

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

Datum: 13.06.2025
Az.: SIE-121124

GUTACHTEN

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

1. im Wohnungsgrundbuch von Mülheim, Blatt 10077 eingetragenen **161,26/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** mit einem **Kellerraum** und einem **Dachstudio**, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 5** bezeichnet,
2. im Teileigentumsgrundbuch von Mülheim, Blatt 11210 eingetragenen **1/7 Miteigentumsanteils** an dem mit 6 Garagen bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Garage**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 5** bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Einfahrtsfläche zwischen der Straße und der dem Teileigentümer gehörenden Garage,

in 45470 Mülheim, Eppinghofer Bruch 34

Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch	Blätter	lfd. Nr.
Mülheim	10077 und 11210	je 1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Mülheim-Ruhr	16	1131, 1134, 1144, 1146 und 1155, 1172
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 007 K 035/24 Amtsgericht Mülheim an der Ruhr	



Die **Verkehrswerte** werden zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 geschätzt

- a) für das **Wohnungseigentum Nr. 5** mit rd. **237.000,- €**
- b) für das **Teileigentum Nr. 5** mit rd. **6.000,- €**

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 72 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 43 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 50 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.
Das Gutachten wurde in 3 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	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	8
3.2	Gestalt und Form	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
3.5.2	Bauplanungsrecht	13
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	14
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	15
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	15
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
4.2.2	Nutzungseinheiten	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
4.2.5	Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes	16
4.3	Nebengebäude.....	17
4.4	Außenanlagen.....	17
4.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im DG, links	17
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	17
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
4.5.2.1	Garage Nr. 5.....	18
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	18
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	18
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	18
4.8	Zubehör.....	18

5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	19
5.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	20
5.2	Bodenwertermittlung	20
5.3	Ertragswertermittlung	21
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
5.3.2	Ertragswertberechnung für die Eigentumswohnung	22
5.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	23
5.4	Vergleichswertermittlung	24
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
5.4.2	Vergleichswertermittlung für die Eigentumswohnung	24
5.5	Ertragswertermittlung für die Garage.....	25
5.5.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....	25
5.5.2	Ertragswertberechnung für die Garage	25
5.5.3	Vergleichswertermittlung für die Garage	26
5.6	Verkehrswert.....	27
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	28
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	29
6.3	Verwendete fachspezifische Software	29
7	Verzeichnis der Anlagen.....	29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus und Teileigentum (Garage)
Objektadresse:	Eppinghofer Bruch 34 45470 Mülheim a. d. Ruhr
Grundbuchangaben:	1. Wohnungsgrundbuch von Mülheim, Blatt 10077, lfd. Nr. 1 2. Teileigentumsgrundbuch von Mülheim Blatt 11210, lfd. Nr. 1
Bestandsverzeichnis Mülheim Blatt 10077:	Herrschervermerke: 1. Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung als Gartenfläche) an dem Grundstück Mülheim Ruhr Flur 16 Flurstück 1145, eingetragen in Mülheim Blatt 1116 Abt. II Nr. 2; 2. Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung als Gartenfläche) an dem Grundstück Mülheim Ruhr Flur 16 Flurstück 1147, eingetragen in Mülheim Blatt 1117 Abt. II Nr. 2 Der eingetragene MEA ist durch die zu den anderen ME-Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es bestehen Sondernutzungsrechte an bestimmten Grundstücksflächen nach Maßgabe des Lageplans zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Wohnungen Nr. 1 und 2. Es bestehen Eintragungen hinsichtlich der Veräußerung des zu bewertenden Miteigentumsanteils.
Bestandsverzeichnis Mülheim Blatt 11210:	Der eingetragene MEA ist durch die zu den anderen ME-Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es bestehen Sondernutzungsrechte für jeden Teileigentümer an der Einfahrtsfläche zwischen der Straße und seiner Garage.
Katasterangaben:	<u>Mülheim Blatt 10077:</u> Gemarkung Mülheim-Ruhr, Flur 16, Flurstück 1131, Fläche 8 m²; Gemarkung Mülheim-Ruhr, Flur 16, Flurstück 1134, Fläche 502 m²; Gemarkung Mülheim-Ruhr, Flur 16, Flurstück 1144, Fläche 66 m²; Gemarkung Mülheim-Ruhr, Flur 16, Flurstück 1146, Fläche 49 m² <u>Mülheim Blatt 11210:</u> Gemarkung Mülheim-Ruhr, Flur 16, Flurstück 1155, Fläche 128 m²; Gemarkung Mülheim, Flur 16, Flurstück 1172, Fläche 4 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungstichtag:	26.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	26.02.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.02.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung und der Garage 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 im Maßstab 1:500 vom 21.11.20224 • Auszug aus dem Stadtplan • Auszug aus der Straßenkarte • Bodenrichtwerte • Mietspiegel der Stadt Mülheim a.d.R. • Grundstücksmarktbericht Stadt Mülheim a.d.R. • Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 09.01.2025 • Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.04.2025 • Auskunft Altlastenkataster vom 08.01.2025 • Auskunft Bergschadensgefährdung vom 20.01.2025 • Auskunft über Wohnungsbindungen vom 13.01.2025 • Auskunft Erschließungsbeiträge vom 08.01.2025 • Teilungserklärung vom 05.09.1996, U.R. 49/1996, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Aufteilungspläne, Änderung der Teilungserklärung vom 15.10.1996, U.R. 213/1996, Ergänzung zur Teilungserklärung vom 26.06.1997, U.R. 126/1997, Teilungserklärung vom 16.01.2002, U.R. 10/2002, Ergänzung zur Teilungserklärung vom 10.04.2002, U.R. 61/2002 • Erhebungen im Ortstermin • Allgemeine Marktanalysen Vom der Auftraggeberin wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 14.11.2024
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) Beginn der Mietverträge, sofern die Objekte vermietet sind,
- 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 der zu bewertenden Wohnung und der Garage konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck, unterstelltem Ausstattungsstandart und nach Aktenlage (soweit möglich) erstellt. Besondere Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt. Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die fehlende Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und -mängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flur **16** Flurstücksnummer **1146 u.a.**

in **Mülheim, Eppinghofer Bruch 34**
Wertermittlungstichtag: **26.02.2025**

Bodenwert								
	Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]		
	Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	412,80	625,00	258.375,00		
Bodenwertanteil des MEA						41.600,00		
Objektdaten								
	Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung		BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus		720,00	80,53	1996	80	51
Wesentliche Daten								
	Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]		Liegenschaftszinssatz [%]		Sachwertfaktor
	Wohnungseigentum	6.281,40		1.682,05 € (26,78 %)		0,53		----
Relative Werte								
relativer Verkehrswert:				2.943,00 €/m² WF/NF				
Verkehrswert/Rohertrag:				37,73				
Verkehrswert/Reinertrag:				51,53				
Ergebnisse								
Ertragswert:				237.000,00 €				
Vergleichswert:				237.000,00 €				
Verkehrswert (Marktwert):				237.000,00 €				
Wertermittlungstichtag				26.02.2025				
Ertragswert der Garage				6.000,00 €				
Vergleichswert der Garage				6.000,00 €				
Verkehrswert der Garage (Marktwert):				6.000,00 €				
Bemerkungen								
Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.								

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Mülheim an der Ruhr (ca. 175.127 Einwohner); Stadtteil Altstadt I (ca. 21.761 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:	Altstadt I ist ein Stadtteil und der historische Kern der kreisfreien, nordrhein-westfälischen Stadt Mülheim an der Ruhr. Der flächenmäßig kleinste, aber auch am dichtesten besiedelte Stadtteil Mülheims liegt am historischen Westfälischen Hellweg im Stadtbezirk Rechtsruhr-Süd. Er grenzt an Altstadt II, Heißen, Menden-Holthausen und, auf der anderen Seite der Ruhr, an Saarn und Broich. (Quelle: https://de.wikipedia.org/) Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar. In näherer Umgebung befindet sich eine Eisenbahnstrecke.
Topografie:	starke Hanglage; von der Straße ansteigend
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als mittlere bis einfache Wohnlage eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Mülheim Blatt 10077:

Straßenfront: ca. 23 m; mittlere Tiefe: ca. 26 m;
Grundstücksgröße: insgesamt 625,00 m²;
Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

Mülheim Blatt 11210:

Straßenfront: ca. 18 m; mittlere Tiefe: ca. 7 m;
Grundstücksgröße: insgesamt 132 m²;
Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses; mehrseitige Grenzbebauung des Garagenkomplexes

Baugrund soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft sind die Flurstücke 1131, 1134, 1144 und 1146 im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Die Flurstücke 1155 und 1172 sind im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt. Bei der Art der Ablagerung handelt es sich um Verfüllung, die Art der abgelagerten Materialien ist unbekannt. Für diesen Bereich liegen keine weiteren Untersuchungsergebnisse vor, so dass der Altlastenverdacht bisher weder bestätigt noch ausgeräumt werden kann. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde zunächst nicht vorgenommen. Hierzu müssten ggf. vertiefende Untersuchungen angestellt werden. Die sich eventuell ergebenden Risiken (z.B. Kosten von Dekontaminationen oder gesundheitlich schädigende Einwirkungen) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen (**s. Anlage**).

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. Vielleicht liegen der Bergwerkseigentümerin auch weitere Informationen zum Bergbau unter dem Grundstück vor, die der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt sind.

Nach den dortigen Unterlagen ist in diesem Bereich Bergbau bis in die 1950er Jahre umgegangen. Der auf den Grubenbildern dokumentierte und für das Grundstück relevante Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.

