



TASCHE & VON SCHAMANN
IMMOBILIEN · SACHVERSTÄNDIGE

Amtsgericht Mülheim a.d. Ruhr
7 K 50/24
Georgstraße 13

45468 Mülheim

verantwortlich:
Dennis von Schamann,
Immobilien-Sachverständiger

Datum: 21.04.2026
Az.: GA 419/25

Einsichtnahme für Bietinteressenten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 45468 Mülheim an der Ruhr, Friedrichstraße 2**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **25.02.2025** ermittelt mit rd.

950.000 €.

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist nur ein unvollständiger und anonymisierter Teil des Gutachtens.

Dennis von Schamann

DIN EN ISO/IEC 17024:2012 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
(Sprengnetter Akademie)

Verbandsfachverständiger BDGS

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen,
in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen



Werner Tasche

Freier Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglieder im Netzwerk

Dipl.-Ing. Udo Beckmann
Architekt BDB

Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel
und in der Stadt Herten

Roland Müller

Sachverständiger und Versteigerer für bewegliches Anlage-
vermögen, Maschinen und industrielle Anlagen

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Büro Recklinghausen

Königswall 6

45657 Recklinghausen

☎ 02361 92 62 0

☎ 02361 92 62 62

Büro Münster

Heideggerstraße 21

48165 Münster

☎ 02501 92 11 648

☎ 02501 92 98 210

✉ info@tasche-vonschamann.de

🌐 www.tasche-vonschamann.de

Sparkasse Vest Recklinghausen

IBAN DE78 4265 0150 0090 2231 99

BIC WELADED1REK

Handelsregister: HRA 4656
Amtsgericht Recklinghausen
Steuer-Nr.: DE815285461

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis.....	2
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.....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
2.9	Drittverwendungsmöglichkeit	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2	Wohn- und Geschäftshaus.....	16
3.3	Nebengebäude	22
3.4	Außenanlagen.....	22
3.5	Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise	23
4	Ermittlung des Verkehrswerts	24
4.1	Grundstücksdaten	24
4.2	Vorbemerkungen	24
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.4	Bodenwertermittlung.....	26
4.5	Ertragswertermittlung.....	29

5	Verkehrswert	39
5.1	Wertermittlungsergebnisse	42
5.2	Plausibilitätskontrolle	43
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	44
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	45
6.3	Verwendete fachspezifische Software	45
7	Verzeichnis der Anlagen	46

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Friedrichstraße 2 45468 Mülheim an der Ruhr
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mülheim, Blatt 1497, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Mülheim-Ruhr, Flur 58, Flurstück 53, Fläche 300 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mülheim an der Ruhr vom 10.11.2025 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes erstellt werden.
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
Wertermittlungstichtag:	25.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	25.02.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 25.02.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Zum Ortstermin waren keine Verfahrensbeteiligten anwesend. Ein Mitarbeiter des Hausmeisterdienstes gewährte den Zugang zum Wohn- und Geschäftshaus. Die Mieter wurden vorab durch den Zwangsverwalter über den Ortstermin informiert, sodass die Wohnungen im 1. OG links, 1. OG rechts, 2. OG links, 2. OG mitte, 3. OG links, 3. OG rechts und DG sowie die Gewerbeeinheiten im EG links und EG rechts besichtigt werden konnten. Auch erfolgte eine Besichtigung der Allgemeinflächen (Treppenhaus, Kellergeschoss). Eine Innenbesichtigung der Wohnungen im 2. OG rechts sowie 3. OG mitte war nicht möglich.

Die Auswertung der vorliegenden (städtischen) Bauunterlagen ergab, dass die im Ortstermin vorgefundene Raumaufteilung infolge von Umbauten nicht mehr genau mit den in den Akten vorhandenen alten Grundrisszeichnungen übereinstimmt. Die im Gutachten verwendeten Angaben über Flächen beruhen auf eingesehene Unterlagen oder teilweise auf Erkenntnisse aus dem Ortstermin. Sie werden bei den nachfolgenden Berechnungen als richtig unterstellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständige kein Aufmaß erstellt hat und daher für die Flächenangaben keine Haftung übernehmen kann. Es können daher bei den zugrunde gelegten Flächen geringe Abweichungen gegeben sein, so dass diese nur im Rahmen dieser Wertermittlung gültig sind. Gegebenenfalls muss ein gesonderter Auftrag für ein Aufmaß erteilt werden.

Die im Ortstermin anwesenden Beteiligten gaben Auskünfte zum Objekt. Da die Richtigkeit dieser Angaben unterstellt wird, sind diese Informationen in die Wertermittlung eingeflossen. Demnach sind keine versteckten Mängel bekannt.

Eine Anfertigung von Innenfotos im Rahmen des Ortstermins wurde teilweise gestattet, eine Veröffentlichung im Gutachten seitens der Mieter jedoch ausdrücklich nicht gewünscht.

