



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

Datum: 24.02.2025
Az.: BO-200624

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Teileigentumsgrundbuch von Speldorf, Blatt 4769 eingetragenen **42/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einer Wohnanlage, bestehend aus zwei Wohnblöcken, bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Laden nebst Räumen im Keller, Blötter Weg 58**, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 24** bezeichnet sowie dem **Sondernutzungsrecht an Terrassen- und Gartenfläche** und dem **Sondernutzungsrecht an den Kfz- Abstellplätzen** im Aufteilungsplan mit **S 51 bis S 61** bezeichnet, **in 45478 Mülheim an der Ruhr, Blötter Weg 56, 58, 60/Arnoldstr. 45, 47**

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Speldorf	4769	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Speldorf	14	215, 214
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 007 K 039/23 Amtsgericht Mülheim an der Ruhr	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 geschätzt mit rd.
96.000,- €

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 34 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 49 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)	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.....	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
3.5.2	Bauplanungsrecht	10
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus	12
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
4.2.2	Nutzungseinheiten	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	14
4.3	Nebengebäude.....	15
4.4	Außenanlagen.....	15
4.5	Sondereigentum an dem Teileigentum Nr. 24 im EG und KG.....	15
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	15
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	15
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	15
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	16
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	16
4.8	Zubehör.....	16

5	Ermittlung des Verkehrswerts	16
5.1.1	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	18
5.2	Bodenwertermittlung	18
5.3	Ertragswertermittlung	19
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	20
5.3.3	Ertragswertberechnung	22
5.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	22
5.4	Verkehrswert.....	25
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
6.3	Verwendete fachspezifische Software	27
7	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einer Wohnanlage, gem. TEK bestehend aus zwei Wohnblöcken mit insgesamt 30 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit, 8 Teileigentume, 11 Garagen und 11 oberirdischen Kfz-Abstellplätzen.
Objektadresse:	Blötter Weg 56, 58, 60/Arnoldstr. 45, 47 45478 Mülheim an der Ruhr
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Speldorf, Blatt 4769, lfd. Nr. 1
Bestandsverzeichnis:	Der eingetragene MEA ist durch die zu den anderen ME-Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Dem jeweiligen Teileigentümer Nr. 24 sind Terrassen- und Gartenfläche als SNR zugeordnet. Hinsichtlich der Kfz-Abstellplätze Nr. S 51 bis S 61 sind SNR begründet. Der Inhalt des Sondereigentums ist hinsichtlich der Gebrauchsregelung geändert; das SNR an den Kfz-Abstellplätzen S 51 – S 61 ist jetzt dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 24 des ATP (Blatt 4749) zugeordnet.
Katasterangaben:	Gemarkung Speldorf, Flur 14, Flurstück 215, groß 1.933 m ² ; Gemarkung Speldorf, Flur 14, Flurstück 214, groß 461 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungstichtag:	14.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	14.11.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 14.11.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Teileigentums konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige, seine Mitarbeiterin und ein Mitarbeiter der Hausverwaltung
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 08.07.2024• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.06.2024• Auszug aus dem Stadtplan• Auszug aus der Straßenkarte• Bodenrichtwerte• Erhebungen im Ortstermin

- Mietspiegel der Stadt Mülheim a.d.R.
- Grundstücksmarktbericht der Stadt Mülheim a.d.R.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.07.2024
- Auskünfte Altlasten vom 09.07.2024
- Erschließungsbeiträge vom 12.07.2024
- Auskunft B-Plan/F-Plan vom 10.07.2024
- Auskunft Bergschadensgefährdung vom 02.08.2024
- Auskunft der Hausverwaltung vom 05.12.2024
- Teilungserklärung vom 19.11.1996, Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Aufteilungspläne, Kauvertrag -Wohnungseigentum -vom 12.05.1997
- Allgemeine Marktanalysen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
 - Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
 - Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung
- Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

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

Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Teileigentums 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.

Zubehör, gewerbliches Inventar und Mobiliar werden nicht bewertet. Hierfür ist die Erstellung eines eigenständigen Gutachtens durch einen Sondersachverständigen erforderlich.

Gartenseits verläuft ein Abluftrohr aus WE Nr. 17 kommend zum Dach. Ob es hierzu eine Genehmigung zum Betrieb der Abluftanlage sowie eine Genehmigung der WEG zur Durchführung der Abluft durch das Miteigentum Nr. 17 gibt, ist nicht bekannt. Vgl. „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ Seite 24, letzter Abs. Ggfs. muss hier ein potentieller Erwerber mit erheblichen Rückbaukosten rechnen, die aufgrund fehlender Innenbesichtigung und nicht geklärter Genehmigungslage zusätzlich zum Kaufpreis anfallen können.

Es existiert ein Austritt/Treppe auf der rückwärtigen Objektseite (aus dem ME Nr. 17) zu der zum TE Nr. 24 zugehörigen Gartenfläche (SNR). Auf Nachfrage wurde von der Hausverwaltung mitgeteilt, dass das Miteigentum Nr. 17 und das Teileigentum Nr. 24 durch einen Durchbruch verbunden wurden, was jedoch ohne Genehmigung der Eigentümergemeinschaft erfolgte. Vgl. „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ Seite 24, letzter Abs.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Mehrfamilienwohnhausgrundstück**
Flur **14** Flurstücksnummer **214 u.a.**

in **Mülheim an der Ruhr, Blötter Weg 58**
Wertermittlungstichtag: **14.11.2024**

Bodenwert							
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]		
Teileigentum	baureifes Land	frei	568,09	2.394,00	1.360.000,00		
Anteiliger Bodenwert des 42/1.000stel TE					57.100,00		
Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Teileigentum	Mehrfamilienwohnhaus	3.672,00	92,00	1964 (geschätzt)	80	27	
Wesentliche Daten							
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]		Sachwertfaktor	
Teileigentum	8.712,00		2.160,28 € (24,80 %)	5,00		----	
Relative Werte							
relativer Verkehrswert:			1.043,48 €/m² WF/NF				
Verkehrswert/Rohertrag:			11,02				
Verkehrswert/Reinertrag:			14,65				
Ergebnisse							
Ertragswert:			96.000,00 €				
Sachwert:			----				
Vergleichswert:			---				
Verkehrswert (Marktwert):			96.000,00 €				
Wertermittlungstichtag			14.11.2024				
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. 175.095 Einwohner); Stadtteil Speldorf (ca. 18.950 Einwohner) (Stand: 30.06.2024)
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:	Speldorf ist ein Stadtteil der kreisfreien nordrhein-westfälischen Stadt Mülheim an der Ruhr. Der Stadtteil liegt am historischen Hellweg im Stadtbezirk Linksruhr. Er grenzt östlich und südlich an Broich, westlich an die Duisburger Stadtteile Neudorf und Duissern und im Norden, auf der anderen Seite der Ruhr an Styrum sowie den Oberhausener Stadtteil Alstaden. Mit Duisburg und Mülheim besteht eine Verbindung durch die Straßenbahnlinie 901 der Duisburger Verkehrsgesellschaft. Speldorf gilt als bevorzugte Wohnlage und ist überwiegend durch bürgerliche Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Am südlichen Ortsrand befindet sich mit einem Teil des Villenviertels "Uhlenhorst" eine der gehobenen Wohnlagen der Stadt in Speldorf. (Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Speldorf) Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar. Gegenüber dem zu bewertenden Objekt befindet sich eine Schulbus-haltestelle. In näherer Umgebung befindet sich eine Grundschule.

Topografie:	eben
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als mittlere bis einfache Wohn- und Geschäftslage eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: Flurstück 215 ca. 108 m; Flurstück 214 keine; mittlere Tiefe: Flurstück 215 ca. 58 m; Flurstück 214 ca. 30 m; Grundstücksgröße: insgesamt 2.394,00 m ² ; Bemerkungen: Eckgrundstück
-------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart („Blötter Weg“ und „Arnoldstraße“):	Anliegerstraßen; Straßen mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau („Blötter Weg“ und „Arnoldstraße“):	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt u. a. mit Gehwegplatten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt (s. Anlage).
Bergschadensgefährdung:	Das o.g. Grundstück liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Alstaden“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG AG in Essen. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält. In den dortigen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen. Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens. Einen Einfluss auf den Verkehrswert zum 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 liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Teileigentumsgrundbuchs von Speldorf, Blatt 4769 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 31.08.2023 (Ifd. Nr. 5) folgende Eintragung:

Ifd. Nr. 1: Der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft m.b.H in Mülheim-Ruhr und deren etwaigen Rechtsnachfolgern wird das Recht eingeräumt, in die belasteten Grundstücke eine Wasserleitung zu legen, darin dauernd zu belassen und zu unterhalten. Zu Gunsten des Grundstücks Styrum Flur 51 Nr. 11 (Styrum Band 26 Blatt 631).

