

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: 06.03.2023
Az.: OO-120722

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 45479 Mülheim, Prinzeß-Luise-Str. 40

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Broich</i>	92	11
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Broich</i>	41	244
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 007 K 031/21 <i>Amtsgericht Mülheim an der Ruhr</i>	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 26.10.2022 geschätzt mit rd.
500.000,- €

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 33 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 46 Seiten inkl. 5 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	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.....	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Wohn- und Geschäftshaus.....	12
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
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	WE Dachgeschoss.....	13
4.2.5.2	WE 3. Obergeschoss	13
4.2.5.3	WE 1. Obergeschoss	14
4.2.5.4	Gewerbe Erdgeschoss	14
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
4.3	Nebengebäude.....	15
4.4	Außenanlagen.....	15
4.5	Zubehör.....	16
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
5.1.1	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
5.2	Bodenwertermittlung	18

5.3	Ertragswertermittlung	19
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	20
5.3.3	Ertragswertberechnung	21
5.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	22
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	26
7	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit eingeschossigem rückwärtigem Anbau
Objektadresse:	Prinzeß-Luise-Str. 40, 45479 Mülheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Broich, Blatt 92, lfd. Nr. 11
Katasterangaben:	Gemarkung Broich, Flur 41, Flurstück 244 (187 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungsstichtag:	26.10.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	26.10.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Objekts, mit Ausnahme der Wohnung im 2. OG, besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige, seine Mitarbeiterin, teilw. die Mieter des DG, die Mieterin des 3. OG, der Mieter des 1.OG und 2 Angestellte des Gewerbes im EG.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug vom 29.07.2022• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.07.2022• Berechnung der Bruttogrundflächen• Auszug aus dem Stadtplan• Auszug aus der Straßenkarte• Bauakteneinsicht (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Mietspiegel der Stadt Mülheim a. d. Ruhr• Gewerbemieten IHK, IVD, RDM, ongeo• Grundstücksmarktbericht Stadt Mülheim• Bodenrichtwerte• Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 29.07.2022• Auskunft Altlastenkataster vom 29.07.2022• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.08.2022• Erschließungsbeiträge vom 02.08.2022• Auskunft über Wohnungsbindungen vom 01.08.2022• Auskunft Bergschadensgefährdung vom 12.08.2022• Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 12.01.2022• Erhebungen im Ortstermin• Allgemeine Marktanalysen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

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

Eine Innenbesichtigung der Wohnung im 2. OG konnte nicht durchgeführt werden.

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

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück** in **Mülheim, Prinzeß-Luise-Str. 40**
 Flur **41** Flurstücksnummer **244** Wertermittlungstichtag: **26.10.2022**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	695,19	187,00	130.000,00	
Summe:			695,19	187,00	130.000,00	
Objektdaten						
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Wohn- und Geschäftshaus	711,00	396,02	1957	80	25
Wesentliche Daten						
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor		
Gesamtfläche	32.064,24	7.255,24 € (22,63 %)	2,90	----		
Relative Werte						
relativer Verkehrswert:			1.262,56 €/m² WF/NF			
Verkehrswert/Rohertrag:			15,59			
Verkehrswert/Reinertrag:			20,15			
Ergebnisse						
Ertragswert:			500.000,00 €			
Sachwert:			----			
Vergleichswert:			---			
Verkehrswert (Marktwert):			500.000,00 €			
Wertermittlungstichtag			26.10.2022			
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. 174.129 Einwohner); Stadtteil Broich (ca. 14.216 Einwohner) Stand: 30.09.2022
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. Der Hbf. Mülheim (Ruhr) ist ca. 3 km entfernt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar. Vor dem Haus verkehrt eine Straßenbahn.
Topografie:	eben
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als mittlere bis einfache Wohn- und Geschäftslage eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 10 m; mittlere Tiefe: ca. 20 m; Grundstücksgröße: insgesamt 187 m ²
-------------------	---

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Landesstraße); Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses
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, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alstaden" sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Eigentümerin der Bergbauberechtigung "Alstaden" ist die RAG AG in Essen. 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 im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält. In den dortigen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks 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 Wertermittlungstichtag 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 92 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 24.11.2021 (Ifd. Nr. 7) und der Anordnung zur Zwangsverwaltung vom 04.01.2022 (Ifd. Nr. 8) folgende nicht wertbeeinflussende Eintragungen:

Ifd. Nr. 1: Überbaurecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Flur 7 Nr. 738/80 etc.

Ifd. Nr. 5: Eigentumsvormerkung für den vorherigen Eigentümer

Ifd. Nr. 6: Eigentumsvormerkung für die Ehefrau des vorherigen Eigentümers

Erläuterung zu Abt. II, Ifd. Nr. 1:

In der vorliegenden Bewilligungsurkunde vom 10.09.1926 wird dem Nachbareigentümer das Recht eingeräumt in halber Giebelbreite über die Grenze zu bauen. Der Eigentümer ist berechtigt die Giebelwand zum An-, In- und Aufbau zu nutzen. Im Jahr 1957 ist ein Wiederaufbau des zu bewertenden Objektes erfolgt. In den vorliegenden Bauakten ist keinerlei Hinweis auf die entsprechende (Überbau-)Nutzung erkennbar. Zudem würde es sich lediglich um eine sehr geringe Fläche, einen sehr geringen Bodenwert zum Zeitpunkt des Erstehens des Überbaus und um eine sehr geringe Überbaurente handeln, so dass eine Berücksichtigung im Rundungsbereich des Verkehrswertes liegt. Daher wird dieses Recht als wertneutral eingestuft und nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt.

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

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der 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 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 Dispensbeschluss vom 23.05.1956 (Az.: Hb.3-15476) hinsichtlich des Neubaus eines Wohn- und Geschäftshauses, ein Entwurf eines Bauscheins vom 03.07.1956 (Hochbauamt 3-b-15476) wonach ein Bauschein hinsichtlich der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses erteilt ist, ein Entwurf eines Schreibens vom 16.08.1957 (Hochbauamt 3-b-15476/1) wonach ein Nachtrag zur Bauerlaubnis vom 03.07.1956 erteilt wurde, ein Vermerk (Hochbauamt 3), wonach die Schlußabnahmebescheinigung am 24.03.1958 erteilt wurde, eine Gebrauchsabnahme des Bezirksschornsteinfegermeisters vom 21.03.1958, ein Bauantrag vom 22.05.2000 hinsichtlich des Umbaus des Wohnhauses im EG, 1. OG und DG, eine Genehmigung vom 29.09.2000 (Az.: 64-24) hinsichtlich der Umwandlung der Wohnung im 1. OG in Büroräume, ein Verfügungsentwurf (Az.: 63-86.15476), wonach der Bescheid hinsichtlich des Umbaus des Wohn- und Geschäftshauses und der Errichtung von 2 Stellplätzen am 30.10.2000 erteilt wurde, eine Rohbauabnahmebescheinigung vom 21.11.2001 (Az.: 00779-00-25) hinsichtlich des Umbaus u. Nutzungsänderung eines Wohn- u. Geschäftshauses sowie der Neuaufbau eines Dachstuhls, ein Schlußabnahmebescheinigung vom 22.01.2003 (Az.: 00779-00-25 63-86.) hinsichtlich des Umbaus u. Nutzungsänderung eines Wohn- u. Geschäftshauses sowie der Neuaufbau eines Dachstuhls, ein Bauantrag vom 22.08.2001 hinsichtlich des Anbaus eines Blumenbinderraumes an der Rückseite des Gebäudes, 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.

