



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

Datum: 04.06.2025
Az.: FI-270924

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus mit zwei im Kellergeschoss gelegenen Garagen** bebaute Grundstück
in **45472 Mülheim, Geitlingstr. 20**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Heißen</i>	<i>1100</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Heißen</i>	<i>3</i>	<i>790</i>
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 007 K 033/24 <i>Amtsgericht Mülheim an der Ruhr</i>	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungstichtag 26.02.2025 geschätzt mit rd.

424.000,- €

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 40 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in 4 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	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
3.5.2	Bauplanungsrecht	11
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
4.2	Wohn- und Geschäftshaus	12
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	13
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
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	21
5.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	21
5.4	Verkehrswert	23
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
6.3	Verwendete fachspezifische Software	25
7	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit zwei innenliegenden Garagen im KG
Objektadresse:	Geitlingstr. 20 45472 Mülheim a. d. Ruhr
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Heißen, Blatt 1100, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Heißen, Flur 3, Flurstück 790, Fläche 661 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungstichtag:	26.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	26.02.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.02.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige und seine Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug vom 16.10.2024 • Berechnung der Bruttogrundflächen • Auszug aus dem Stadtplan • Auszug aus der Straßenkarte • Mietspiegel der Stadt Mülheim a. d. Ruhr • Grundstücksmarktbericht der Stadt Mülheim a. d. Ruhr • Bodenrichtwerte • Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 09.01.2025 • Auskunft Altlastenkataster vom 22.10.2024 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.11.2024 • Auskunft Erschließungsbeiträge vom 22.10.2024 • Auskunft über Wohnungsbindungen vom 21.10.2024 • Auskunft Bergschadensgefährdung vom 30.10.2024 • Historische Recherche zur Zeche Wiesche vom 03.04.2002 • Erhebungen im Ortstermin • Allgemeine Marktanalysen Von der Auftraggeberin wurden folgende Unterlagen beschafft: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.09.2024

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- b) eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- c) ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind,
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- f) ob und evtl. wie lange die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach WoBindG /WFNG NRW unterliegen,
- g) ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen,
- h) zum Bestehen des Denkmalschutzes,
- i) zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen,
- j) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan,
- k) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

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 des zu bewertenden Objekts konnte nicht durchgeführt werden.

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

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**
Flur **3** Flurstücksnummer **790**

in **Mülheim, Geitlingstr. 20**
Wertermittlungstichtag: **26.02.2025**

Bodenwert								
	Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]		
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	422,09	661,00	279.000,00		
Summe:				422,09	661,00	279.000,00		
Objektdaten								
	Grundstücks- teil	Gebäudebezeich- nung / Nutzung		BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Gesamtfläche	Wohn- und Ge- schäftshaus		820,00	385,80	1966	80	21
Wesentliche Daten								
	Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]		Sachwert- faktor	
	Gesamtfläche	27.760,08		8.100,25 € (29,18 %)	3,50		----	
Relative Werte								
relativer Verkehrswert:				1.099,02 €/m² WF/NF				
Verkehrswert/Rohertrag:				15,27				
Verkehrswert/Reinertrag:				21,57				
Ergebnisse								
Ertragswert:				424.000,00 €				
Sachwert:				----				
Vergleichswert:				---				
Verkehrswert (Marktwert):				424.000,00 €				
Wertermittlungstichtag				26.02.2025				
Bemerkung:								
Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.								

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Mülheim an der Ruhr (ca. 175.127 Einwohner); Stadtteil Heißen (ca. 21.345 Einwohner) (Stand: 31.12.2024)
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:	Heißen ist der östlichste Stadtteil Mülheims und liegt im Stadtbezirk Rechtsruhr-Süd, mit Ausnahme des statistischen Bezirks Winkhausen (Heißen-Nord), das zu Rechtsruhr-Nord gehört. Er liegt am historischen Hellweg und grenzt an Menden-Holthausen, Altstadt I, Altstadt II, Dümpten und an die Essener Stadtteile Frohnhausen, Fulerum und Haarzopf. Das Stadtteilzentrum liegt auf einem der westlichsten Ausläufer des Westenhellwegs, der sich an dieser Stelle fast 100 m über die Mülheimer Innenstadt erhebt. (Quelle: https://de.wikipedia.org/) Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar. Unmittelbar hinter dem Grundstück befindet sich ein Gewerbegebiet.
Topografie:	zum Garten hin leicht ansteigend
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als mittlere bis einfache Wohnlage eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca. 18 m; mittlere Tiefe: ca. 26 m; Grundstücksgröße: insgesamt 661,00 m²; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr; 30er-Zone

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit teilw. mit Betonverbundstein, teilw. mit Gehwegplatten

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

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

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt. Für den Bereich der ehem. Zeche Wiesche wurde eine Nutzungsrecherche durchgeführt, die folgendes ergab: Auf dem Untersuchungsgelände waren bereits 1809 Vorrichtungen zu Steinkohleförderung vorhanden. Diese wurden im 19. Jh. Stetig erweitert und auch um eine Brikettfabrik ergänzt. Diese wurde 1887 durch eine neue Anlage ersetzt und zwischenzeitlich stillgelegt, blieb aber insgesamt bis 1953 in Betrieb. Bereits 1952 wurde der Tagesbetrieb auf Zeche Wiesche eingestellt und 1963 wurde der Steinkohlenbergbau durch Aufgabe des Restfeldes endgültig beendet. Danach wurde das Gelände bis heute durch verschiedene Gewerbebetriebe genutzt.

Aufgrund der Nutzungsart und -dauer kann der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit auf dem Untersuchungsgelände nicht ausgeschlossen werden. Einige Maßnahmen zur Gefährdenabschätzung möglicherweise kontaminierter Bereiche im Zuge von Baugrunduntersuchungen wurden bereits durchgeführt. In vielen Fällen waren die Bodenproben unauffällig. Nur stellenweise wurden erhöhte PAK- und Schwermetallgehalte festgestellt, die aber nach gutachterlicher Meinung im Fall einer gewerblichen Nutzung keine weitere Gefährdung für einzelne Schutzgüter darstellen.

Im angefragten Bereich wurden u.a. im Zusammenhang mit dem Zechenbetrieb stehende altlastenrelevante Anlagen/Gebäude nachgewiesen: Tiefbunker.

Für den angefragten Bereich liegen dort keine weiteren Untersuchungsergebnisse vor, so dass der Altlastenverdacht bisher weder bestätigt noch ausgeräumt werden kann.

Der Sachverständige verweist auf die Anlage zu diesem Gutachten.

Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde zunächst nicht vorgenommen. Hierzu müssten ggf. vertiefende Untersuchungen angestellt werden. Die sich eventuell ergebenden Risiken (z.B. Kosten von Dekontaminierungen oder gesundheitlich schädigende Einwirkungen) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

Bergschadensgefährdung:

Das o.g. Grundstück liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Vereinigte Wiesche" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung "Vereinigte Wiesche" ist die E.ON SE 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 Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Auskunftsbereich nicht. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Der Auskunftsbereich befindet sich vollständig innerhalb der ehemaligen Betriebsfläche der Schachanlage Wiesche ½ (s. Anlage). Den dortigen Unterlagen nach befanden sich im Auskunftsbereich im Wesentlichen Frei- und Lagerflächen. Direkt östlich schlossen sich Gebäude der Schachanlage hier aktuell unbekannter Nutzung an. Im Zuge der Stilllegung wurden die meisten Tagesanlagen rückgebaut und die Fläche neu überbaut. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass möglicherweise heute noch Fundamentreste oder ehemalige Ver- und Entsorgungsleitungen im Boden verblieben sein könnten. Die Bergaufsicht über die Schachanlage endete bereits vor mehreren Jahrzehnten. Zu den Folgenutzungen und den heute umweltrelevanten Gegebenheiten liegen dort keine Informationen vor.