Es wird noch auf folgendes hingewiesen: Das Grundstück liegt im Bereich des ehemaligen Steinkohlelängelfeldes "Leybank". Nach den dort bekannten Lagerstätteninformationen kann nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Grundstück ein Steinkohleflöz unter einer geringmächtigen Lockermassenschicht an der Karbonoberfläche ausstreicht bzw. in geringer Tiefe unter dem Grundstück ansteht. Ein Abbau in geringer Tiefe ist für den Grundstücksbereich nicht dokumentiert. Hinweise auf einen nicht dokumentierten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau (z. B. Fundpunkte, Schürfe o.ä.) finden sich in den Unterlagen für den unmittelbaren Grundstücksbereich nicht. Es wird geraten, bei dem Grundstück auf altbergbauliche Hinweise zu achten. Hierbei kann es sich um Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen sowie kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen oder im Winter schnee- und eisfreie "Flecken" an der Tagesoberfläche können auf Grubenbaue hinweisen. Beim Aushub einer Baugrube sollte auf die Beschaffenheit des Untergrundes geachtet werden. Trifft man dabei auf eine Lagerstätte (z. B. Steinkohleflöze) oder auf Auflockerungen, die möglicherweise durch bergbauliche Tätigkeiten entstanden sind, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung. In diesen Fällen sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden. **Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens.** Einen Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat der Bergbau hier nicht. Die sich eventuell ergebenden Risiken (z.B. Einsturz oder Absinken der Grundstücksoberfläche) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Mülheim, **Blatt 10077** neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 30.08.2024 (lfd. Nr. 2) keine Eintragungen in Abt. II.

Im Grundbuch Blatt 10077 wird auf die Bewilligungsurkunde vom 05.09.1996 bezuggenommen. In dieser Teilungserklärung wird der Miteigentumsanteil von 161,26/1.000stel aufgeführt verbunden mit dem Sondereigentum an der im AP mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im DG und dem mit der Nr. 5 bezeichneten Dachstudio nebst Kellerraum und Garage Nr. 5.

Im aktuellen Wohnungsgrundbuch wird die Garage nicht mehr aufgeführt. Mit Ergänzung zur Teilungserklärung vom 26.06.1997 wurde die Garagennutzung aus dem jeweiligen Sondereigentum herausgenommen. Hiernach wurden den Eigentumswohnungen die jeweiligen Garagen nicht mehr auf der Parzelle 1134 zugeordnet und es wurden die SNR der Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 neu gefasst.

Faktisch bestehen keine Garagen auf dem Flurstück 1134. Ein Bezug auf die Bewilligungsurkunde vom 26.06.1997 mit den entsprechenden Änderungen ist im Grundbuch nicht vermerkt.

In Abt II des Teileigentumsgrundbuchs von Mülheim, **Blatt 11210** bestehen neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 30.08.2024 (Ifd. Nr. 8) folgende Eintragungen:

Ifd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bahnanlagen- und Bahnbetriebsrecht) für DB Netz AG

Das eingetragene Recht mit der Ifd. Nr. 1, Abt. 2 des Grundbuches Blatt Nr. 11210 wird wertermittlungstechnisch nicht gesondert gewertet, da es sich hierbei um eine Immissionsduldung handelt und dieser Umstand ausreichend im Ansatz des zonalen Bodenwertes berücksichtigt ist.

Ifd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Fernmeldeleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Mülheim-Ruhr Flur 16 Flurstück 1113 (Mülheim Blatt 2769 A)

In der vorliegenden Bewilligungsurkunde vom 03.12.1990 mit der UkrNr 108/90 wird das herrschende Grundstück mit Flurstück 1112, Blatt 2769 A bezeichnet. Im belasteten Grundbuch Blatt 11210 ist das herrschende Flurstück mit Flurstück 1113 bezeichnet. Der Sachverständige konnte nicht feststellen, ob es sich hierbei um einen Schreibfehler handelt, oder ob ggfs. eine andere Bewilligungsurkunde das Flurstück 1113 betreffend vorliegt. Ein Flurstück 1113 ist im aktuellen Liegenschaftskataster nicht aufgeführt.

In der Bewilligungsurkunde wird das Recht Ifd. Nr. 2, Abt. 2 des Grundbuches Blatt Nr. 11210 beschrieben. Hierbei ist ein 1,50 m breiter Schutzstreifen über der Fernmeldeleitung von Gebäuden freizuhalten. Es ist nicht ersichtlich, wo die Leitung verläuft. Die Beschränkung betrifft eintragungsgemäß das Flurstück 1155. Das Flurstück ist mit Garagen komplett überbaut. Es ist nicht erkennbar, um welches berechnete Flurstück es sich handelt und wo die Leitungen

verlaufen. Ggfs wurde durch Grundstücksteilungen lediglich das Recht übernommen, ohne dass die Beschränkungen faktisch das Flurstück 1155 weiterhin betreffen. Dies kann im Zuge der Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht geklärt werden.

Da nicht ohne weiteres unterstellt werden kann, dass das Recht das Flurstück 1155 faktisch nicht betrifft, wird hier rein vorsorglich ein Wertabschlag vom ermittelten Verkehrswert der betreffenden Garage vorgenommen. Hierin sollen die Kosten zur Klärung des Sachverhaltes, möglicher Grundbuchberichtigungen oder unter Umständen der Rückbau berücksichtigt werden. Der **Barwert des Rechts lfd. Nr. 2 wird mit 2.500,- €** beziffert.

lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrwegsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Mülheim-Ruhr Flur 16 Flurstück 1113 (Mülheim Blatt 2769 A).

In der Bewilligungsurkunde wird das Recht lfd. Nr. 3, Abt. 2 des Grundbuches Blatt Nr. 11210 beschrieben. Hierbei ist ein 3,00 m breiter Geländestreifen als Geh- und Fahrweg freizuhalten. Es ist nicht ersichtlich, wo der verläuft. Die Beschränkung betrifft eintragungsgemäß das Flurstück 1155. Das Flurstück ist mit Garagen komplett überbaut. Es ist nicht erkennbar, um welches berechnete Flurstück es sich handelt und wo der Weg verlaufen soll. Ggfs wurde durch Grundstücksteilungen lediglich das Recht übernommen, ohne dass die Beschränkungen faktisch das Flurstück 1155 weiterhin betreffen. Dies kann im Zuge der Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht geklärt werden.

Da nicht ohne weiteres unterstellt werden kann, dass das Recht das Flurstück 1155 faktisch nicht betrifft, wird hier rein vorsorglich ein Wertabschlag vom ermittelten Verkehrswert der betreffenden Garage vorgenommen. Hierin sollen die Kosten zur Klärung des Sachverhaltes, möglicher Grundbuchberichtigungen oder unter Umständen der Rückbau berücksichtigt werden. Der **Barwert des Rechts lfd. Nr. 3 wird mit 2.500,- €** beziffert.

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

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegen Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis vor. Für die Flurstücke 1131, 1134, 1144 und 1146 bestehen keine Eintragungen. Für die Flurstücke 1155 und 1172 enthält das Baulastenverzeichnis folgende Eintragungen:

Baulastenblatt Nr. 3763, betr. Gemarkung Mülheim, Flur 16, Flurstücke 1154, 1156, 1171, 1172, 1183-1186

lfd. Nr. 1:

Verpflichtung, auf dem belasteten Grundstück für die Dauer eine Fläche zur Herstellung von 6 Garagen für die Kraftfahrzeuge (PKW) und zur entsprechenden Nutzung für das begünstigte Grundstück Eppinghofer Bruch 34 (Gemarkung Mülheim, Flur 16, Flurstück 1134) bereitzustellen und von jeder Bebauung freizuhalten, die dem Nutzungszweck widerspricht. Das Gleiche gilt für die Zu- und Abfahrten zu dieser Fläche. Der Begünstigte ist berechtigt, diese Garagen jederzeit für seine öffentlich-rechtliche Stellplatzverpflichtung (..) zu benutzen.

Die Garagen und die Zu- und Abfahrten sind in dem der Baulastenerklärung vom 13.01.97 anliegende Lageplan dargestellt.

lfd. Nr. 2:

Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf den Flurstücken auch nach einer evtl. Teilung und Neubildung von Flurstücken, das öffentliche Baurecht zu einzuhalten, als ob diese Trennstücke zur Erfüllung der Vorschriften des § 4 Abs. 2 BauO NRW ein einziges Grundstück bildeten.

Das gesamte Grundstück ist in dem der Baulastenerklärung vom 13.01.07 anliegenden Lageplan dargestellt.

Vgl. vollständigen Text der Baulasterklärung in der Anlage.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs der Bewertungsobjekte, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich der Flurstücke 1131, 1134, 1144 und 1146 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Bereich der Flurstücke 1155 und 1172 ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich der Flurstücke 1131, 1134, 1144 und 1146 trifft der Bebauungsplan T2 (rechtsverbindlich seit 15.10.1973) im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (zwingend);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

Für den Bereich der Flurstücke 1155 und 1172 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

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

3.5.3 Bauordnungsrecht

Das Gutachten wurde auftragsgemäß unter der Annahme erstellt, dass die vorhandenen Baulichkeiten gemäß den vorgelegten Plänen bzw. des realisierten Vorhabens genehmigt und errichtet wurden bzw. genutzt werden und die Wertermittlung die Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sowie Nutzungen unterstellen soll. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt. Wichtige Dokumente, wie z.B. Genehmigungsunterlagen sowie Rohbau- und Gebrauchsabnahmebescheinigungen sind somit nicht vorhanden. Durch diesen Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Die sich ergebenden Risiken (z.B. Nutzungsge-nehmigung) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Die Bewertungsgrundstücke liegen an einer fertig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage (Eppinghofer Bruch). Die Pflicht zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB gilt für die vorgenannte Erschließungsanlage als endgültig abgelöst. Für die vorgenannte Straße ist mit der Heranziehung zu Straßenbaubeiträgen innerhalb des nächsten Jahres nicht zu rechnen (**s. Anlage**).

