

**Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein**

**Öffentlich-rechtlich zertifizierter** Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Zertifikat-Nr. Z2002-01-12

**Immobilien Gutachter** CIS HypZert (F) **DIN EN ISO/IEC 17024**, Zertifikat-Nr. 19/07 1925

**Gerichtlich bestellter** Immobiliensachverständiger

Ehrenamtlicher Gutachter in den **Gutachterausschüssen** für Grundstückswerte der Städte **Duisburg** und **Mülheim a.d.R**



info@wertachtung.de  
www.wertachtung.de

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

Datum: 08.09.2023  
Az.: OR-240123-Ve

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
**des 12/100stel Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche  
in 45472 Mülheim, Hansbergstraße**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Winkhausen</i>	1086	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Winkhausen</i>	7	222
Verfahren:	<b>Zwangsversteigerungsverfahren 007 K 041/22</b> <i>Amtsgericht Mülheim an der Ruhr</i>	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 geschätzt mit

rd. **3.500,- €**

### INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten.  
Die Internetversion besteht aus 17 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
<b>2</b>	<b>Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung) .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
3.1	Lage.....	6
3.1.1	Großräumige Lage .....	6
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
3.2	Gestalt und Form .....	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
3.4	Privatrechtliche Situation.....	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
3.7	Derzeitige Nutzung.....	9
3.8	Zubehör.....	9
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Verfahrenswahl mit Begründung .....</b>	<b>9</b>
<b>4.1.1</b>	<b>Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....</b>	<b>9</b>
<b>4.1.2</b>	<b>Bewertung der Verkehrsfläche.....</b>	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>Bodenwertermittlung .....</b>	<b>10</b>
4.3	Verkehrswert.....	11
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>12</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	12
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	13
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	13
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>13</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, Verkehrsfläche
Objektadresse:	Hansbergstraße, 45472 Mülheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Winkhausen, Blatt 1086, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Winkhausen, Flur 7, Flurstück 222 (1.165 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Teilungsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	31.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	31.05.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 31.05.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte die komplette Verkehrsfläche besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige, seine Mitarbeiter, zwei Miteigentümer
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug 1:1000 vom 22.03.2023</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.02.2023</li><li>• Auszug aus dem Stadtplan</li><li>• Auszug aus der Straßenkarte</li><li>• Grundstücksmarktbericht der Stadt Mülheim a.d.R.</li><li>• Bodenrichtwerte</li><li>• Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 22.03.2023</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.08.2023</li><li>• Auskunft Altlastenkataster vom 23.03.2023</li><li>• Erschließungsbeiträge vom 15.08.2023</li><li>• Auskunft Bergschadensgefährdung vom 17.04.2023</li><li>• Erhebungen im Ortstermin</li><li>• Allgemeine Marktanalysen</li></ul>
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	<p>Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern</li><li>• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen</li><li>• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücksbeschreibung</li></ul> <p>Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo</p>

erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden soweit möglich, eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Schriftliche Auskünfte werden dem Gericht zur Akte gereicht. Personenbezogene Daten (über z.B. Verfahrensbeteiligte, Mieter) werden aus Datenschutzgründen lediglich in der Anlage wiedergegeben und nicht in der Internetversion des Gutachtens veröffentlicht. 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 **Verkehrsflächegrundstück**  
Flur **7** Flurstücksnummer **222**

in **Mülheim, Hansbergstr.**  
Wertermittlungstichtag: **31.05.2023**

<b>Bodenwert</b>					
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Entwicklungs- stufe</b>	<b>abgaben- rechtlicher- Zustand</b>	<b>BW/Fläche [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwert (BW) [€]</b>
Verkehrsfläche	baureifes Land	frei	25,00	1.165,00	29.125
			<b>Anteil 12/100stel</b>	gerundet	<b>3.500</b>

### Bemerkungen:

Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Mülheim an der Ruhr (ca. 174.677 Einwohner); Stadtteil Heißen (ca. 21.599 Einwohner)
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:	Heißen ist der östlichste Stadtteil Mülheims und liegt im Stadtbezirk Rechtsruhr-Süd, mit Ausnahme des statistischen Bezirks Winkhausen (Heißen-Nord), das zu Rechtsruhr-Nord gehört. Er liegt am historischen Hellweg und grenzt an Menden-Holthausen, Altstadt I, Altstadt II, Dümpten und an die Essener Stadtteile Frohnhausen, Fulerum und Haarzopf. Das Stadtteilzentrum liegt auf einem der westlichsten Ausläufer des Westenhellwegs, der sich an dieser Stelle fast 100 m über die Mülheimer Innenstadt erhebt. (Quelle: <a href="https://de.wikipedia.org/">https://de.wikipedia.org/</a> ) Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	das Grundstück ist bebaut mit einer Straße und zwei Grüninseln (Verkehrsfläche)
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar. In unmittelbarer Entfernung verläuft eine Eisenbahnstrecke.
Topografie:	eben

