



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

Datum: 04.04.2024  
Az.: SA-070923

## GUTACHTEN

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

1. im Wohnungsgrundbuch von Broich, Blatt 3335 eingetragenen **695/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus und einer Tiefgarage bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im EG links** nebst **Keller-raum**, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 2/3** bezeichnet, sowie lt. TEK dem Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche,
2. im Teileigentumsgrundbuch von Broich, Blatt 3362 eingetragenen **5/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus und einer Tiefgarage bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Tiefgarageneinstellplatz** im Aufteilungsplan mit **Nr. 518** bezeichnet

**in 45479 Mülheim an der Ruhr, Böllerts Höfe 5**

Grundbücher	Blätter	lfd. Nr.
<i>Broich</i>	3335, 3362	<i>Jeweils 1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Broich</i>	16	972
Verfahren:	<b>Teilungsversteigerungsverfahren 007 K 034/23</b> <i>Amtsgericht Mülheim an der Ruhr</i>	



Die **Verkehrswerte** werden zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2024 geschätzt

- a) für das **Wohnungseigentum Nr. 2/3** mit rd. **276.000,- €**
- b) für das **Teileigentum Nr. 518** mit rd. **11.000,- €**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 13 Anlagen mit insgesamt 30 Seiten.  
Die Internetversion besteht aus 45 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung) .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
3.1	Lage .....	7
3.1.1	Großräumige Lage .....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
3.2	Gestalt und Form .....	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
3.4	Privatrechtliche Situation .....	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	10
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....</b>	<b>11</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
4.2.2	Nutzungseinheiten .....	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	13
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	13
4.3	Nebengebäude..... <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
4.4	Außenanlagen.....	14
4.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2/3 im EG links.....	14
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	14
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	15
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	15
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	15
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	16
4.8	Zubehör.....	16
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>16</b>
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
<b>5.1.1</b>	<b>Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....</b>	<b>16</b>
<b>5.1.2</b>	<b>Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....</b>	<b>17</b>



<b>5.2</b>	<b>Bodenwertermittlung</b> .....	<b>18</b>
<b>5.3</b>	<b>Ertragswertermittlung</b> .....	<b>19</b>
<b>5.3.1</b>	<b>Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung</b> .....	<b>19</b>
<b>5.3.2</b>	<b>Ertragswertberechnung</b> .....	<b>20</b>
5.4	Ertragswertermittlung für die Garage .....	20
<b>5.4.1</b>	<b>Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung</b> .....	<b>21</b>
<b>5.5</b>	<b>Vergleichswertermittlung</b> .....	<b>22</b>
<b>5.5.1</b>	<b>Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung</b> .....	<b>22</b>
<b>5.5.2</b>	<b>Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors</b> .....	<b>23</b>
5.5.3	Plausibilitätskontrolle für den Tiefgaragenstellplatz .....	23
5.6	Verkehrswert .....	24
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>25</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	26
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	26
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>26</b>



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus nebst Tiefgarageneinstellplatz (Teileigentum)
Objektadresse:	Böllerts Höfe 5 45479 Mülheim an der Ruhr
Grundbuchangaben:	1. Wohnungsgrundbuch von Broich, Blatt 3335, lfd. Nr. 1 2. Teileigentumsgrundbuch von Broich, Blatt 3362, lfd. Nr. 1
Bestandsverzeichnis (Blatt 3335 und 3362):	Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen ME-Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Katasterangaben (Blatt 3335 und 3362):	Gemarkung Broich, Flur 16, Flurstück 972, groß 2.147 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Teilungsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungsstichtag:	28.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	28.02.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 28.02.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Objekts besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige, seine Mitarbeiterin, eine Miteigentümerin und ein Bevollmächtigter einer Miteigentümerin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 13.12.2023</li><li>• unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 14.09.2023</li><li>• Auszug aus dem Stadtplan</li><li>• Auszug aus der Straßenkarte</li><li>• Bauakteneinsicht (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Bodenrichtwerte</li><li>• Mietspiegel der Stadt Mülheim a.d.R.</li><li>• Grundstücksmarktbericht Stadt Mülheim a.d.R.</li><li>• Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 14.12.2023</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.12.2023</li><li>• Auskunft Altlastenkataster vom 15.12.2023</li><li>• Auskunft Bergschadensgefährdung vom 10.01.2024</li><li>• Auskunft über Wohnungsbindungen vom 18.12.2023</li><li>• Erschließungsbeiträge vom 18.12.2023</li></ul>



- Teilungserklärung vom 31.03.1977, Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Aufteilungspläne
- Auskunft der Hausverwaltung vom 28.02.2024
- Erhebungen im Ortstermin
- Allgemeine Marktanalysen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

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



## 2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**  
Flur **16** Flurstücksnummer **972**

in **Mülheim, Böllerts Höfe 5**  
Wertermittlungstichtag: **28.02.2024**

<b>Bodenwert</b>							
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]		
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	549,60	2.147,00	1.180.000,00		
<b>Anteiliger Bodenwert für den 695/10.000stel MEA</b>					82.000,00		
<b>Anteiliger Bodenwert für den 5/10.000stel TEA</b>					600,00		
<b>Objektdaten</b>							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus	2.500,00	136,10	1977	80	34	
<b>Wesentliche Daten für die Wohnung</b>							
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor		
Wohnungseigentum	13.065,60		2.271,73 € (17,39 %)	2,60	----		
<b>Relative Werte für die Wohnung</b>							
<b>relativer Verkehrswert:</b>			<b>2.027,92 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>				
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>			<b>21,12</b>				
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>			<b>25,57</b>				
<b>Ergebnisse</b>			Wohnung		Tiefgaragenstellplatz		
Ertragswert:			276.000,00 €		11.000,00 €		
Sachwert:			----		----		
Vergleichswert:			276.000,00 €		11.000,00 €		
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>			<b>276.000,00 €</b>		<b>11.000,00 €</b>		
Wertermittlungstichtag			28.02.2024				
<b>Bemerkungen</b>							
Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.							



### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Mülheim an der Ruhr (ca. 175.133 Einwohner); Stadtteil Broich (ca. 14.253 Einwohner) (Stand: 31.12.2023)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Mülheim an der Ruhr ist eine kreisfreie Großstadt im westlichen Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt ist als Mittelzentrum eingestuft. Sie liegt an der Ruhr, zwischen den angrenzenden Oberzentren Duisburg und Essen sowie der nahe gelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf. Mülheim gehört zudem zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Die Nähe zum internationalen Flughafen Düsseldorf, die kurzen Wege zu den regionalen Flughäfen in Dortmund, Mönchengladbach und Weeze und der eigene Flughafen begründen die enge Luftverkehrsanbindung der Stadt. Für die Schiene gilt die Einschränkung, dass der Mülheimer Hauptbahnhof bis auf Ausnahmen nur für den Regionalverkehr bedeutend ist. Durch die Nähe zu den Eisenbahnknotenpunkten Essen und Duisburg wird dieser Nachteil wieder ausgeglichen. Für den Individualverkehr ist eine schnelle Anbindung an Fernverkehrsstraßen gegeben, die das Stadtgebiet in Form eines Dreiecks umgeben. (Quelle: <a href="https://de.wikipedia.org/">https://de.wikipedia.org/</a> )

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	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 Grünflächen-erweiterungen im Rahmen der Landesgartenschau Mülheim (MüGa) 1992 nur noch eine kleine Siedlungsfläche in den neu ergrünten Ruhrauen darstellt. (Quelle: <a href="https://de.wikipedia.org/">https://de.wikipedia.org/</a> ) Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Hbf. Mülheim (Ruhr) ist ca. 4 km entfernt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen



Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar.
Topografie:	eben
Qualität der Lage:	Die Lage wird als gute bis mittlere Wohnlage eingeschätzt.