Die Bewilligungsurkunde liegt vor. Hieraus geht der Verlauf der Wasserleitung nicht hervor. Es wird aufgrund der Eintragung vom 23.04.1936 unterstellt, dass dies im Zuge der Baugenehmigungserteilung ausreichend geprüft wurde. Somit wird wertermittlungstechnisch keine wirtschaftliche Relevanz unterstellt und das Recht mit 0,- € berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass dieses Recht im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt wird.

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Diese enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

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

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück liegt an zwei fertig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen („Blötter Weg“ und „Arnoldstraße“). Die Pflicht zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB gilt für die vorgenannten Erschließungsanlagen als endgültig abgelöst. Für die vorgenannten Straßen ist mit der Heranziehung zu Straßenbaubeiträgen nach KAG NRW innerhalb dieses Jahres nicht zu rechnen (**s. Anlage**)

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Grundstück ist lt. Teilungserklärung bebaut mit einer Wohnanlage, bestehend aus zwei Wohnblöcken. Der Wohnblock Arnoldstr. 45/47 verfügt über zwei Hauseingänge, lt. TEK mit insgesamt 12 Wohnungen und 4 Teileigentume. Der Wohnblock Blötter Weg 56, 58, 60 verfügt über drei Hauseingänge, lt. TEK mit insgesamt 18 Wohnungen, einem Gewerbebetrieb und 4 Teileigentume.

Bei dem zu bewertenden Teileigentum Nr. 24 handelt es sich um die „Blötter Weg 58“ im EG und KG gelegene Gewerbeeinheit. Augenscheinlich befindet sich dort eine Pizzeria. Diese verfügt über einen eigenen Zugang zu den Kellerräumen. Pächter und Pachtbedingungen sind dem Gutachter nicht bekannt. Ein Pachtvertrag lag ihm nicht vor. Zum Teileigentum sind Sondernutzungsrechte vereinbart. (Vgl. Anlage 5)

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 - Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; dreigeschossig; unterkellert
Baujahr:	1964 (gemäß sachverständiger Schätzung und Luftbildauswertung)
Modernisierung:	Gaszentralheizung 2022
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt rau verputzt und gestrichen; Sockel glatt verputzt und gestrichen, nicht gedämmt, gartenseits Abluftrohr aus WE Nr. 17 kommend und zum Dach führend, Werbetafeln über Eingang Gewerbeeinheit Ob es hierzu eine Genehmigung zum Betrieb der Abluftanlage sowie eine Genehmigung der WEG zur Durchführung der Abluft durch das Miteigentum Nr. 17 gibt, ist nicht bekannt. Vgl. „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ Seite 24, letzter Abs. Ggfs. muss hier ein potentieller Erwerber mit erheblichen Rückbaukosten rechnen, die aufgrund fehlender Innenbesichtigung und nicht gekläarter Genehmigungslage zusätzlich zum Kaufpreis anfallen können. Hierfür wird rein wertermittlungstechnisch ein pauschaler Abschlag i.H.v. -10.000,00 € vorgenommen.

4.2.2 Nutzungseinheiten

Aufteilung des Wohnblocks „ Blötter Weg 56, 58, 60“ gem. TEK:

Kellergeschoss:

Blötter Weg 56:

Flur, Waschküche, 6 den Wohnungseigentumseinheiten zugehörige Keller, zum Teileigentum Nr. 24 gehörend: Flur, Lager 1, Lager 2

Blötter Weg 58:

Flur, Waschküche, 8 den Wohnungseigentumseinheiten zugehörige Keller, zum Teileigentum Nr. 24 gehörend: Flur, Bierkeller, WC Damen Raum 1, WC Damen Raum 2, WC Herren Raum 1, WC Herren Raum 2, WC Herren Raum 3

Blötter Weg 60:

Flur, Waschküche, 7 den Wohnungseinheiten zugehörige Keller

Erdgeschoss:Blötter Weg 56:

Wohnungseigentum Nr. 17

Wohnungseigentum Nr. 18

Teileigentum Nr. 24

Blötter Weg 58:

Wohnungseigentum Nr. 25

Wohnungseigentum Nr. 26

Wohnungseigentum Nr. 34

Teileigentum Nr. 24

Blötter Weg 60:

Wohnungseigentum Nr. 33

Wohnungseigentum Nr. 34

1. Obergeschoss:Blötter Weg 56:

Wohnungseigentum Nr. 19

Wohnungseigentum Nr. 20

Blötter Weg 58:

Wohnungseigentum Nr. 27

Wohnungseigentum Nr. 28

Blötter Weg 60:

Wohnungseigentum Nr. 35

Wohnungseigentum Nr. 36

2. Obergeschoss:Blötter Weg 56:

Wohnungseigentum Nr. 21

Wohnungseigentum Nr. 22

Blötter Weg 58:

Wohnungseigentum Nr. 29

Wohnungseigentum Nr. 30

Wohnungseigentum Nr. 38

Blötter Weg 60:

Wohnungseigentum Nr. 37

Wohnungseigentum Nr. 38

Dachgeschoss:Blötter Weg 56:

Teileigentum Nr. 23

Blötter Weg 58:

Teileigentum Nr. 31

Teileigentum Nr. 32

Blötter Weg 60:

Teileigentum Nr. 39

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Kellertreppe: Beton; Geschosstreppe: Stahlbeton mit Kunststein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür und Seitenteil aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdachstuhl; Dachform: Sattel- oder Giebeldach; Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, verlängerter Kamineinsatz „Blötter Weg 56“

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:	Gaszentralheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) wird unterstellt; Laden (Lüftungsanlage)
Warmwasserversorgung:	Gem. Hausverwaltung: dezentrale Durchlauferhitzer

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachungen, Balkone, Dachgauben (verkleidet mit Faserzementplatten)
besondere Einrichtungen:	Gegensprechanlage
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. Das Bewertungsobjekt ist jedoch aus einer Bauzeit, die u. a. durch die Verwendung von (heute als bekannter) schadstoffbelasteter Bausubstanz gekennzeichnet ist. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, sollten Fachgutachten eingeholt werden.

4.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagengebäude mit 11 Garagen (massiv, Flachdach, Dach-
eindeckung: Bitumenbahnen, Stahlschwingtor)

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbe-
festigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

4.5 Sondereigentum an dem Teileigentum Nr. 24 im EG und KG

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Ge- bäude:	Das Sondereigentum besteht an dem mit Laden bezeich- neten Räumlichkeiten im EG sowie den im KG gelegenen Räumen, jeweils im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet.
Nutzfläche:	die Nutzfläche beträgt rd. 92 m² insgesamt .
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Das Teileigentum ist gem. TEK wie folgt aufgeteilt:</u> <u>Kellergeschoss (ca. 46 m²):</u> Flur, Lager 1, Lager 2, Bierkeller, WC-Damen, Vorraum WC-Damen, WC-Herren, WC-Herren 2, Vorraum WC- Herren <u>Erdgeschoss (ca. 46 m²):</u> Laden Raum 1 + 2 (Terrassenfläche vor dem Laden)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte, kann keine detaillierte Ausstattungsbe-
schreibung erstellt werden. Es wird mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Bodenbeläge:	Fliesen (teilw. EG); Betonplatten (Terrasse)
Wandbekleidungen:	teilw. Tapeten, teilw. Fliesen
Fenster:	Schaufenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
besondere Bauteile:	Terrasse vor dem Laden; im Ansatz der Miete enthalten
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	Die als Sondernutzungsrecht dem TE zugeordnete Garten- fläche im rückwärtigen Bereich, wird aufgrund der nicht zu- sammenhängenden Einheit wertermittlungstechnisch nicht gesondert berücksichtigt.