Teilnehmer am Ortstermin:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

Eigentümer lt. Grundbuch:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

betreibende Gläubigerin I:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

betreibende Gläubigerin II:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

Schuldner:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

Zwangsverwalter:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Unterlagen zum Bewertungsobjekt wurden vom Amtsgericht und vom Zwangsverwalter überreicht. Zusätzlich wurde versucht, noch fehlende Unterlagen durch Akteneinsicht und Anfragen bei den städtischen Behörden zu beschaffen. Das Gutachten stützt sich daher auf folgende Unterlagen:

- Grundbuchauszug
- Katasterkarte / Lageübersichtsplan
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Bauunterlagen (Baupläne, Baubeschreibung, Wohn- und Nutzflächenberechnungen)
- Unterlagen zur nachträglichen Legalisierung von Nutzungsänderungen der Mieteinheiten EG links und DG
- aktuelle Bodenrichtwertkarte 2026
- aktueller Grundstücksmarktbericht 2026
- aktueller Mietspiegel 2026
- Immopromeo Gewerbemietspiegel 2025
- Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 27.03.2025
- Örtliche Feststellungen / Fotos

Vom Sachverständigen wurden zu folgenden Themenbereichen Auskünfte eingeholt:

- Altlasten
- Bergbauliche Verhältnisse
- Belegungs- und Mietpreisbindung
- Baulasten
- Denkmalschutz
- Wohnraumstärkungsgesetz
- Bauplanungsrecht
- Beitrags- und Abgabensituation

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin **XXX** wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Einsichtnahme und Auswertung der städtischen Bauakte
- Unterstützung des Sachverständigen im Ortstermin und Protokollierung

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

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Stadt und Einwohnerzahl: Mülheim an der Ruhr zählt 173.050 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 86.250 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,01 Personen beträgt. Mülheim an der Ruhr ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Ruhr. Das BBSR teilt Mülheim an der Ruhr räumlich der Wohnungsmarktregion Essen zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der kreisfreien Stadt Mülheim an der Ruhr auf 1.122 Personen. Damit weist Mülheim an der Ruhr im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Im Jahr 2023 fallen insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 763 bzw. 324 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -58 bzw. 118 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 36,1% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 32,2% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 31,6% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 24,8% (Deutschland: 22,6%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 19,2% (Deutschland: 21,4%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 17,6% (Deutschland: 16,8%).

Mülheim an der Ruhr weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 92.486 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 15.797 Einfamilienhäuser und 76.689 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 17,1% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 31% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (28%) und 5 Räumen (13,7%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus.

Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,35% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 1.920 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene kreisfreie Stadt mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um -2% oder -3.400 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von -1% bzw. einer Abnahme von 893 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2025) in Mülheim an der Ruhr bei den EFH bei 5.904 EUR/m², bei den ETW bei 4.400 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 11,6 EUR/m² pro Monat bzw. 8,8 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren in der kreisfreien Stadt Mülheim an der Ruhr um 27,3% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 25,5%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 20,4 % verändert. (Quelle: geoport)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 21,8 km entfernt)

Autobahnanschluss:
Mülheim an der Ruhr-Winkhausen (ca. 3,4 km entfernt)

Bahnhof:
Mülheim Hbf (ca. 0,6 km entfernt)

ICE-Bahnhof:
Mülheim Hbf (ca. 0,6 km entfernt)

Flughafen:
Düsseldorf (ca. 17,9 km entfernt)

2.1.1.1 Arbeitslosenstatistik

Die Kaufkraft einer Stadt und das Preisgefüge auf dem Immobilienmarkt werden auch von der jeweiligen Arbeitslosenzahl der Region geprägt. Zum Bewertungstag betrug die zuletzt veröffentlichte Arbeitslosenquote nach Auskunft der Agentur für Arbeit für

- Land Nordrhein-Westfalen 7,9 %
- Mülheim an der Ruhr 8,2 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Nähe Stadtkern;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,7 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Umgebung;
Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in ca. 100 m Entfernung;
Verwaltung (Stadtverwaltung) in unmittelbarer Nähe;
einfache bis mittlere Wohnlage;
mittlere Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen;
überwiegend geschlossene, 4- bis 5-geschossige Bauweise;
Wohnblocks und Wohnanlagen, überwiegend Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)

Topografie:

von der Straße von Nord nach Süd ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 30 m;

mittlere Tiefe:
ca. 11 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 300,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Friedrichstraße

Landesstraße L450;

Straße mit regem Verkehr

Delle

Wohn- und Geschäftsstraße;

Einbahnstraße;

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

Friedrichstraße

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;

Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden

Delle

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;

Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;

Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss;

Fernsehkabelanschluss;

Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;

keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Bergbauliche Verhältnisse:

Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Im Auskunftsbereich ist kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, folgende (wertbeeinflussende) Eintragungen:

- lfd. Nr. 1: Anbaurecht
- lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerung
- lfd. Nr. 7: Zwangsverwaltung

Auftragsgemäß ist der unbelastete Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

6/zu 5: ein Fensterrecht an den Grundstücken Flur 34 Nr. 38/23 u. 40/24

Das v. g. Fensterrecht sichert die Belichtung und ordnungsgemäße Nutzung als Wohnraum.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümer und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Etwaige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Belegungs-/Mietpreisbindung:

Gemäß schriftlichem Bescheid der zuständigen Behörde wurden keine öffentlichen Mittel bewilligt. Es bestehen keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und/oder nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Das Gebäude liegt im vermuteten Bodendenkmal "Historischer Ortskern Mülheim an der Ruhr". Das vermutete Bodendenkmal wurde vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland festgestellt und in seiner Abgrenzung erfasst. Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb dieser Abgrenzung.