Die Wohnung im 1.OG wird als Wohnraum genutzt und ist vermietet. Dem Auftragnehmer liegt keine Genehmigung hinsichtlich der Nutzungsänderung von Büroräumen in Wohnraum vor. Zudem wurde mit Dispensbeschluss vom 23.05.1956 verfügt, dass auf dem Grundstück mindestens 2 Einstellplätze anzulegen sind. Diese sind jedoch nicht vorhanden und es wurde an der dafür vorgesehenen Stelle ein Zelt errichtet. Diese Fläche ist lt. Eigentümer im Inbesitznahmebericht noch dem Gewerbebetrieb zugeordnet. Zudem wird die dafür vorgesehene Fläche derzeit als Standplatz für Mülltonnen genutzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB abgabefrei. Beiträge nach § 8 KAG NW stehen im nächsten Jahr nicht an. **Vgl. Anlage**

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau. Das Erdgeschoss nebst Anbau ist vermietet. Es befindet sich dort ein Blumenladen. Die Wohnungen im 1.OG, 3.OG und DG sind ebenfalls vermietet. Die Wohnung im 2.OG wird vom Eigentümer selbst genutzt. Lt. vorliegendem Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 12.01.2022 beträgt die Miete des Ladenlokals gem. Mietvertrag 750,00 € pro Monat inkl. Nebenkosten. Ab Januar 2021 beträgt die monatl. Kaltmiete 590,00 €. Hinsichtlich der Mieten der übrigen Wohnungen lagen keine gesicherten Angaben vor. Mietverträge lagen dem Sachverständigen nicht vor. Weitere Mietkonditionen sind ihm nicht bekannt.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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 Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus mit < 20 % Gewerbeanteil; 4-geschossig; unterkellert; zweiseitig angebaut; ausgebauter Dachgeschoss; mit rückwärtigem eingeschossigem Anbau mit Flachdach.
Baujahr:	Wiederaufbau Haupthaus: 1957; Anbau und DG-Ausbau und Umbau WE 1.OG: 2003 (gem. Bauakte)
Modernisierung:	keine bekannt, nur im Rahmen der üblichen Instandhaltung
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Außenansicht:	Haupthaus: Straßenseite verputzt und gestrichen, Gartenseite verputzt und gestrichen; Anbau verputzt

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Flur, diverse Kellerräume, WC (zum Gewerbe gehörend), Heizungskeller

Erdgeschoss: 1 Gewerbeeinheit; Durchgang zum Hof; **63,87 m² NF**

1. Obergeschoss: 1 Wohneinheit mit Balkon und Dachterrasse; **85,65 m² WF**

2. Obergeschoss: 1 Wohneinheit mit Balkon; **87,18 m² WF**

3. Obergeschoss: 1 Wohneinheit mit Balkon; **87,18 m² WF**

Dachgeschoss: 1 Wohneinheit; **72,14 m² WF**

Spitzboden (zur Dachgeschosswohnung gehörend)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stahlbeton (Anbau); Beton B 25 (Haupthaus)
Keller:	Keller u. EG: Ziegelsteine; Obergeschosse Hohlblocksteine
Umfassungswände:	Haupthaus: KS 20 – 1,3 /II a/ MZ 150 II
Innenwände:	Haupthaus: Gebäudetrennwände, Gebäudeabschlusswände, Brandwände: MZ; Trennwände: Alu-Ständerwerk
Geschossdecken:	Haupthaus: Stahlbetonrippen-Hohlkörperdecke
Treppen:	Kellertreppe: Beton; Geschosstreppe: Stahlbeton; Kunststein; Handlauf mit Kunststoffüberzug; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt

Dach: Haupthaus: Dachkonstruktion: Holzdach; Dachform: Sattel- oder Giebeldach; Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Anbau: Flachdach (Dachterrasse 1. OG), Dachkonstruktion: Stahlbeton

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Heizung: Gas-Zentralheizung. Das Gewerbe ist nicht an die Gasheizung des Hauses angeschlossen. Die Beheizung erfolgt durch 3 Klimasplittgeräte im Durchgangsbereich zum Hof. Es konnte nicht geklärt werden, ob diese Mieter- oder Eigentümersache sind. In diesem Gutachten wird unterstellt, dass sie vom Mieter eingebracht wurden.

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); Klimasplittgeräte (Gewerbe)

Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer (Elektro)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 WE Dachgeschoss

Bodenbeläge: schwimmender Estrich mit Fliesen

Wandbekleidungen: verputzt und gestrichen; Fliesen, raumhoch (Bad)

Deckenbekleidungen: verputzt und gestrichen

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Unterlichter; gem. Mitteilung des Mieters sind die Fenster defekt, da sie nicht richtig schließen; Dachflächenfenster

Türen: Eingangstür: Holztür; Zimmertüren: Türen, aus Holz; Holzzargen

sanitäre Installation: Bad: 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken, 1 Urinal

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

4.2.5.2 WE 3. Obergeschoss

Bodenbeläge: schwimmender Estrich mit Teppichboden (Schlafzimmer), Laminat (Wohnzimmer, Kinderzimmer), Fliesen (u.a. Flur, Bad, Küche), Mosaikfliesen (Balkon)

Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Tapete gestrichen; Fliesen, ca. 1,8 m hoch, darüber Tapeten (Bad)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Holzvertäfelungen (u. a. Flur, Schlafzimmer, Küche, Kinderzimmer, Wohnzimmer)
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Bauj. 1976); Glasbausteine Flur
Türen:	Eingangstür: Holztür; Zimmertüren: Türen, aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen
sanitäre Installation:	Bad: 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken
besondere Einrichtungen:	Markise
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

4.2.5.3 WE 1. Obergeschoss

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen (u. a. Flur, Wohnzimmer, Küche, Bad); Kunststeinplatten (Dachterrasse); Mosaikfliesen (Balkon)
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten, teilw. gestrichen; Fliesen, raumhoch (Bad)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen; Mineralfaserplatten (Bad, Flur)
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstür: Alutür mit Lichtausschnitt; Seitenteil aus Alu mit Lichtausschnitt; Zimmertüren: aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen; Holzzargen
sanitäre Installation:	Bad: 1 eingebaute Eckdusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken
besondere Einrichtungen:	Sat-Schüssel
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