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Gem. TEK und Kaufvertrag – Wohnungseigentum – besteht für das zu bewertende Objekt ein SNR an Garten- und Terrassenfläche sowie an oberirdischen Stellplätzen im Freien mit S 51 bis S 61 bezeichnet. Die Gartenfläche wird wie zuvor erläutert wertneutral gewertet. Die Terrassenfläche wird im Ansatz der Miete berücksichtigt. Die 11 rückwärtig liegenden Stellplätze werden im Ansatz der Stellplatzmieten im ausreichendem Maß berücksichtigt.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Lt. Mitteilung der Hausverwaltung: Es bestehen Instandhaltungsrücklagen per 31.12.2023 in Höhe von 11.662,15 €. Die Rücklage der zu bewertenden Teileigentumseinheit hieran beträgt per 31.12.2023 812,28 €. Die monatlichen Hausgeldabschläge belaufen sich lt. Wirtschaftsplan aktuell auf 285,00 €. Hinsichtlich des aktuellen Hausgeldstands hat die Hausverwaltung keine Angaben gemacht.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Es wird Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt. Bei dem Wohnblock „Arnoldstraße“ sind z. B. gartenseits Risse in der Fassade sichtbar sowie Feuchtigkeitsflecken im Sockelbereich und es löst sich am Wohnblock „Bötter Weg“ gartenseits teilw. der Putz an der Fassade. Elektrische Leitungen sind z. T. über Putz verlegt .

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 dem zu bewertenden Teileigentum befindet, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkung

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst

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

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

5.1.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere bis einfache Lage) **490,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0.8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-III
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,38
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-III
Grundstücksfläche (f)	=	2.394 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	490,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	14.11.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere bis einfache Lage		× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	490,00 €/m ²
WGFZ	0,8	1,38	× 1,32	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.394	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II-III	II-III	× 1,00	
Tiefe (m)	40		× 1,00	
Garagenhofanteil			× 0,88	50 % d. BRW
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	569,18 €/m ²	
Fläche		×	2.394 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	1.362.616,92 €	gesamt
Ermittlung des anteiligen Bodenwerts				
Teileigentumsanteil (TE)		×	42/1.000	
anteiliger Bodenwert		=	57.120,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 rd. **57.100,00 €**.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Mehrfamilienwohnhaus)	1	Laden EG	46,00		8,00	368,00	4.416,00
	2	Lager/Sanitär KG	46,00		3,00	138,00	1.656,00
	3	Kfz.-Stellpl. (SNR)		11,00	20,00	220,00	2.640,00
Summe			92,00	11,00		726,00	8.712,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.712,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.160,28 €
jährlicher Reinertrag	= 6.551,72 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
5,00 % von 57.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.855,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.696,72 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,643
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 54.131,07 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 57.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 111.231,07 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 111.231,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 15.000,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 96.231,07 €
	rd. 96.000,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden von mir überschlägig anhand der vorliegenden Unterlagen eigenermittelt. Sie können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (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 der "Ongeo Handelsplattform", dem gewerblichen Mietspiegel der IHK aus angrenzenden Nachbargemeinden und Erfahrungswerten sowie Marktanalysen (wie immocout24) 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)

- für die Mieteinheit Laden EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	634,80
Mietausfallwagnis	4,00	----	176,64
Summe			1.162,44 (ca. 26 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Lager/Sanitär KG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Instandhaltungskosten	----	6,00	276,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	66,24
Summe			342,24 (ca. 21 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Kfz.-Stellplätze :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	220,00
Instandhaltungskosten	----	----	330,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	105,60
Summe			655,60 (ca. 25 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen 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 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das (gem. sachverständiger Schätzung) 1964 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1964 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 60 Jahre =) 20 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Verschließen des ungenehmigten Durchbruches (pauschal) 	-5.000,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> • Ungeklärte Genehmigungslage bezgl. gewerblicher Mitbenutzung der WE Nr. 17 und Führung der Abluftanlage hierdurch 	-10.000,00 €	
Summe		-15.000,00 €

Es existiert ein Austritt/Treppe auf der rückwärtigen Objektseite (aus dem ME Nr. 17) zu der zum TE Nr. 24 zugehörigen Gartenfläche (SNR). Auf Nachfrage wurde von der Hausverwaltung mitgeteilt, dass das Miteigentum Nr. 17 und das Teileigentum Nr. 24 durch einen Durchbruch verbunden wurden, was jedoch ohne Genehmigung der Eigentümergemeinschaft erfolgte.

Es wird nur das Teileigentum Nr. 24 bewertet, so dass rein wertermittlungstechnisch die Kosten zum Verschließen des Durchbruchs pauschal mit -5.000 € in Ansatz gebracht werden.

5.4 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **96.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für **42/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einer Wohnanlage, bestehend aus zwei Wohnblöcken bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Laden nebst Räumen im Keller, Blötter Weg 58**, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 24** bezeichnet sowie dem **Sondernutzungsrecht an Terrassen- und Gartenfläche** und dem **Sondernutzungsrecht an den Kfz-Abstellplätzen** im Aufteilungsplan mit **S 51 bis S 61** bezeichnet,
in 45478 Mülheim an der Ruhr, Blötter Weg 56, 58, 60/Arnoldstr. 45, 47

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Speldorf</i>	<i>4769</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Speldorf</i>	<i>14</i>	<i>215, 214</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2024 geschätzt mit rd.

96.000 €

in Worten: sechshundneunzigtausend Euro

Duisburg, den 24.02.2025

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Der zugrunde liegende Sachverständigenvertrag ist zwingend zu beachten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

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

DIN 277: 2021-08

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

7 Verzeichnis der Anlagen

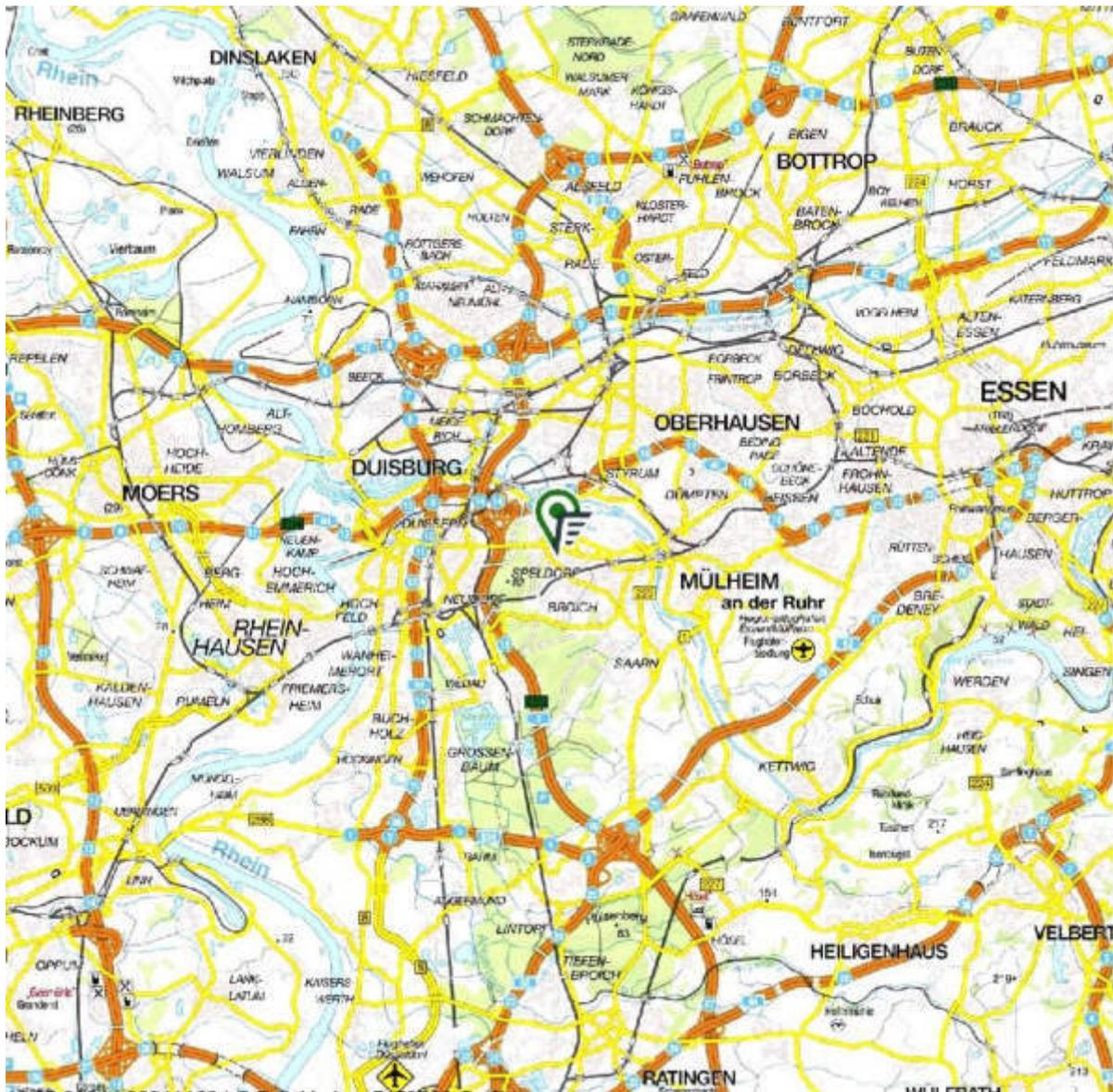
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
Anlage 3: Fotos
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
Anlage 5: Lage Sondernutzungsrechte