Eine direkte (Wert-)Beeinflussung geht von dem Zustand nicht aus.

2.5.1.1 Wohnraumstärkungsgesetz

Wohnraumstärkungsgesetz Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde ist kein Verfahren nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (vormals Wohnungsaufsichtsgesetz -WAG NRW-) anhängig.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Innenstadt 17", in Kraft getreten am 15.12.1983, folgende Festsetzungen:

MK = Kerngebiet;
IV/V = 4 (min.) – 5 (max.) Vollgeschosse;
GFZ = 3,8 (Geschossflächenzahl);
g = geschlossene Bauweise

Innenbereichssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Das Flurstück liegt ebenfalls nicht im Geltungsbereich einer Satzung über eine Veränderungssperre.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrechtliche Verfügungen

Laut Auskunft der zuständigen Behörde liegen derzeit folgende bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor:

- Nachträgliche Legalisierung der Nutzungsänderung von Abstellfläche im DG zu Wohnraum
- Nachträgliche Legalisierung der Nutzungsänderung von Verkaufsstätte im EG zu einem Friseursalon

2.5.4 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. **Es ist davon auszugehen, dass die beiden unter Position 2.5.3 genannten nachträglichen Legalisierungen erfolgreich abgeschlossen werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.**

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- oder Garagenplätze. In der Vergangenheit wurde eine Stellplatzabläse geleistet.

Das Objekt ist vollständig vermietet, die Vermietungssituation stellt sich wie folgt dar:

Mieteinheit	Nutzung	Lage	Fläche m²	Nettokaltmiete
1	Gewerbe	EG links*	81	850,00
2	Gewerbe	EG rechts**	140	1750,00
3	Wohnung	1. OG links	82	329,40
4	Wohnung	1. OG rechts	93	600,00
5	Wohnung	2. OG links	82	600,00
6	Wohnung	2. OG mitte	36	221,98
7	Wohnung	2. OG rechts	57	381,11
8	Wohnung	3. OG links	82	423,75
9	Wohnung	3. OG mitte***	36	207,08
10	Wohnung	3. OG rechts	57	340,76
11	Wohnung	DG	133	795,00

* Zu der Mieteinheit gehört 1 Kellerraum und Sanitäranlagen im Kellergeschoss. Das Mietvertragsverhältnis kann mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

** Zu der Mieteinheit gehören ca. 80 m² Keller-/Nebenflächen im Kellergeschoss. Das Mietverhältnis hat eine Vertragslaufzeit bis zum 30.06.2026. Das Mietvertragsverhältnis kann mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werden.

*** Die Wohnung ist seit Dezember 2025 versiegelt, da der Mieter verstorben ist.

2.9 Drittverwendungsmöglichkeit

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes und des Gebäudes ist nachhaltig gewährleistet. Eine andere Nutzung ist aufgrund des Grundrisszuschnittes, der Ausstattung, der Lage und insbesondere des Planungsrechtes lediglich eingeschränkt gegeben. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht mehr vorhanden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 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 lediglich 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; daher wird im Gutachten 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.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; 4-geschossig; unterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut, mit eingeschossigem Anbau
Baujahr (Wiederaufbau):	ca. 1955 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	leicht modernisiert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 658 m ² ; die Nutzfläche beträgt rd. 221 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und zu den Wohnungen ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen;
Straßenseite EG Verblendung mit Naturstein

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, Mieterkeller, Heizungsraum, Lagerräume, WC-Anlagen

Erdgeschoss:

2 Gewerbeeinheiten

1. Obergeschoss:

2 Wohnungen

2. Obergeschoss:

3 Wohnungen

3. Obergeschoss:

3 Wohnungen

Dachgeschoss:

1 Wohnung

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Keller: Ziegelmauerwerk

Umfassungswände: Ziegelmauerwerk

Innenwände: tragende Innenwände Ziegelmauerwerk;
nichttragende Innenwände Ziegelmauerwerk, tlw.
Gipskarton

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststeinfliesen; einfaches Eisengeländer; Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereich):	<u>Wohnhaus:</u> Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt und feststehendem Seitenteil mit integrierter Briefkasten- und Klingelanlage, Hauseingang gepflegt <u>Gewerbereinheit EG links:</u> Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt und feststehenden Seitenteilen und Oberlichtern <u>Gewerbereinheit EG rechts:</u> Eingangstüren aus Aluminium, mit Lichtausschnitt und teilweise feststehendem Seitenteil
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Walmdach; Anbau als Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Anbau Bitumenbahn Dachflächen überwiegend gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung (Gas): EG links, 1. OG links und 1. OG rechts;

	Etagenheizungen: EG rechts, 2. OG links, 2. OG mitte, 2. OG rechts, 3. OG links, 3. OG mitte: elektr. Nachtspeicherheizung und Elektroheizungen: 3. OG rechts, DG; Stahlradiatoren, Flachheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische Lüftung als Einzelraumlüfter in innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	Bäder überwiegend Durchlauferhitzer (Elektro), tlw. Thermen, Küchen überwiegend Untertischgeräte

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnungen sind überwiegend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgender Beschreibungseinheit zusammengefasst:

- Wohnungen im 1. OG bis DG zur Beschreibungseinheit Wohnungen

3.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	Teppichboden, PVC, Laminat; Bäder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz oder Rauputz, tlw. mit Kalkfarbenanstrich, einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Bäder Fliesen, ca. 1,60 – 1,80 m hoch oder tlw. raumhoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Leimfarbenanstrich, Holz-/Kunststoffpaneele, Tapeten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster aus Holz; Fensterbänke innen aus Holz, Kunststein; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür je Wohnung:</u> Holztür, überwiegend mit Spion <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz); einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen

sanitäre Installation:	überwiegend einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>1 Bad je Wohnung:</u> 1 eingebaute Wanne oder 1 eingebaute Dusche, 1 WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; überwiegend überalterte Ausstattung und Qualität, (elektr.) Zwangsentlüftung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch, zweckmäßig, Flurkonzept
wirtschaftliche Wertminderungen:	teilweise "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

3.2.5.3 Gewerbeeinheit EG links

Bodenbeläge:	Vinyl, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit Kalkfarbenanstrich; Bad: Fliesen, ca. 1,20 m hoch, darüber Anstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Leimfarbenanstrich
Fenster:	Fensterfront aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz); einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Sanitärbereich:</u> 1 WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	Klimasplitgeräte als Deckenkassetten (mieterseits eingebaut)
Grundrissgestaltung:	individuell

3.2.5.4 Gewerbeinheit EG rechts

Bodenbeläge:	Estrich, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit Kalkfarbenanstrich, einfachen Tapeten, tlw. Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Leimfarbenanstrich
Fenster:	Fenster aus Aluminium mit Einfachverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz); einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Sanitärbereiche:</u> 2 WC's mit Spülkasten, 2 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	Kühlhaus (mieterseits eingebaut)
Gastronomieausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten (mieterseits gestellt)
Grundrissgestaltung:	individuell

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes und der Mieteinheiten

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkone, Dachgaube
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	• leichte Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich der Mieteinheit EG rechts • schadhafte Gipskartonwand (Folgeschaden eines Wasserschadens) in der Wohnung 1. OG rechts • Feuchtigkeitsschaden Zwischenwand Gäste-WC / Wohnzimmer in der Wohnung DG • schadhafte Deckenlamellen im Bereich der Eingangsüberdachung • flächendeckend verzogene und teilweise schadhafte Fenster in den Wohnungen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

keine vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

3.5 Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise

Das Bewertungsgrundstück befindet sich unweit der Ruhr und der Innenstadt von Mülheim an der Ruhr in einer einfachen bis mittleren Wohnlage und mittleren Geschäftslage.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt elf Mieteinheiten. Das Baujahr (Wiederaufbau) des Gebäudes ist ca. 1955, das Dachgeschoss wurde ca. 1985 ausgebaut. Seit den 80er Jahren wurden lediglich vereinzelte Modernisierungen durchgeführt.

Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich das Gebäude in einem überwiegend baujahrestypischen baulichen Zustand. Der Pflegezustand ist als normal zu bezeichnen. Die Ausstattungsmerkmale der einzelnen Wohnungen entsprechen überwiegend nicht dem aktuellen Zeitgeschmack und den heutigen Anforderungen an neuzeitliches Wohnen. In Einzelbereichen haben die Mieter in Eigenregie leichte Modernisierungen vorgenommen.

Die altersbedingte Ausstattung, der bauliche Zustand und die Abnutzungserscheinungen werden im Rahmen der Wertermittlung bereits über die marktübliche Miete und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bestimmt und berücksichtigt.

Der zukünftige Umfang möglicher Investitionen obliegt dem jeweiligen Eigentümer, weshalb im Rahmen der Wertermittlung lediglich die zwingend notwendigen Maßnahmen u. a. für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Unterhaltungsstau berücksichtigt werden. Für die v. g. Positionen hält der Sachverständige einen Abschlag bzw. eine Wertminderung in Höhe von pauschal rd. 20.000,00 € für marktgerecht.

Bei der Stadt Mülheim an der Ruhr sind aktuell folgende zwei Bauordnungsverfahren anhängig:

- Nachträgliche Legalisierung der Nutzungsänderung von Abstellfläche im DG zu Wohnraum (Eingang 02.06.2025)
- Nachträgliche Legalisierung der Nutzungsänderung von Verkaufsstätte im EG zu einem Friseursalon (Eingang 31.07.2025)

Einem Aktenvermerk der Stadt Mülheim an der Ruhr (Amt für Bauaufsicht und Denkmalpflege) ist zu entnehmen, dass die nachträgliche Legalisierung der Wohnung im Dachgeschoss möglich ist. Für das Genehmigungsverfahren werden laut Vermerk rd. 26.000 € veranschlagt. Darüber hinaus ist mit weiteren Kosten für den Einbau eines Rettungs-Fensters (Dachausstiegsfenster) sowie Architekten- und / oder Ingenieurleistungen zu rechnen. Für die Nutzung der Tür zum Nachbartreppenhaus (Delle 27), welches den Zugang zu einem Aufzug sichert, ist vermutlich eine Baulast (Vereinigungsbaulast) erforderlich. Die Erstellung von Baulastplänen und der Verwaltungsakt verursacht weitere Kosten. Auch ist nicht gesichert, ob der Eigentümer des Nachbargebäudes zustimmt. Bei der nachträglichen Legalisierung des bestehenden Friseursalons handelt es sich "lediglich um einen Verwaltungsakt". Für die nachträglichen Legalisierungen und der damit verbundenen Unwägbarkeiten hält der Sachverständige einen Abschlag bzw. eine Wertminderung in Höhe von pauschal rd. 50.000 € für marktgerecht.