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: mittlere Tiefe: ca. 60 m; Grundstücksgröße: insgesamt 1.165 m<sup>2</sup>; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr, zu bewertendes Grundstück: Sackgasse

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege nicht vorhanden

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine

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

Altlasten: Gem. schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt (**s. Anlage**).

Bergschadensgefährdung: Das zu bewertende Grundstück liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "ver. Rosenblumendelle" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümer der Bergbauberechtigung ist die E.ON.SE. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche "Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen" die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält. In den dortigen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. **Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens.** Einen Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag hat der Bergbau hier nicht. Die sich eventuell ergebenden Risiken (z.B. Einsturz oder Absinken der Grundstücks-oberfläche) 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 auftragsgemäß nicht angestellt

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Winkhausen, Blatt 1086, neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 26.09.2022 (Ifd. Nr. 10), folgende nicht wertbeeinflussende Eintragungen:

**Ifd. Nr. 1:**(auf Anteil Abt. 1 Nr. 1 m): Eigentumsvormerkung

**Ifd. Nr. 2:**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohrleitungs- und Schutzstreifenrecht) für RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr

**Ifd. Nr. 3:**(lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 1 n und o): Nießbrauch

**Ifd. Nr. 4:**(lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 1 n): Rückauflassungsvormerkung

**Ifd. Nr. 5:**(lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 1 o): Rückauflassungsvormerkung

**Ifd. Nr. 7:**(lastend auf dem Anteil der Abt. I Nr. 1.19, 1.20): Nießbrauch

**Ifd. Nr. 8:**(lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 1.19): Bedingte Rückauflassungsvormerkung

**Ifd. Nr. 9:**(lastend auf dem Anteil Abt, I Nr. 1.20): Bedingte Rückauflassungsvormerkung

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

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der 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. Das Baulastenverzeichnis enthält für das Bewertungsobjekt diverse begünstigende und belastende Eintragungen. **Der Sachverständige verweist auf den vollständigen Text der Baulastenerklärung in der Anlage Nr. 6 dieses Gutachtens.**

Bauplanungsrecht Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

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

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

beitragsrechtlicher Zustand: Gem. schriftlicher Mitteilung liegt das zu bewertende Grundstück an einer unfertigen öffentliche Erschließungsanlage (Hansbergstraße) und ist unterliegt gem. BauGB der Beitragspflicht. Beiträge zu Straßenneubaufonds oder Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag sind nicht nachweisbar. Mit der Heranziehung zu Straßenbaubeiträgen ist innerhalb des nächsten Jahres nicht zu rechnen. (**s. Anlage**).

### 3.7 Derzeitige Nutzung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Straße bebaut, in dessen Mitte sich 2 Grüninseln befinden. Sie wird überwiegend von den Anliegern genutzt.

### 3.8 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 versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, zu dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Als Zubehör können z.B. auf dem Grundstück gelagerte Baumaterialien, Geschäfts- oder Büroeinrichtungen sowie Produktionsmaschinen gelten. Es befindet sich kein bewegliches Zubehör auf dem Versteigerungsobjekt.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.1.1 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.

#### 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.

#### 4.1.2 Bewertung der Verkehrsfläche

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Für private Erschließungsflächen gelten Bodenrichtwerte deren Erschließungs- und Wirtschaftsflächen nicht bereits in der Richtwertzone enthalten sind. Im Grundstücksmarkt der Stadt Mülheim a.d.R. werden Kaufpreise um einen Wert i.H.v. 25,- €/m<sup>2</sup> für private Erschließungsflächen ausgewiesen.

#### 4.2 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert pauschal zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 geschätzt.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert		=	25,00 €/m <sup>2</sup>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	31.05.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m <sup>2</sup> )			× 1.165 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert gesamt		=	29.125,00 €	
Miteigentumsanteil		×	12/100stel	
<b>Bodenwert des Miteigentumsanteils</b>			<b>3.495,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 rd. **3.500,00 €**.