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Gem. Teilungserklärungen ist das Bewertungsgrundstück (Flurstücke 1131, 1134, 1144, 1146) bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, bestehend aus 6 Wohnungseinheiten und das andere Bewertungsgrundstück (Flurstücke 1155, 1172) mit einem Garagenkomplex, bestehend aus 5 Einzelgaragen und einer Doppelgarage. Die zu bewertende Wohnung befindet sich „Eppinghofer Bruch 34“, im Dachgeschoss links und im Dachstudio (Spitzboden), im ATP jeweils mit Nr.5 bezeichnet. Bei der zu bewertenden Garage handelt es sich um jene, die von der Straße aus gesehen die Vierte von rechts ist, im ATP mit Nr. 5 bezeichnet.

Ausweislich des angebrachten Klingelschildes wird unterstellt, dass die Wohnung vom Eigentümer selbst genutzt wird. Von wem die Garage genutzt wird ist nicht bekannt. Mietbedingungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Mietverträge lagen ihm nicht vor.

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 (**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 Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; freistehend; ausgebaut-tes Dachgeschoss und Spitzboden
Baujahr:	Wohnhaus: ca. 1996 (gemäß sachverständiger Schätzung) Garage: ca. 1996 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	keine wesentlichen erkennbar oder bekannt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertab-schlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Straßen- und Giebelseite rau verputzt und gestrichen;

4.2.2 Nutzungseinheiten

Gem. vorliegender Pläne:

Kellergeschoss: Flur, Schlafzimmer (zu WE Nr. 1 gehörend), 6 Kellerräume (zu den einzelnen WE gehörend), Heizungskeller, Wasch- und Trockenraum, Öltank, Fahrrad- und Kinderwagenkeller, Abstellraum und Hobbyraum (zu WE Nr. 2 gehörend)

Erdgeschoss: Wohnungseinheit Nr. 1
Wohnungseinheit Nr. 2

Obergeschoss: Wohnungseinheit Nr. 3
Wohnungseinheit Nr. 4

Dachgeschoss: Wohnungseinheit Nr. 5
Wohnungseinheit Nr. 6

Spitzboden: Wohnungseinheit Nr. 5 (Studio)
Wohnungseinheit Nr. 6 (Studio)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlbeton mit Kunststein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür und Seitenteil aus Kunststoff, mit Lichtauschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdachstuhl; 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)
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) wird unterstellt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

4.2.5 Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung (zurückliegender Hauseingang), überdachte Balkone (außer DG), Kelleraußentreppe, Dachgauben (verkleidet mit Faserzementplatten)
---------------------	---

besondere Einrichtungen:	keine
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.

4.3 Nebengebäude

Ob sich auf dem Wohnhausgrundstück weitere Nebengebäude befinden, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche (vor Garage), Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun), Holzgartenhaus

4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im DG, links

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG links und an dem Dachstudio nebst Kellerraum sowie der Garage, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 5 bezeichnet.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt 80,53 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist gem. vorliegenden Unterlagen wie folgt aufgeteilt:</u> Dachgeschoss: Diele (ca. 7,00 m ²) Wohn-/Esszimmer (ca. 26,52 m ²) Schlafzimmer (ca. 14,06 m ²) Bad (ca. 4,29 m ²) Küche (ca. 6,03 m ²) WC (ca. 1,59 m ²) Balkon (ca. 4,76 m ²) Spitzboden: Studio (ca. 16,28 m)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte, kann keine Ausstattungsbeschreibung erstellt werden. Es wird mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

4.5.2.1 Garage Nr. 5

Fundament:	Beton
Konstruktionsart:	massiv
Tor:	Stahlschwingtor
Außenansicht:	teilw. verputzt und gestrichen
Dach:	Dachform: Flachdach, Dacheindeckung: Bitumendachbahnen, Attika

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine bekannt
besondere Bauteile:	keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	<u>Blatt 10077:</u> Gem. TEK bestehen Sondernutzungsrechte an bestimmten Grundstücksflächen nach Maßgabe des Lageplans zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Wohnungen Nr. 1 und 2. Für die zu bewertende Wohnung besteht kein Sondernutzungsrecht. <u>Blatt 11210:</u> Gem. TEK bestehen Sondernutzungsrechte für jeden Teileigentümer an der Einfahrtsfläche zwischen der Straße und seiner Garage.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Hausverwaltung/Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage)	Eine Hausverwaltung konnte nicht ermittelt werden. Angaben zur Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) liegen nicht vor. Ggfs. anstehende Sonderumlagen müssen entsprechend berücksichtigt werden.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Es wird geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt. Der einzige Zugang zum Mehrfamilienhaus erfolgt über eine lange Betontreppe mit einseitigem Metallgeländer.

4.8 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 u. 94 BGB sind. § 74a ZVG sieht vor, dass mit zu 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. Ob sich bewegliches Zubehör in der zu bewertenden Wohnung/Garage befindet, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter

Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

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

5.1.2 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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere bis einfache Lage) **390,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	0,6
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	625 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	27 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	390,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	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 Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	390,00 €/m ²	
WGFZ	0,6	0,8	× 1,060	
Fläche (m ²)	keine Angabe	625	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	I-II	I-II	× 1,000	
Tiefe (m)	40	27	× 1,000	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	413,40 €/m ²	
Fläche		×	625 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	258.375,00 €	
Ermittlung des anteiligen Bodenwerts				
Miteigentumsanteil (ME)		×	161,260/1.000	
anteiliger Bodenwert		=	41.605,08 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.02.2025 rd. **41.600,00 €**.

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 Bodenreinertragsanteil 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 für die Eigentumswohnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung DG	80,53		6,50	523,45	6.281,40
Summe			80,53	-		523,45	6.281,40

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		6.281,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.682,05 €
jährlicher Reinertrag	=	4.599,35 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
0,53 % von 41.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	220,48 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.378,87 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,53 % Liegenschaftszinssatz und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer	×	44,586
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	195.236,30 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	41.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	236.836,30 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	236.836,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	236.836,30 €
	rd.	237.000,00 €

5.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Mülheim a. d. Ruhr 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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 80,53 m ² × 14,00 €/m ²	1.127,42 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	125,63 €
Summe		1.682,05 €

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, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal 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 und 60 Jahren für die Garage angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

5.4.2 Vergleichswertermittlung für die Eigentumswohnung

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 Anpassung)		=	1.960,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	26.02.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere bis einfache Lage		× 1,000	
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,000	
Wohnfläche [m²]		80,53	× 1,110	
Baujahr		1996	× 1,350	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,000	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 2.937,06 €/m²	
Wohnfläche			× 80,53 m²	
Vergleichswert			= 236.521,44 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt mit rd. **237.000,00 €**.

5.5 Ertragswertermittlung für die Garage

5.5.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/7) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
BRW 390,00 €/m ² x 0,5 Garagengrundstücke	195,00 €/m ²	Lt. GMB MH
Gesamtgröße 132 m ² ; Flurstücke 1155 und 1172	× 132 m ²	
Gesamtbodenwert	25.740,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/7	
anteiliger Bodenwert	= 3.677,14 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.02.2025 rd. **3.670,00 €**.

5.5.2 Ertragswertberechnung für die Garage

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Garage)	1	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			-	1,00		50,00	600,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **600,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **– 165,00 €**

jährlicher Reinertrag **= 435,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)
2,50 % von 3.670,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) **– 91,75 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 343,25 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer **× 21,395**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 7.343,83 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 3.670,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Teileigentums **= 11.013,83 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **– 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums **= 11.013,83 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Pkt. 3.4 des GA) **– 5.000,00 €**

Ertragswert des Teileigentums **= 6.013,83 €**

rd. 6.000,00 €

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	12,00 €
Summe		165,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	-5.000,00 €
• Leitungs- und Wegerecht (vgl. Pkt. 3.4 des GA)	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

5.5.3 Vergleichswertermittlung für die Garage**Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung**

Im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss wird ein Richtwert (Vergleichs-kaufpreis) für Garagen als durchschnittlicher Kaufpreis veröffentlicht. Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmowertV). Es handelt es sich in der veröffentlichten Tabelle lediglich um grobe Mittelwerte, die für mit einer für diese Wertermittlung ausreichender Genauigkeit herangezogen werden.

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

Vergleichspreis (durchschnittlich) Garage	=	11.000,00 €
Abschlag wg. Leitungs- und Wegerecht (vgl. Pkt. 3.4 des GA)	=	-5.000,00 €
Vergleichswert	=	6.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 26.02.2025 mit rd. **6.000,00 €** ermittelt.

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 Wertermittlungstichtag mit rd. **237.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** für die **Wohnung** beträgt rd. **237.000,00 €**.

Der **Ertragswert** für die **Garage** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **6.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** für die **Garage** beträgt rd. **6.000,00 €**.