4.2.5.4 Gewerbe Erdgeschoss

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Raufasertapeten gestrichen
Deckenbekleidungen:	Faserplatten
Fenster:	Schaufenster aus Aluminium mit Isolierverglasung; raumhohe Verglasungen; Oberlichter; Fenster aus Kunststoff mit Rolläden (gartenseits)
Türen:	Eingangstür: elektr. Alu-Schiebetüre mit Lichtausschnitt

sanitäre Installation:	WC im Keller: 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken, 1 Urinal
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone, Dachterrasse (1. OG), Markise (Gewerbe, 3. OG), Dachgauben, Balkonüberdachung (3. OG)
besondere Einrichtungen:	Rauchabzugsanlage
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. 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 potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien. Im Rahmen des Ortstermins waren keine wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) erkennbar oder bekannt. Das Fensterglas ist teilw. „blind“ (Balkon 3. OG) und in der Küche 3. OG befindet sich ein Riss in der Wand. An der Fassade befinden sich Risse und die Farbe löst sich, Feuchtigkeitsflecken (Balkonwand 1. OG), ehem. Wasserschäden an der Decke im Flur (3. OG). Feuchteschäden im Anbau.

Sonstiges:	Die Hofdurchfahrt ist z.T. gefliest, 2 Sektionaltore mit eingebauter Türe, teilw. verputzt und gestrichen
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich keine Nebengebäude.

4.4 Außenanlagen

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

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. Soweit augenscheinlich befindet sich kein bewegliches Zubehör in dem Versteigerungsobjekt (Vgl. Erläuterung Heizung/Klima).

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, Lagermerkmale, 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)	=	1,7
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.10.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	3
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	187 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	20 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.10.2022 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)		=	500,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	26.10.2022	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittel bis einfache Lage	mittel bis einfache Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	500,00 €/m ²	
WGFZ	1,7	3,00	× 1,39	
Fläche (m ²)	keine Angabe	187	× 1,00	

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II-IV	IV	×	1,00	
Tiefe (m)	30	20	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				=	695,00 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				=	695,00 €/m²
Fläche				×	187 m ²
beitragsfreier Bodenwert				=	129.965,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.10.2022 insgesamt rd. **130.000,00 €**.

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 (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus mit < 20 % GEW	1	Ladenlokal EG	63,87		11,00	702,57	8.430,84
	2	Wohnung 1. OG	85,65		6,40	548,16	6.577,92
	3	Wohnung 2. OG	87,18		6,00	523,08	6.276,96
	4	Wohnung 3. OG	87,18		6,00	523,08	6.276,96
	5	Wohnung DG	72,14		5,20	375,13	4.501,56
Summe			396,02	-		2.672,02	32.064,24

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	32.064,24 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 7.255,24 €
jährlicher Reinertrag	= 24.809,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,90 % von 130.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 3.770,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 21.039,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,90 % Liegenschaftszinssatz und n = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,609
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 370.475,75 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 130.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 500.475,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 500.475,75 €
	rd. 500.000,00 €

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 und dem gewerblichen Mietspiegel der Stadt Mülheim an der Ruhr für den gewerblichen Teil 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.

- für die Mieteinheit Ladenlokal EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	252,93
Instandhaltungskosten	8,00	----	674,47
Mietausfallwagnis	4,00	----	337,23
Summe			1.264,63 (ca. 15 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 1.OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	300,00
Instandhaltungskosten	----	13,00	1.113,45
Mietausfallwagnis	2,00	----	131,56
Summe			1.545,01 (ca. 23 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 2.OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	300,00
Instandhaltungskosten	----	13,00	1.133,34
Mietausfallwagnis	2,00	----	125,54
Summe			1.558,88 (ca. 25 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 3.OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	300,00
Instandhaltungskosten	----	13,00	1.133,34
Mietausfallwagnis	2,00	----	125,54

Summe			1.558,88 (ca. 25 % des Rohertrags)
• für die Mieteinheit Wohnung DG :			
BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	300,00
Instandhaltungskosten	----	13,00	937,82
Mietausfallwagnis	2,00	----	90,03
Summe			1.327,85 (ca. 30 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Das Wiederaufbau (gem. Bauakte) 1957 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) 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 (2022 – 1957 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 65 Jahre =) 15 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 25 Jahre =) 55 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 55 Jahre =) 1967.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und ein fiktives Baujahr 1967 zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.4 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **500.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück

in 45479 Mülheim, Prinzeß-Luise-Str. 40

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Broich</i>	<i>92</i>	<i>11</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Broich</i>	<i>41</i>	<i>244</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.10.2022 geschätzt mit rd.

500.000 €

in Worten: fünfhunderttausend Euro

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

Duisburg, den 06.03.2023

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

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

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

DIN 277-1:2016-01

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen; Teil 1: Hochbau

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

7 Verzeichnis der Anlagen

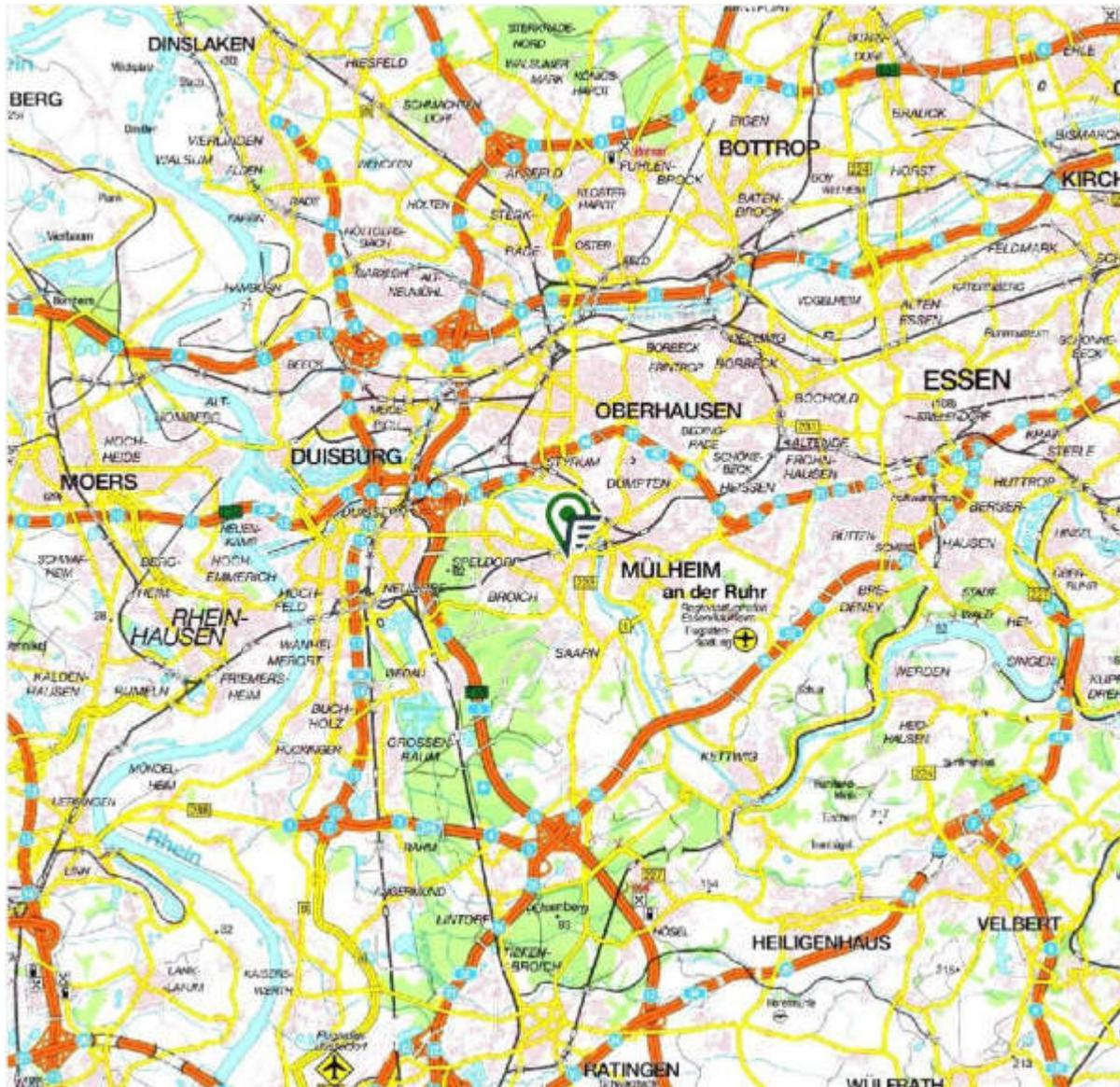
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
Anlage 3: Fotos
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlagen 6 bis 12 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.

