca. 24,32 m²)

Obergeschoss:Holzstr. 22:

Wohnung 6 (50,69 m²): Flur (ca. 2,93 m²), Küche (ca. 13,31 m²), WC (ca. 2,59 m²), Ess-, Wohnzimmer (ca. 19,00 m²), Schlafzimmer (ca. 12,86 m²);

Holzstr. 24:

Wohnung 5 (48,34 m²): Flur (ca. 2,72 m²), Schlafzimmer (ca. 22,01 m²), Wohnzimmer/Küche: (ca. 14,46 m²), Bad/WC (ca. 9,15 m²);

Wohnung 4 (60,03 m²): Schlafzimmer (ca. 12,45 m²), Kinderzimmer (ca. 9,69 m²), Flur (ca. 1,84 m²), Wohnzimmer (ca. 15,64 m²), Bad/WC (ca. 6,32 m²); Esszimmer/Küche: (ca. 14,09 m²)

Dachgeschoss:Holzstr. 22:

Wohnung 9 (45,50 m²): Bad/WC, Küche, Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer

Holzstr. 24:

Wohnung 8 (15,49 m²): Koch, Ess-, Wohnzimmer, Bad/WC

Wohnung 7 (66,39 m²): Schlafzimmer 1, Küche, Wohnzimmer, Bad/WC, Schlafzimmer 2

Spitzboden

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Ziegelmauerwerk; Gewölbedecke („Holzstraße 24
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tlw. Mauerwerk
Geschossdecken:	Mehrfamilienhaus: Holzbalken; Anbauten Innenhof: Stahlbeton
Treppen:	Kellertreppen: Holz; Geschosstreppen und Treppe zum Spitzboden: Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz, Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	„Holzstr. 22“: Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Oberlicht; „Holzstr. 24“: Eingangstür aus Holz, Lichtausschnitt verschlossen, Oberlicht

Dach:	„Holzstr. 22“: Mehrfamilienhaus: Dachkonstruktion: Holzdachstuhl, Dachform: Sattel- oder Giebeldach, Dacheindeckung: Dachstein (Beton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächenfenster; Anbau: Dachkonstruktion: Holzdachstuhl, Dachform: Pultdach, Dacheindeckung: Dachstein (Beton) „Holzstr. 24“: Dachkonstruktion: Holzdachstuhl, Dachform: einseitiges Walmdach, Dacheindeckung: Dachstein (Beton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächenfenster Anbauten Innenhof: Dachform: Flachdach, Dacheindeckung: Bitumendachbahnen; Lichtkuppel über Schacht
-------	--

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gasheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Wohnung „Holzstr. 24“, EG:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Tapeten; Fliesen, ca. 1,50 m hoch, darüber Tapeten gestrichen (Bad)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Tapete gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung mit Oberlichtern; elektrische Rollläden; Fensterbänke außen aus Naturstein
Türen:	Eingangstür: Holztür; Zimmertüren: aus Holz
sanitäre Installation:	Bad: 1 eingebaute Wanne, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Dachgauben (Verkleidung: Faserzementplatten)

besondere Einrichtungen: Gegensprechanlage

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren an den aufstehenden Gebäuden, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt. Keine über das normale Maß hinausgehenden Feuchtigkeitsmerkmale (kein Hausschwamm) im besichtigten Teil erkennbar. Der Bauzustand und die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich bei der örtlichen Aufnahme erkennbar waren. Zu beachten ist, dass das Bewertungsobjekt zum Ortstermin eingerichtet war und nur Teilbereiche besichtigt wurden. Dementsprechend waren Möbel und andere Gegenstände in dem Objekt vorhanden, die teilweise die Sicht auf wesentliche Gebäudeteile erschwert oder vollständig verhindert haben bzw. konnten Gebäudeteile nicht besichtigt werden. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt somit 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 Bauteilöffnungen 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. Im Rahmen des Ortstermins waren keine wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/-schäden) erkennbar oder bekannt.