Anlagen 6 bis 11 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 über Bergschadensgefährdung
Anlage 11: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2024

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Datenquellen:

Regionalkarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2024

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 7



Straßenansicht „Blötter Weg 56,58,60“



Straßenansicht Gewerbeeinheit

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 7



Eingang Gewerbebeeinheit



Terrasse Gewerbebeeinheit (Sondernutzungsrecht)

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 7



Kellerabgang Wohnhaus „Blötter Weg 58“



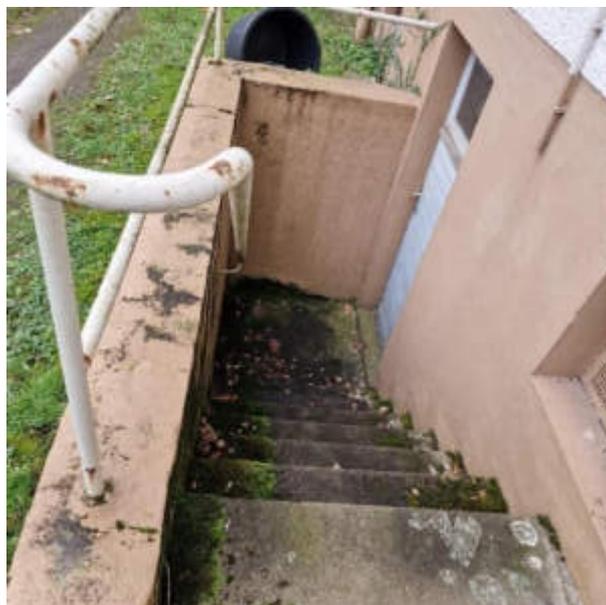
Kellerausgang

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 7



Treppe zum SNR für TE Nr. 24 aus ME Nr. 17 kommend



Kellerabgang

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 7



Zufahrt zum Garagenhof



Oberirdische Kfz-Stellplätze (Sondernutzungsrecht Teileigentum Nr. 24, S 51 - S 58)

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 7



Oberirdische Kfz-Stellplätze (Sondernutzungsrecht Teileigentum Nr. 24, S 58 - S 61)



Gartenfläche (Sondernutzungsrecht Teileigentum Nr. 24)

Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 7



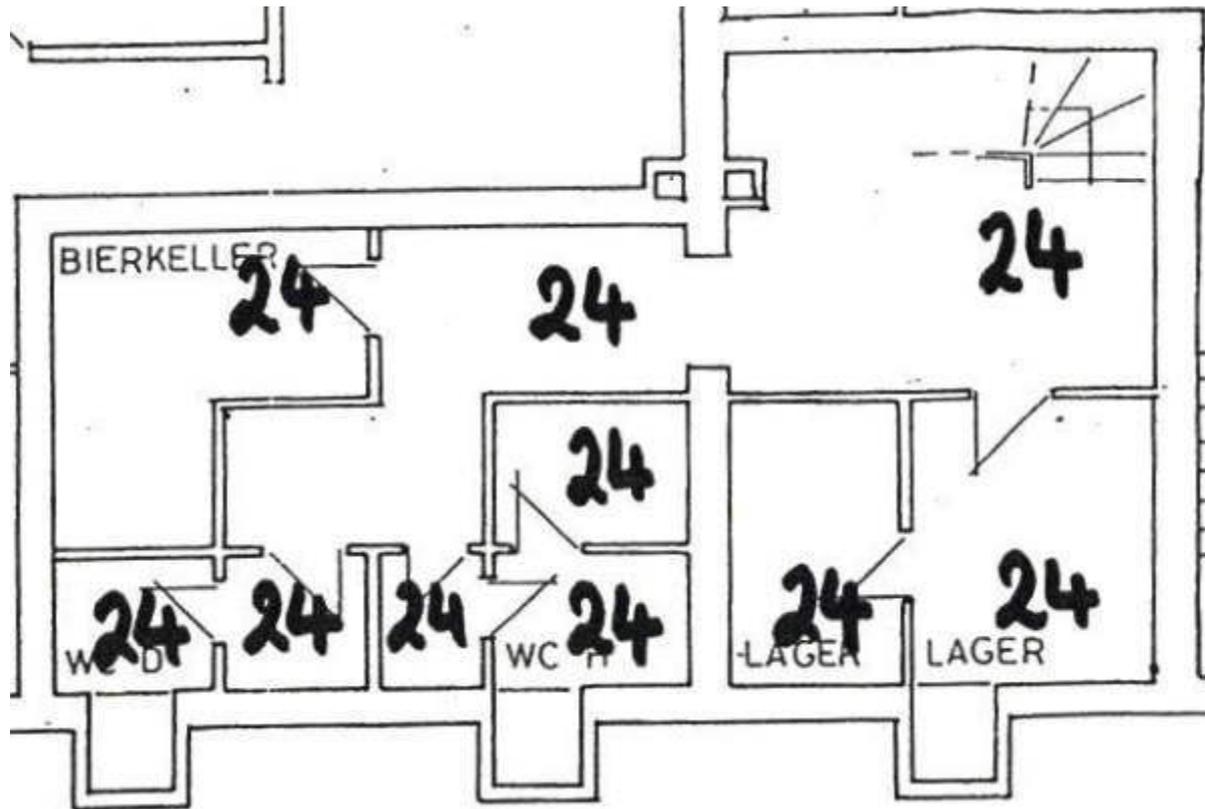
Blick auf die Garagen, Ansicht 1



Blick auf die Garagen, Ansicht 2

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 11

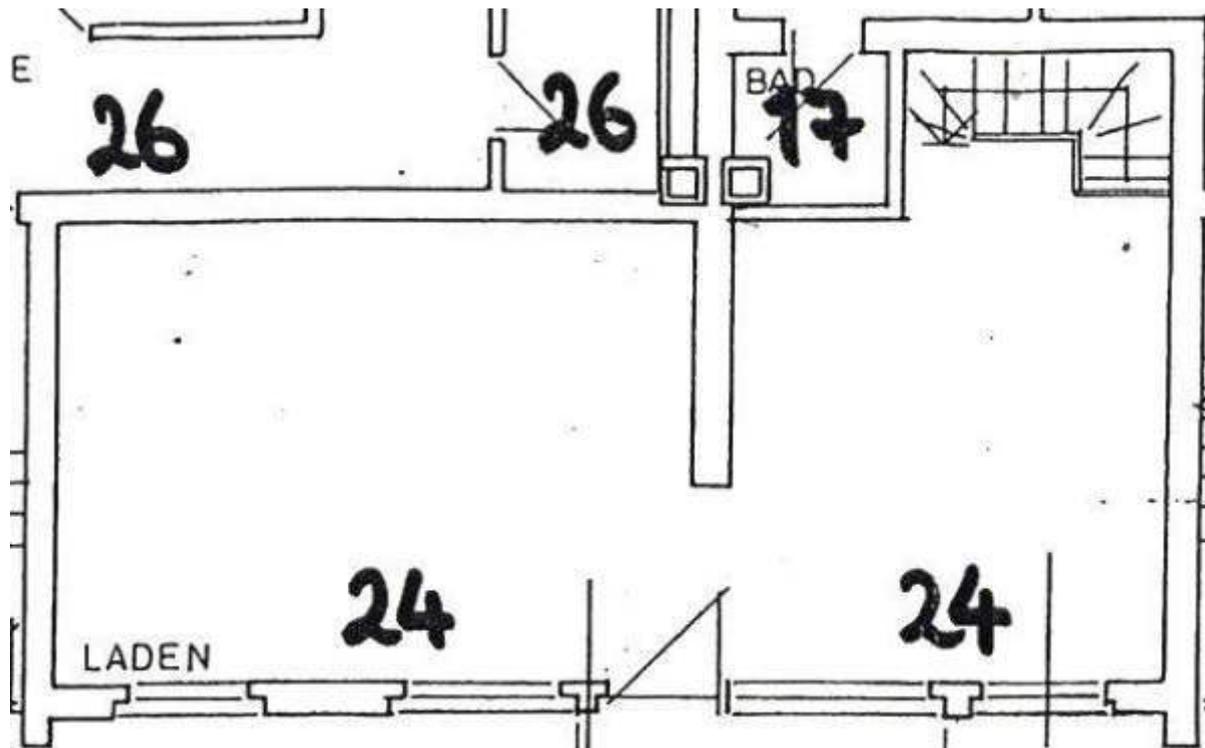


Grundriss Kellergeschoss

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

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 11

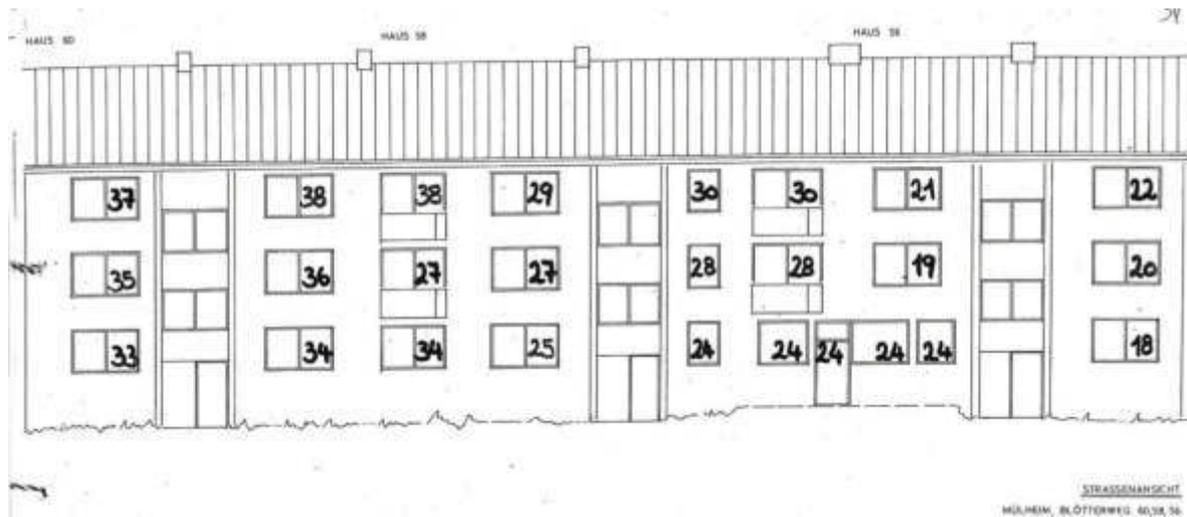


Grundriss Erdgeschoss

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

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

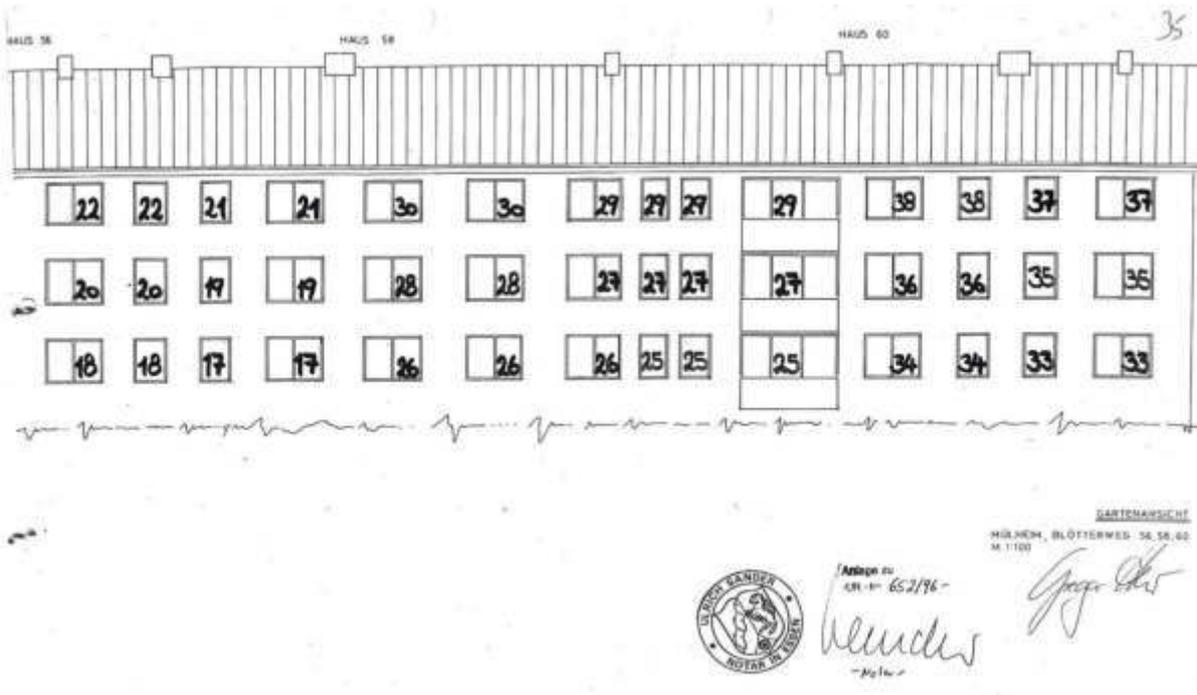
Seite 3 von 11



(Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten, z. B. Fenster TE Nr. 24, Gauben)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