- Anlage 6: Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 7: Auszug aus dem Altlastenkataster
Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage 9: Anliegerbescheinigung
Anlage 10: Auskunft Wohnungsbindungen
Anlage 11: Auskunft über Bergschadensgefährdung
Anlage 12: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

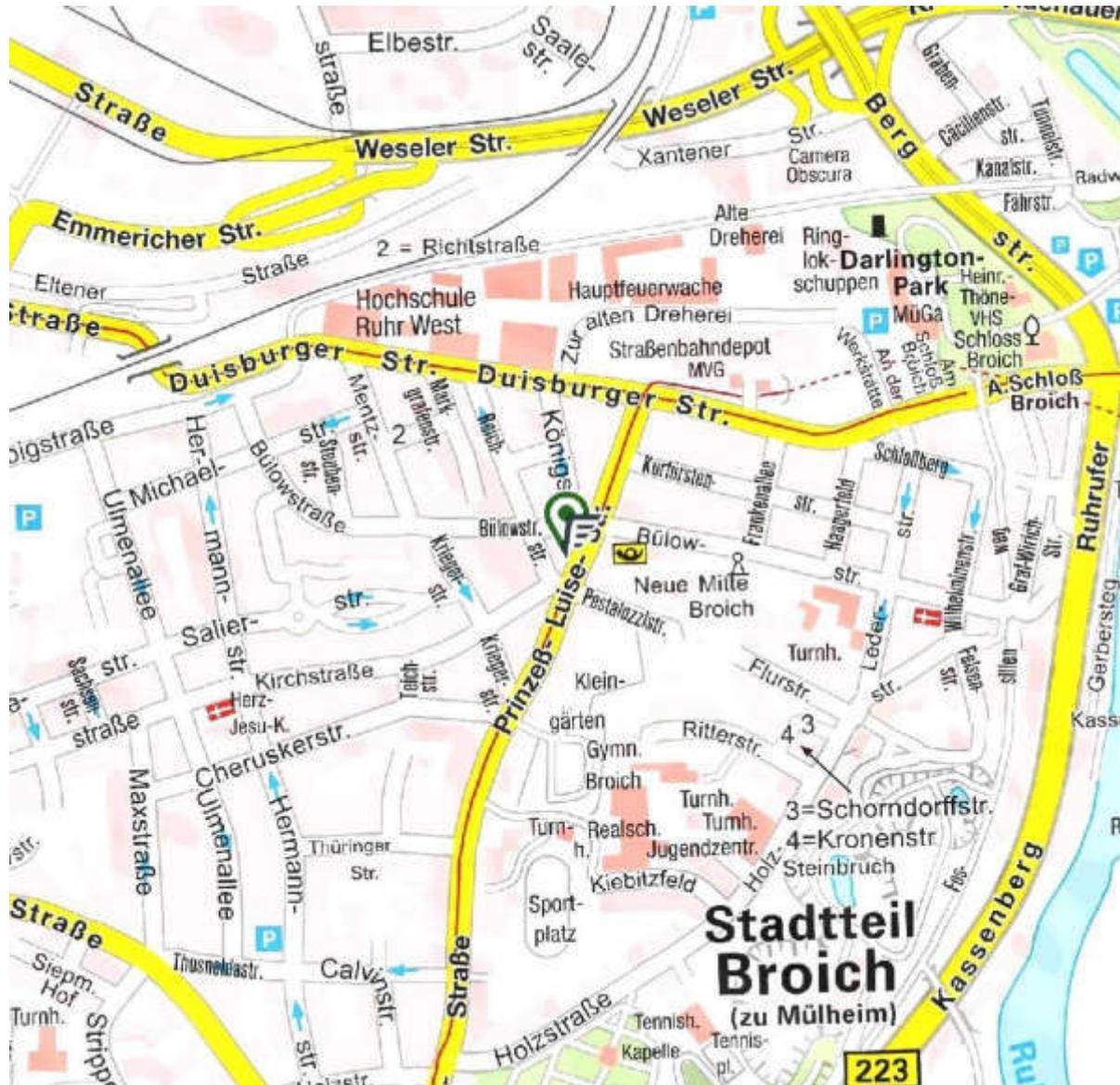


Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont , MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2022

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Regionalkarte MairDumont , MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2022