Die **Verkehrswerte** für den:

1. **161,26/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** mit einem **Kellerraum** und einem **Dachstudio**, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 5** bezeichnet,
2. **1/7 Miteigentumsanteils** an dem mit 6 Garagen bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Garage**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 5** bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Einfahrtsfläche zwischen der Straße und der dem Teileigentümer gehörenden Garage, in **45470 Mülheim, Eppinghofer Bruch 34**

Wohnungs-/Teileigentums- grundbuch	Blätter	lfd. Nr.
<i>Mülheim</i>	<i>10077 und 11210</i>	<i>je 1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Mülheim-Ruhr</i>	<i>16</i>	<i>1131, 1134, 1144, 1146 und 1155, 1172</i>

werden zum Wertermittlungstichtag 26.02.2025 geschätzt:

a) für das **Wohnungseigentum Nr. 5** mit rd. **237.000,- €**

b) für das **Teileigentum Nr. 5** mit rd. **6.000,- €**

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 13.06.2025

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

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

DIN 277: 2021-08

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

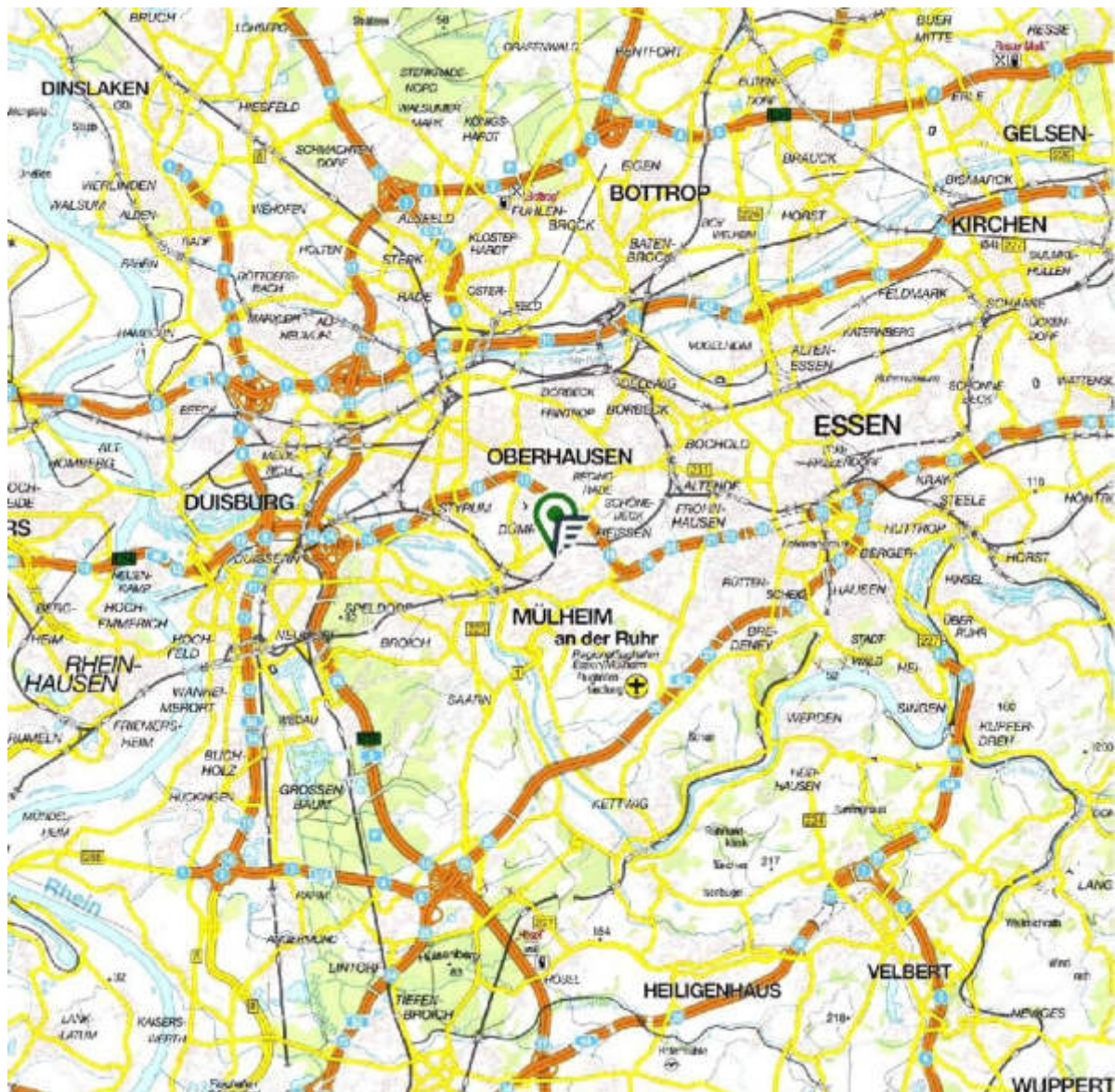
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2021) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Lage Sondernutzungsrechte
- Anlagen 6 bis 12 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.*
- Anlage 6: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 7: Auszug aus dem Altlastenkataster
- Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 9: Anliegerbescheinigung
- Anlage 10: Auskunft Wohnungsbindungen
- Anlage 11: Auskunft über Bergschadensgefährdung
- Anlage 12: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Regionalkarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 4



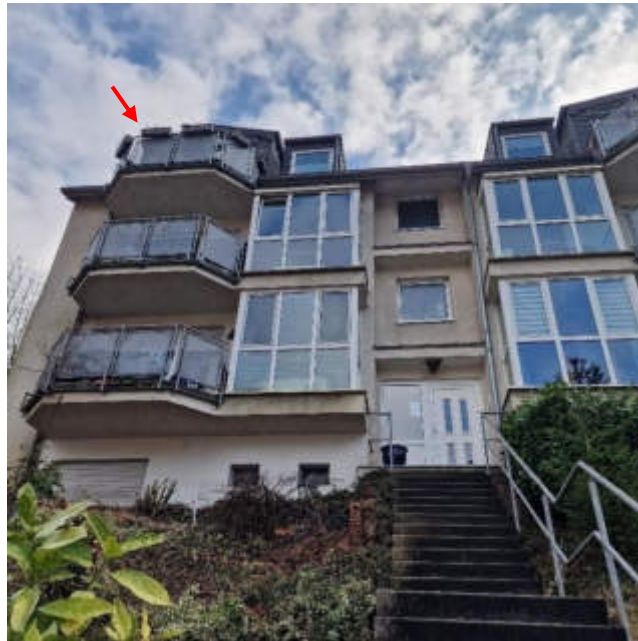
Straßenansicht 1



Straßenansicht 2

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 4



Straßenansicht 3



Hauseingang

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 4



Treppenhaus



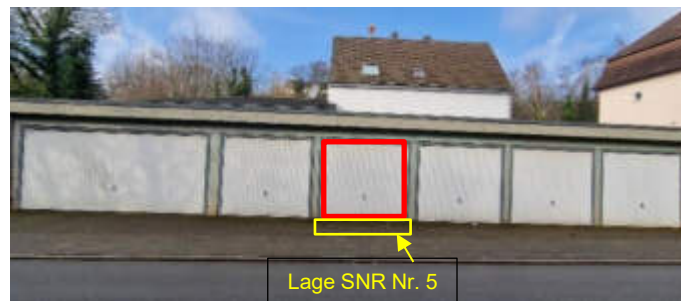
Straßen- und Giebelansicht

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 4



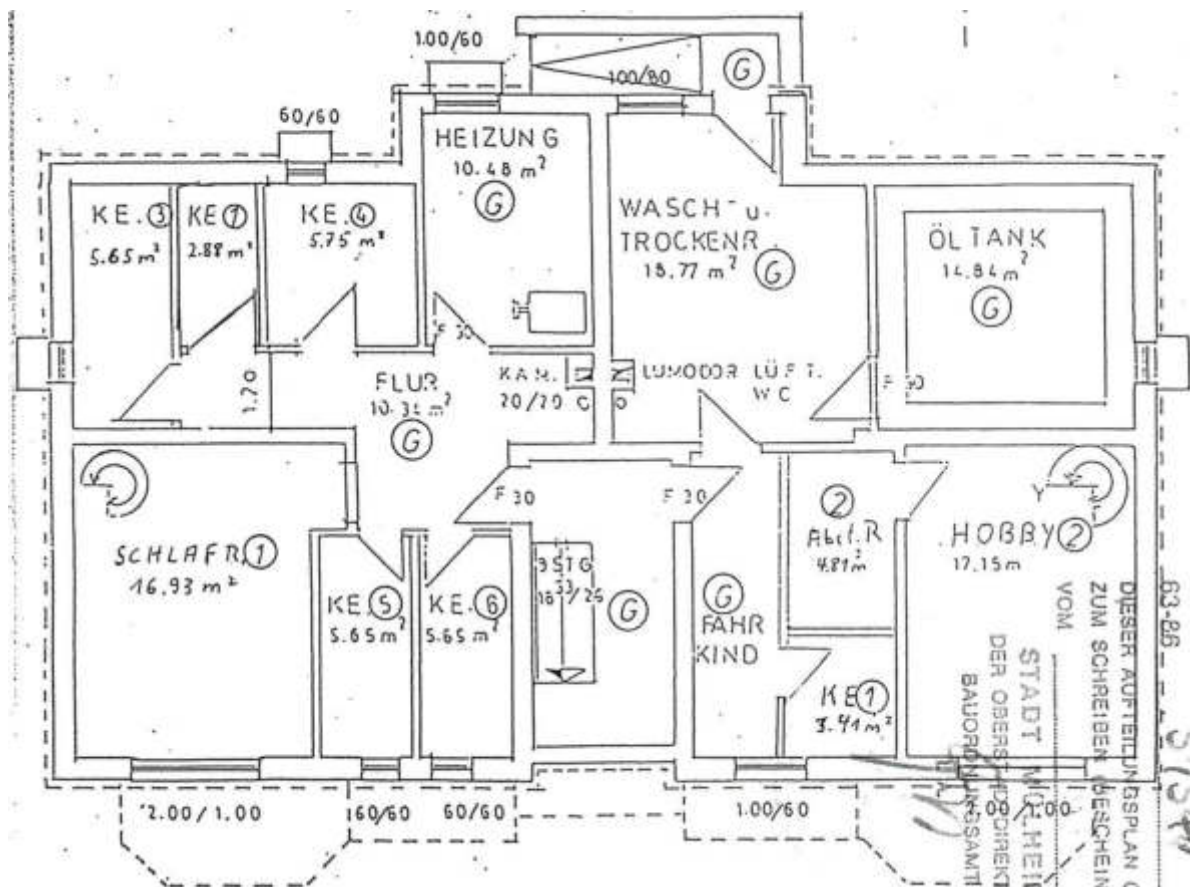
Zugang zum Haus und Blick auf die Garagen