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.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht allgemeiner Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Die Haustüren schließen nicht korrekt. In den besichtigten Kellern löst sich großflächig der Putz von den Wänden, es ist z. T. das Mauerwerk sichtbar und es ist vermehrt Rattenkot festzustellen. Es wurde bereits vom Zwangsverwalter ein Schädlingsbekämpfer beauftragt. Im Schlafzimmer der Wohnung „Holzstr. 24“, EG, sind an den Außenwänden Feuchtigkeitsflecken sichtbar. Unter einem Fenster sind Risse im Putz und gelöste Stellen erkennbar. Teilw. führen die Fenster im Flur „Holzstr. 24“ in einen davor befindlichen Schacht. Kein funktionierendes Licht in den Fluren und in den Kellern. Im WC im Flur „Holzstr. 22“ ist der Fenstereinstbau nicht vollendet und die Deckenstrahler sind nicht vorhanden. Die Bodenzementplatten im Innenhof sind teilweise gebrochen.

Das Garagentor ist verwittert und verfügt augenscheinlich über kein Schloss (Sicherung mittels Kette). Insgesamt macht das zu bewertende Objekt einen ungepflegten Eindruck.

4.3 Nebengebäude

Auf dem zu bewertenden Objekt befindet sich eine Garage (massiv, Flachdach, 2-flügliges Holztor, Straßenansicht: verputzt und gestrichen, Zugang zum Innenhof durch Holztüre, nicht abgedichtet, seitliche Fenster)

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer)

4.5 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. Es befindet sich kein bewegliches Zubehör in dem besichtigten Teil des Versteigerungsobjekt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkung

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 Beschaffenheit 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.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist

bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

5.1.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittel bis einfache Lage) **500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-III
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstückstiefe (t)	=	15 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	440,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	16.01.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	440,00 €/m ²	
WGFZ	1,0	2,00	×	1,650	
Fläche (m ²)	keine Angabe	316	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	II-III	II	×	1,000	
Tiefe (m)	35		×	1,000	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	726,00 €/m ²	
Fläche			×	316 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	229.416,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2026 insgesamt rd. **229.000,00**.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG H24	81,80		6,29	514,52	6.174,24
	2	Wohnung 1. OG H24	48,34		6,52	315,18	3.782,16
	3	Wohnung 1. OG H24	60,06		6,38	383,18	4.598,16
	4	Wohnung DG H24	15,49		7,83	121,29	1.455,48
	5	Wohnung DG H24	66,39		6,38	423,57	5.082,84
	6	Wohnung EG H22	38,53		6,81	262,39	3.148,68
	7	Wohnung EG H24	41,85		6,81	285,00	3.420,00
	8	Wohnung 1. OG H22	50,69		6,52	330,50	3.966,00
	9	Wohnung DG H22	45,50		6,52	296,66	3.559,92
Garage	10	Garage		1,00	70,00	70,00	840,00
Summe			448,65	1,00		3.002,29	36.027,48

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		36.027,48 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	10.645,15 €
jährlicher Reinertrag	=	25.382,33 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,00 % von 229.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	9.160,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	16.222,33 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	×	16,330
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	264.910,65 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	229.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	493.910,65 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	493.910,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert	=	493.910,65 €
	rd.	494.000,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Sie 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. Sie wird auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Mülheim sowie Erfahrungswerten sowie Marktanalysen des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

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.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 9 Whg. × 367,00 € Garagen (Gar.) 1 Gar. × 48,00 €	3.303,00 € 48,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 449,00 m² × 14,40 €/m² Garagen (Gar.) 1 Gar. × 108,00 €	6.465,60 € 108,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	720,55 €
Summe		10.645,15 €

Liegenschaftszinssatz

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	42,5 %	34,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	

Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das geschätzt 1910 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,0	6,0		

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1910 = 116$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 116 \text{ Jahre} = 0$ Jahre) und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.4 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **494.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit **einem Mehrfamilienhaus und Garage** bebaute Grundstück

in 45479 Mülheim, Holzstr. 22/24

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Broich</i>	<i>1601</i>	<i>8</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Broich</i>	<i>12</i>	<i>983</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 16.01.2025 geschätzt mit rd.