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 6



Vorderansicht



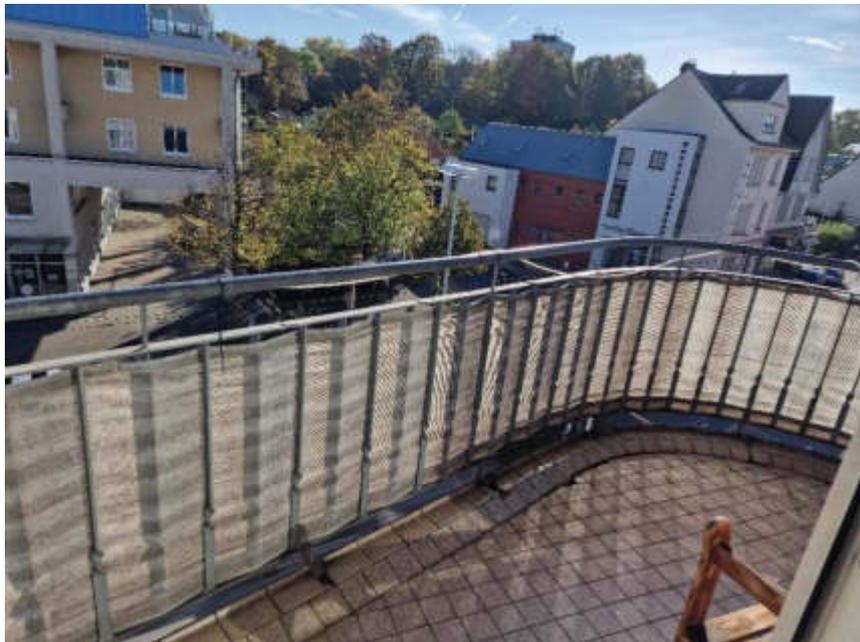
Tor zum Hof

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 6



Durchgang zum Hof



Balkon der Wohnung im 3. OG

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 6



Blick auf die Dachterrasse und den Hofbereich



Dachterrasse 1. OG

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 6



Hofbereich



Treppenhaus

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 6



Kellertreppe



Rückansicht

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 6



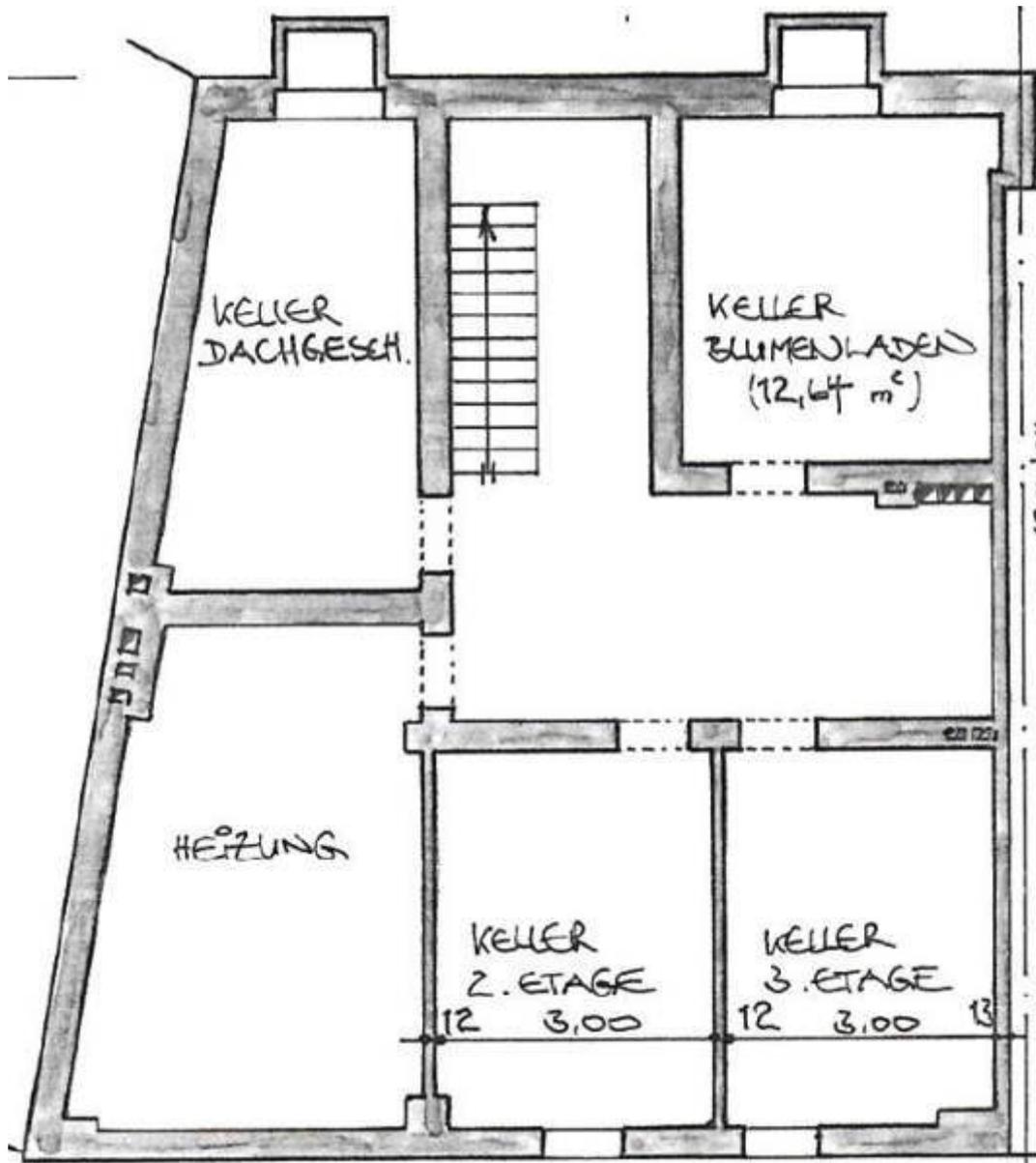
Hofdurchfahrt



Blick in die "Prinzeß-Luise-Straße"