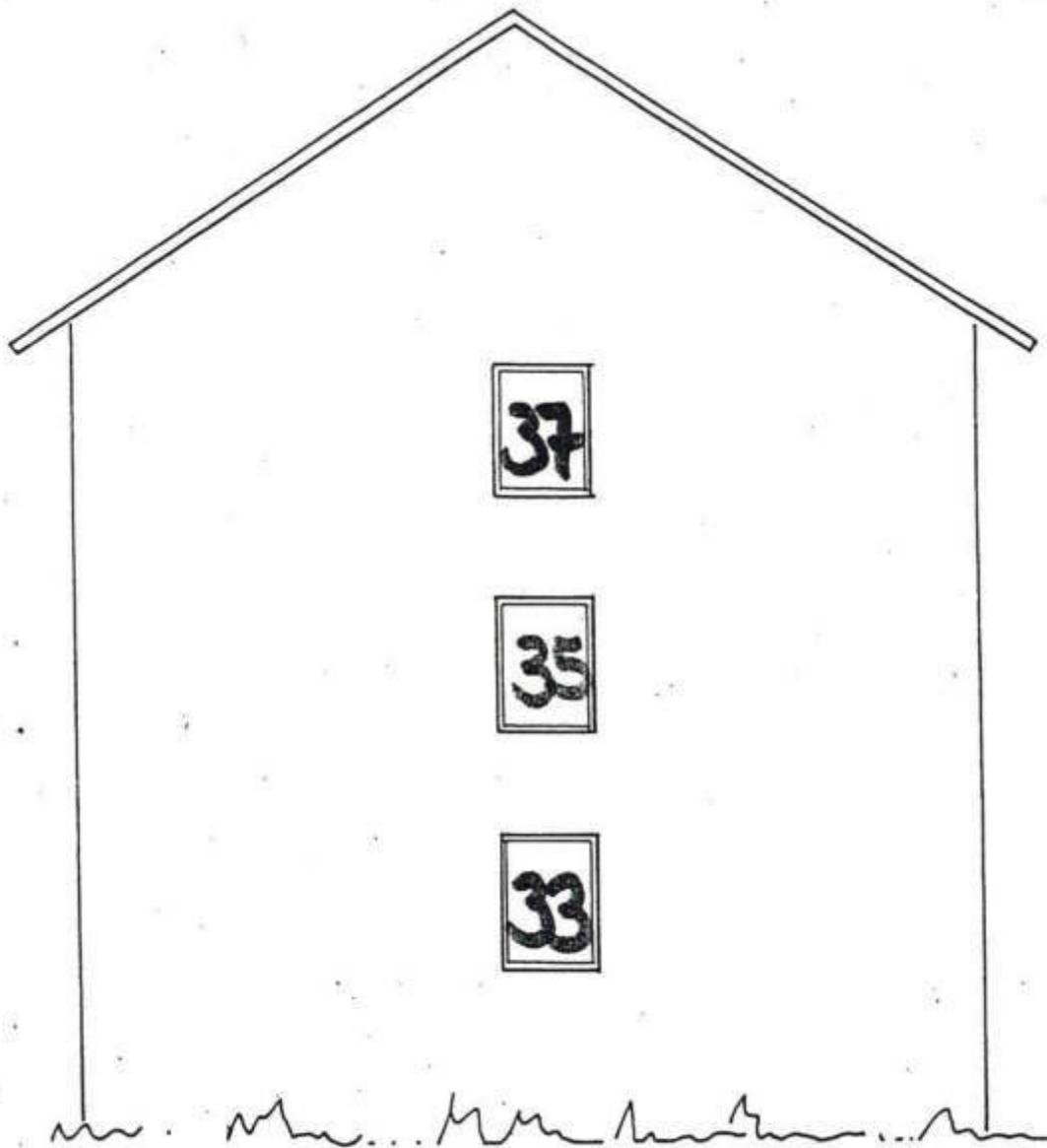
Seite 4 von 11



(Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten, z. B. Gartenzugang WE Nr. 17, Gauben)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 11