Unterlagen über den Einheitswert und den Versicherungswert lagen nicht vor.

Meine Ermittlungen habe ich mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zum Bewertungsstichtag ausgewertet.

Nachträglich eingetretene Änderungen konnten daher in diesem Verkehrswertgutachten nicht berücksichtigt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück in

45468 Mülheim an der Ruhr

Friedrichstraße 2

zum Wertermittlungstichtag 25.02.2025 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mülheim	1497	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mülheim-Ruhr	58	53	300 m ²

4.2 Vorbemerkungen

Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden regelmäßig im Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss veröffentlicht. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- 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 selbständig verwertbar sind.

Kaufpreise für vergleichbare Objekte, die einen unmittelbaren Preisvergleich zulassen würden, liegen nicht in ausreichender Anzahl vor. Ein direkter Preisvergleich im Rahmen der Vergleichswertermittlung ist daher nicht möglich.

Da das Objekt nach allgemeiner Marktanschauung und nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten keine auf eine Eigennutzung ausgerichtete Immobilie ist und der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren ermittelt hat, kann auch das Sachwertwertverfahren hier nicht herangezogen werden.

4.4 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 i.V. mit § 25 ImmoWertV 21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 12 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.4.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **beitrags-/abgabefreie Bodenrichtwert** wurde aus der Bodenrichtwertkarte (siehe Anlage) und dem Grundstücksmarktbericht entnommen. Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache bis mittlere Lage) **340,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,70
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-V
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	3,75
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	V
Grundstücksfläche (f)	=	300 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	11 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 340,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	25.02.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache bis mittlere Lage	einfache bis mittlere Lage	× 1,000	E2
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 340,00 €/m ²	
GFZ	2,70	3,75	× 1,220	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	300	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	E5
Vollgeschosse	II-V	V	× 1,000	E6
Tiefe (m)	30	11	× 1,000	E7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 414,80 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 414,80 €/m ²	
Fläche	× 300 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 124.440,00 € <u>rd. 124.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **124.000,00 €**.

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der Aktualität des Bodenrichtwertes keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Die Lage des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone im Bereich der nördlichen Friedrichstraße. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E3

Die Nutzungsart des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E4

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen ausgewiesen. Für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus ist der Bodenrichtwert gemäß Anlage 11 der WertR 2006 auf die tatsächlich vorhandene WGFZ (Wertrelevante Geschossflächenzahl) umzurechnen. Die Geschossfläche des Bewertungsobjektes beträgt ca. 1.125 m². Dies entspricht einer WGFZ von 3,75 (1.125 m² Geschossfläche / 300 m² Grundstücksfläche). Gemäß Umrechnungstabelle ist demnach ein Umrechnungskoeffizient von 1,22 anzusetzen.

E5

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich wie beim Richtwertgrundstück um baureifes Land. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E6

Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem Richtwertgrundstück und der Bebauung in der Richtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E7

Der Bodenrichtwert gilt bis zu einer Tiefe von bis zu 30 m. Das Bewertungsgrundstück liegt mit 11 m unterhalb dieser Höchstgrenze. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) 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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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)

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). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Friseur EG links	81,00		10,49	850,00	10.200,00
	2	Pizzeria EG rechts	140,00		12,50	1.750,00	21.000,00
	3	Wohnung 1. OG links	82,00		4,62	378,84	4.546,08
	4	Wohnung 1. OG rechts	93,00		6,45	600,00	7.200,00
	5	Wohnung 2. OG links	82,00		7,32	600,00	7.200,00
	6	Wohnung 2. OG mitte	36,00		6,17	221,98	2.663,76
	7	Wohnung 2. OG rechts	57,00		6,69	381,11	4.573,32
	8	Wohnung 3. OG links	82,00		5,95	487,90	5.854,80
	9	Wohnung 3. OG mitte	36,00		6,61	237,96	2.855,52
	10	Wohnung 3. OG rechts	57,00		5,98	340,76	4.089,12
	11	Wohnung DG	133,00		6,88	915,04	10.980,48
Summe			879,00	-		6.763,59	81.163,08

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um **-3.174,12 €** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	81.163,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 19.143,86 €
jährlicher Reinertrag	= 62.019,22 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,00 % von 124.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 4.960,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 57.059,22 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,622
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 891.379,13 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 124.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 1.015.379,13 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 1.015.379,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 70.000,00 €
Ertragswert	= 945.379,13 €
	rd. 945.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Das Ertragswertverfahren wird nach dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen kann dem aktuell gültigen Grundstücksmarktbericht des entsprechenden Gutachterausschusses entnommen werden.