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 besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Heißen, Blatt 1100 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 25.07.2024 (Ifd. Nr. 5) folgende Eintragung:

Ifd. Nr. 1: Je eine Grunddienstbarkeit (Bergschadensverzichtserklärung) zugunsten des jeweiligen Eigentümers:

- a) des Steinkohlenbergwerks „Ver. Wiesche“,
- b) des Steinkohlenbergwerks „Ver. Rosenblumendelle“
- c) des Steinkohlenbergwerks „Ver. Sellerbeck“
- d) des Steinkohlenbergwerks „Elsa“
- e) des Steinkohlenbergwerks „Anna I“

Es ist vereinbart, dass der jeweilige Grundstückseigentümer verpflichtet ist, schädliche Einwirkungen jeglicher Art, die von den früheren und künftigen betriebsplanmäßig betriebenen Bergbau des jeweiligen Eigentümer der vorgenannten Bergwerke - z. Zt. Steinkohlenbergwerke Mathias Stinnes AG in Essen – ausgehen, wie Bodenbewegungen, Zuführung von Rauch, Ruß, Wasser, Staub, Entziehung von Wasser und dergleichen mehr auch über die vom Gesetz gezogenen Grenzen hinaus zu dulden, ohne Unterlassung, Wiederherstellung oder Ersatz von Schäden oder Wertminderung beanspruchen zu können, jedoch unbeschadet der 10 % des Verkehrswertes übersteigenden Minderwertansprüche.

(**Berechnung** des Rechts in **Anlage 11** des Gutachtens)

Ifd. Nr. 2: Je eine Grunddienstbarkeit (Recht zum Durchgang und Durchfahrt mit Kraftfahrzeugen aller Art) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Heißen Flur 3 Flurstücke 789, 791, 795, 793

(**Berechnung** des Rechts in **Anlage 11** des Gutachtens)

Es wird davon ausgegangen, dass diese Rechte im Rahmen der Zwangsversteigerung 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 Baulastenauskunft 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 Entwurf einer Baugenehmigung vom 07.12.1965 (Az.: 65-3-31760/II), ab am 07.12.1965, hinsichtlich der Errichtung von 3 Wohn- und Bürohäusern und 7 Garagen, ein Vermerk wonach die Rohbauabnahme-Besichtigung am 02.06.1966 stattgefunden hat, ein Vermerk, wonach die Schlussabnahme-Besichtigung am 05.12.1966 stattgefunden hat, vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

Ob die laut Genehmigungsplan im Erdgeschoss befindlichen Räumlichkeiten als Büro genutzt werden, ist nicht bekannt. Eine Umnutzungsgenehmigung in Wohnraum liegt nicht vor.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück liegt an einer fertig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage (Geitlingstraße). Die Pflicht zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB gilt für die vorgenannte Erschließungsanlage als endgültig abgelöst. Für die vorgenannte Straße ist mit der Heranziehung zu Straßenbaubeiträgen innerhalb diesen Jahres nicht zu rechnen (**s. Anlage**).

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit zwei innenliegenden Garagen im Kellergeschoss. Ausweislich der vorliegenden Pläne befinden sich in dem zu bewertenden Objekt 4 Wohnungen (1. und 2. OG) und 2 Büroeinheiten (EG). Ob und an wen die Wohnungen und die Büroeinheiten vermietet sind, ist nicht bekannt. Mietbedingungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Mietverträge lagen ihm nicht vor.

Gem. vorliegendem Grundrissplan befindet sich offenbar im Bewertungsobjekt die Heizungsanlage für die Häuser "Geitling Str. 16, 18 und 20".

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

4.2 Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus mit 2 innenliegenden Garagen im KG; dreigeschossig; unterkellert; einseitig angebaut
Baujahr:	1966 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	augenscheinlich Dacherneuerung
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Straßenseite rau verputzt nicht gestrichen, im Flur- und Kellerbereich gestrichen, nicht gedämmt; 2 Garagen im KG (Stahlschwinger); Gartenseite teilw. rau verputzt nicht gestrichen, teilw. vorgehängte Fassade mit Kunstschiefer; Giebelseite vorgehängte Fassade mit Kunstschiefer

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gem. vorliegender Unterlagen:

Kellergeschoss:

Flur, Uhrenraum, 2 Garagen, Heizungskeller, 6 Kellerräume, Fahrrad- und Kinderwagenkeller, Waschkeller

Erdgeschoss:

Büro links: 82,53 m²

Diele (ca. 8,13 m²); Büro 1 (ca. 10,49 m²), Büro 2 (ca. 22,10 m²), Büro 3 (ca. 20,59 m²), Abstellraum (ca. 1,00 m²), WC (ca. 6,07 m²), Büro 4 (ca. 14,15 m²);

Büro rechts: 45,37 m²

Flur (ca. 4,29 m²), Büro 1 (ca. 13,57 m²), WC (ca. 4,91 m²), Büro 2 (ca. 22,60 m²)

1.Obergeschoss:

Wohnung links: 86,59 m²

Diele (ca. 7,10 m²) Küche (ca. 10,49 m²); Wohnzimmer (ca. 22,10 m²), Schlafzimmer (ca. 20,59 m²), Abstellraum (ca. 1,00 m²), Bad (ca. 6,36 m²), Kinderzimmer (ca. 15,10 m²), Balkon (ca. 3,85 m²);

Wohnung rechts: 42,36 m²

Flur (ca. 4,95 m²), Küche (ca. 9,56) Bad + WC (ca. 4,25 m²), Abstellraum (ca. 1,00 m²), Wohn- und Schlafräum (ca. 22,60 m²)

2. Obergeschoss:

Wohnung links: 86,59 m²

Diele (ca. 7,10 m²) Küche (ca. 10,49 m²); Wohnzimmer (ca. 22,10 m²), Schlafzimmer (ca. 20,59 m²), Abstellraum (ca. 1,00 m²), Bad (ca. 6,36 m²), Kinderzimmer (ca. 15,10 m²), Balkon (ca. 3,85 m²);

Wohnung rechts: 42,36 m²

Flur (ca. 4,95 m²), Küche (ca. 9,56) Bad + WC (ca. 4,25 m²), Abstellraum (ca. 1,00 m²), Wohn- und Schlafräum (ca. 22,60 m²)

Dachgeschoss:

Abstellräume 1-4, Trockenraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	KSV
Außenwände der 3 oberen Geschosse:	30 cm aus Hochlochziegeln
Brandwände:	KSV 30 cm stark
Innenwände:	tragende Wände: KSV; nichttragende Trennwände: Schwemmsteine und Bimsdielen; Wohnungstrenn- u. Treppenhauswände: 24 cm aus KSV
Geschossdecken:	Stahlbeton

Treppen:	Außen- und Kellertreppe: Betonfertigstufen; Geschosstreppe: Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür und Seitenteil aus Aluminium mit Drahtglasfüllung
Dach:	Dachkonstruktion: Bohlenspreizdach; Dachform: Sattel- oder Giebeldach; Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung wird unterstellt; an der rückwärtigen Außenmauer befinden sich mehrere herabhängende Kabel (u. a. von Sat-Schüsseln)
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) wird unterstellt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte, kann keine detaillierte Ausstattungsbeschreibung erstellt werden.