494.000 €

in Worten: vierhundertvierundneunzigtausend

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 14.04.2026

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberschutz

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

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. Weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- [8] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12.Auflage 2016
- [9] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011
- [10] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2015
- [11] Klaus-Niels Knees: Immobilienzwangsvollstreckung, 4. Auflage 2003
- [12] Stöber ZVG, Zwangsversteigerungsgesetz, Beck'sche Kurzkommentare, 21.Auflage 2016
- [13] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014
- [14] Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8.Auflage 2015

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Fotos

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

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

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 6: Auszug aus dem Altlastenkataster

Anlage 7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 8: Anliegerbescheinigung

Anlage 9: Auskunft Wohnungsbindungen

Anlage 10: Auskunft über Bergschadensgefährdung

Anlage 11: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

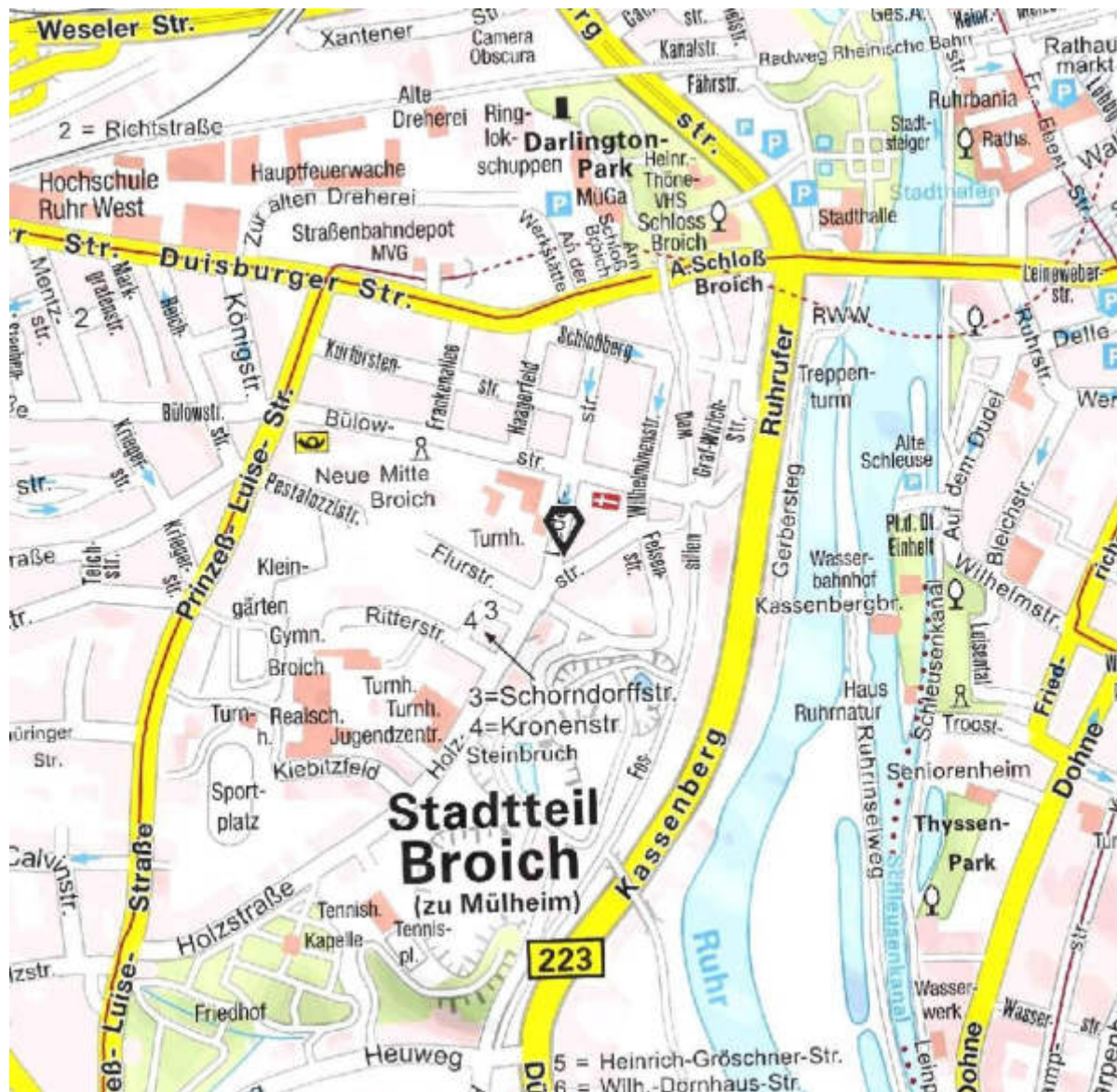


Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont , MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2026

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Regionalkarte MairDumont , MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2026

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 11



Straßenansicht "Holzstraße"



Hauseingang "Holzstraße 22"

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 11



Hauseingang "Holzstr. 24"



Straßenansicht "Lederstraße" und Giebelansicht "Lederstraße/Holzstraße"