Straßenansicht Garagen mit Sondernutzungsrecht Nr. 5

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 14

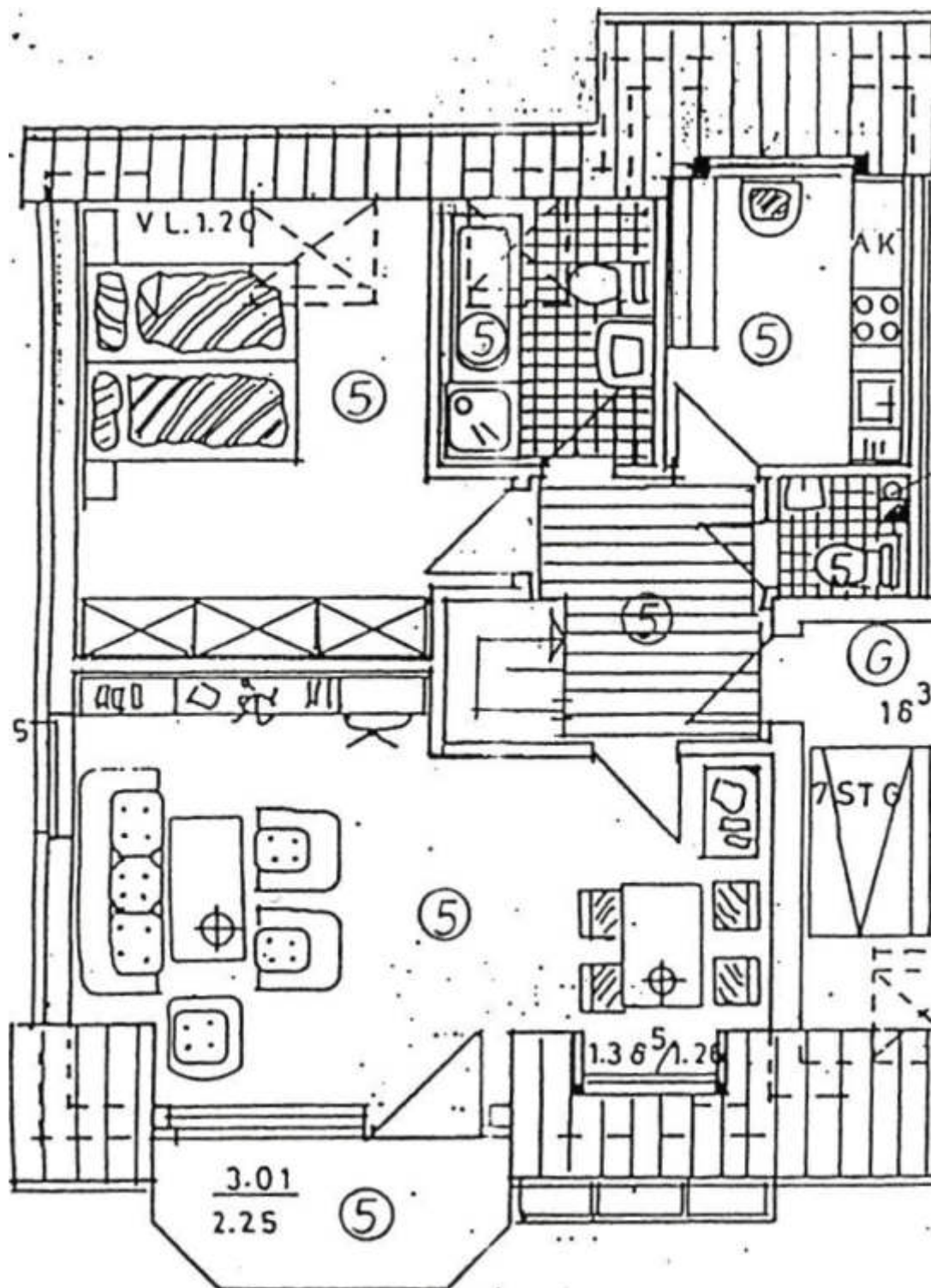


Grundriss Kellergeschoss

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

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 14

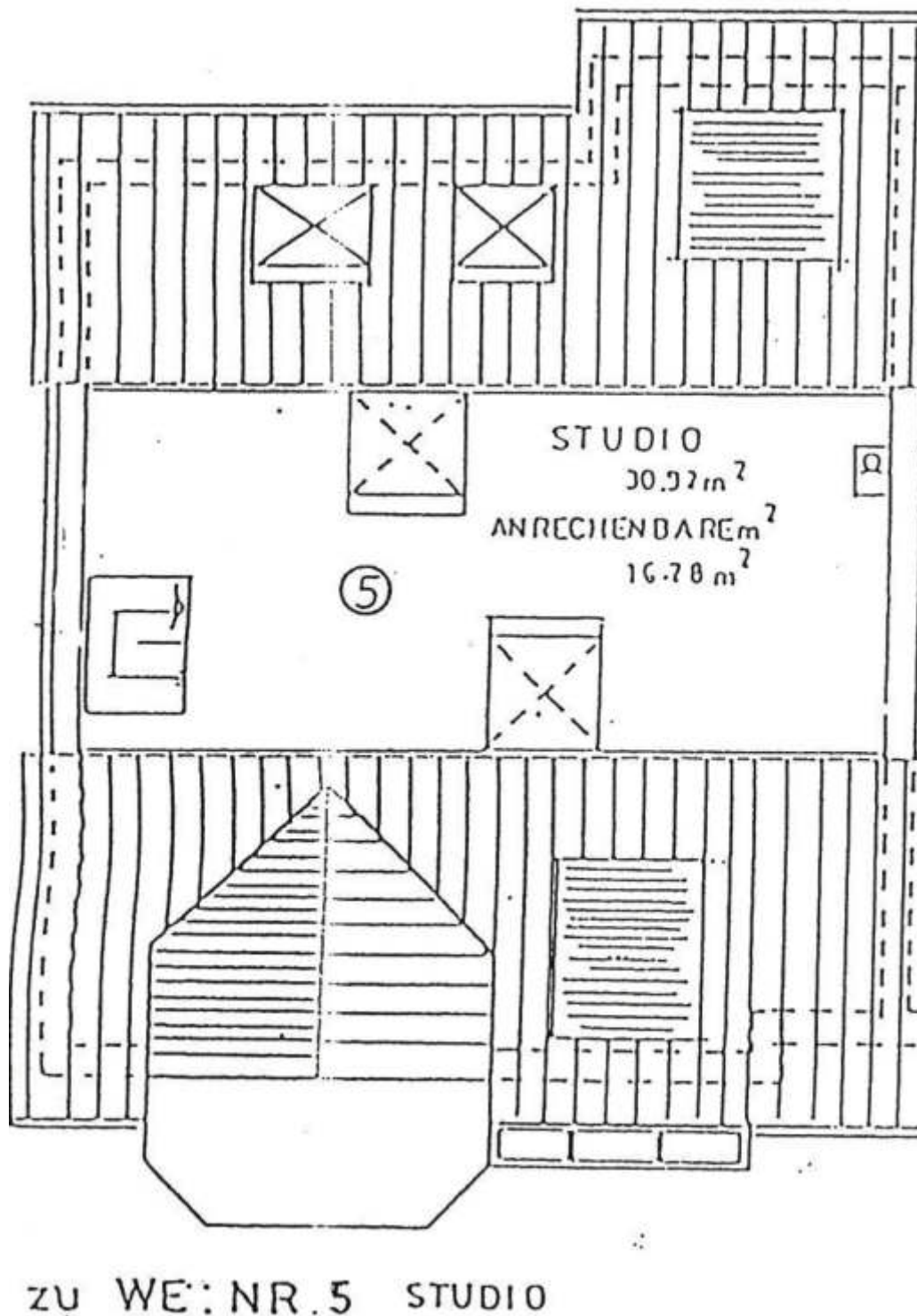


Grundriss Dachgeschoss WE Nr. 5

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

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 14

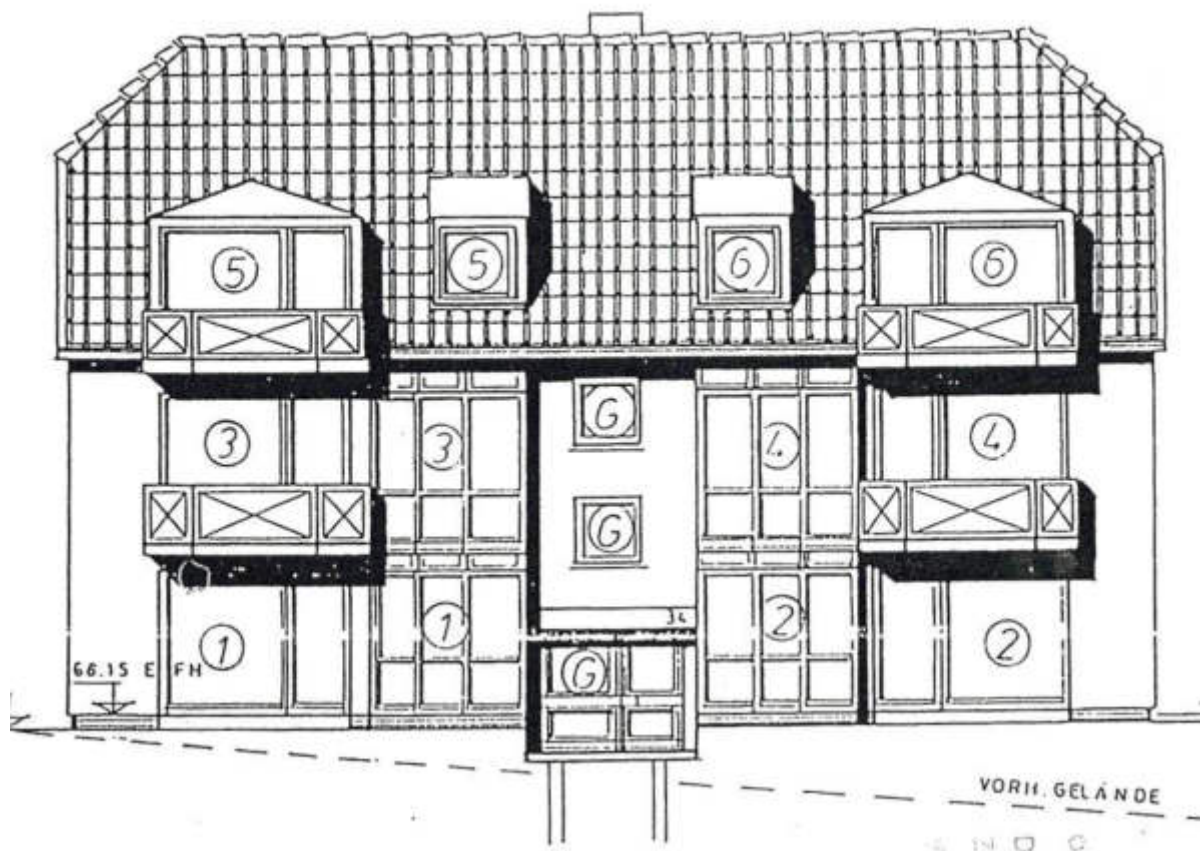


Grundriss Studio WE Nr. 5 (Spitzboden)