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster; Rollläden (EG), teilw. defekt; Fensterbänke außen teilw. aus Betonwerkstein, teilw. aus Aluminium
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Balkone (Holzgeländer)
besondere Einrichtungen:	Sat-Schüsseln
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte wird Bauschäden- und Baumängelfreiheit (z.B. Hausschwamm) unterstellt; alltagstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden nicht berücksichtigt. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnung bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung

nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potenziellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

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 dem äußeren Eindruck nach dem Baujahr entsprechend eher einfach. Es wird Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt. Die Mauer, die die Kellerschächte umgibt, weist Löcher auf. Straßenseitig fehlt die Verkleidung mit Kunstschieferplatten (2. OG). Die Zufahrt zur rechten Garage ist zugewachsen.

4.3 Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Nebengebäude.

4.4 Außenanlagen

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

Der Garten macht einen ungepflegten, verwahrlosten Eindruck und es befindet sich dort Unrat. Der Sichtschutzzaun zum Nachbargrundstück ist defekt.

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. Ob sich auf dem zu bewertenden Grundstück bewegliches Zubehör befindet, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

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 (mittlere bis einfache Lage) **440,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	0,9
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-III
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	0,93
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	661 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 26.02.2025 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 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	26.02.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere bis einfache Lage	mittlere bis einfache Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	440,00 €/m ²	
WGFZ	0,9	0,93	× 1,010	
Fläche (m ²)	keine Angabe	661	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II-III	III	× 1,000	
Tiefe (m)	35		× 1,000	
Immissionen GE			× 0,950	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	422,18 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	422,18 €/m ²	
Fläche		×	661 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	279.060,98 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.02.2025 insgesamt rd. **279.000,00 €**.

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 (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Büro EG links	82,53		5,20	429,16	5.149,92
	2	Büro EG rechts	45,37		5,20	235,92	2.831,04
	3	Wohnung 1.OG links	86,59		5,91	511,75	6.141,00
	4	Wohnung 1.OG rechts	42,36		6,43	272,38	3.268,56
	5	Wohnung 2.OG links	86,59		5,91	511,75	6.141,00
	6	Wohnung 2.OG rechts	42,36		6,43	272,38	3.268,56
	7	Garage KG		2,00	40,00	80,00	960,00
Summe			385,80	2,00		2.313,34	27.760,08

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	27.760,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 8.100,25 €
jährlicher Reinertrag	= 19.659,83 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 279.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 9.765,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.894,83 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 21 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,698
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 145.434,21 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 279.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 424.434,21 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 424.434,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 424.434,21 €
	rd. 424.000,00 €

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.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 4 Whg. × 359,00 €	1.436,00 €
	Garagen (Gar.) 2 Gar. × 47,00 €	94,00 €
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	239,43 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 258,00 m ² × 14,00 €/m ²	3.612,00 €
	Garagen (Gar.) 2 Gar. × 106,00 €	212,00 €
Gewerbe	Gewerbeneinheiten (G) 128,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.792,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	395,58 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	319,24 €
Summe		8.100,25 €

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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Es wird unterstellt, dass das (gemäß Bauakte) 1966 errichtete Gebäude nicht (wesentlich) modernisiert wurde. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1966 = 59 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 59 Jahre =) 21 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

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. **424.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** mit **zwei innenliegenden Garagen im Kellergeschoss** bebaute Grundstück

in 45472 Mülheim, Geitlingstr. 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Heißen</i>	<i>1100</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Heißen</i>	<i>3</i>	<i>790</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 26.02.2025 geschätzt mit rd.

424.000 €

in Worten: vierhundertvierundzwanzigtausend 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 04.06.2025

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: Immobilienzwangsvollstreckung, 4. Auflage 2003
- [9] Stöber ZVG, Zwangsversteigerungsgesetz, Beck'sche Kurzkommentare, 21.Auflage 2016
- [10] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014
- [11] Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8.Auflage 2015

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

7 Verzeichnis der Anlagen

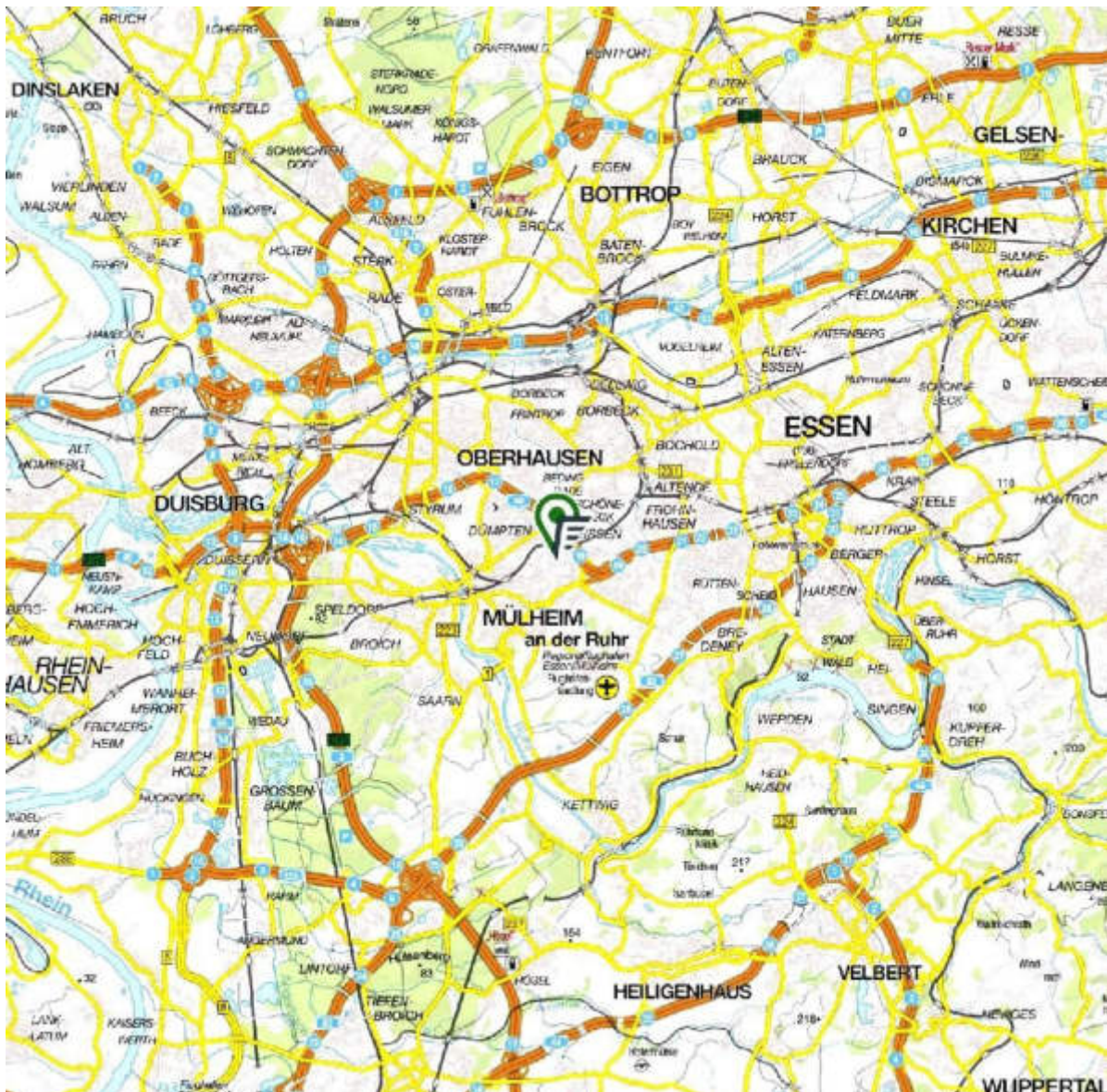
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