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 11



Straßenansicht "Lederstraße"



Einfahrt Garagengebäude "Lederstraße"

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 11



Rückansicht „Holzstraße“ und Giebelansicht „Lederstraße“



Giebelansicht "Holzstraße"

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 11



Innenhof, Ansicht 1



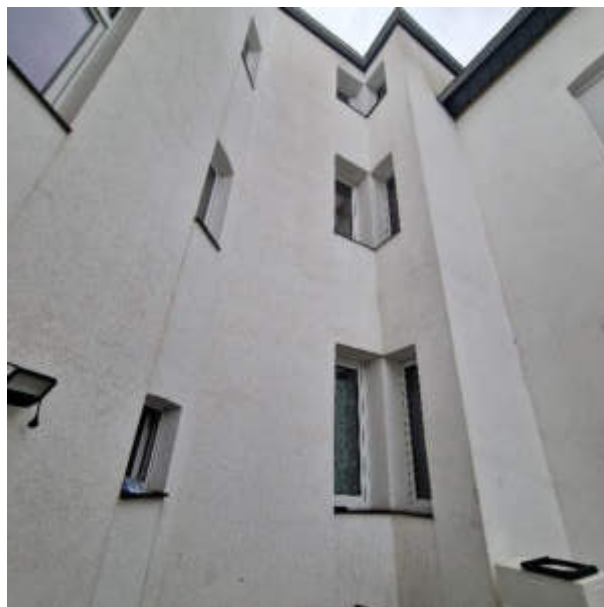
Innenhof, Ansicht 2

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 11



Innenhof, Ansicht 3 mit Zugang zum Garagengebäude



Innenhof, Ansicht 4

Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 11



Innenhof, Ansicht 5



Innenhof, Ansicht 6

Anlage 3: Fotos

Seite 8 von 11



Treppenhaus "Holzstraße 24"



Keller "Holzstraße 24"

Anlage 3: Fotos

Seite 9 von 11



Blick auf die Lichtkuppel über dem Schacht „Holzstraße 24“



Fenster im Treppenhaus "Holzstraße 24" mit Blick in den Schacht

Anlage 3: Fotos

Seite 10 von 11



Treppenhaus "Holzstraße 22"



Kellertreppe "Holzstraße 22"

Anlage 3: Fotos

Seite 11 von 11



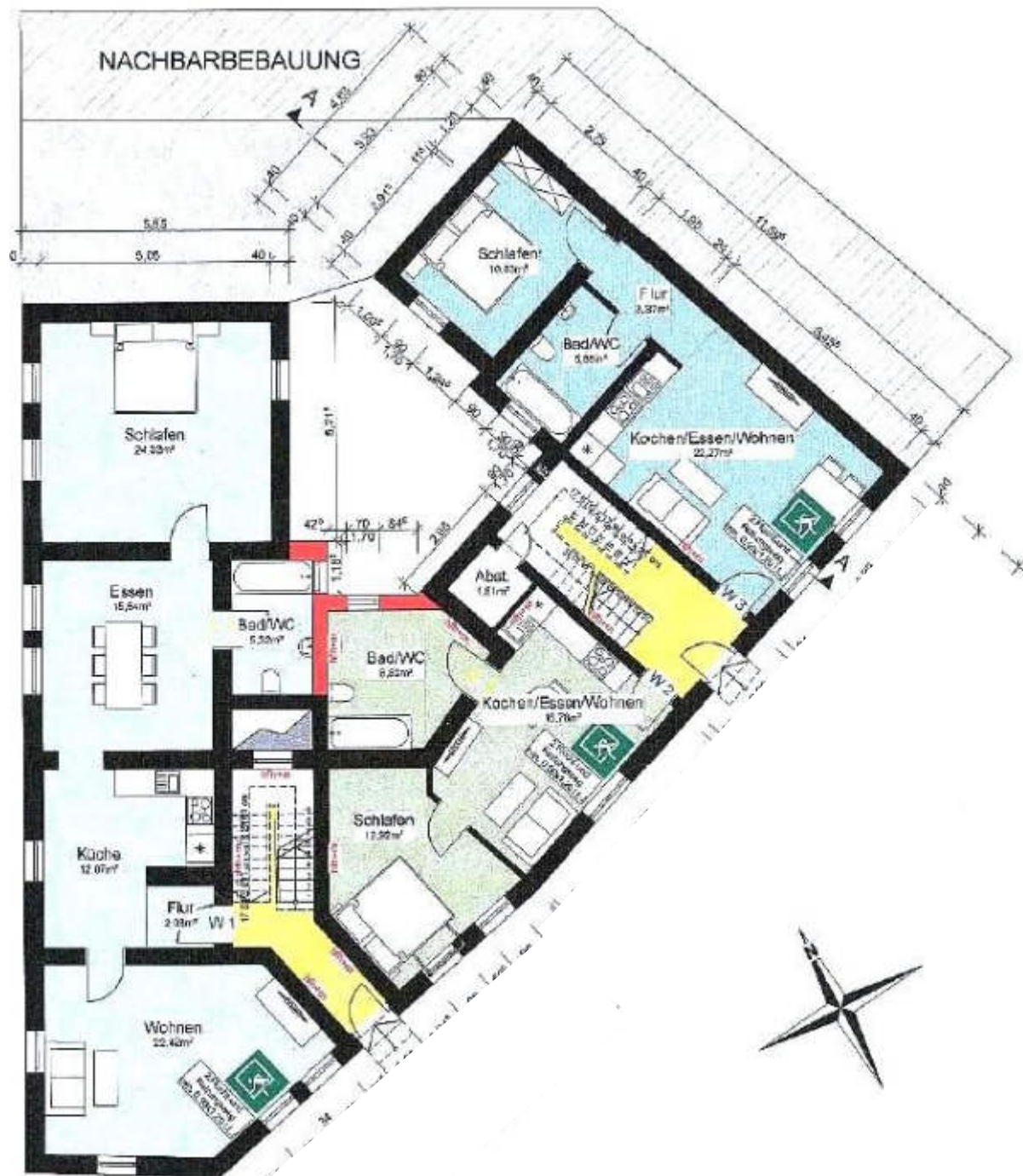
austretendes Wasser im Keller "Holzstraße 22"