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

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 14

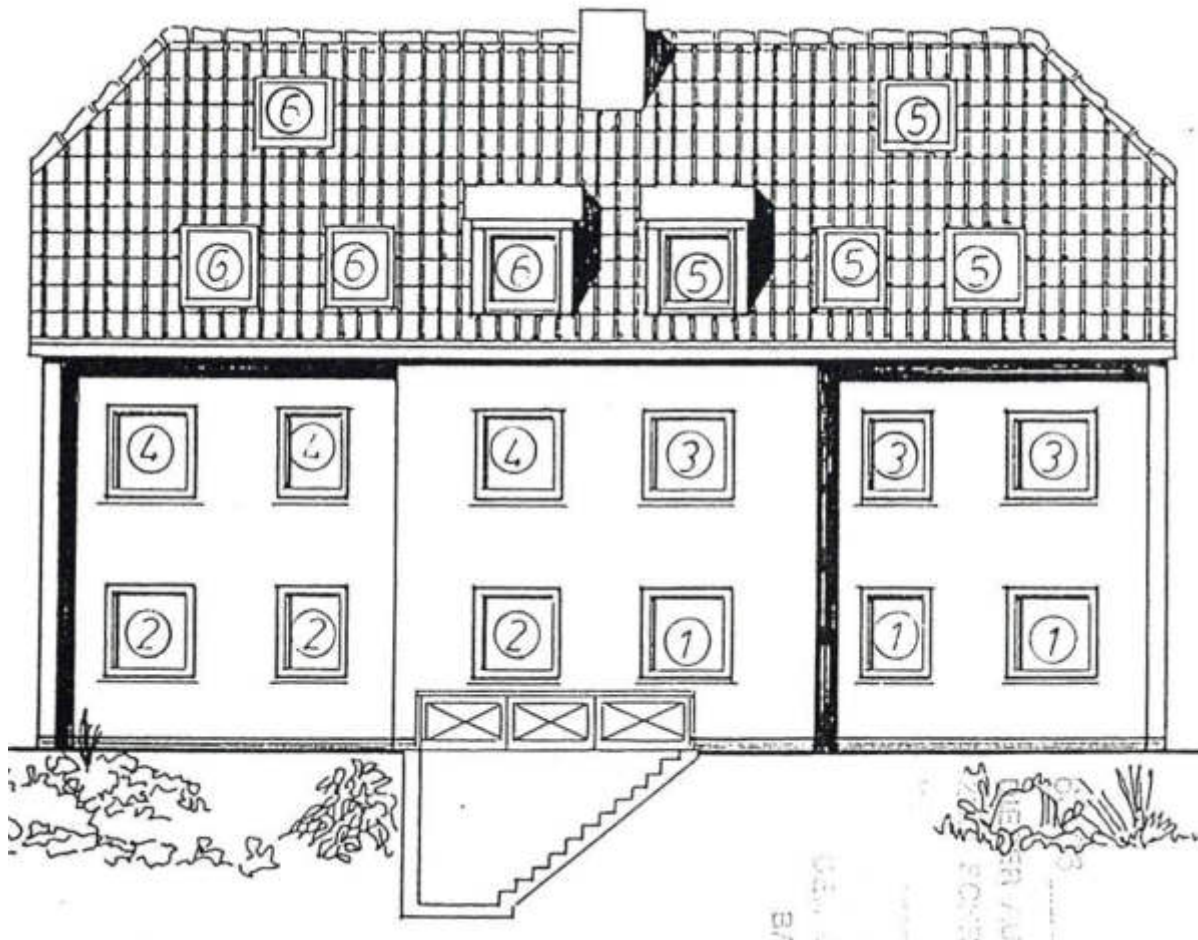


Straßenansicht

(Die Ansicht stimmt nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein (Souterrainräume fehlen, Dachflächenfenster))

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 14

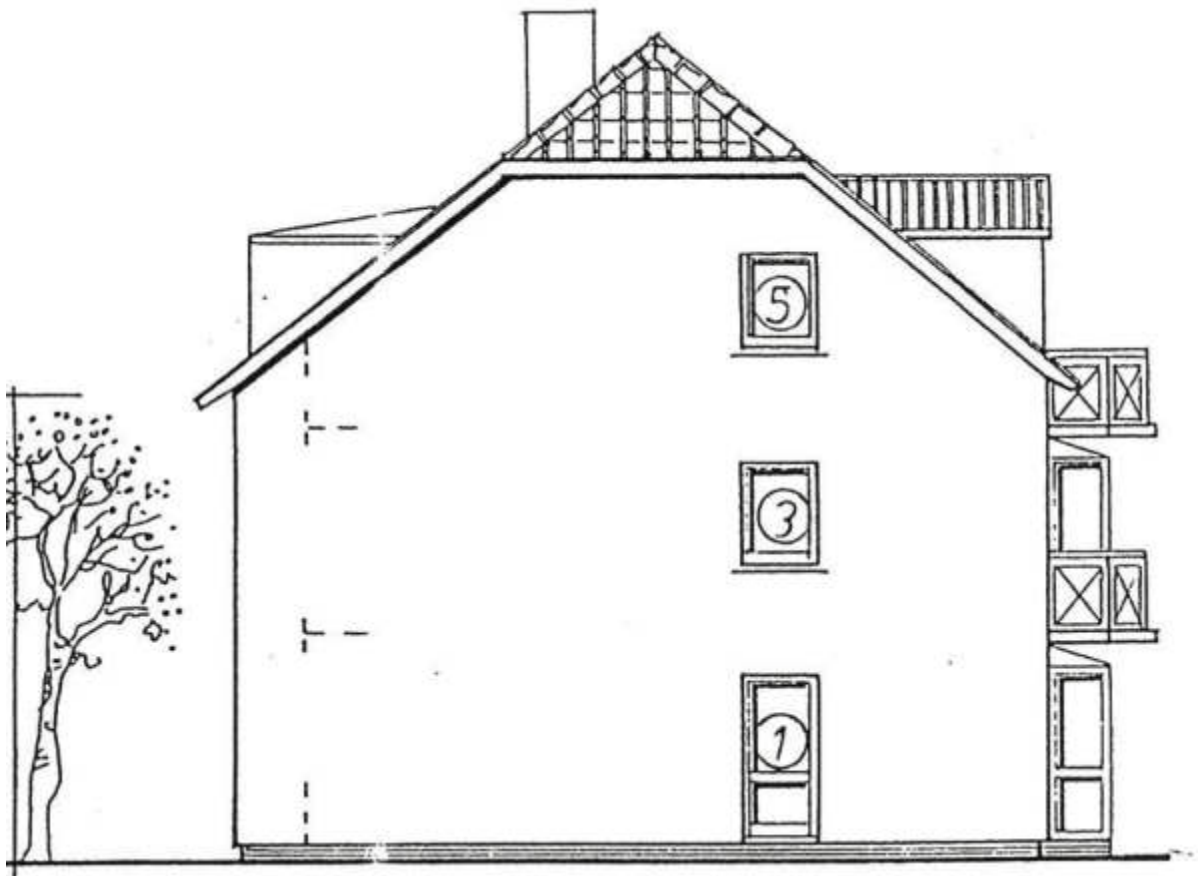


Gartenansicht

(Ob die Ansicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte nicht festgestellt werden.)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 14