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

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

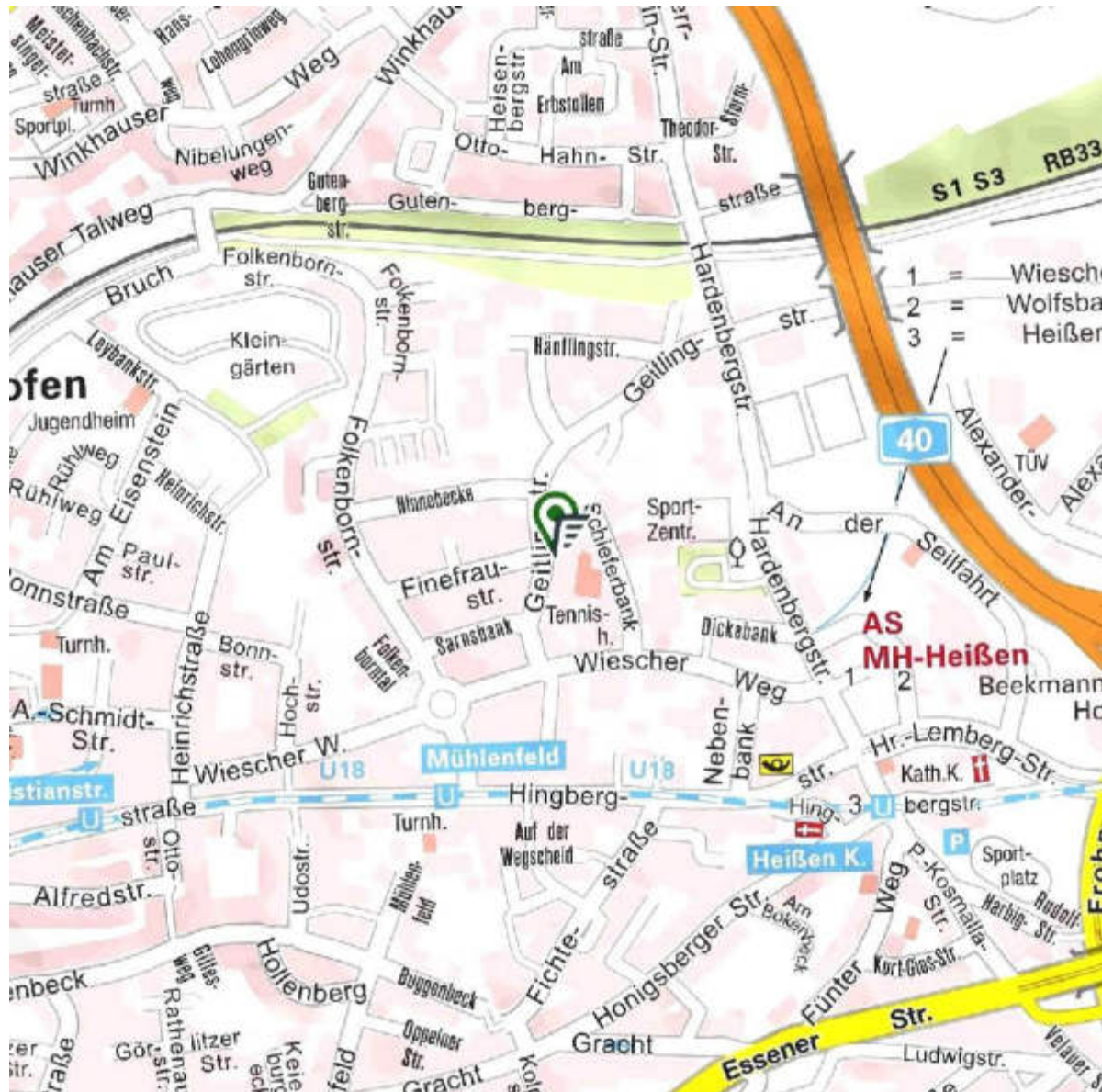


Datenquelle:

Übersichtskarte, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquelle:

Regionalkarte, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 4



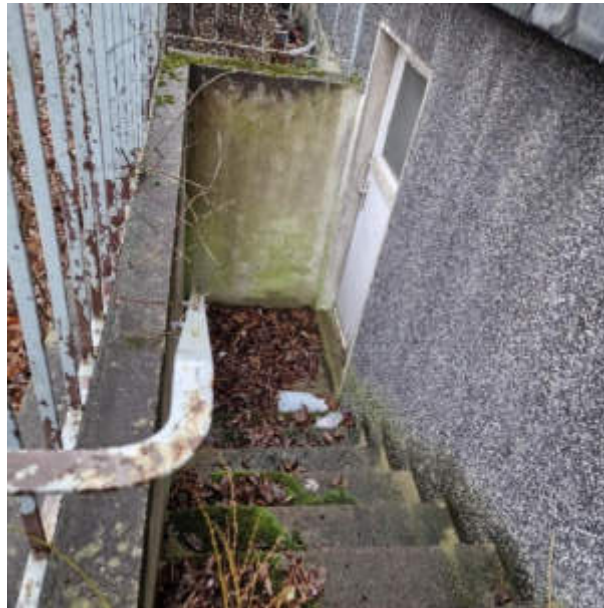
Hauseingang



Giebel- und Rückansicht

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 4



Kellerabgang



Blick in den Garten

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 4



Gartenansicht



Defekter Rollladen

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 4



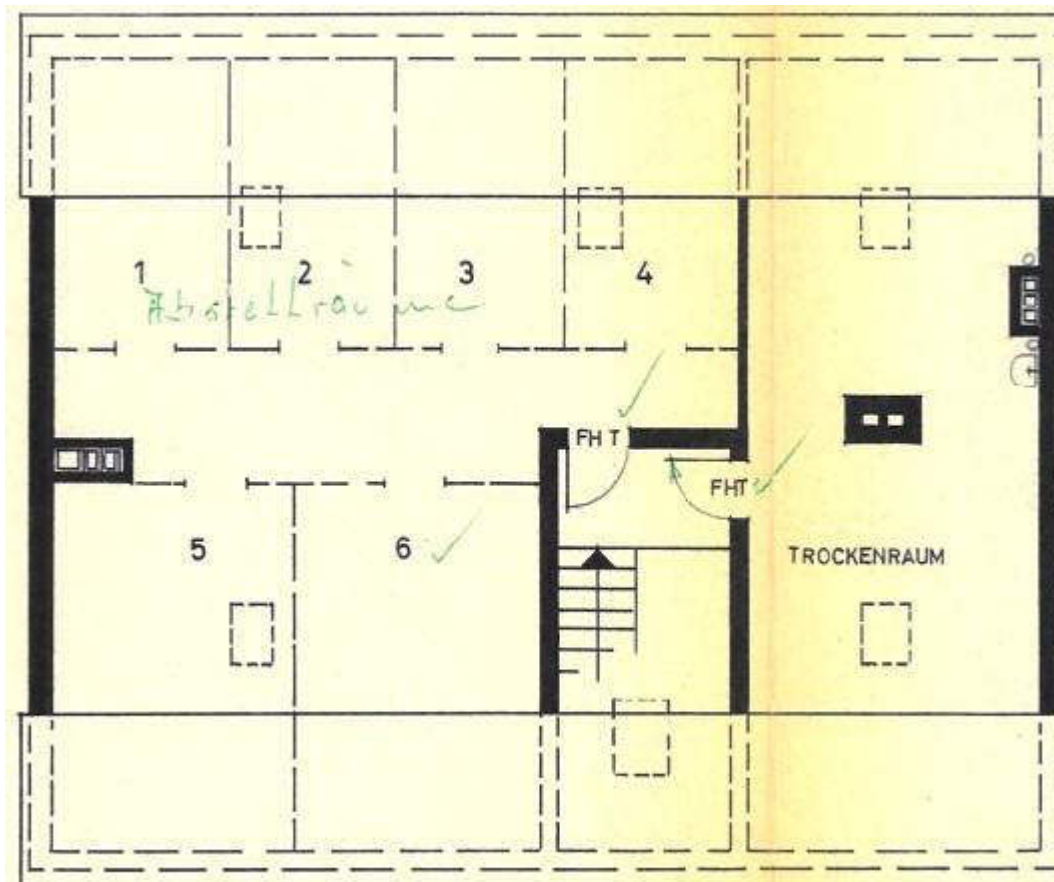
Zugang zum Garten und Wegerecht zugunsten der Flurstücke 789, 791, 795 und 793