Fenster WC im Flur "Holzstraße 22"

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 7

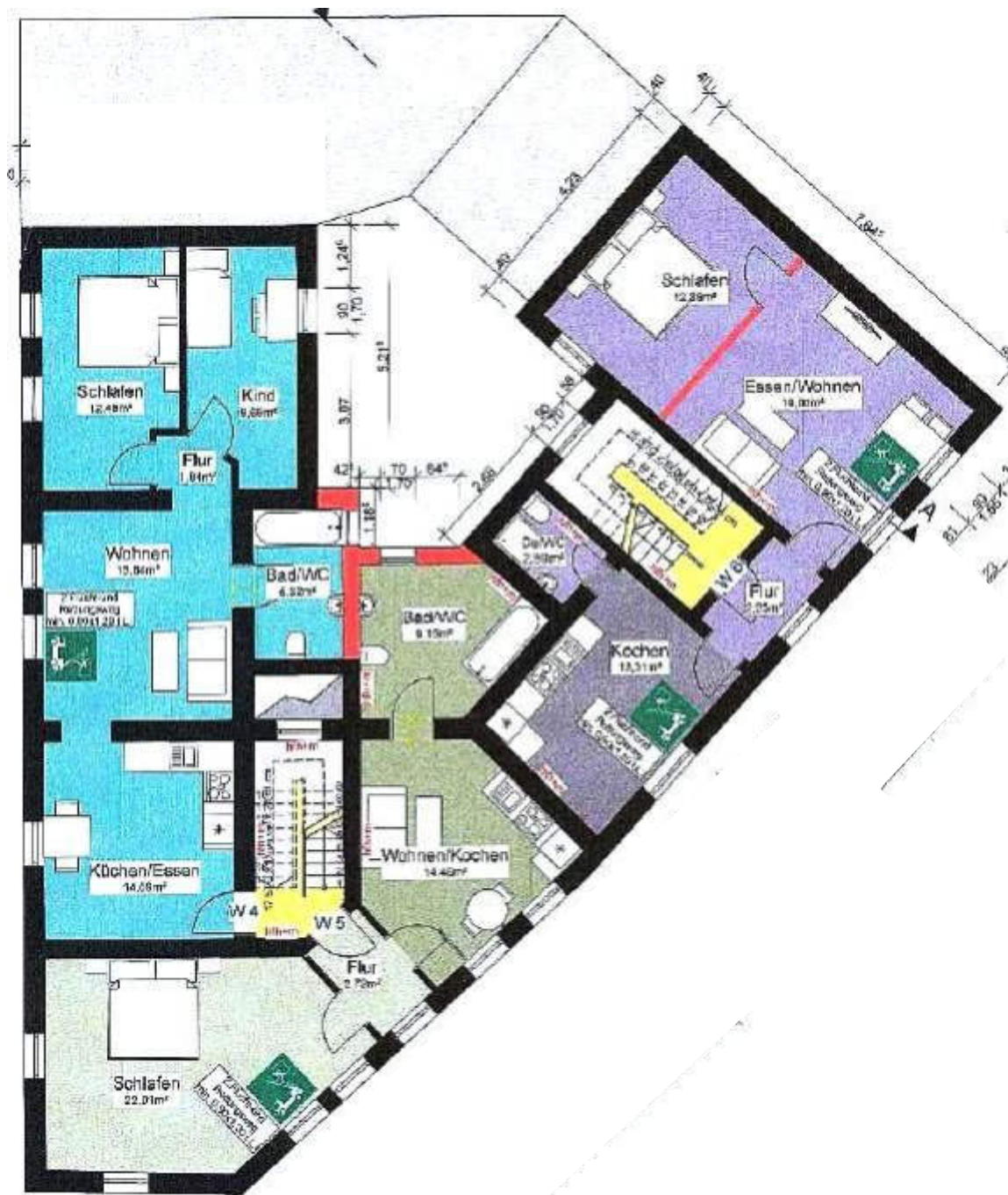


Grundriss Erdgeschoss

Ob der Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden. Bei der Wohnung „Holzstr. 24“, EG, bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten (z. B. Flur)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 7