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 34 m; mittlere Tiefe: ca. 73 m; Grundstücksgröße: insgesamt 2147,00 m <sup>2</sup>
-------------------	--

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt ( <b>s. Anlage</b> ).
Bergschadensgefährdung:	Das o.g. Grundstück liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, über mehreren inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den dortigen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. <b>Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens.</b> Einen Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat der Bergbau hier nicht. Die sich eventuell ergebenden Risiken (z.B. Einsturz oder Absinken der Grundstücksoberfläche) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.
Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt



### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Broich, Blatt 3335 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 20.07.2023 (Ifd. Nr. 2) und in Abteilung II des Teileigentumsgrundbuchs von Broich, Blatt 3362 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 20.07.2023 (Ifd. Nr. 2) keine Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III der Grundbücher verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Teilungsversteigerung 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 für das zu bewertende Grundstück keine belastenden Eintragungen. Es besteht eine begünstigende Baulast auf dem Nachbargrundstück Böllerts Höfe 7 (Gemarkung Broich, Flur 16, Flurstück 1077), die für Böllerts Höfe 5 die Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerlösch- und Rettungsgeräte bereitstellt. **Vgl. vollständigen Text der Baulastenauskunft in der Anlage.**

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 trifft der Bebauungsplan L1a, rechtskräftig seit 27.03.1975, folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

g = geschlossene Bauweise

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II der Grundbücher kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen sind.

### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dem Sachverständigen liegen

ein Verfügungsentwurf eines Bescheides vom 23.06.1975 (Az.: 63-86.46609), ab am 23.06.1975, wonach die Genehmigung erteilt wird, nach Zustellung der bautechnischen Nachweise, ein Mehrfamilienhaus zu errichten,

ein Entwurf einer Nachtragsbaugenehmigung vom 20.07.1976 (Az.: 63.86.46609), ab am 20.07.1976, wonach die Genehmigung erteilt wird, das Vorhaben entsprechend den geprüften Nachtragsunterlagen auszuführen,

ein Entwurf einer Nachtragsbaugenehmigung vom 29.11.1976 (Az.: 63.86.46609), ab am 29.11.1976, wonach die Genehmigung erteilt wird, das MFH entsprechend den geprüften Nachtragsplänen zu errichten (Verringerung der Wohnungsanzahl von 35 auf 30 Wohneinheiten und Änderung der Grundrisse und Ansichten bei gleichzeitiger Vergrößerung des Bauvolumens),

ein undatierter Rohbauabnahmeschein (Az.: 63-86.46609), wonach die Rohbauabnahme am 25.03.1977 stattgefunden hat,

ein Vermerk des Bezirksschornsteinfegermeisters zur Rohbauabnahme vom 19.04.1977,

eine Bescheinigung über die Abnahmeprüfung einer Aufzugsanlagen vom 27.06.1977,

ein Schlussabnahmeschein vom 28.07.1977 (Az.:63.86.46609) wonach die Schlussabnahme am 08.07.1977 stattgefunden hat,

eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters zur Schlussabnahme vom 08.07.1977,

ein Verfügungsentwurf eines Bescheides vom 12.11.1975 (Az.: 63.86.46609), ab am 12.11.1975, hinsichtlich der Errichtung einer Tiefgarage mit 19 Einstellplätzen und 12 oberirdischen Stellplätzen,

ein Rohbauabnahmeschein vom 26.04.1977 (Az.: 63.86.46609) wonach die Rohbauabnahme hinsichtlich der Errichtung einer Tiefgarage mit 19 Einstellplätzen und Anlegung von 12 oberirdischen Stellplätzen am 25.03.1977 erfolgt ist,

ein Entwurf einer Nachtragsbaugenehmigung vom 15.07.1977 (Az.:63.86.46609), ab am 15.07.1977, wonach die Genehmigung erteilt wird, die Tiefgarage entsprechend den geprüften Nachtragsplänen zu errichten,

ein Schlussabnahmeschein vom 28.07.1977 (Az.: 63.86.46609), wonach die Schlussabnahme der Tiefgarage mit 19 Einstellplätzen und 12 oberirdischen Stellplätzen am 08.07.1977 stattgefunden hat,

eine Baugenehmigung vom 25.04.2019 (Az.: 01853-18-22) hinsichtlich des Anbaus einer Notleiteranlage,

eine Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung der baulichen Anlage vom 03.12.2021 (Az.: 01853-18-22) hinsichtlich des Anbaus einer Notleiteranlage,

vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde im Rahmen dieser Gutachterstellung 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.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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



beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück liegt an einer öffentlichen Straße („Böllerts Höfe“), die aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung von einem Dritten erstellt worden ist. Erschließungsbeiträge nach BauGB werden hierfür laut schriftlicher Auskunft nicht geltend gemacht. Mit der Heranziehung zu Straßenbaubeiträge nach KAG NRW ist innerhalb diesen Jahres nicht zu rechnen (**s. Anlage**)

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist lt. Teilungserklärung bebaut mit einem Wohngebäude, bestehend aus 28 Wohnungen, einer Tiefgarage mit 19 Tiefgarageneinstellplätzen und Stellplätzen. Die erforderlichen, nachzuweisenden Stellplätze wurden auf dem Grundstück „Böllerts Höfe 1“ errichtet. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss links, im ATP mit Nr. 2/3 bezeichnet und ist leerstehend. Der zu bewertende Tiefgarageneinstellplatz ist im ATP mit Nr. 518 bezeichnet.

Das Objekt „Böllerts Höfe 5“, 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 NRW (WFNG NRW). Ob durch Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln eine Mietpreis- und Belegungsbindung besteht, kann nicht beurteilt werden (**s. Anlage**).

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

### 4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus; 5-geschossig; unterkellert; Flachdach, zweiseitig angebaut; mit dahinterliegender Tiefgarage; Zufahrt zur Tiefgarage an der Gebäudevorderseite

Baujahr:	1977 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	<p>Gem. Mitteilung der Hausverwaltung:          2007: Heizungsanlage          2024: Erneuerung Aufzug (derzeit im Umbau)          2019: Balkonsanierung Gebäuderückseite          Fensteraustausch erfolgt in der WEG regelm./nach Bedarf in einer Wohnung          2019: Herstellung 2. Rettungsweg (zwangsweise)</p> <p>In der WEG-Versammlung vom 20.07.2023 wurden Fenstererneuerungen beschlossen, u.a. in der WE 2, evtl. Bedarf einzelner Fenster (teilw. sind Sanierungen schon erfolgt). Ferner wurde ein Beschluss über die Vergabe der Aufzugsmodernisierung gefasst. Zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme wurde vorbereitend eine Sonderumlage in Höhe von 15.000,00 € beschlossen. Die entsprechenden Beträge (WE2/3 = 1.052,50 €) waren von jedem Eigentümer bis zum 15.09.2023 zu überweisen. Sofern der Ausführungszeitraum erst im Jahr 2024 erfolgt, soll die Zahlung erst am 01.01.2024 fällig gestellt werden. Es ist nicht bekannt, inwieweit die Zahlungen von den Eigentümern geleistet wurden.</p>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei, lediglich durch die Tiefgarage ist ein barrierefreier Zugang möglich.
Außenansicht:	insgesamt Stahlbetonfertigteile gestrichen (farbl.) Eternit-Schieferverkleidung bzw. teilw. Glasal

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Flure, Haustechnikraum, 28 den jeweiligen Wohnungseigentumseinheiten zugehörige Kellerräume, Heizungsraum, Trockenraum 1, Waschküche, Trockenraum 2, Aufzug,

Erdgeschoss: 5 Wohneinheiten

- 1. Obergeschoss: 6 Wohneinheiten
- 2. Obergeschoss: 6 Wohneinheiten
- 3. Obergeschoss: 6 Wohneinheiten
- 4. Obergeschoss: 5 Wohneinheiten

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stampf- bzw. Stahlbeton

Keller:	Montage-Wandsteine, System Hinse, 25 – 30 cm
Umfassungswände:	Montage-Wandsteine, System Hinse, 25 – 30 cm
Zwischenwände tragend:	Montagewandsteine 25 cm
Zwischenwände nicht tragend:	Gips-Plattenwände 8 cm
Wohnungstrennwände, Treppenhauswände:	Montagewandsteine 25 cm
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Kelleraußentreppe: Fertigstufen; Kellertreppe: Stahlbeton; Geschosstreppe: Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt; Umrandung des Hauseingangs mit Mosaikfliesen; Zugang zum Haus: Waschbetonplatten
Dach:	Dachkonstruktion: Beton; Dachform: Flachdach (Warmdach); Dacheindeckung: Dachpappe mit 4-5 cm Kiesschüttung

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gem. Mitteilung der Hausverwaltung: Gas-Zentralheizung
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung und gem. Bauakte mechanische Sammellüftungsanlage
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

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

besondere Bauteile:	Loggien, Terrassen, Kelleraußentreppe, Windfang
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug, Gegensprechanlage

#### 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 noch eingerichtet war und nur die zu bewertende Einheit im Objekt besichtigt wurde. Dementsprechend waren Möbel und andere Gegenstände in dem Objekt vorhanden, die teilweise die Sicht auf wesentliche Gebäudeteile erschwert oder vollständig verhindert haben bzw. konnten Gebäudeteile nicht besichtigt werden. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf

Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potenziellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien. Im Rahmen des Ortstermins waren keine wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) erkennbar oder bekannt.