Straßenansicht

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 9

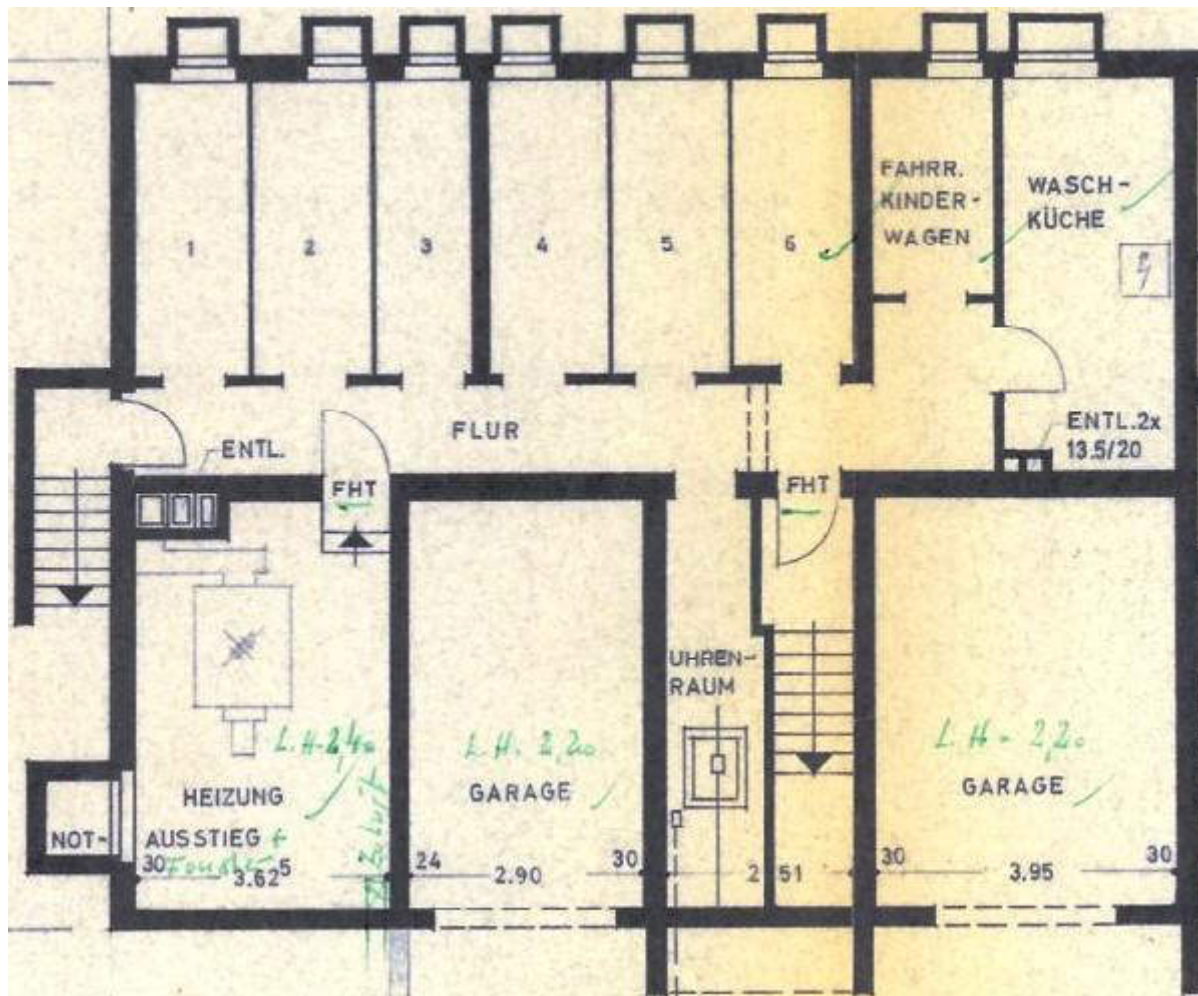


Grundriss Dachgeschoss

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

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 9

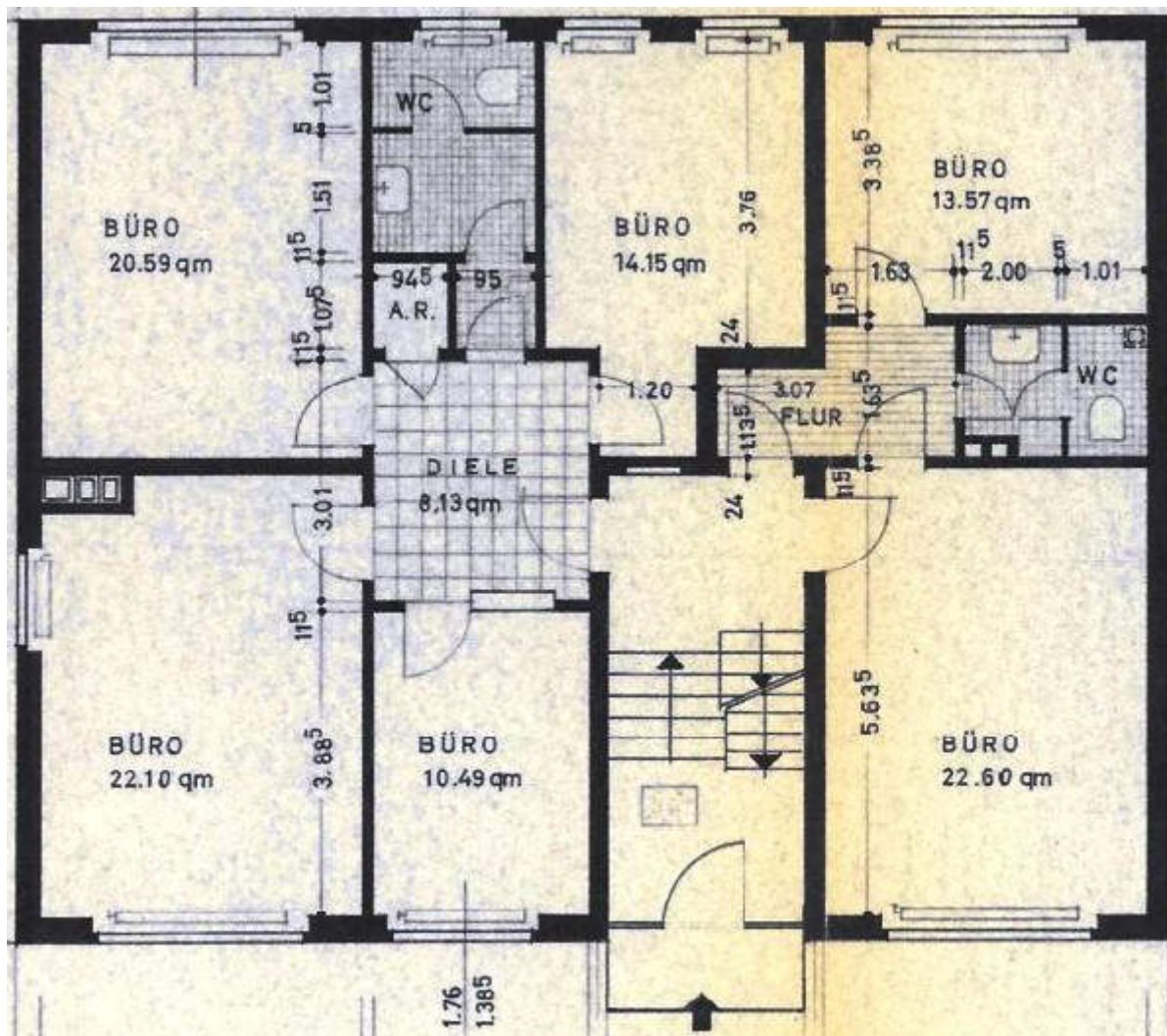


Grundriss Kellergeschoss

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