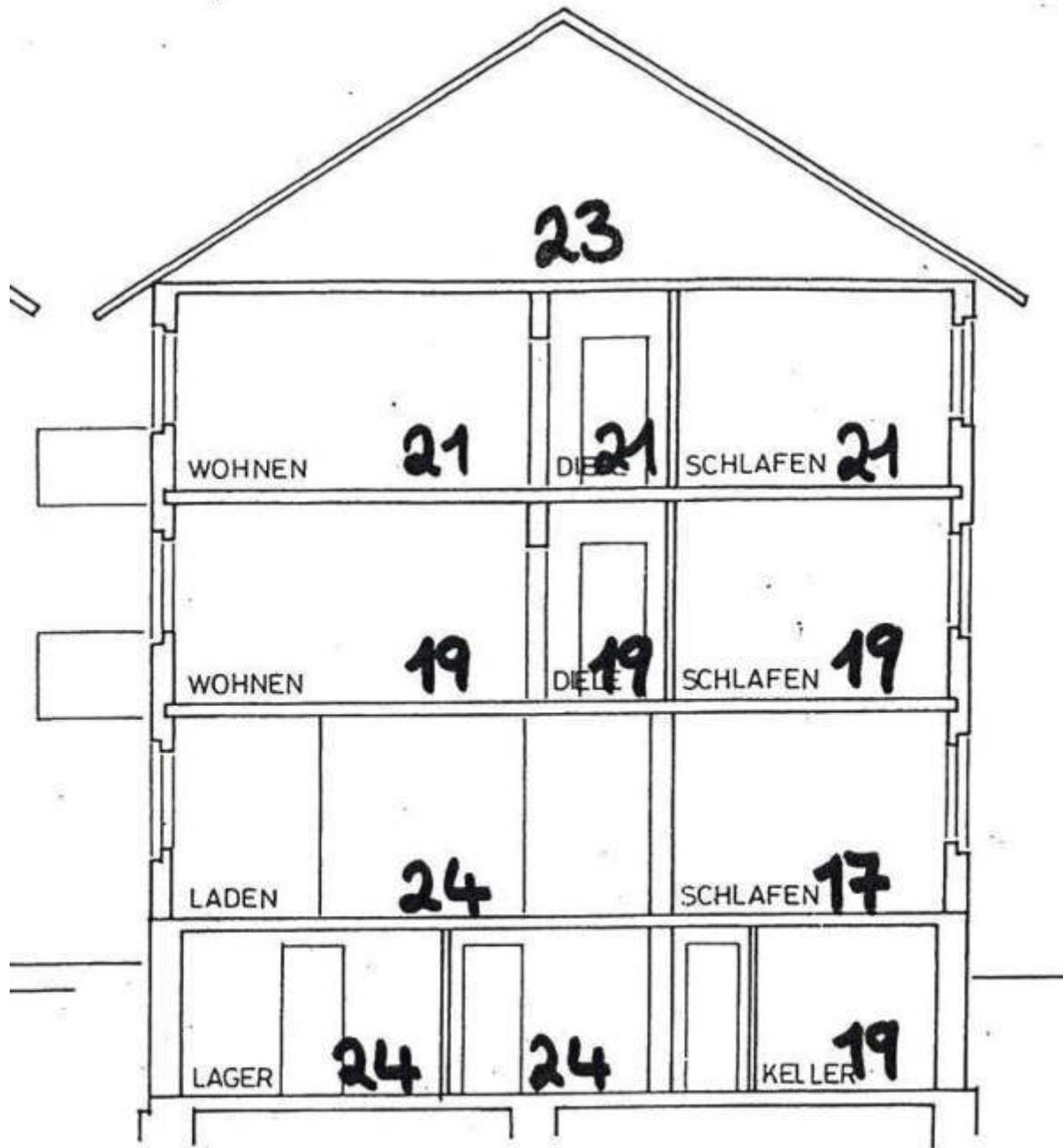


GIEBELANSICHT

BLÖTTERWEG 60

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 11

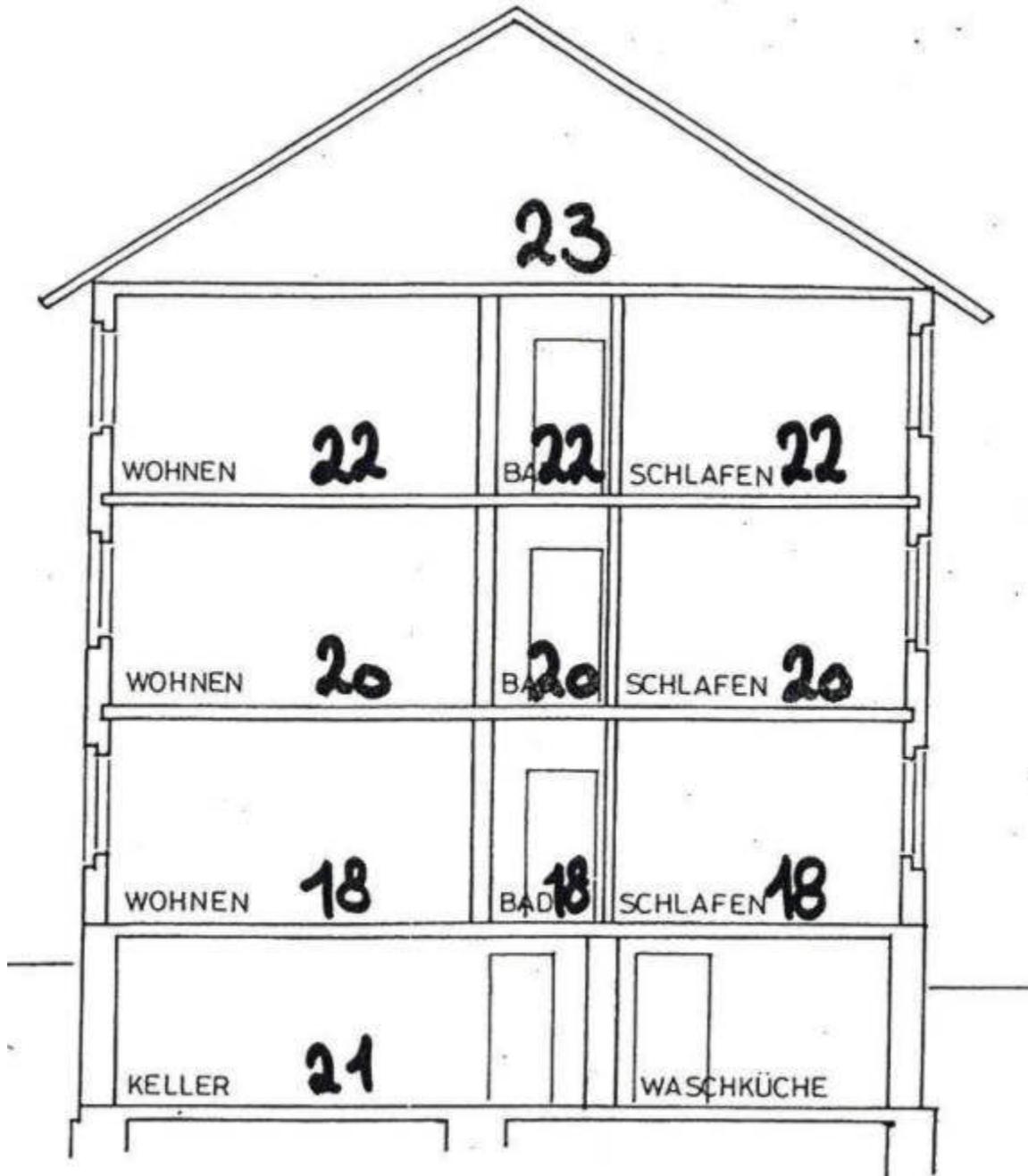


SCHNITT E

BLÖTTERWEG 56

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 11



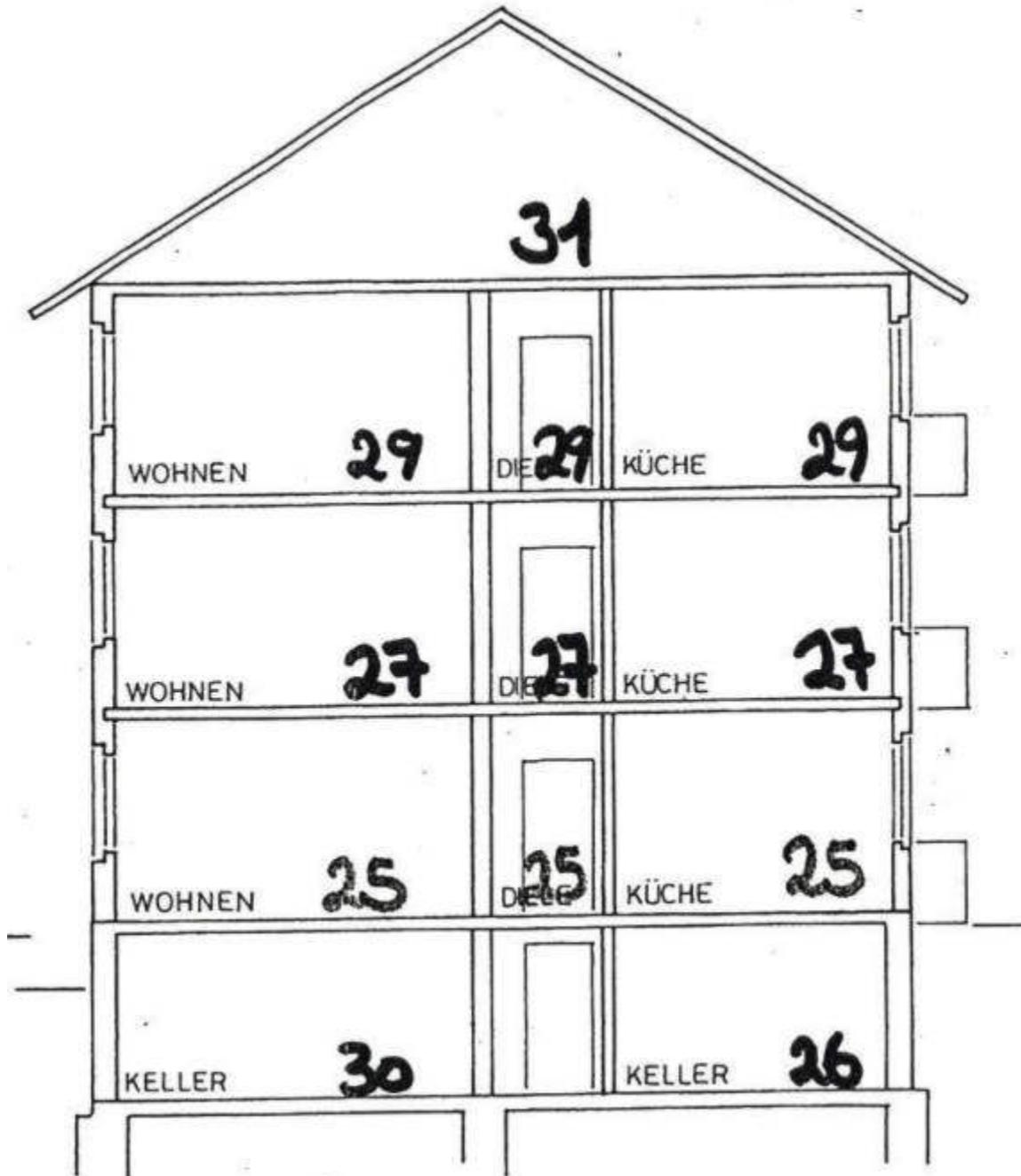
SCHNITT F

M. 1:100

BLÖTTERWEG 56

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 8 von 11



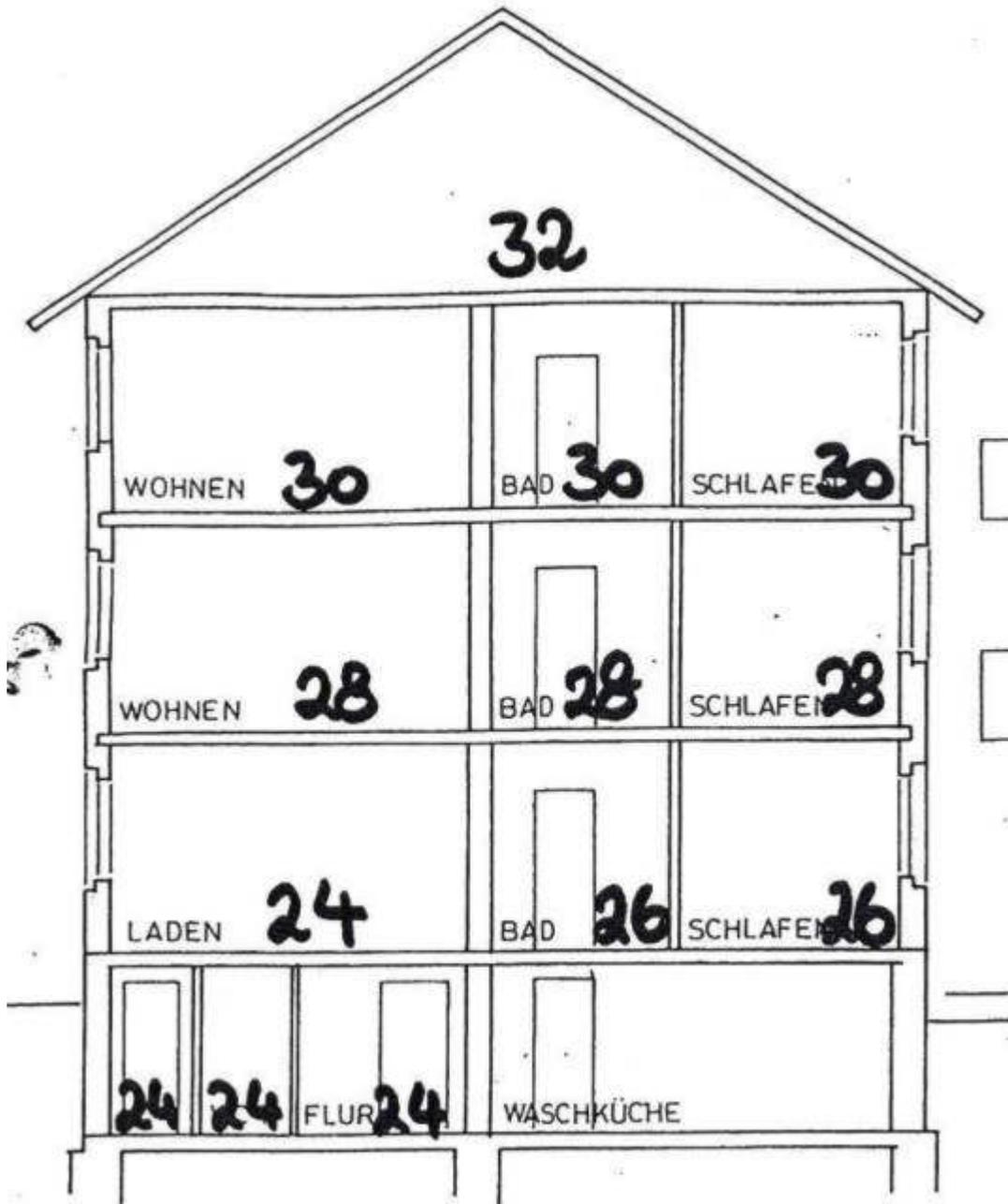
SCHNITT C

M. 1:100

BLÖTTERWEG 58

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 9 von 11