### 4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, privater Kinderspielplatz (Sandkasten), Einfriedung (Zaun), Standplatz für Mülltonnen

### 4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2/3 im EG links

#### 4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG links nebst Keller, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2/3 bezeichnet sowie dem Tiefgarageneinstellplatz, im ATP mit Nr. 518 bezeichnet.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche (ohne Kellerraum) beträgt gem. TEK etwa 136,10 m <sup>2</sup> .
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist gem. den vorliegenden Unterlagen wie folgt aufgeteilt:</u> Diele 1 (rd. 9,46 m <sup>2</sup> ) Diele 2 (rd. 3,16 m <sup>2</sup> ) Bad 1 (rd. 3,71 m <sup>2</sup> ) Bad 2 (rd. 3,59 m <sup>2</sup> ) Wohn- u. Schlafzimmer (rd. 18,55 m <sup>2</sup> ) Kinderzimmer 1 (rd. 12,11 m <sup>2</sup> ) Kinderzimmer 2 (rd. 12,11 m <sup>2</sup> ) Wohnzimmer (rd. 28,31 m <sup>2</sup> ) Esszimmer mit Küche (rd. 16,36 m <sup>2</sup> ) Schlafzimmer (rd. 17,92 m <sup>2</sup> ) Bad 3 (rd. 3,71 m <sup>2</sup> ) Abstellschrank (innen) 1 (rd. 0,55 m <sup>2</sup> ) Abstellschrank (außen) 1 (rd. 1,05 m <sup>2</sup> ) Abstellschrank (innen) 2 (rd. 0,55 m <sup>2</sup> ) Abstellschrank (außen) 2 (rd. 0,53 m <sup>2</sup> ) Terrasse 1 (rd. 6,31 m <sup>2</sup> ) Terrasse 2 (rd. 2,33 m <sup>2</sup> ) Bei den vorgenannten Quadratmeterangaben ist ein 3 %iger Putzabschlag noch nicht berücksichtigt.
Grundrissgestaltung:	2 zusammengelegte Wohnungen
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

#### 4.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden (z. B. Kinderzimmer, Schlafzimmer), Fliesen (z. B. Küche, Wohnzimmer, Flur, Bad; Kleinmosaik (Bad), Parkett (Schlafzimmer); Betonplatten (Terrasse)
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten (z. T. Raufasertapeten), gestrichen; Fliesen, raumhoch (Bäder, WC)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Tapete (Raufasertapete) gestrichen; Deckenpaneele (Bäder)
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden, mit elektrischem Antrieb
Türen:	Eingangstür: Holztür; Zimmertüren: Türen, aus Holz, tlw. mit Glasfüllungen; Stahlzargen, Ganzglastüren (z. B. Küche); Glasschiebetüre (Bad)
sanitäre Installation:	Bad 1: 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken; Bad 2: 1 behindertengerechte Dusche, 1 behindertengerechtes wandhängendes WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; WC: 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken

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

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Terrasse teilw. überdacht
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	Das zu bewertende Wohnungseigentum vereinigt zwei nebeneinanderliegende Wohnungen und wird als eine Einheit genutzt. Gem. TEK ist es dem Wohnungseigentümer gestattet, ein Wohnungseigentum in zwei Einheiten zu trennen, sofern die anderen Wohnungseigentümer hierdurch nicht benachteiligt werden.

#### 4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es besteht lt. TEK ein Sondernutzungsrecht für die zu bewertenden Wohnung an Terrassen- und Gartenflächen, im ATP schraffiert in der Farbe ihres Wohnungseigentums dargestellt.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Gem. Mitteilung der Hausverwaltung: Es bestehen Instandhaltungsrücklagen per 31.12.2022 in Höhe von 60.085,97 €. Der Rücklagenanteil hieran beträgt per 31.12.2022 4.175,16 €. Insgesamt besteht ein Hausgeldrückstand per 19.02.2024 für die zu bewertende Wohneinheit, von der

Hausverwaltung mit Nr. 2 bezeichnet, in Höhe von 5.348,12 € und für den zu bewertenden Tiefgarageneinstellplatz, von der Hausverwaltung mit Nr. 47 bezeichnet, per 19.02.2024 in Höhe von 139,43. Die monatlichen Hausgeldabschläge belaufen sich lt. Wirtschaftsplan aktuell für die Wohneinheit (WE2) auf 555,00 € und für den Tiefgarageneinstellplatz auf 21,00 €.

#### 4.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich in einem normalen Zustand. Es besteht geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

#### 4.7 Zubehör

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

### 5 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

##### 5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch allein (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

#### 5.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Aufgrund der vorliegenden Datenbasis (geeigneter Mietspiegel und Liegenschaftszinssatz) wird der Verkehrswert in diesem Gutachten aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall ebenfalls möglich, da für den Bereich des Bewertungsobjekts ein zonaler Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung steht.

Auf eine Sachwertermittlung wird verzichtet, da diese Substanzwertermittlung - bei dem Erwerb von Wohnungs- und Teileigentum - kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht und keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

## 5.2 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gut-mittel) **650,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,6
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III-VI
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m
Garagenfläche	=	50 % des BRW
Gartenland	=	35 % des BRW

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,97
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	V
Baulandanteil (f)	=	1.270 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	43 m
Fläche bebaut mit Tiefgarage	=	510 m <sup>2</sup>
Gartenland	=	367 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>650,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	28.02.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gut-mittel	gut-mittel	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	650,00 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	1,6	1,97	× 1,13	
Fläche (m <sup>2</sup> )	gesamt	2.147	× 1,00	

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	III-VI	V	×	1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	734,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche Baulandanteil			×	1.270 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert Baulandanteil</b>			=	932.815,00 €	
Tiefgaragenfläche	50 % des BRW	325,00 €/m <sup>2</sup>	×	510 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert Garagenfläche</b>			=	165.750,00 €	
Gartenland	35 % des BRW	227,50 €/m <sup>2</sup>	×	367 m <sup>2</sup>	
<b>Gartenfläche</b>			=	83.492,50 €	
<b>Gesamtbodenwerts</b>			=	<b>1.182.057,50 €</b>	
<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>					
Gesamtbodenwert gerundet				1.180.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)			×	695/10.000	
Teileigentumsanteil (TE)			×	5/10.000	
<b>anteiliger Bodenwert für die Wohnung</b>			=	<b>82.010,00 €</b>	
<b>anteiliger Bodenwert für den Tiefgaragenstellplatz</b>			=	<b>590,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** für die Wohnung beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2024 rd. **82.000,00 €** und für den Tiefgaragenstellplatz rd. **600,00 €**.

### 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 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung EG	136,10		8,00	1.088,80	13.065,60
Summe			136,10	-		1.088,80	13.065,60

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>13.065,60 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.271,73 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 10.793,87 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,60 % von 82.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.132,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 8.661,87 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,392
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 193.956,59 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 82.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 275.956,59 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 275.956,59 €</b>
	<b>rd. 276.000,00 €</b>

### 5.4 Ertragswertermittlung für die Garage

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum	1	Tiefgarage		1	50,00	50,00	600,00
Summe				1		50,00	600,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>600,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 125,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 475,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,60 % von 600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 15,60 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 459,40 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,392
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 10.286,89 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 600,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der Garage</b>	<b>= 10.886,89 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> (vgl. Pkt. 3.5.3)	<b>– 0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Tiefgaragenstellplatzes</b>	<b>= 10.886,89 €</b>
	<b>rd. 11.000,00 €</b>

## 5.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und Erfahrungswerten sowie Marktanalysen des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Wohnung EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	350,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.660,42
Mietausfallwagnis	2,00	----	261,31
Summe			2.271,73 (ca. 17 % des Rohertrags)

- für die Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	41,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	72,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Summe			125,00 (ca. 17 % 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Das (gemäß Bauakte) 1977 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 3 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 ( $2024 - 1977 = 47$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 47 \text{ Jahre} =$ ) 33 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

## 5.5 Vergleichswertermittlung

### 5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21

ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

### 5.5.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Für den Bereich des Bewertungsobjekts steht ein zonaler Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	2.050,00 €/m <sup>2</sup>	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	28.02.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	gut-mittel	gut-mittel	× 1,00	
Aufzug	nicht vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,00	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	65,00	136,00	× 1,15	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	
Anzahl Wohneinheiten	4	28	× 0,86	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	2.027,45 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche			×	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Vergleichswert</b>			=	<b>275.733,20 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2024 mit rd. **276.000,00 €** ermittelt.