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 9

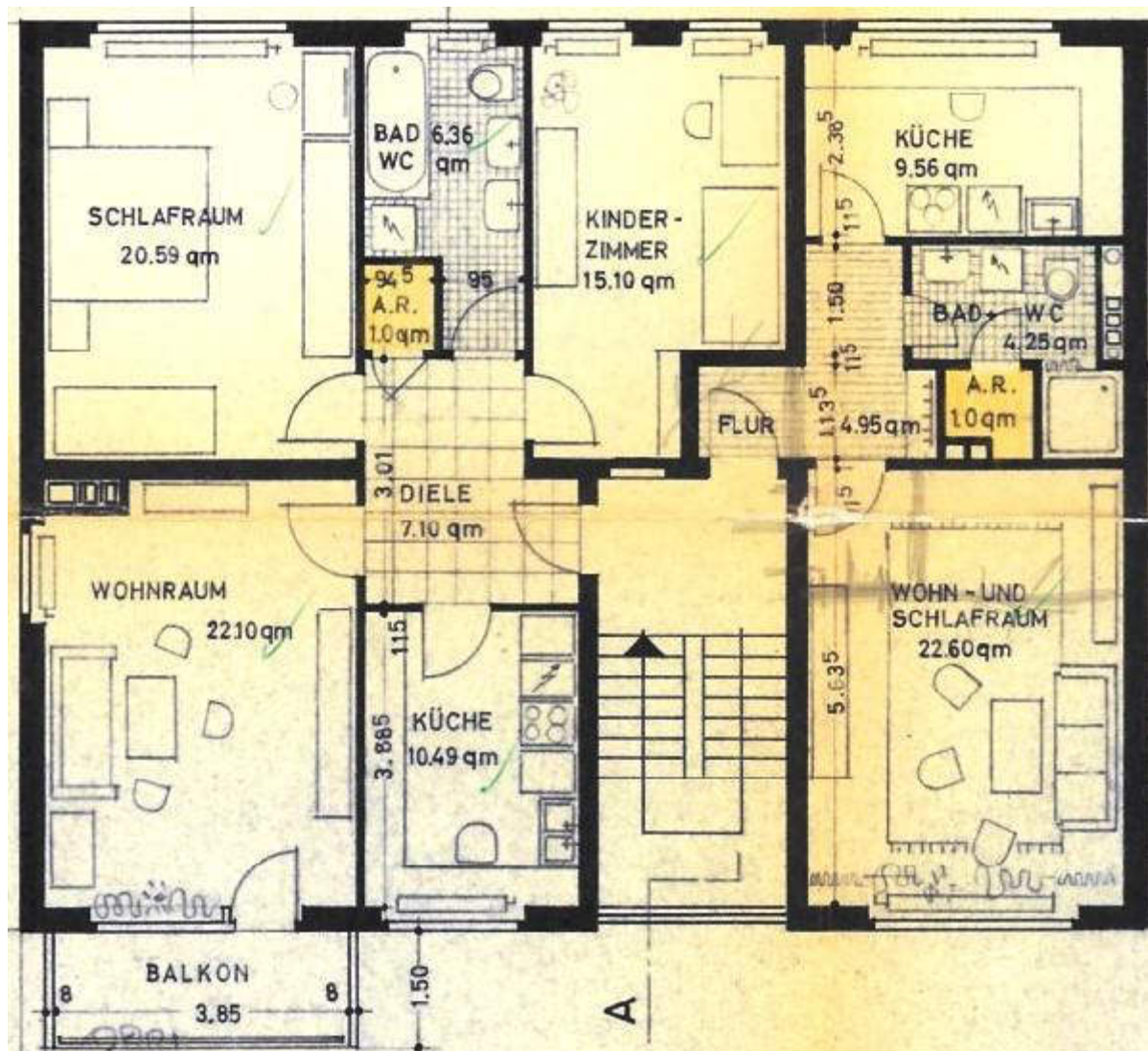


Grundriss Erdgeschoss

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

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 9

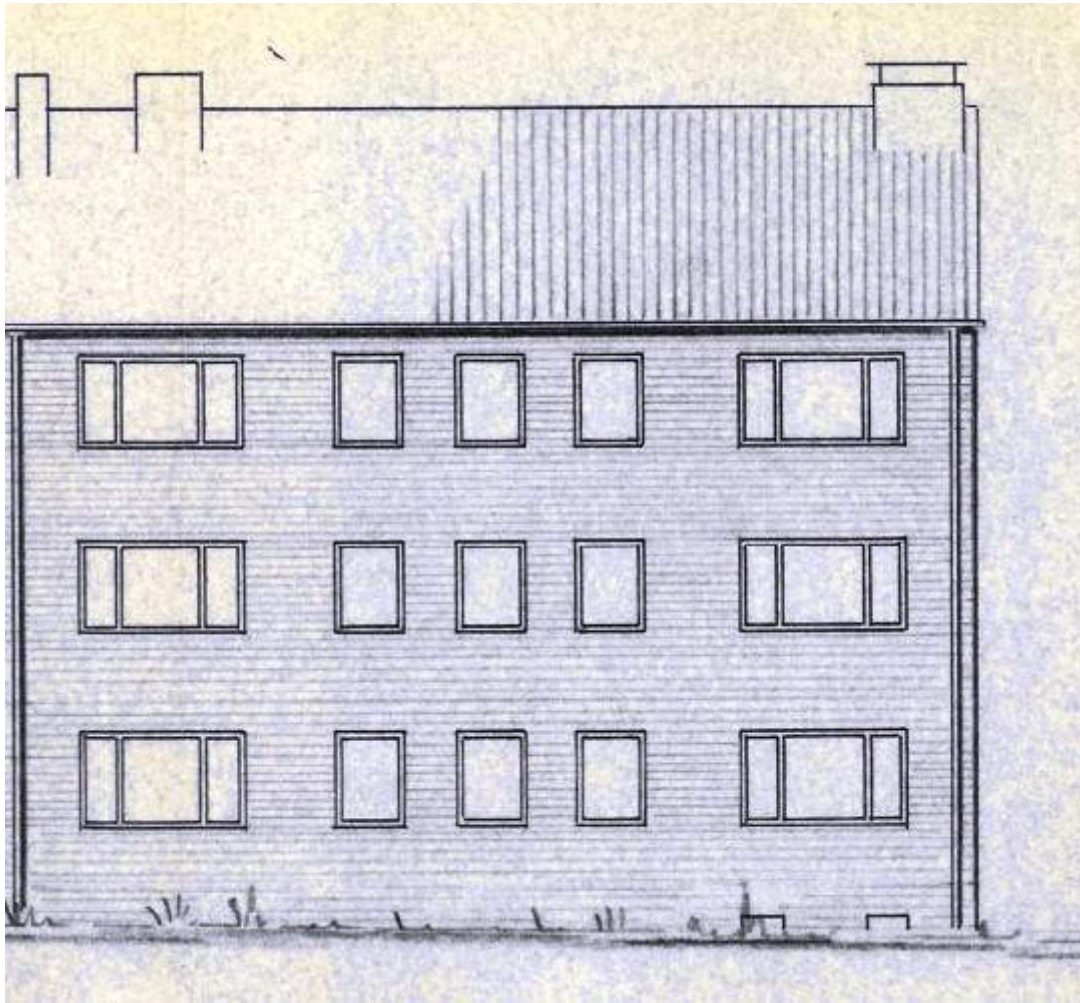


Grundriss 1. und 2. Obergeschoss