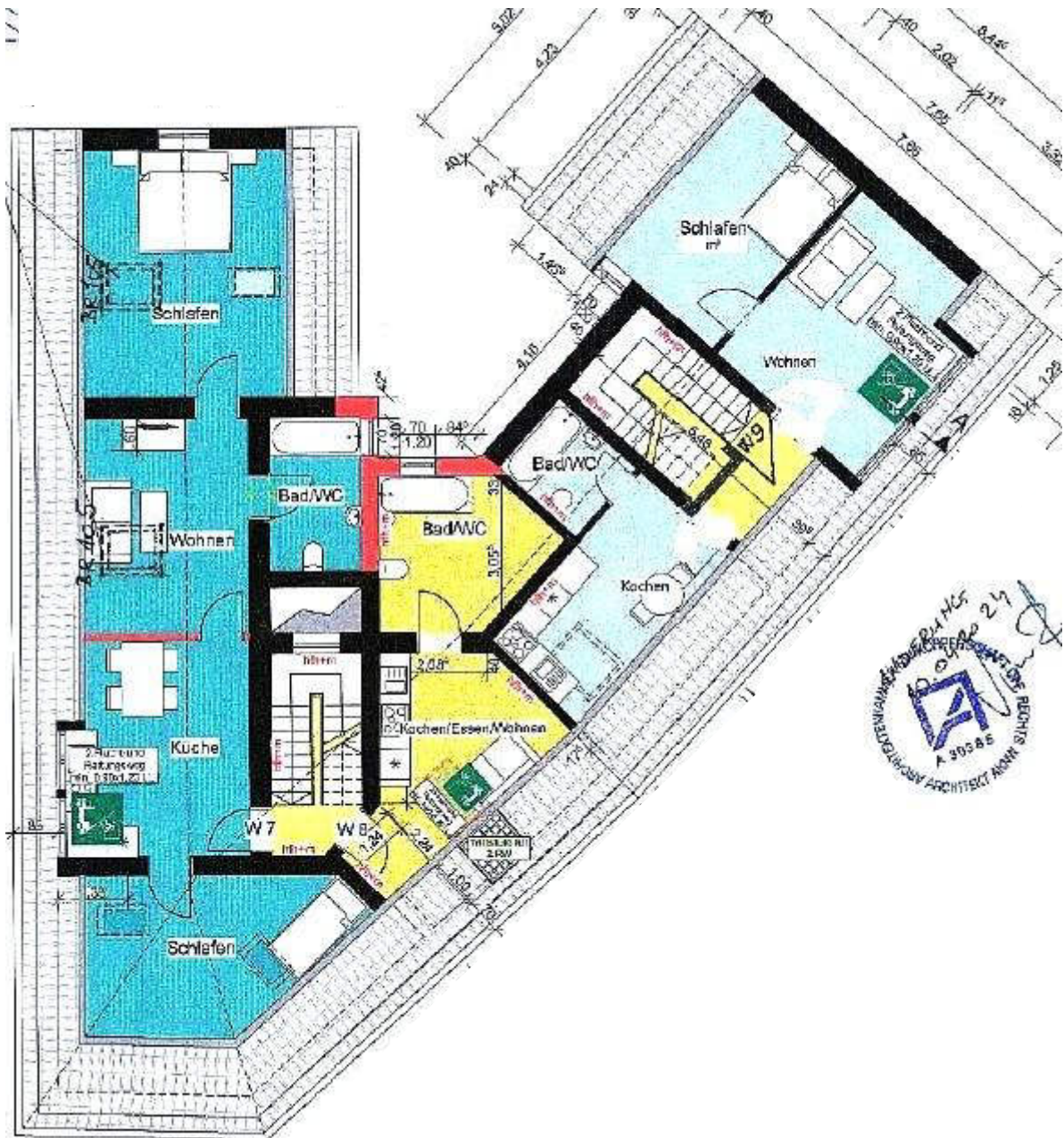


Grundriss Obergeschoss

Ob der Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 7

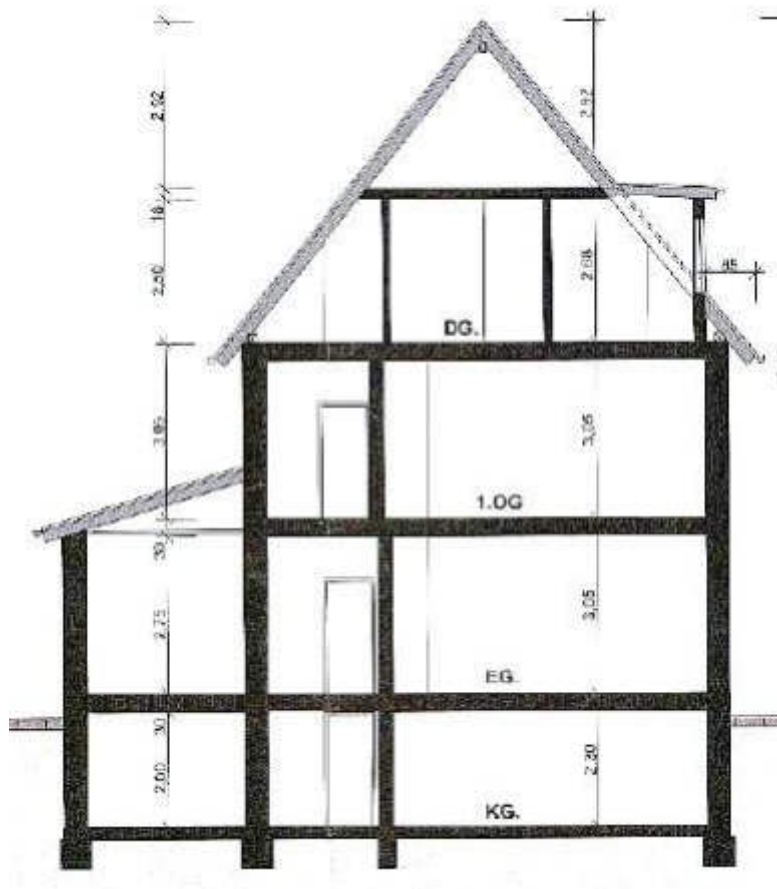


Grundriss Dachgeschoss