### 5.5.3 Plausibilitätskontrolle für den Tiefgaragenstellplatz

Im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss wird ein Richtwert (Vergleichskaufpreis) für Tiefgaragenstellplätze als durchschnittlicher Kaufpreis veröffentlicht. Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Es handelt es sich in der veröffentlichten Tabelle lediglich um grobe Mittelwerte, die für mit einer für diese Wertermittlung ausreichender Genauigkeit herangezogen werden. Aufgrund von Erfahrungswerten werden Tiefgaragenstellplätze in Anlehnung an o.g. Veröffentlichungen für Weiterverkäufe wird der Vergleichswert der Garage pauschal geschätzt mit rd. **11.000,00 €**.

## 5.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** für die Wohnung wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **276.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** für die Wohnung beträgt rd. **276.000,00 €**.

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

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

Die **Verkehrswerte** für den

1. **695/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus und einer Tiefgarage bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im EG links** nebst **Kellerraum**, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 2/3** bezeichnet, sowie lt. TEK dem Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche,
2. **5/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus und einer Tiefgarage bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Tiefgarageneinstellplatz** im ATP mit **Nr. 518** bezeichnet in **45479 Mülheim, Böllerts Höfe 5**

Grundbücher	Blätter	lfd. Nr.
<i>Broich</i>	3335, 3362	<i>je 1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Broich</i>	16	972

werden zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2024 geschätzt:

a) für das **Wohnungseigentum Nr. 2/3** mit rd. **276.000,- €**

b) für das **Teileigentum Nr. 518** mit rd. **11.000,- €**

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

Duisburg, den 08. April 2024

---

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**DIN 283:**

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

**DIN 277: 2021-08**

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**EnEV:**

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

## 7 Verzeichnis der Anlagen

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

*Anlagen 7 bis 13 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.*

- Anlage 7: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 8: Auszug aus dem Altlastenkataster
- Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 10: Anliegerbescheinigung
- Anlage 11: Auskunft Wohnungsbindungen
- Anlage 12: Auskunft über Bergschadensgefährdung
- Anlage 13: sonstige Auskünfte und Informationen

# Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2024



**Anlage 3: Fotos**

Seite 1 von 7



Straßenansicht



Hauseingang

**Anlage 3: Fotos**

Seite 2 von 7



Tiefgaragenzufahrt



Seitenansicht

**Anlage 3: Fotos**

Seite 3 von 7



Gartenansicht



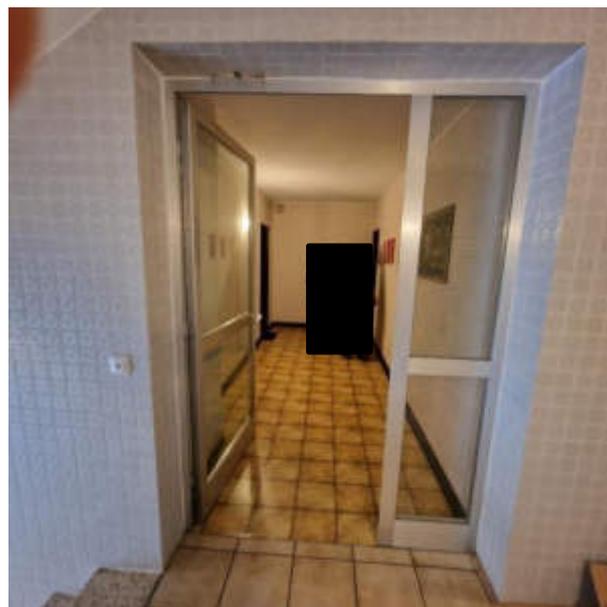
Terrasse mit Abstellraum

**Anlage 3: Fotos**

Seite 4 von 7



Blick auf die Gartenfläche (SNR lt. TEK) bzw. auf die Tiefgarage



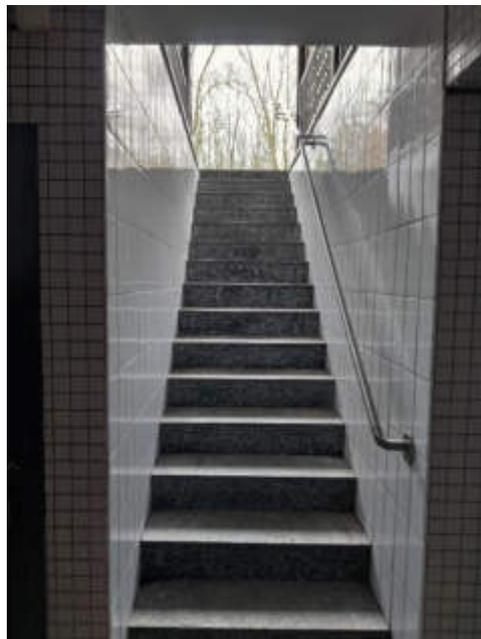
Hausflur

**Anlage 3: Fotos**

Seite 5 von 7



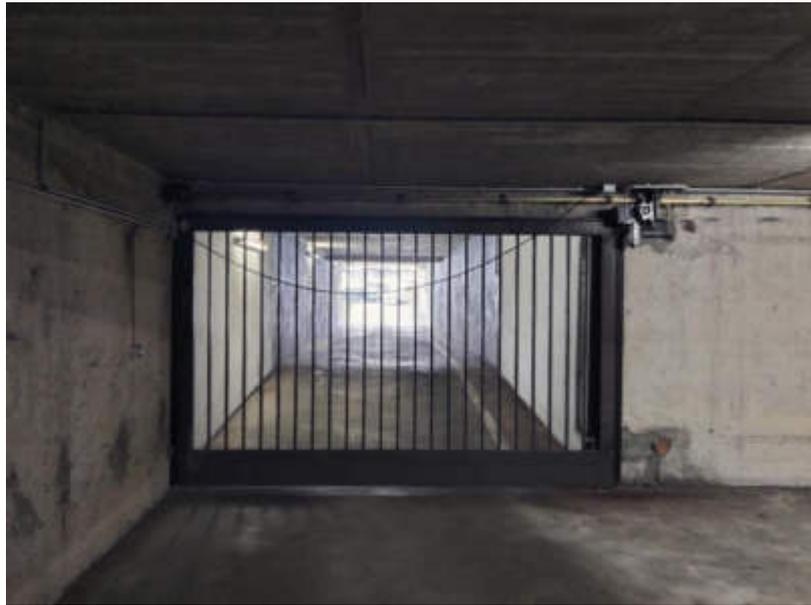
Keller



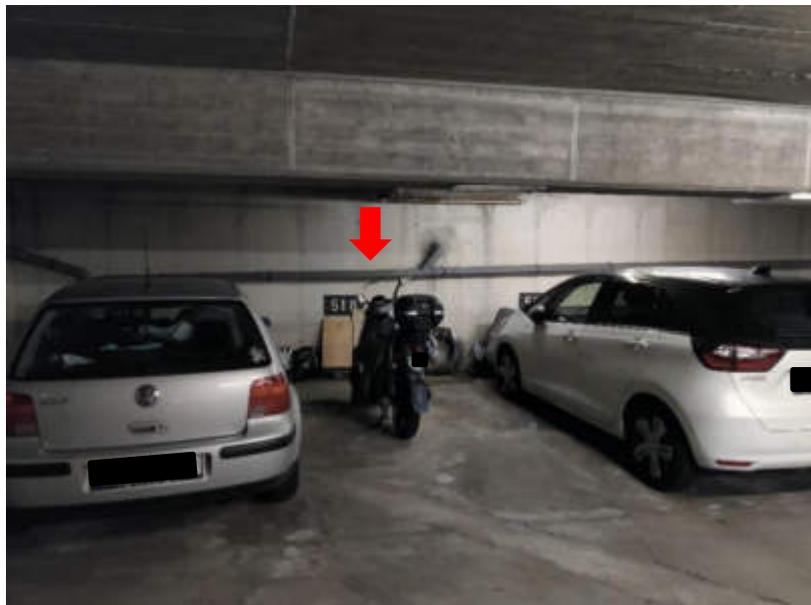
Kelleraußentreppe

**Anlage 3: Fotos**

Seite 6 von 7



Tiefgaragenzufahrt



Tiefgarageneinstellplatz Nr. 518

**Anlage 3: Fotos**

Seite 7 von 7



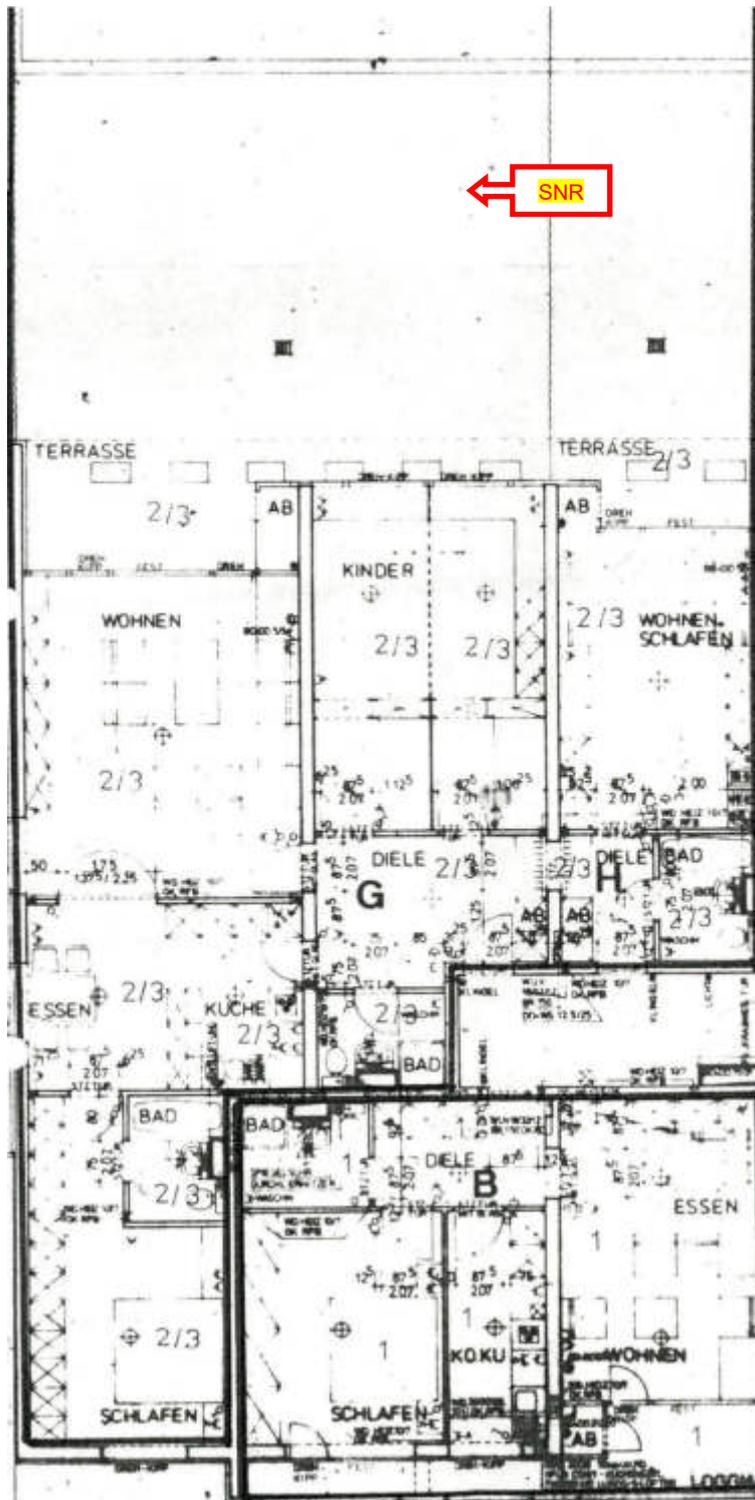
Tiefgarage



Terrasse, teilweise

### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

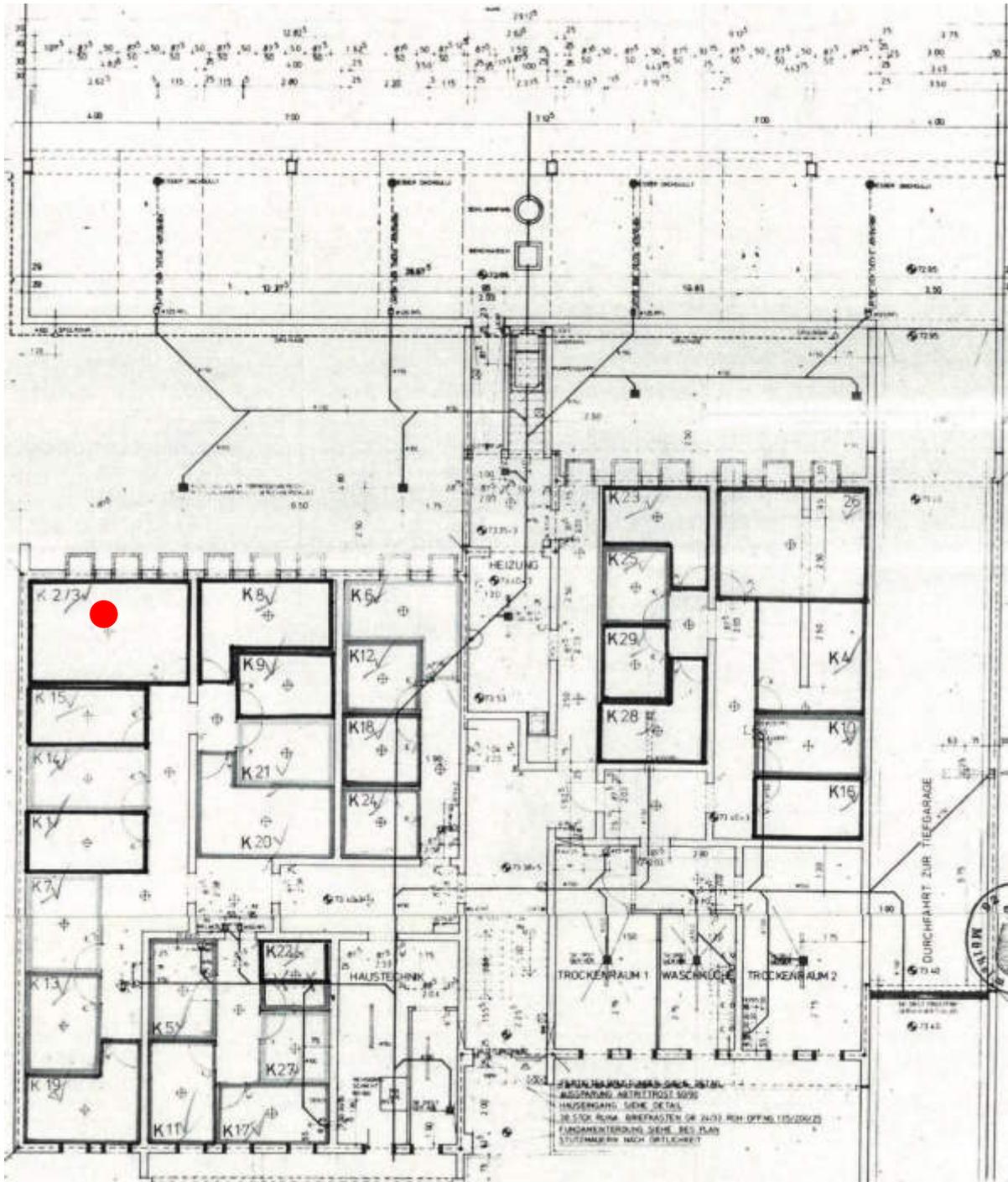
Seite 1 von 8



Grundriss Wohnung Nr. 2/3 nebst SNR (lt. TEK)

### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

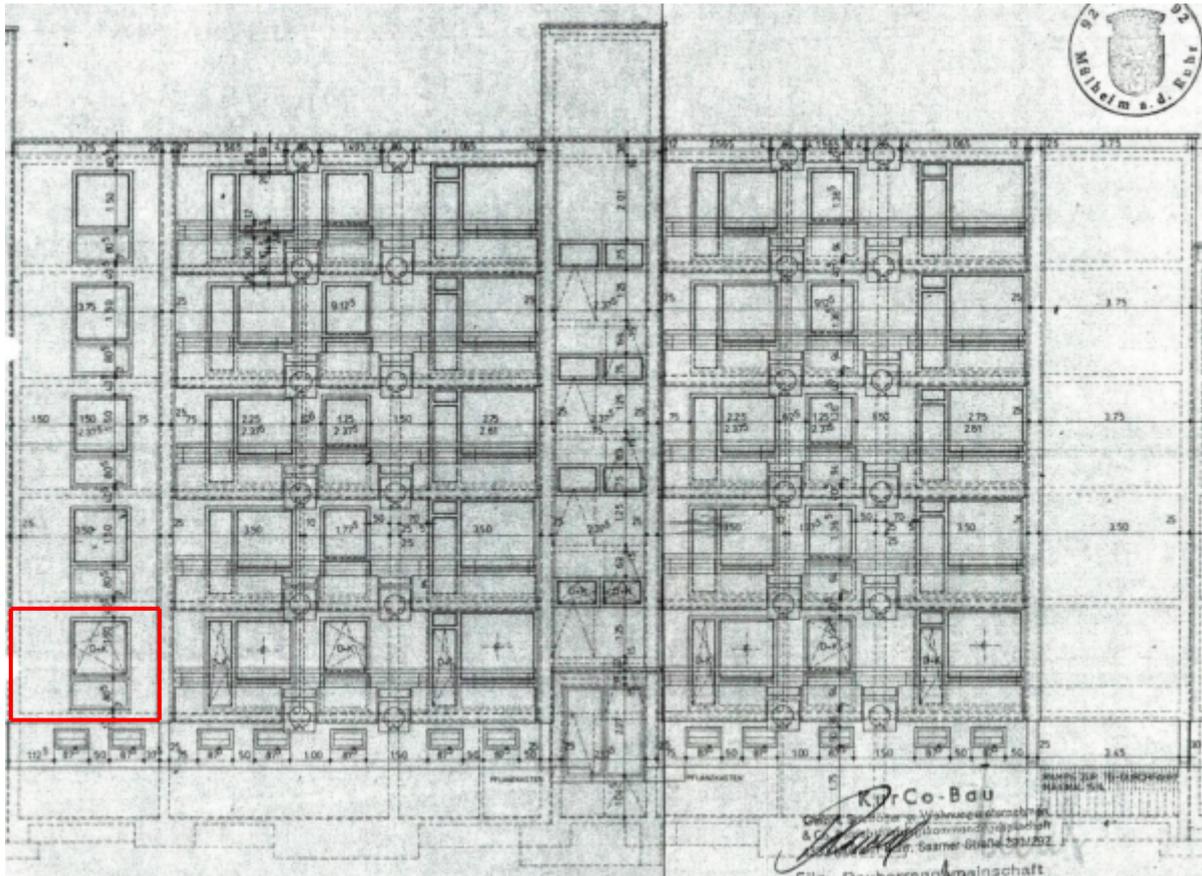
Seite 2 von 8



Grundriss Kellergeschoss

### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

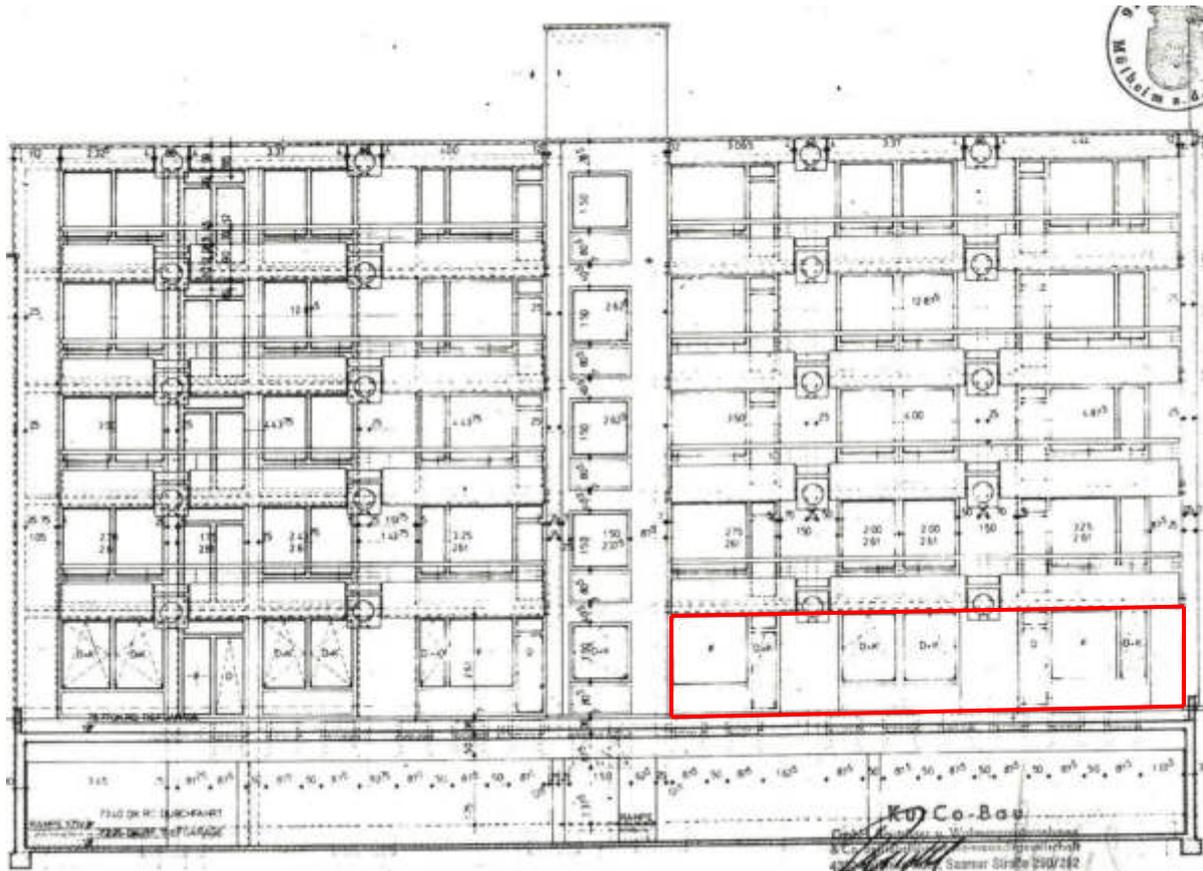
Seite 3 von 8



Straßenansicht

### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

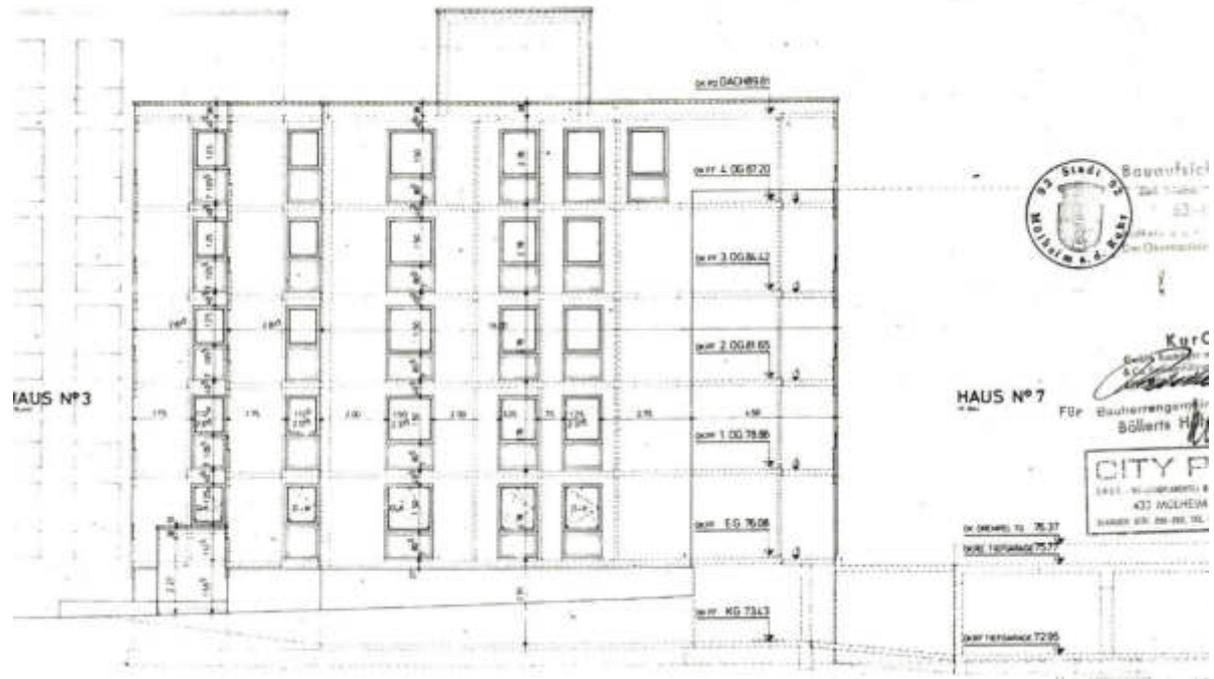
Seite 4 von 8



Gartenansicht

### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

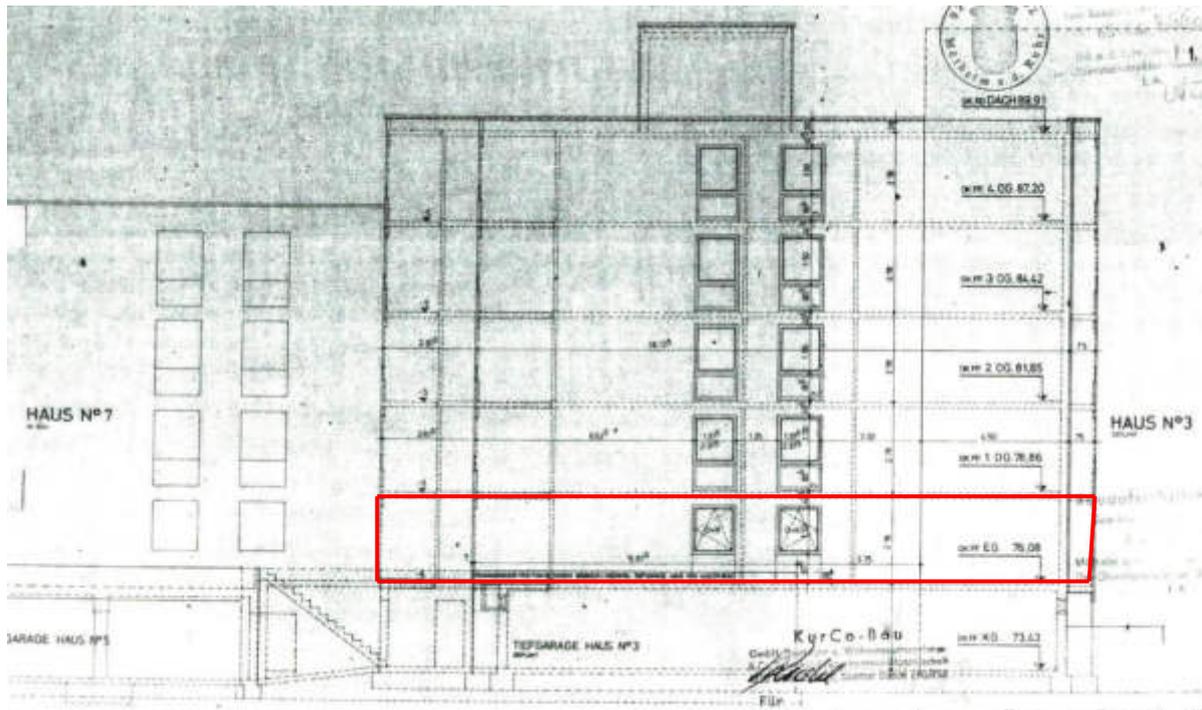
Seite 5 von 8



Seitenansicht 1

### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

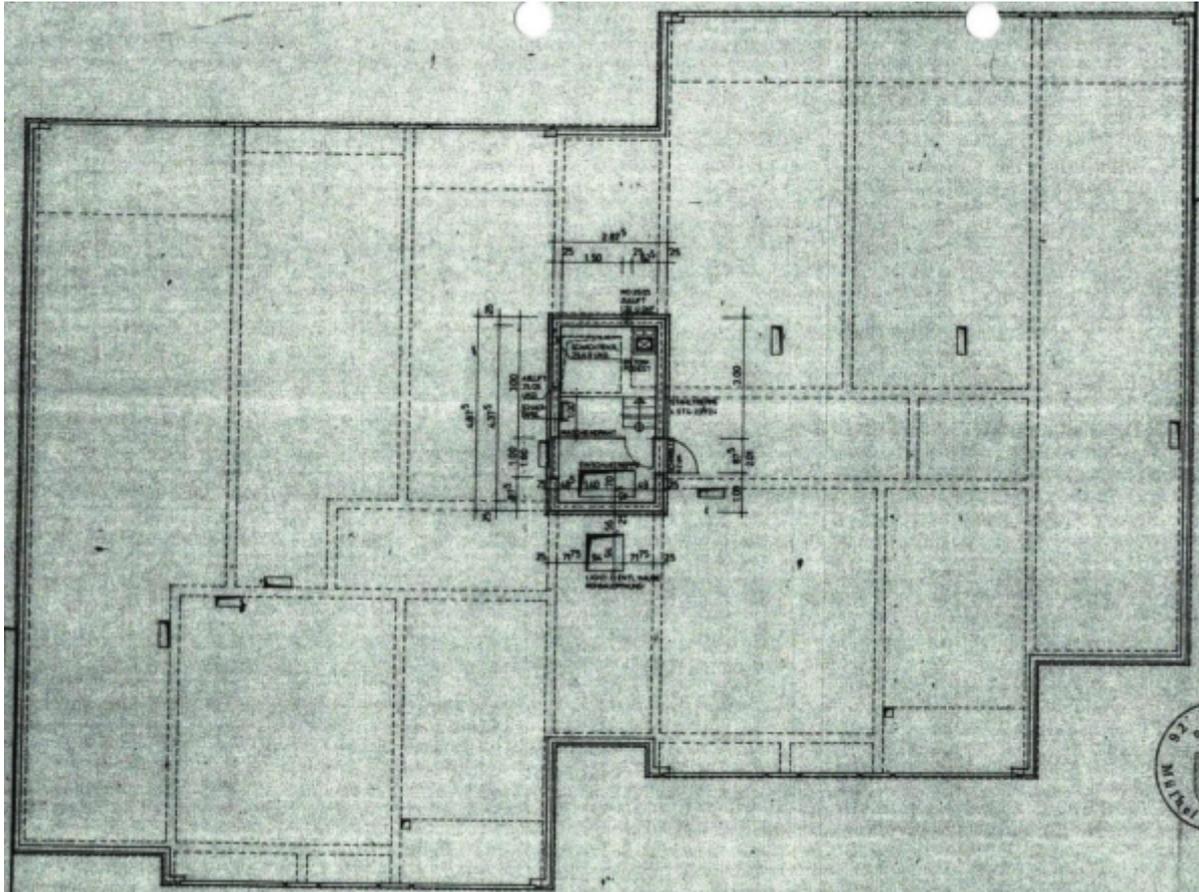
Seite 6 von 8



Seitenansicht 2

### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

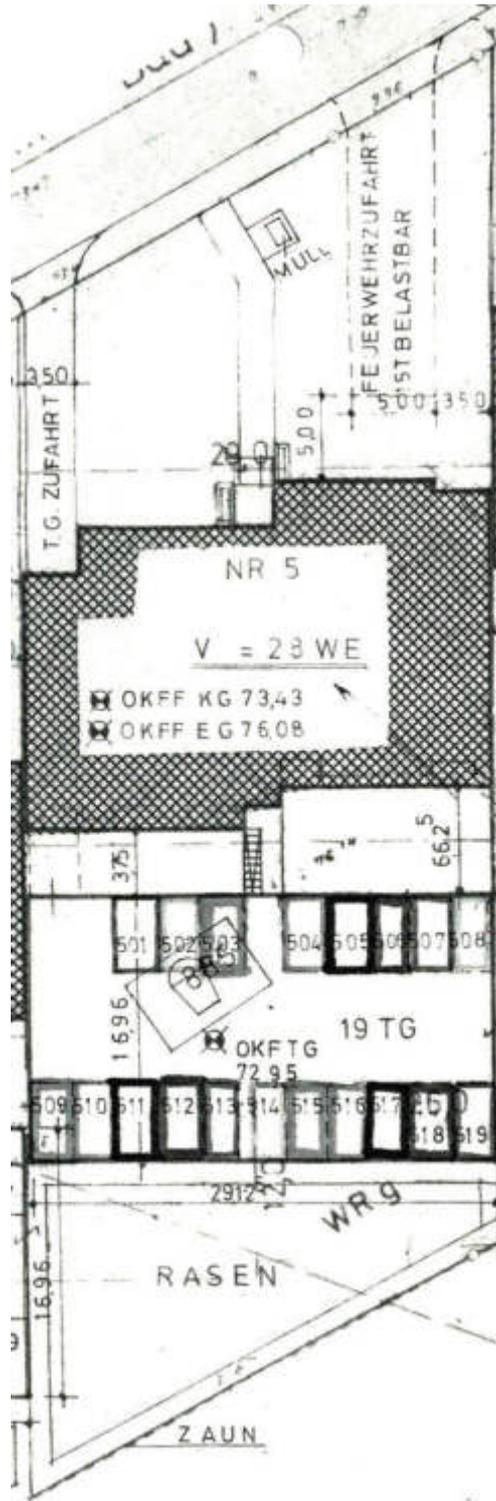
Seite 7 von 8



Dachaufsicht

### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

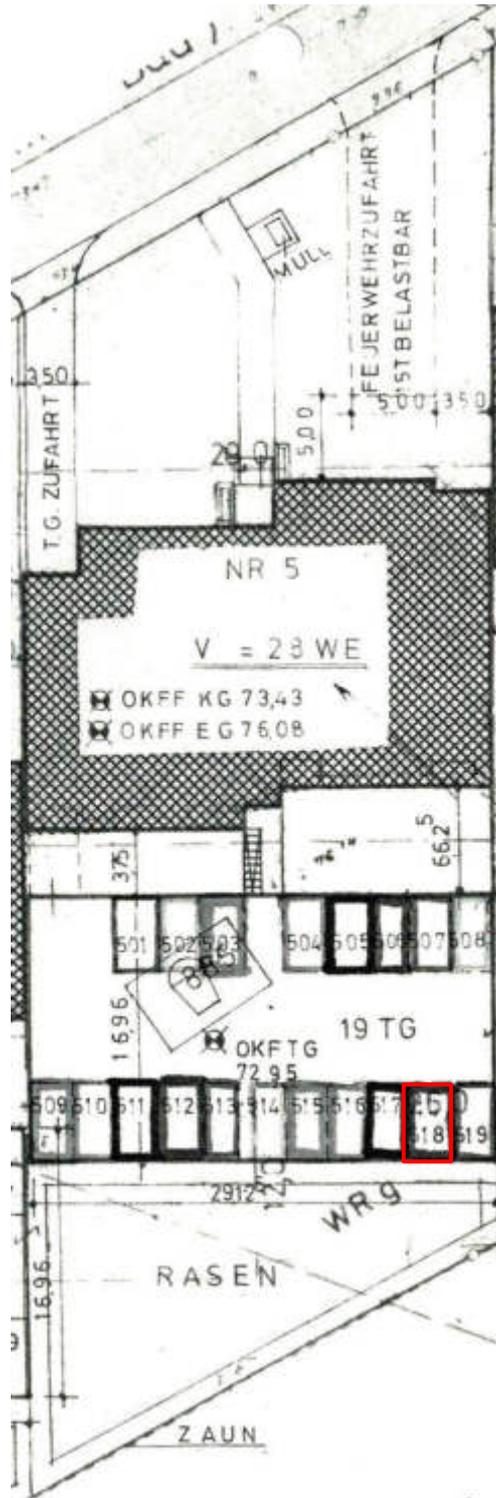
Seite 8 von 8



Grundriss

### Anlage 5: Lage Tiefgarageneinstellplatz

Seite 1 von 1



Lage Tiefgarageneinstellplatz Nr. 518

**Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

Seite 1 von 1

Berechnung der Wohnflächen nach der 11. Berech.VO. und des unbauten Raumes

Bauvorhaben : Wohnpark Uhlenhorst, Mülheim/Ruhr-Speldorf, Böllerts Höfe Nr. 5  
 Bautyp : Mehrfamilienhaus (H)  
 Bauweise : 5-geschossiger Sechseckspanner mit Aufzug, Flachdach  
 Wohnungstypen : H, H', D, D', A/C, A/C', G, G' = Ein-, Zwei-, Drei- und Vier-Raum-Wohnungen  
 Anz. der HE u. WE: 1 Hauseinheit mit 30 Wohnungen = 10 Ein-, 10 Zwei-, 5 Drei-, 5 Vier-Raum

L. WohnWohnen

Wohnen

Kochfeld

Schlaf

Bad

Diele

Abstell

Abstell

Loggia

./. 3 % für Putz

$$= 4,36 \text{ m}^2 \quad 56,28 \text{ m}^2$$

$$= 54,59 \text{ m}^2$$

Wohnungstyp G', Klein-Raum-Wohnung, Erd - 4. OG, Linker 5 WE (Nr. 2,8,14,20,26)

Wohnen	: 4,875 x 5,75 + 0,20 x 1,375	= 28,31 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	: 4,875 x 3,30 + 0,20 x 1,375	= 16,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	: 3,50 x 3,925 + 1,65 x 2,35 + 1,50 x 0,20	= 17,92 m <sup>2</sup>
Kind 1	: 1,975 x 6,13	= 12,11 m <sup>2</sup>