### 4.3 Verkehrswert

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

#### Der Verkehrswert des 12/100stel Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche

##### in 45472 Mülheim, Hansbergstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Winkhausen</i>	1086	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Winkhausen</i>	7	222

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 geschätzt mit rd.

**3.500,- €**

**in Worten: dreitausendfünfhundert Euro**

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

Duisburg, den 08.09.2023

---

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.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**DIN 283:**

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

**DIN 277-1:2016-01**

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen; Teil 1: Hochbau

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**EnEV:**

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

## 5.2 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

## 5.3 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.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Fotos

*Anlagen 4 bis 9 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.*

Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 5: Auszug aus dem Altlastenkataster

Anlage 6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

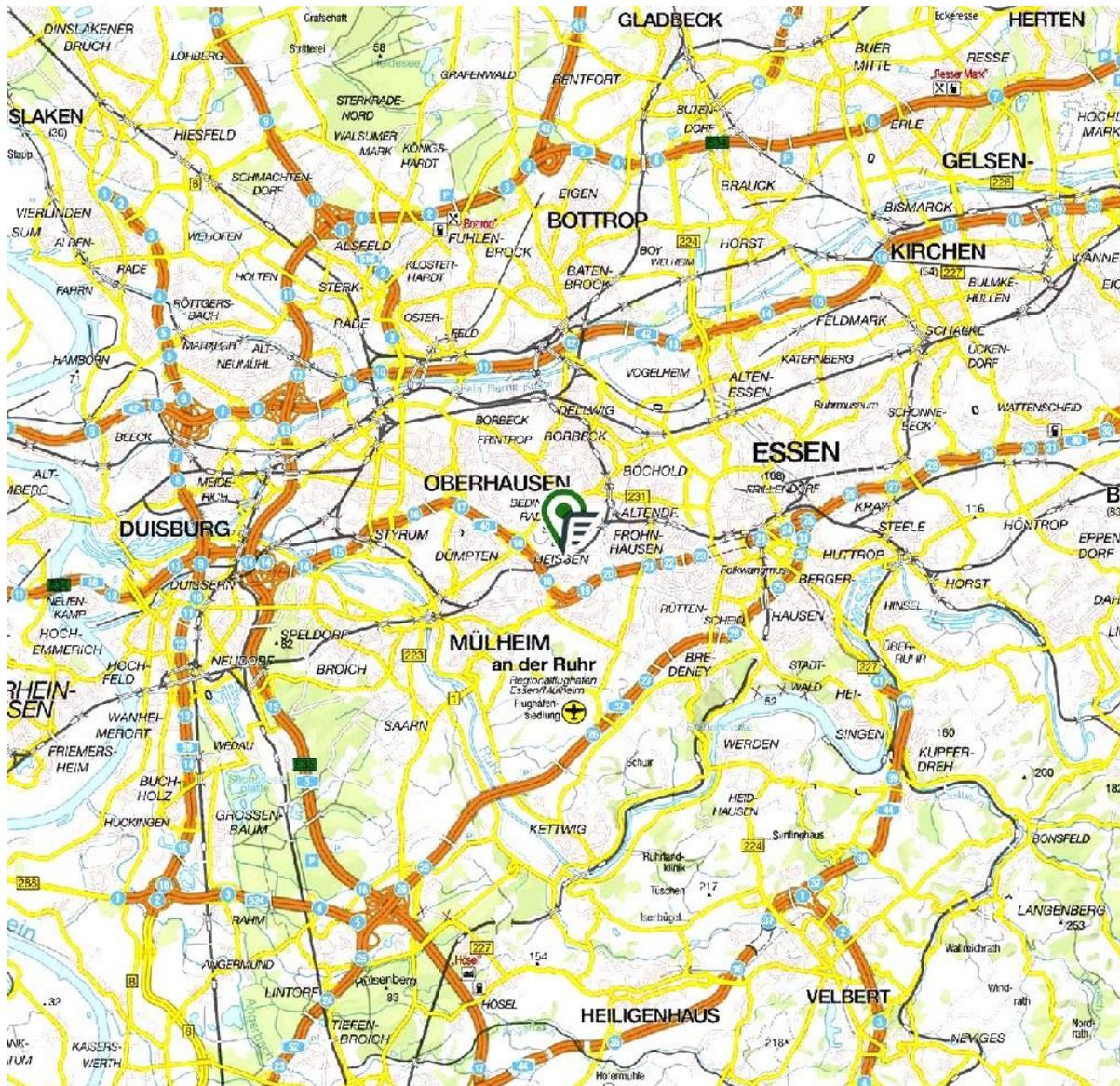
Anlage 7: Anliegerbescheinigung

Anlage 8: Auskunft über Bergschadensgefährdung

Anlage 9: sonstige Auskünfte und Informationen

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

Seite 1 von 2

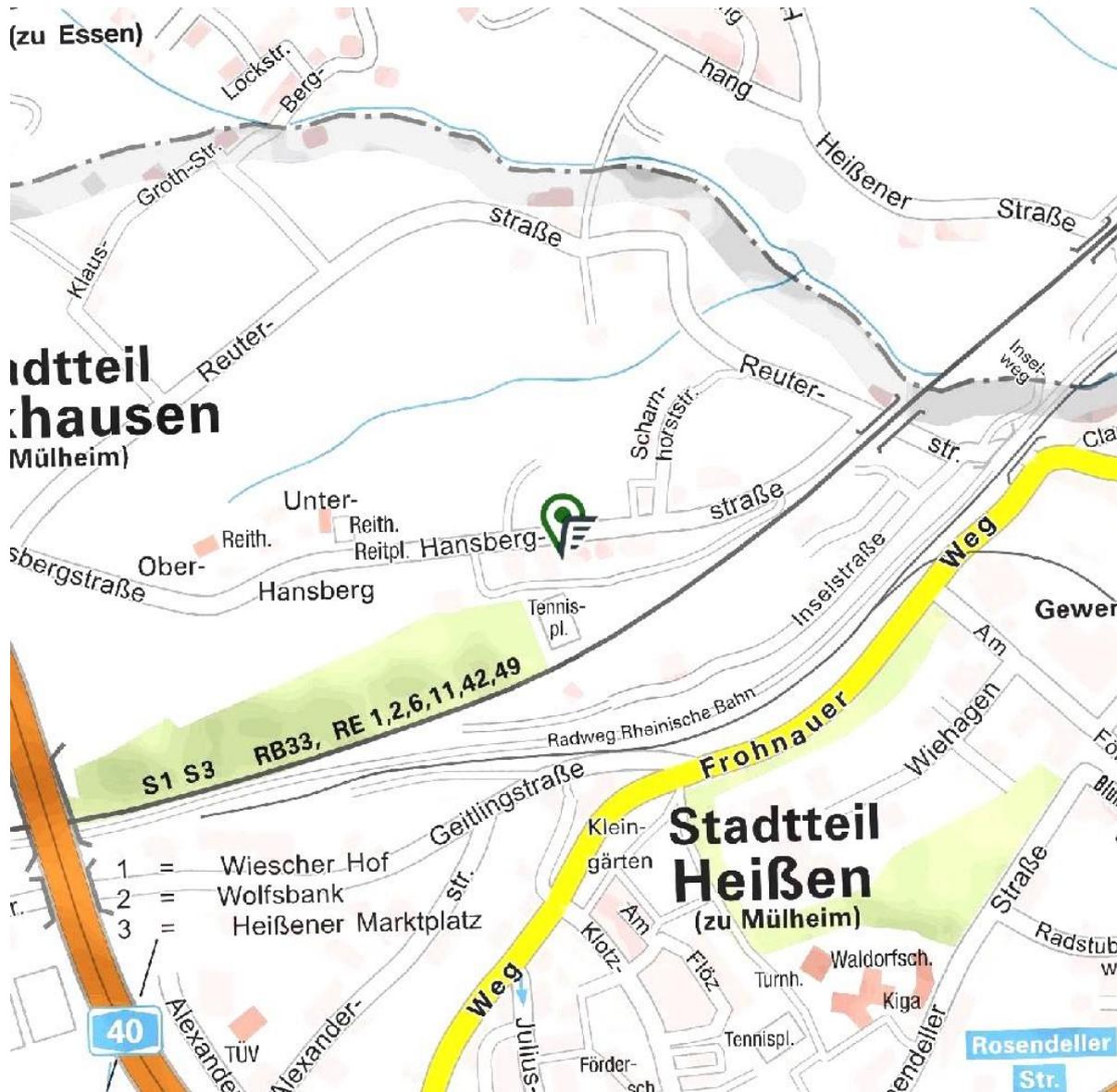


Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2023

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan**

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Regionalkarte, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2023

**Anlage 3: Fotos**

Seite 1 von 1



Einfahrt „Hansbergstraße“ (Sackgasse)



teilw. Straßenansicht „Hansbergstraße“ (Sackgasse)