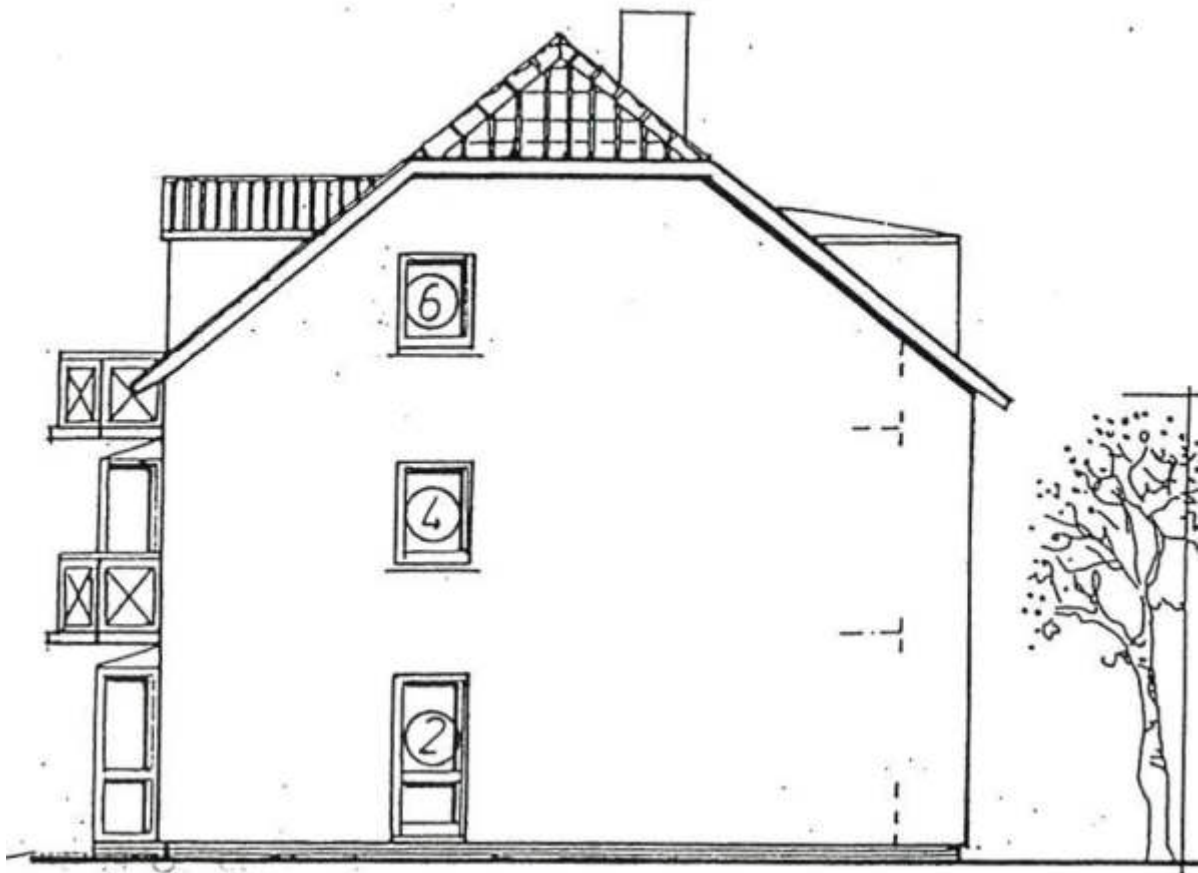


Giebelansicht links

(Ob die Ansicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte nicht festgestellt werden.)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 14

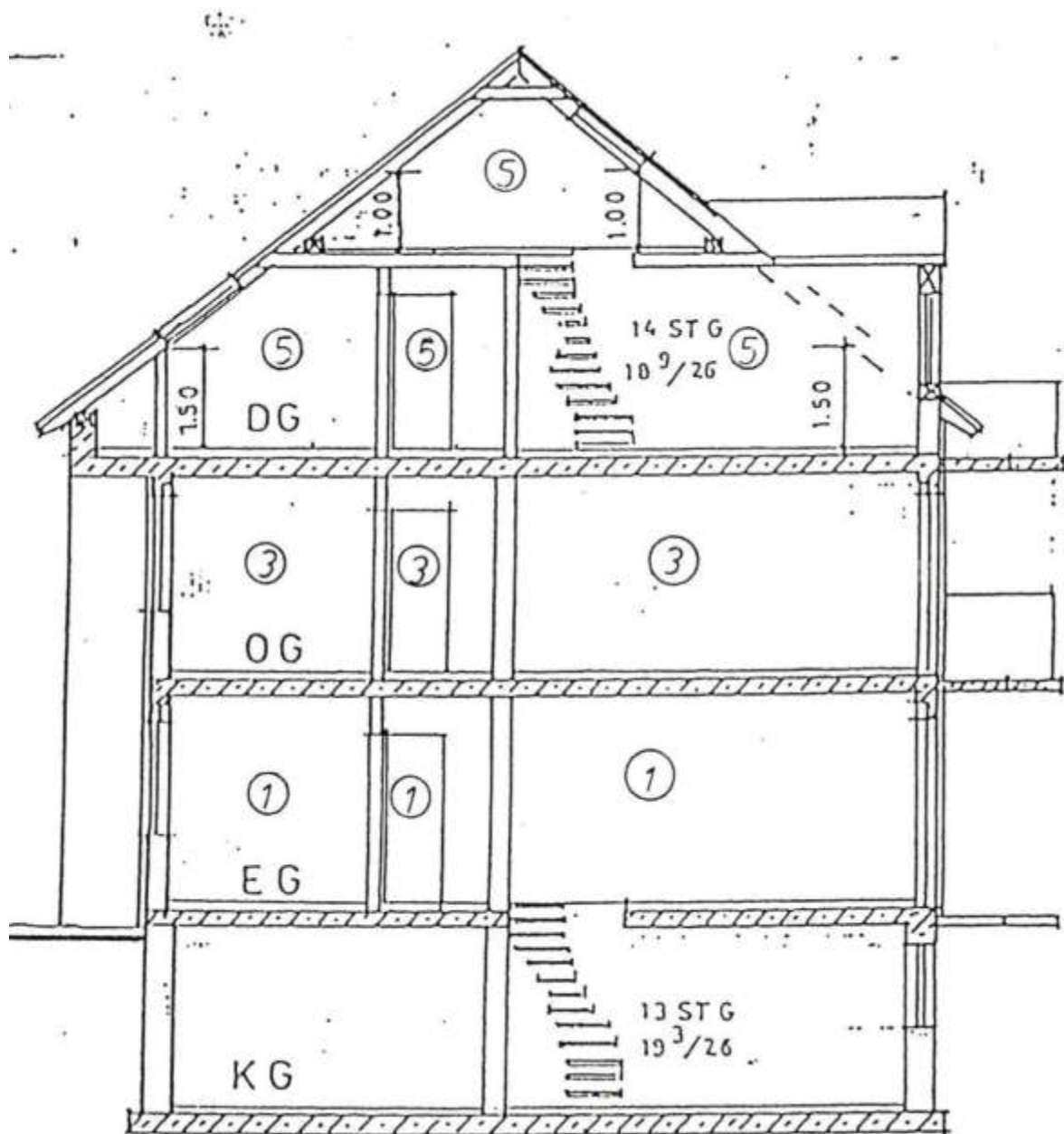


Giebelansicht rechts

(Ob die Ansicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte nicht festgestellt werden.)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