Ob der Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

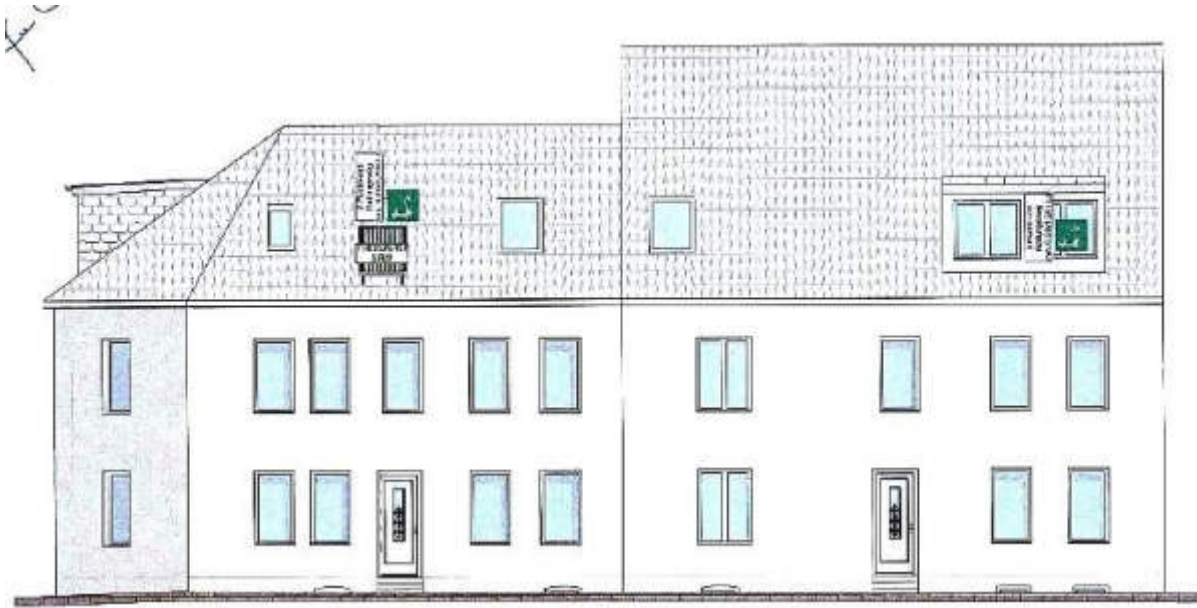
Seite 5 von 7

**Schnitt**

Ob der Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