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

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

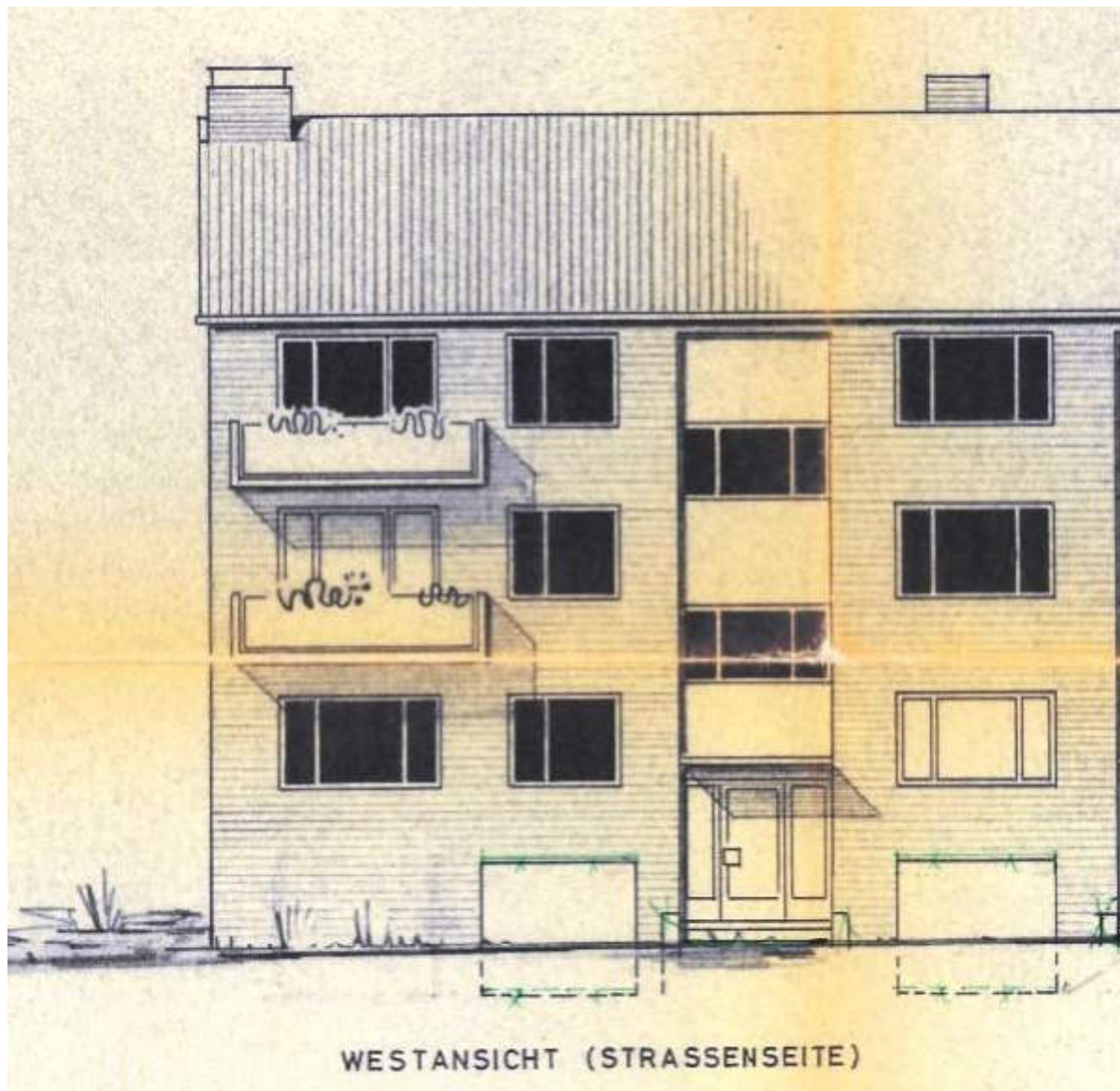
Seite 5 von 9



Gartenansicht

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

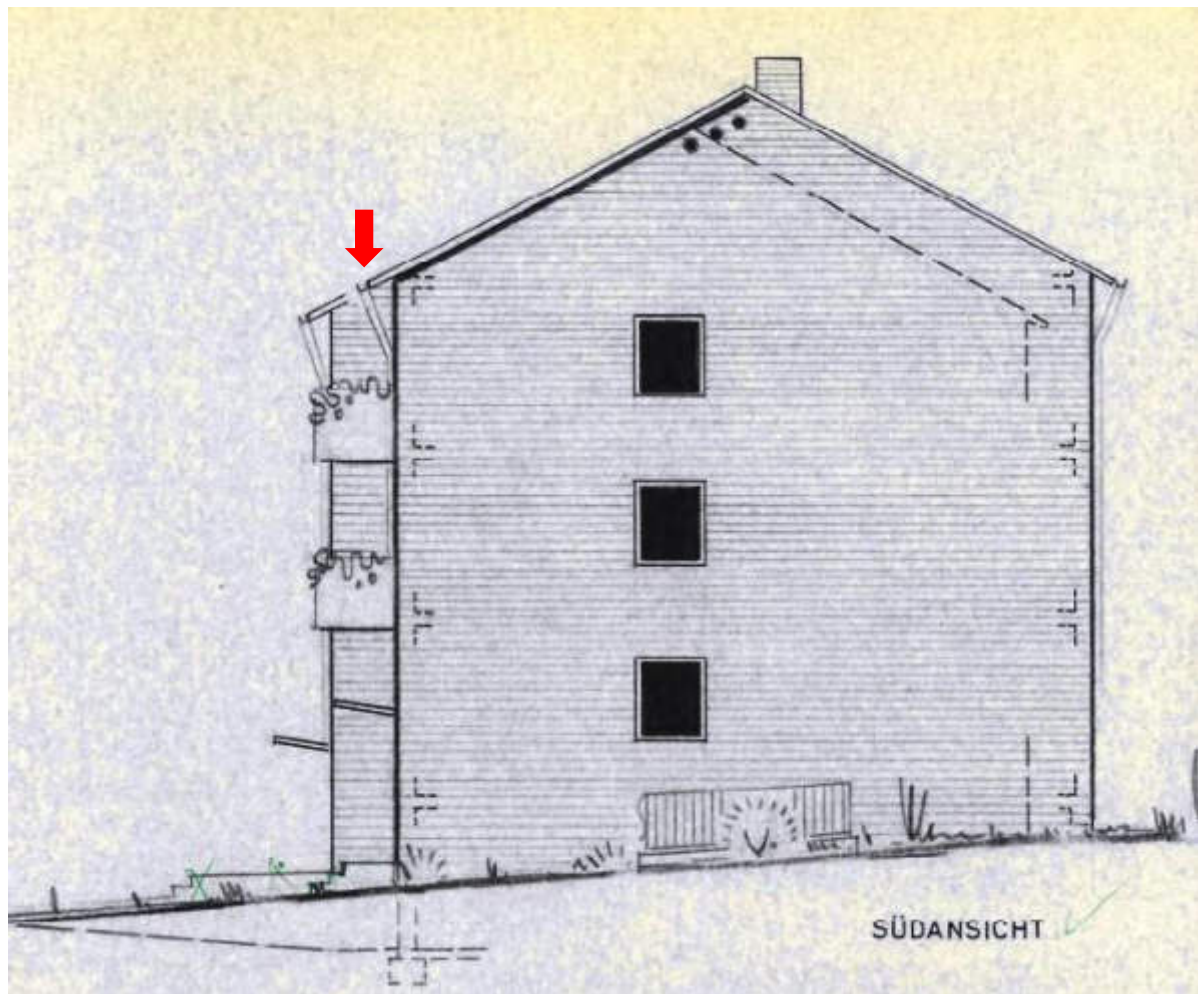
Seite 6 von 9



Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten: Dachflächenfenster