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

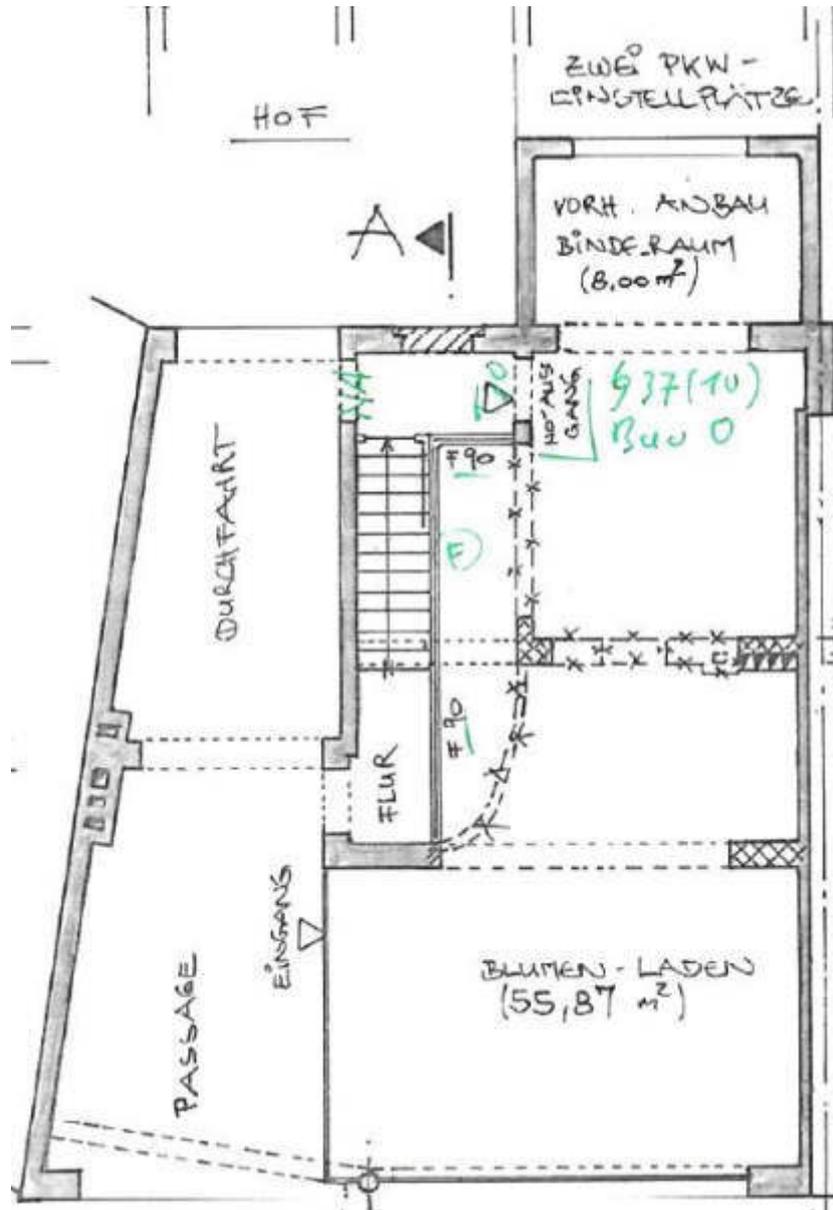
Seite 1 von 8



Grundriss Kellergeschoß (es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

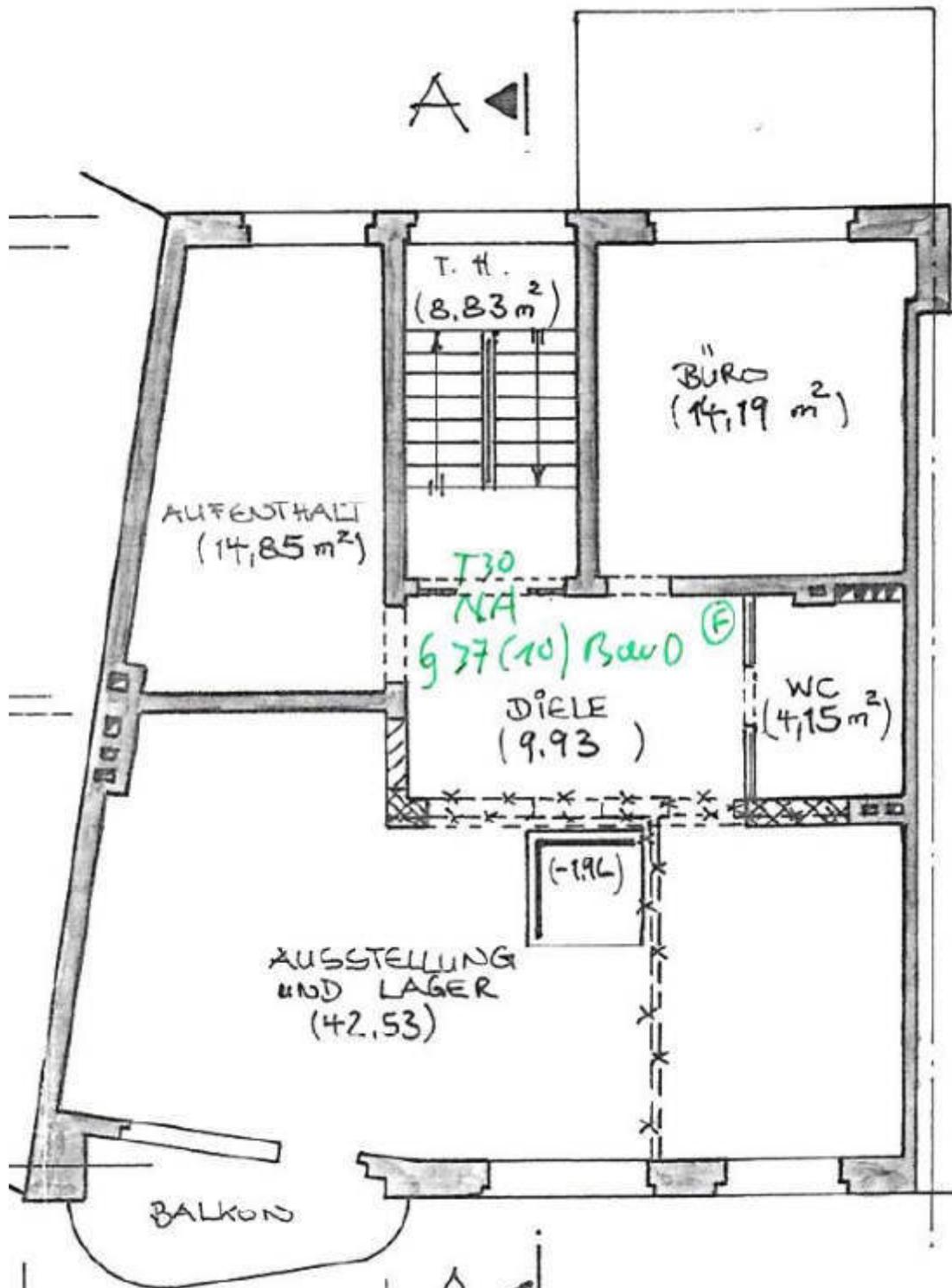
Seite 2 von 8



Grundriss Erdgeschoß

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