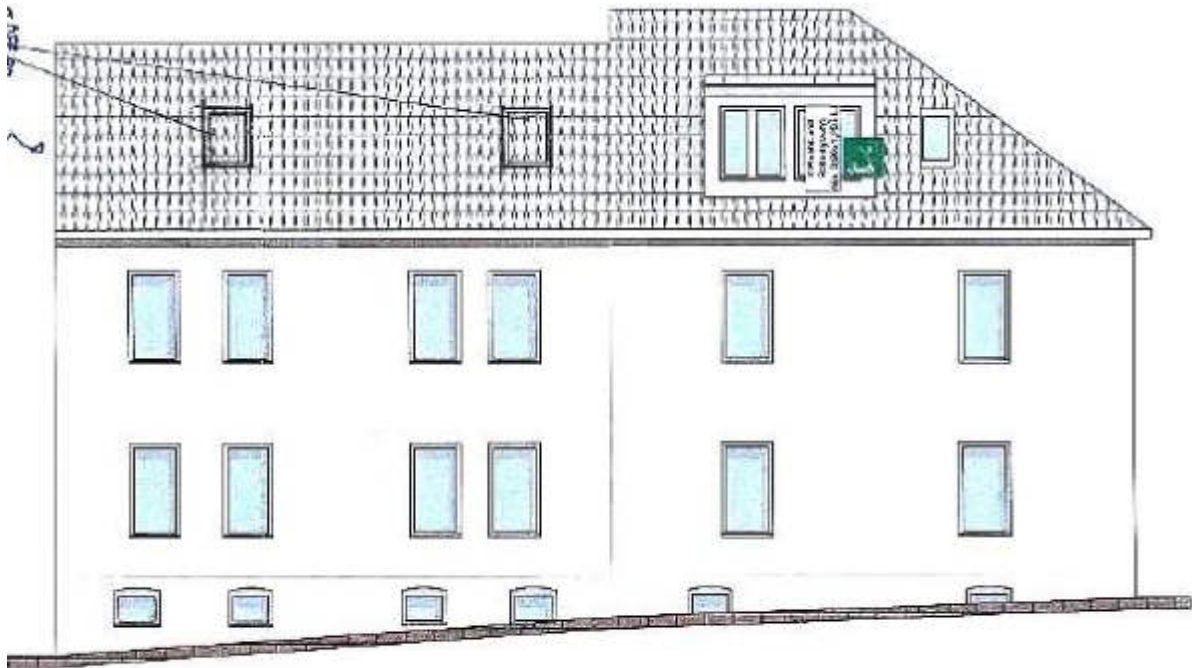
Seite 6 von 7



Straßenansicht „Holzstraße“

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 7



Straßenansicht „Lederstraße“