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen der Gewerbeeinheit EG links und der Wohnung im DG wurden der aktuellen Nachtragsgenehmigungsverfahren entnommen. Die Berechnungen der übrigen Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir anhand der vorliegenden Bauzeichnungen überschlägig durchgeführt und auf Plausibilität überprüft. Die (Berechnungen der) Wohn- bzw. Nutzflächen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Mülheim a. d. Ruhr, gültig ab dem 01.01.2026 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Das Gebäude ist in den Baualtersbereich 1949 bis 1974 zu klassifizieren. Aufgrund der unterschiedlichen Wohnungsgrößen im Objekt ergeben sich unterschiedliche Mietwerte.

- Wohnungen von 35,00 m² bis 44,99 m²: Mittelwert 6,51 €, Spanne 5,75 € bis 7,33 €
- Wohnungen von 55,00 m² bis 59,99 m²: Mittelwert 6,15 €, Spanne 5,39 € bis 6,97 €
- Wohnungen ab 80 m²: Mittelwert 5,97 €, Spanne 5,21 € bis 6,79 €

Die wesentlichen Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften werden durch entsprechende Anpassungen wie folgt berücksichtigt:

Mieteinheit	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Größe	82	93	82	36	57	82	36	57	133
Mietspiegelwert	5,97	5,97	5,97	6,51	6,15	5,97	6,51	6,15	5,97
Untergrenze	5,21	5,21	5,21	5,75	5,39	5,21	5,75	5,39	5,75
Obergrenze	6,79	6,79	6,79	7,33	6,97	6,79	7,33	6,97	7,33
Etagenheizung	0,00	0,00	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	0,00	0,00
Elektroheizung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,26	-0,26
Balkon/Loggia	0,20	0,20	0,20	0,00	0,20	0,20	0,00	0,20	0,20
WW Küche Boiler	-0,11	0,00	-0,11	-0,11	-0,11	0,00	0,00	0,00	-0,11
Gäste-WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,14
Wohnlage	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21
Mittelwert	6,27	6,38	6,17	6,51	6,35	6,28	6,62	6,30	6,15
Untergrenze	5,51	5,62	5,41	5,75	5,59	5,52	5,86	5,54	5,93
Obergrenze	7,09	7,20	6,99	7,33	7,17	7,10	7,44	7,12	7,51
Tatsächliche Miete	4,02	6,45	7,32	6,17	6,69	5,17	5,75	5,98	5,98
15 % Kappungsgrenze	4,62					5,95	6,61		6,88

Die tatsächliche Miete der Mieteinheiten Nr. 4, 5, 6, 7 und 10 liegt innerhalb bzw. leicht oberhalb der Mietspiegelspanne, weshalb diese als marktüblich und nachhaltig angesehen werden.

Die tatsächliche Miete der Mieteinheiten Nr. 3, 8, 9 und 11 liegt unterhalb der Untergrenze der Mietspiegelspanne. Hier wird eine mögliche Mieterhöhung unter Einhaltung der aktuellen Kappungsgrenze (15 %) unterstellt und die Mieten nach Mieterhöhung als nachhaltig angesehen.

Die durchschnittliche Miete für Läden in 1b-Lagen beträgt gemäß Gewerbemietspiegel 2025 für Ladenlokale mit einer Größe von 50 bis 100 m² ca. 7,00 € bis 12,00 € und für Ladenlokale mit einer Größe von über 100 m² 5,00 € bis 10,00 €.

Die tatsächlichen Mieten der beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss belaufen sich auf 10,49 €/m² und 12,50 €/m².

Der Sachverständige hält die tatsächlichen Mieten im Objekt, insbesondere aufgrund der zusätzlichen Kellernutzungen, für marktüblich und nachhaltig erzielbar.

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. Dieser Wertermittlung werden u. a. die veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der zuständige Gutachterausschuss bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt hat.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 9 Whg. $\times$ 367,00 €	3.303,00 €
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	936,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 658,00 m ² $\times$ 14,40 €/m ²	9.475,20 €
Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc. 221,00 m ² $\times$ 14,40 €/m ²	3.182,40 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	999,26 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	1.248,00 €
Summe		19.143,86 €

Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss hat für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil > 20% bis 80 % vom Rohertrag) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,3 % ermittelt und ausgewiesen. Die Standardabweichung beträgt +/- 2,0.

Es ergeben sich grundsätzlich folgende Einflussfaktoren:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher der Rohertrag, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz

Bei Gewerbeobjekten werden darüber hinaus folgende spezielle Einflussfaktoren mit einem Abschlag

- repräsentative Lage mit hoher Nachfrage
- lange Laufzeit der Mietverträge
- gute Drittverwendungsmöglichkeit
- geringes Leerstandsrisiko
- gute Verkehrsanbindung

und folgende Einflussfaktoren mit einem Zuschlag

- mäßige Lage mit geringer Nachfrage
- kurze Laufzeit der Mietverträge
- geringe Drittverwendungsmöglichkeit
- hohes Leerstandsrisiko
- schlechte Verkehrsanbindung

berücksichtigt.

Unter Beachtung der v. g. Einflussfaktoren und der örtlichen Marktsituation hält der Sachverständige im vorliegenden Fall einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,0 % für marktgerecht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte angesetzt. Für Wohnhäuser mit Mischnutzungen beträgt die GND nach Anlage 1 ImmoWertV pauschal 80 Jahre.