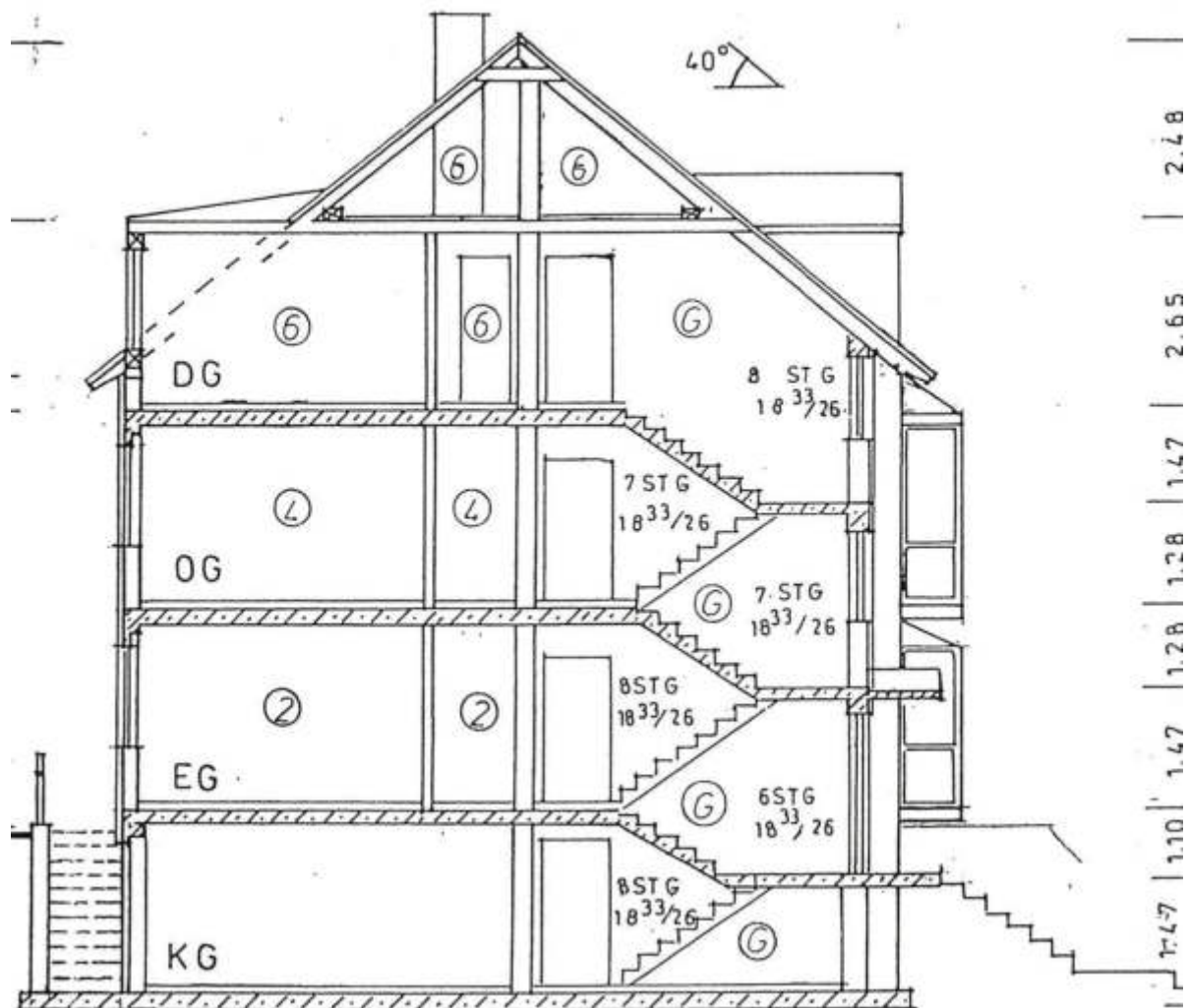
Seite 8 von 14



Schnitt 1

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

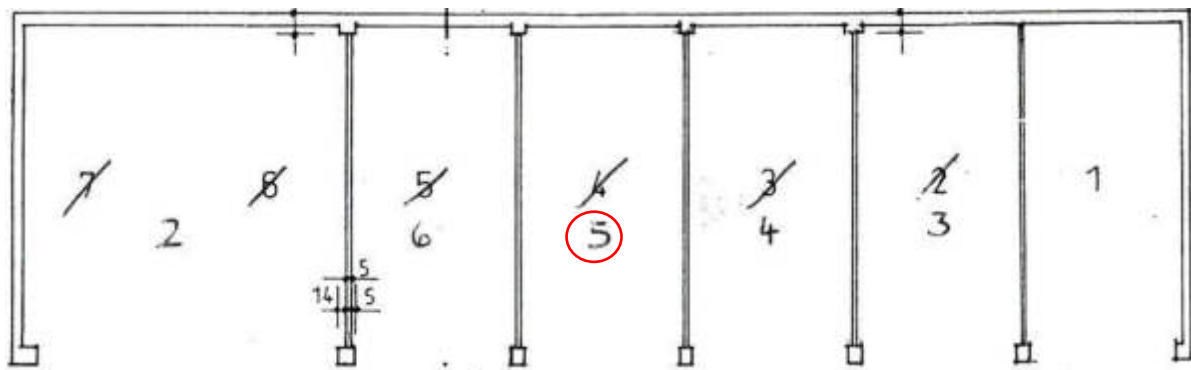
Seite 9 von 14



Schnitt 2

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

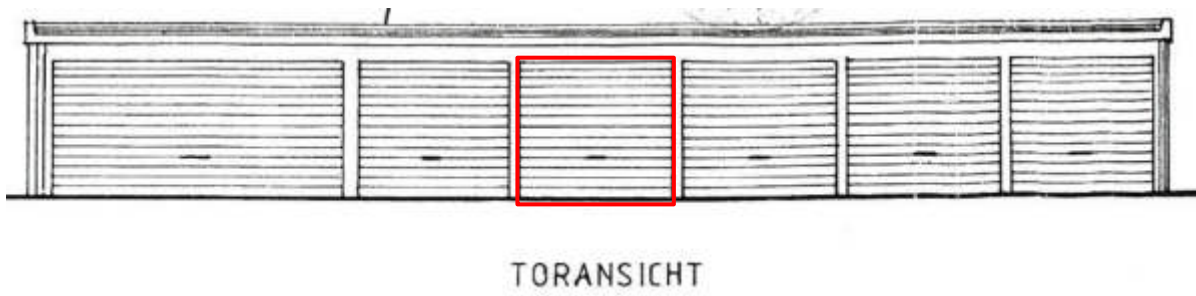
Seite 10 von 14



Grundriss Garagen

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 11 von 14



Toransicht Garagen

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

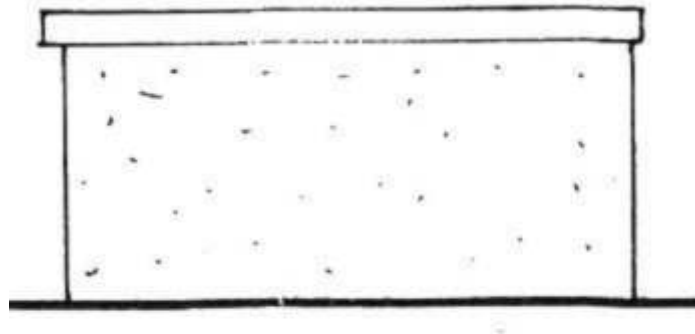
Seite 12 von 14



Rückansicht Garagen

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

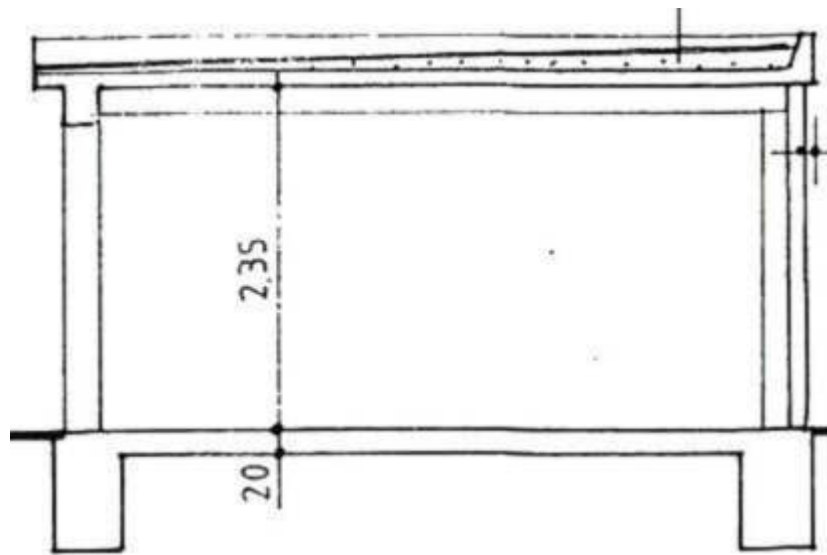
Seite 13 von 14



Seitenansicht Garagen

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

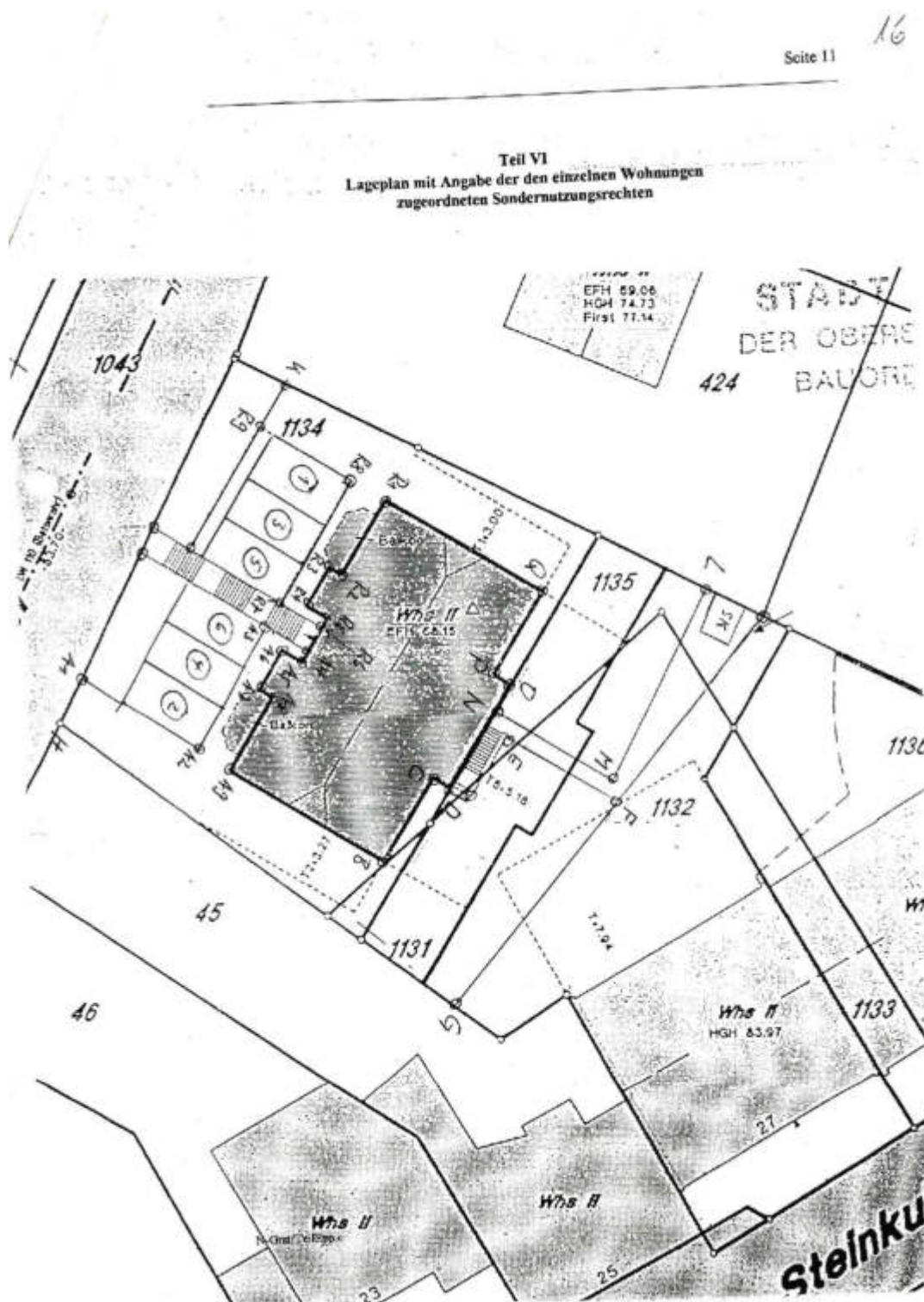
Seite 14 von 14



Schnitt Garagen

Anlage 5: Lage Sondernutzungsrechte

Seite 1 von 1



Mit Ergänzung zur Teilungserklärung vom 26.06.1997 wurde die Garagennutzung aus dem jeweiligen Sondereigentum herausgenommen. Hiernach wurden den Eigentumswohnungen die jeweiligen Garagen nicht mehr auf der Parzelle 1134 zugeordnet und die SNR der Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 neu gefasst.