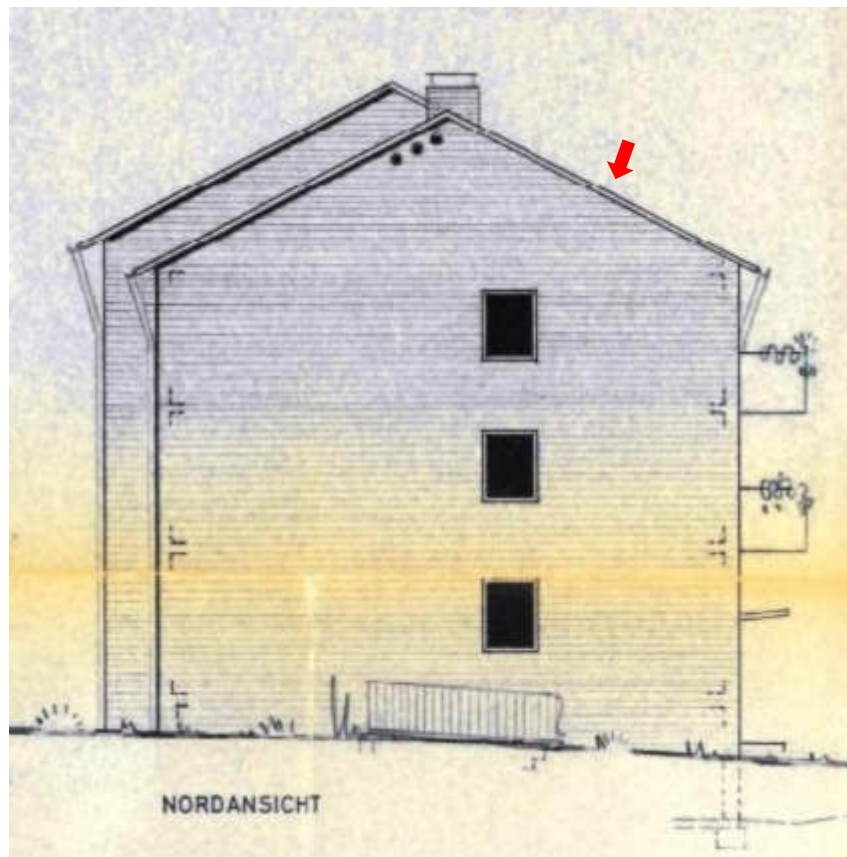
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 9



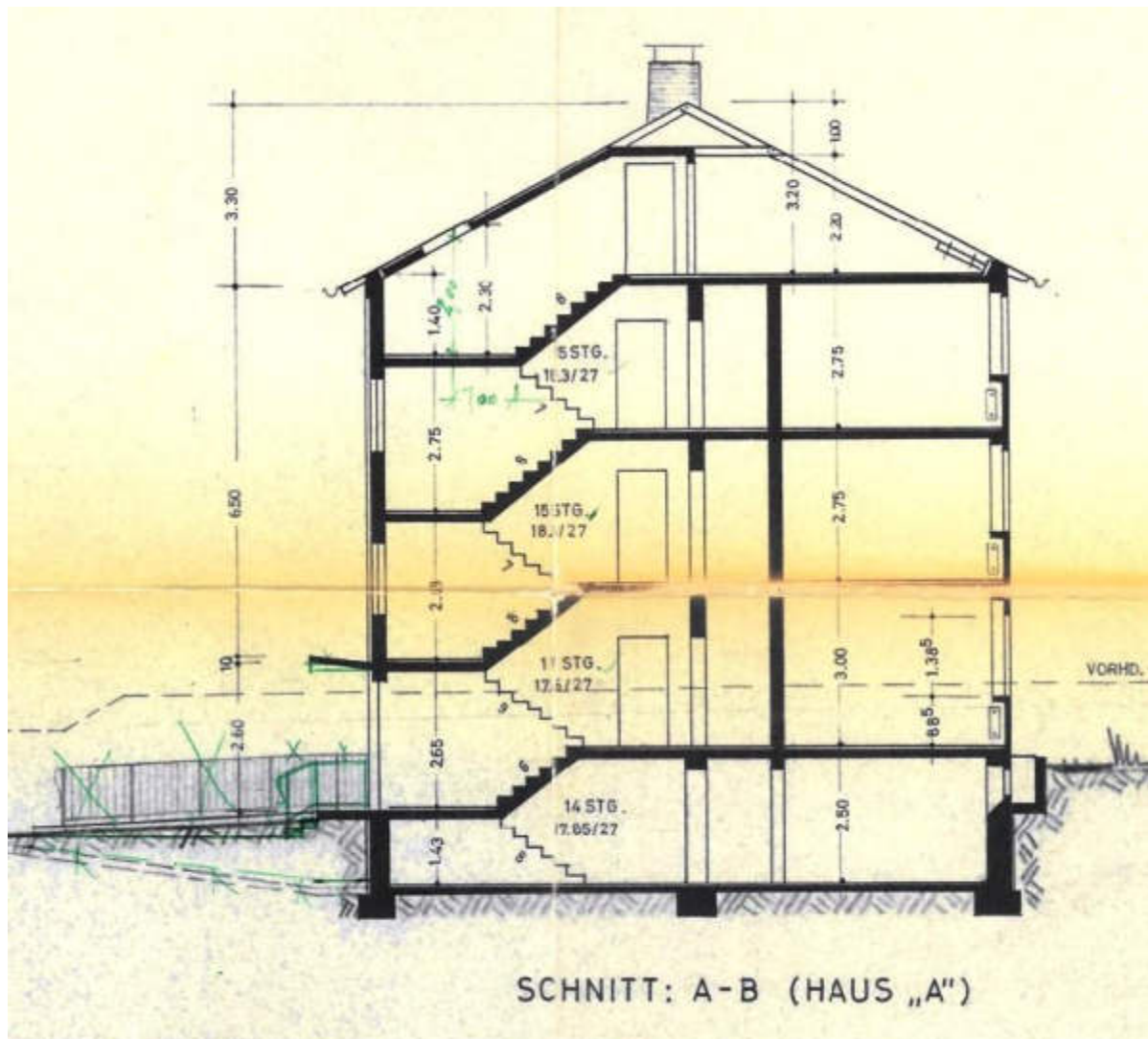
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 8 von 9



Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 9 von 9



(Ob der Schnitt den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.)