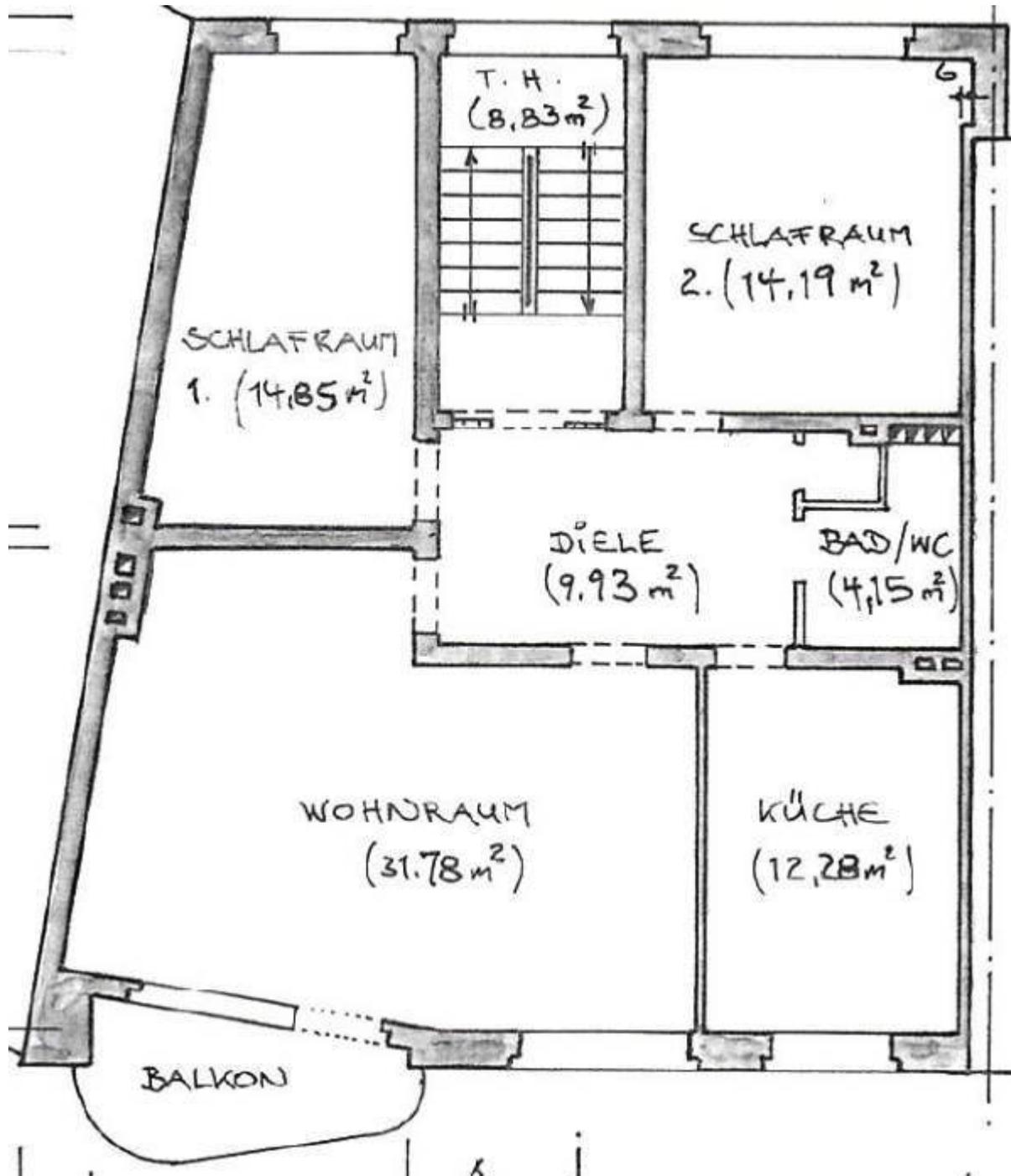
Seite 3 von 8



Grundriss 1. Obergeschoß (es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

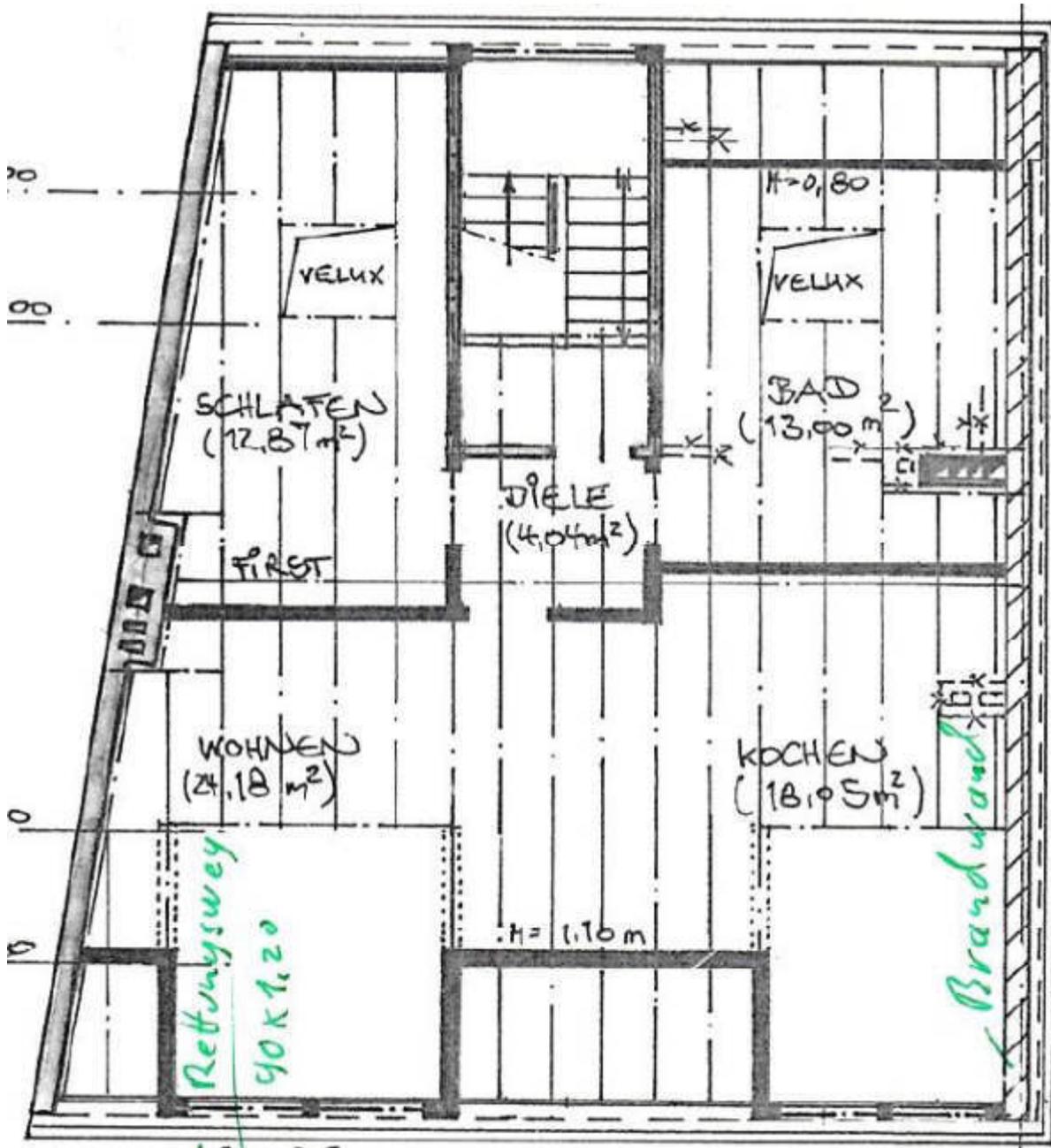
Seite 4 von 8



Grundriss 2. und 3. Obergeschoß (die Wohnung im 3. OG verfügt über einen zusätzlichen Raum, der an die Küche grenzt)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