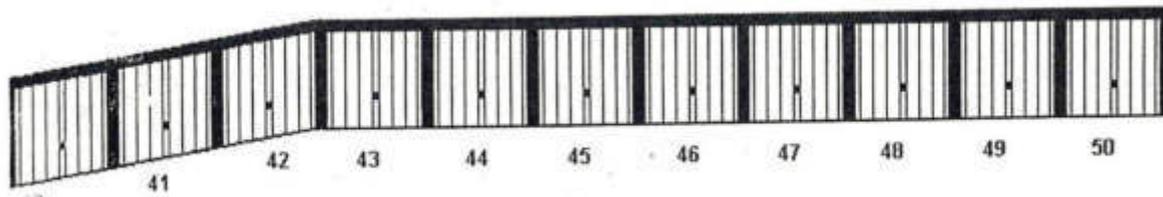


SCHNITT D

BLÖTTERWEG 58

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

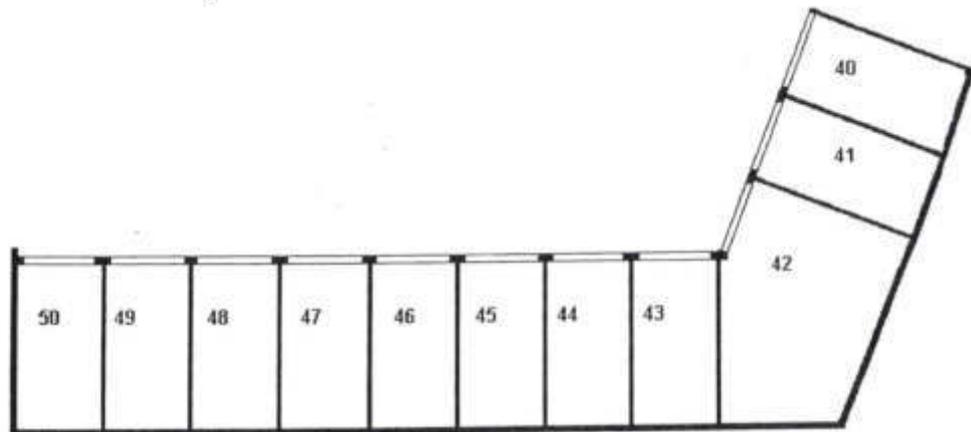
Seite 10 von 11



Vorderansicht Garagen

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

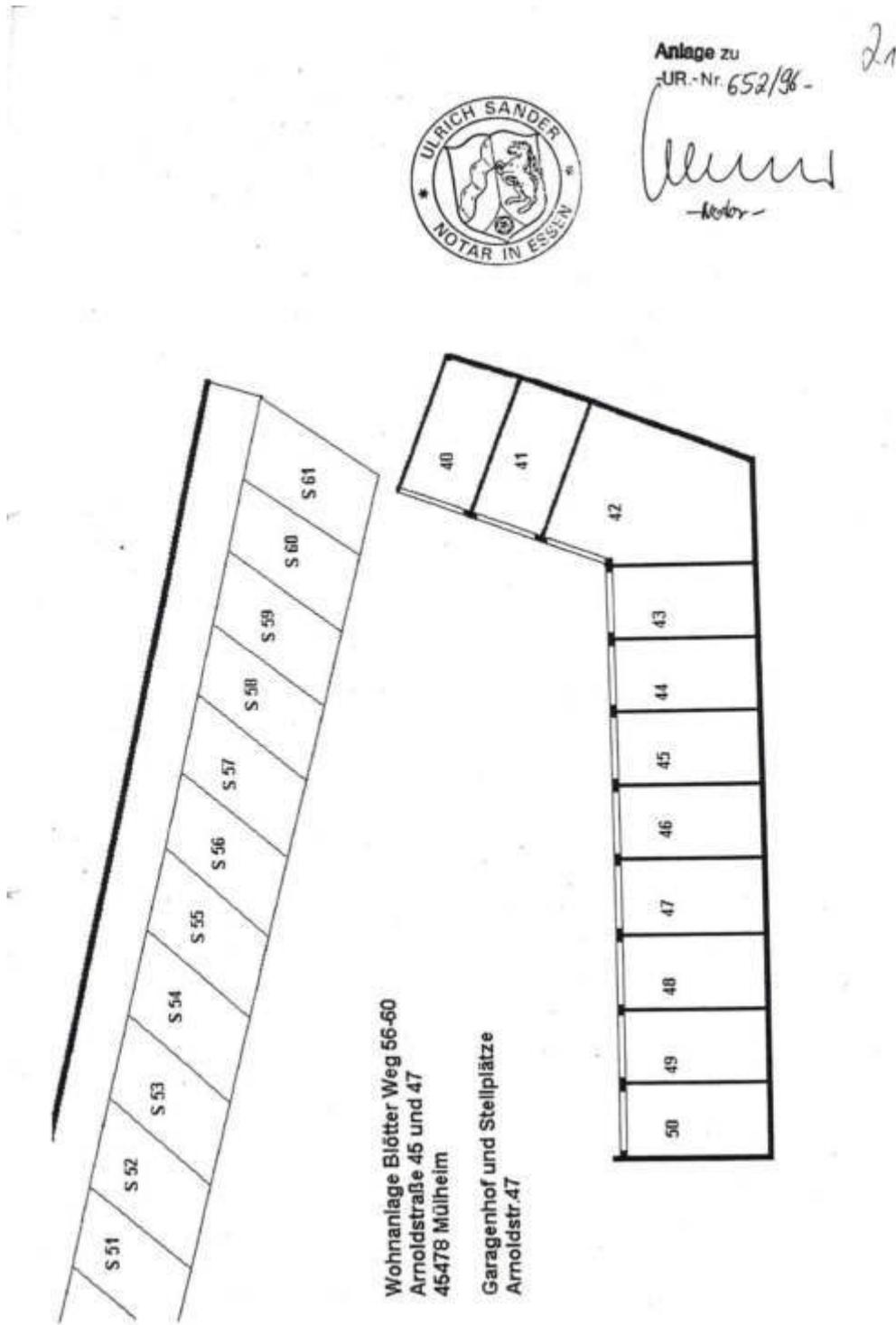
Seite 11 von 11



Grundriss Garagen

Anlage 5: Lage Sondernutzungsrechte

Seite 2 von 2



Lage der Sondernutzungsrechte des TE Nr. 24 an oberirdischen Stellplätzen im Freien
(S 51 bis S 61)