Kind 2	: 1,975 x 6,13	= 12,11 m <sup>2</sup>
Bad 1 (Wanne)	: 1,75 x 2,25 - 0,31 x 0,75	= 3,71 m <sup>2</sup>
Bad 2 (Dusche)	: 2,25 x 1,70 - 0,75 x 0,31	= 3,59 m <sup>2</sup>
Diele	: 2,25 x 2,70 + 1,75 x 2,25 - 0,50 x 1,10	= 9,46 m <sup>2</sup>
Abstellchr. (innen)	: 0,50 x 1,10	= 0,55 m <sup>2</sup>
Abstellkam. (außen)	: 0,70 x 1,50	= 1,05 m <sup>2</sup>
Terrasse bzw. Loggia	: (4,125 x 1,58 + 9,225 x 0,66) 0,5	= 6,31 m <sup>2</sup> 111,48 m <sup>2</sup>
./. 3 % für Putz		= 108,14 m <sup>2</sup>

Erdgeschosswohnung G mit GartenanteilWohnungstyp H', Ein-Raum-Wohnung, Erd - 4. OG, Linker 5 WE (Nr. 3,9,15,21,27)

Wohnen + Schlafen	: 3,50 x 5,30	= 18,55 m <sup>2</sup>
Bad	: 1,75 x 2,25 - 0,31 x 0,75	= 3,71 m <sup>2</sup>
Diele	: 1,65 x 2,25 - 0,50 x 1,10	= 3,16 m <sup>2</sup>
Abstellchr. (innen)	: 0,50 x 1,10	= 0,55 m <sup>2</sup>
Abstellkam. (außen)	: 0,70 x 0,75	= 0,53 m <sup>2</sup>
Terrasse bzw. Balkon	: (2,75 x 0,83 + 3,50 x 0,66) 0,5	= 2,33 m <sup>2</sup> 28,83 m <sup>2</sup>
./. 3 % für Putz		= 27,96 m <sup>2</sup>

Erdgeschosswohnung H mit Gartenanteil