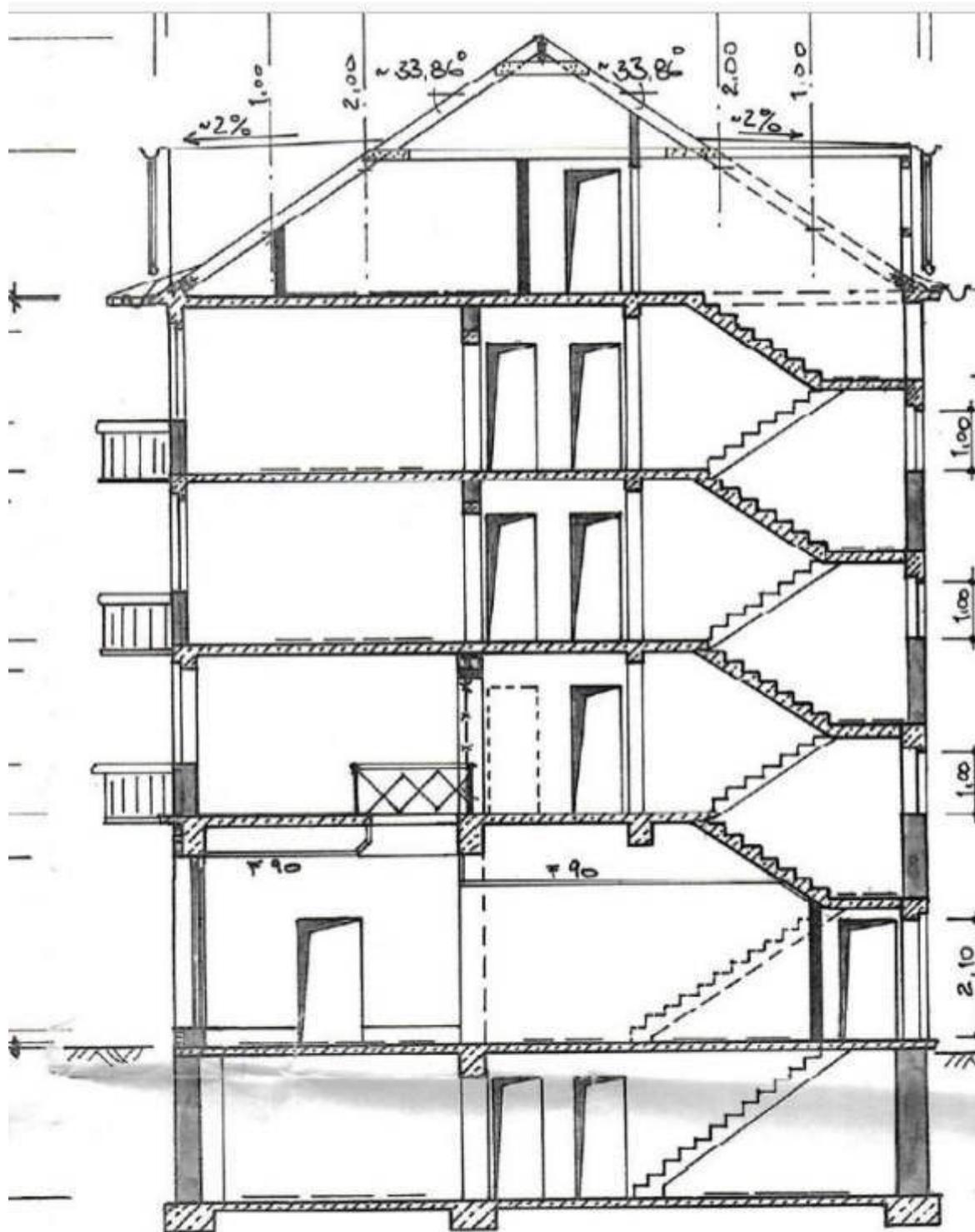
Seite 5 von 8



Grundriss Dachgeschoß

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 8



Schnitt

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 8



Hofansicht (es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 8 von 8



Straßenansicht

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 4

Bauvorhaben: Prinzess-Luise-Str. 40 in 45479 Mülheim a.d.R.

Nutzflächenberechnung Erdgeschoß

Verkaufsfläche Blumenladen	3,47 m x 1,25 m	= 4,34 m ²
	4,55 m x 5,50 m	= 25,03 m ²
	6,20 m x 4,27 m	= 26,50 m ²

		55,87 m ²
Anbau Binderraum		8,00 m ²

		<u>63,87 m²</u>

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 4

Bauvorhaben: Prinzess-Luise-Str.40 in 45479 Mülheim a.d.R.

Nutzflächenberechnung 1.Obergeschoß

Ausstellung und Lager	3,375 m i.M. x 1,46 m	= 4,93 m ²
	9,975 m i.M. x 3,35 m	= 33,41 m ²
	4,60 m x 0,80 m : 2	= 1,84 m ²
	5,55 m x 0,80 m	= 4,44 m ²

		44,62 m ²
Öffnung zum EG Kamin	1,40 m x 1,40 m	= -1,96 m ²
	0,85 m x 0,15 m	= - 0,13 m ²

		42,53 m ²
Büro	3,47 m x 4,09 m	= 14,19 m ²
Aufenthaltsraum	2,735m x 5,43 m	= 14,85 m ²
WC H und D	1,70 m x 2,44 m	= 4,15 m ²
Diele	4,07 m x 2,44 m	= 9,93 m ²
Gesamt		-----
		85,65 m ²
		=====

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 3 von 4

Wohnflächenberechnung 2. und 3.Obergeschoß

Wohnen	3,375m i.M. x 1,34m =	4,52 m ²
	6,825m i.M. x 3,45m =	23,55 m ²
	4,60 m x 0,80 m : 2 =	1,84 m ²
	2,50 m x 0,80 m =	2,00 m ²

		31,91 m ²
Kamin	0,15 m x 0,85 m =	- 0,13 m ²

		31,78 m ²
Kochen	2,92 m x 4,25 m =	12,41 m ²
	Kamin 0,65 m x 0,20 m =	- 0,13 m ²

		12,28 m ²
Schlafen 1	2,735m i.M. x 5,43m =	14,85 m ²
Schlafen 2	3,47 m x 4,09m =	14,19 m ²
Diele	4,07 m x 2,44m =	9,93 m ²
Bad/WC	1,70 m x 2,44m =	4,15 m ²

Gesamt		87,18 m ²
		=====

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 4 von 4

Wohnflächenberechnung Dachgeschoß:

Wohnen	6,125m i.M.	x 2,91 m =	17,82 m ²
Gaube	3,10 m	x 2,05 m =	6,36 m ²

			<u>24,18m²</u>

Kochen	3,415m	x 3,725m =	12,72 m ²
Gaube	2,60 m	x 2,05 m =	5,33 m ²

			<u>18,05m²</u>

Diele	2,16 m	x 1,87 m =	<u>4,04 m²</u>
-------	--------	------------	---------------------------

Schlafen	3,15 m i.M.	x 4,15 m =	13,07 m ²
Kamin			- 0,20 m ²

			<u>12,87m²</u>

Bad	3,725 m	x 3,645m =	13,58 m ²
Lüftung			- 0,58 m ²

			<u>13,00 m²</u>

Wohnfläche Dachgeschoß gesamt			<u>72,14 m²</u>
-------------------------------	--	--	----------------------------