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca. 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0		B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0		B02

Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0		B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0		B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0		B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0		B08
Summe		4,5	0,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

- Erneuerung der Dacheindeckung, Baujahr unbekannt

B02

- Erneuerung der (Wohnungs-)Fenster, ca. 1980
- Erneuerung/Einbau Fenster Dachgeschosswohnung, ca. 1985
- Erneuerung der Fensterfornt Laden EG links, ca. 2005
- Erneuerung der Türanlage Laden EG links, ca. 2015

B03

- vereinzelt Erneuerung von Leitungssystemen, sukzessive

B04

- vereinzelt Erneuerung von Gasthermen, sukzessive

B06

- vereinzelt Erneuerung von Bädern, sukzessive

B07

- vereinzelt Erneuerung des Innenausbaus, sukzessive im Rahmen von Mieterwechsel

B08

- tlw. Optimierung der Grundrissgestaltung

Ausgehend von den 4,5 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 (2025 – 1955 = 70 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 70 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-20.000,00 €
• Schäden, Mängel und Instandsetzungsstau	-20.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-50.000,00 €
• nachträgliche Lagalisierung DD zu Wohnraum und EG links zu Friseursalon	-50.000,00 €	
Summe		-70.000,00 €

5 Verkehrswert

Hinweise zum Verkehrswert

Die im Textteil dieses Gutachtens erwähnte juristische Definition des Paragraphen § 194 BauGB besagt in aller Klarheit, dass es sich bei dem **Verkehrswert** um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; **einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde**. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren (Petersen).

Die Verkehrswertsachverständigen sind nicht dazu da, dem Markt vorzurechnen, was eine Immobilie kosten dürfe, sondern dazu, den Markt zu beobachten und zu ermitteln, was für eine Immobilie üblicherweise gezahlt wird (so zutreffend Vogels).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Unterlagen und unter Einbeziehung der Finanzierbarkeit derartiger Immobilienobjekte bei der augenblicklichen Lage auf dem Hypothekenmarkt (**derzeitige Einschränkungen gemäß „Basel III“**) ergibt sich der nachstehend geschätzte Verkehrswert. Dieses auch vor dem Hintergrund, dass gem. § 13 Abs. 2 der Beleihungswertverordnung bei Objekten mit einer **Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren vor Durchführung einer Sanierung** grundsätzlich der Liquidationswert durch das Finanzinstitut zu berücksichtigen ist. Auch wenn es sich im vorliegenden Fall nicht um eine Beleihungswertermittlung handelt, muss ein Erwerber im Regelfall eine höhere Eigenkapitalquote erbringen. Der Verkehrswert ist daher am Immobilienmarkt nur bei einer angemessenen langen Vermarktungsdauer mit professioneller Vorgehensweise zu erzielen.

Wohn- und Geschäftshäuser in dieser Lage, Größe, Ausstattung und mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **945.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück in
45468 Mülheim an der Ruhr
Friedrichstraße 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mülheim	1497	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mülheim-Ruhr	58	53

wird zum Wertermittlungstichtag 25.02.2025 mit rd.

950.000 €

in Worten: neunhundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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.

Recklinghausen, den 21. April 2026



Dennis von Schamann

**DIN EN ISO / IEC 17024:2012 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (S)**

Verbandssachverständiger BDGS

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. **Das Gutachten ist auf den Wertermittlungstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**
Flur **58** Flurstücksnummer **53**

in **Mülheim an der Ruhr, Friedrichstraße 2**
Wertermittlungsstichtag: **25.02.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	413,33	300,00	124.000,00
Summe:			413,33	300,00	124.000,00

Objektdaten							
Grundstücks- teil	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Wohn- und Geschäftshaus	----	----	879,00	1955	80	25

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	81.163,08	19.143,86 € (23,59 %)	4,00	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	141,07 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-79,64 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.080,77 €/m² WF/NF
bereinigter relativer Verkehrswert:	1.160,41 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	11,70
bereinigter relativer Verkehrswert/Rohertrag:	12,57
Verkehrswert/Reinertrag:	15,32

Ergebnisse	
Ertragswert:	945.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	950.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	25.02.2025

5.2 Plausibilitätskontrolle

Zusätzlich zu meinen eigenen Beobachtungen wurden aber auch die Marktberichte des zuständigen Gutachterausschusses herangezogen. Die dort durchgeführten statistisch-mathematischen Berechnungen haben gezeigt, dass weitere Verkäufe von vergleichbaren Objekten beträchtliche Schwankungsbreiten aufwiesen. Diese Schwankungsbreiten resultieren nicht nur aus Lage und Ausstattungsfaktoren, sondern auch aus den Faktoren Eigennutzung oder Weitervermietbarkeit. Die Qualität des ausgewerteten Datenmaterials ist nicht vollständig überprüfbar und der Berichtszeitraum bereits ca. 1 Jahr alt, so dass diese Daten lediglich eingeschränkt vergleichbar sind. So sind beispielsweise auf den Seiten 52 und 54 des letzten Grundstücksmarktberichts nachfolgende Kennzahlen genannt:

Kennzahlen Mittelwerte und Standardabweichungen

Wertrelevante Position	Mittelwert Marktbericht	Standard- Abweichung +/-	Ergebnis im Gutachten
Liegenschaftszins	4,30	2,00	4,00
Rohertragsfaktor	12,5	----	12,6
Wohn-/Nutzfläche m ²	567	343	879
Miete	7,80	1,70	7,70
RND (Jahre)	30	7	25
Kaufpreis €/m ² WF/NF	1.284	456	1.160

Vom Gutachterausschuss wird gem. ImmoWertV der Vergleichswert im Wesentlichen aus schadensfreien Objekten abgeleitet. Deshalb beziehen sich die vorstehenden Daten auf ein fiktiv schadensfreies Objekt ohne Berücksichtigung besonderer Grundstücksmerkmale. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Vergleichbarkeit beachtet.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV-Anwendungshinweise

WertR:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in 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 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, Stand 2023
- [6] Oswald / Abel: Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden – Typische Erscheinungsbilder, Beurteilungskriterien, Grenzwerte; Vieweg Verlag, 3. Auflage, Stand 2005
- [7] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Stand 2024
- [8] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung; Reguvis, 2. Auflage, Stand 2024

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 März 2026) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1a: Außenfotos
- Anlage 1b: Innenfotos
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Regionalkarte
- Anlage 4: Wohnlagenkarte
- Anlage 5: Liegenschaftskarte
- Anlage 6: Luftbild
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 8: behördliche Auskünfte
- Anlage 9: Auszug aus der Bauakte
- Anlage 10: Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Anlage 11: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Die Anlagen 2 – 11 sind aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Umgebung



Bild 2: Umgebung

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Straßenansicht "Friedrichstraße"



Bild 4: Straßenansicht "Delle"

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Rückansicht



Bild 6: Rückansicht

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Erdgeschossanbau



Bild 8: Hauseingang

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Eingang Gewerbeeinheit EG links



Bild 10: Eingang Gewerbeeinheit EG rechts

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 6 von 6



Bild 11: Nebeneingang Gewerbeeinheit EG rechts

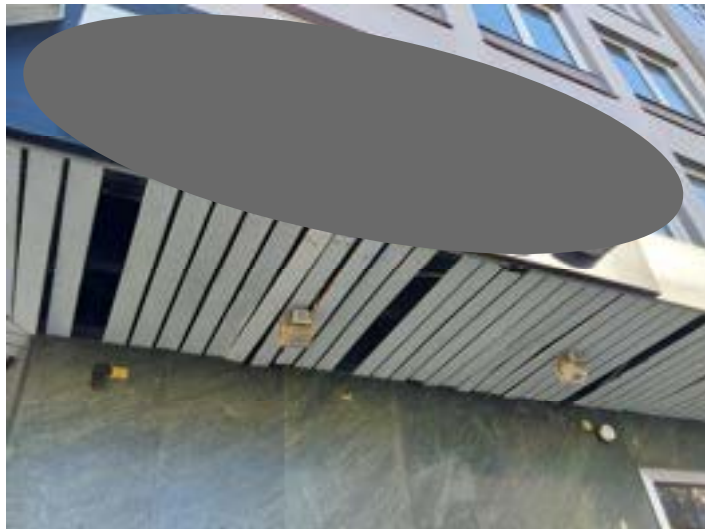


Bild 12: defekte Deckenlamellen

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 1 von 4

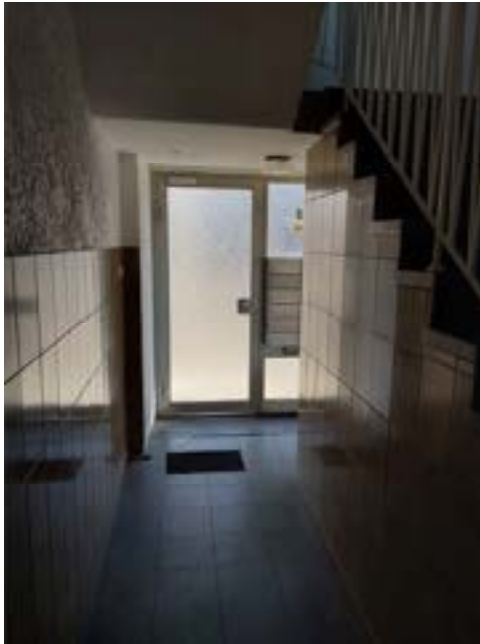


Bild 1: Hauseingangsbereich



Bild 2: Kellerflur



Bild 3: Gaszentralheizung



Bild 4: Gaszähler

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 2 von 4



Bild 5: Treppenhaus



Bild 6: Wohnungstür 1. OG links



Bild 7: Wohnungstür 1. OG rechts



Bild 8: Bsp. Elektrounterverteilung

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 3 von 4



Bild 9: Wohnungstür 2. OG mitte



Bild 10: Bsp. Zähler und Elektro-
unterverteilung



Bild 11: Bsp. Gasetagenheizung



Bild 12: Wohnungstür DG

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 4 von 4



Bild 17: Ausgang vom DG zum Treppenhaus des Nachbarhauses Delle 27



Bild 18: Treppenhaus / Aufzugsanlage des Treppenhauses Delle 27



Bild 19: Treppenhaus Gewerbeinheit EG rechts



Bild 20: Feuchtigkeitsschäden Kellerdecke