



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

Datum: 10.09.2025
Az.: PL-200125-5

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Speldorf, Blatt 2728 eingetragenen **110/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohnblock bestehend aus 2 Mehrfamilienhäusern und einer im KG (Hochfelder Str. 78) befindlichen Sammelgarage bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Haus rechts (Hochfelder Str. 78), 1.OG links** nebst **Kellerraum**, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 5** bezeichnet, **in 45478 Mülheim, Hochfelder Str. 78 - 80**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Speldorf</i>	2728	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Speldorf</i>	29	506
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 7 K 52/24 <i>Amtsgericht Mülheim an der Ruhr</i>	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 geschätzt mit rd.

343.000,- €

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 38 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in 4 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)	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation.....	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	10
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
4.2.2	Nutzungseinheiten	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
4.3	Nebengebäude.....	13
4.4	Außenanlagen.....	13
4.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5, Haus rechts im OG links	13
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	13
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	14
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	14
4.8	Zubehör.....	14

5	Ermittlung des Verkehrswerts	14
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	14
5.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	16
5.2	Bodenwertermittlung	16
5.3	Ertragswertermittlung	17
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
5.3.2	Ertragswertberechnung	18
5.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	18
5.4	Vergleichswertermittlung	20
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
5.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	20
5.5	Verkehrswert	21
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
6.3	Verwendete fachspezifische Software	23
7	Verzeichnis der Anlagen	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus; mit Belastung durch ein Nießbrauchrecht
Objektadresse:	Hochfelder Str. 78 – 80 45478 Mülheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Speldorf, Blatt 2728, lfd. Nr. 1
Bestandsverzeichnis:	Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen ME-Anteilen (eingetragen in den Blättern 2724 bis 2733 mit Ausnahme dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es bestehen Eintragungen hinsichtlich der Veräußerung des zu bewertenden Miteigentumsanteils.
Katasterangaben:	Gemarkung Speldorf, Flur 29, Flurstück 506, Fläche 1.807 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungsstichtag:	10.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	10.06.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 10.06.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben mit angemessener Frist eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige und seine Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 12.02.2025• Auszug aus dem Stadtplan• Auszug aus der Straßenkarte• Bodenrichtwerte• Mietspiegel der Stadt Mülheim a.d.R.• Grundstücksmarktbericht Stadt Mülheim a.d.R.• Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 25.03.2025• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 31.03.2025• Auskunft Altlastenkataster vom 26.03.2025• Auskunft Bergschadensgefährdung vom 09.04.2025• Auskunft über Wohnungsbindungen vom 09.04.2025• Auskunft Erschließungsbeiträge vom 27.03.2025

- Teilungserklärung vom 02.06.1972, Änderung der Teilungserklärung vom 10.08.1972, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Aufteilungspläne
- Erhebungen im Ortstermin
- Bauakte der Stadt Mülheim a.d.R.
- Allgemeine Marktanalysen

Von der Auftraggeberin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.01.2025

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- b) eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- c) ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind,
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- f) ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen,
- g) ob Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen bestehen,
- h) einfacher Lage- und Gebäudeplan,
- i) Lichtbilder

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

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck, unterstelltem Ausstattungsstandart und nach Aktenlage (soweit möglich) erstellt. Besondere Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt. Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die fehlende Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und -mängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flur **29** Flurstücksnummer **506**

in **Mülheim, Hochfelder Str. 78 - 80**
Wertermittlungstichtag: **12.02.2025**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	586,61	1.807,00	1.060.000,00	
Bodenwertanteil des 100/1.000stel MEA					117.000,00	
Objektdaten						
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus	1.740,00	124,00	1973	80	30
Wesentliche Daten						
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor		
Wohnungseigentum	14.880,00	2.462,60 € (16,55 %)	2,00	----		
Relative Werte						
relativer Verkehrswert:			2.766,13 €/m² WF/NF			
Verkehrswert/Rohertrag:			23,05			
Verkehrswert/Reinertrag:			27,62			
Ergebnisse						
Ertragswert:			343.000,00 €			
Sachwert:			----			
Vergleichswert:			343.000,00 €			
Verkehrswert (Marktwert):			343.000,00 €			
Wertermittlungstichtag			12.02.2025			
Bemerkungen						
Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.						

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Mülheim an der Ruhr (ca. 174.202 Einwohner); Stadtteil Speldorf (ca. 18.927 Einwohner) (Stand: 31.06.2025)
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 Luftverkehrsanknüpfung 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.
Topografie:	zum Garten hin leicht ansteigend

Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als sehr gute Wohnlage eingeschätzt.
3.2 Gestalt und Form	
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 41 m; mittlere Tiefe: ca. 42 m; Grundstücksgröße: insgesamt 1.807,00 m ² ; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform
3.3 Erschließung, Baugrund etc.	
Straßenart:	Anliegerstraße; Sackgasse; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gem. schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster erfasst (s. Anlage).
Bergschadensgefährdung:	Das o.g. Grundstück liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Alstaden" und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung "Alstaden" ist die RAG AG in Essen. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten die jeweiligen Bergbauberechtigten gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten. In den dortigen Unterlagen ist im Bereich des Auskunftsbereichs 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.
Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
3.4 Privatrechtliche Situation	
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des

Wohnungsgrundbuchs von Speldorf, Blatt 2728 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 21.01.2025 (Ifd. Nr. 5) folgende Eintragungen:

Ifd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitungsrecht) für Thyssengas GmbH in Duisburg-Hamborn

Ifd. Nr. 4: Nießbrauch für die Eltern des Eigentümers

Das Recht Abt. II, 3 wird als wertneutral eingeschätzt, da die Leitungen laut vorliegendem Plan seitlich am Objekt vorbeilaufen, so dass der Baukörper selbst nicht betroffen ist. Die betroffene Freihaltefläche gilt zeitgleich als baurechtlicher Abstandsfläche, so dass keine wertrelevanten Einschränkungen bestehen. **Barwert des Rechts: 0,- €**

Das Recht Abt. II, 4 ist als gegenstandslos zu betrachten, da die Berechtigten lt. Mitteilung Amtsgerichts Mülheim a. d. Ruhr verstorben sind. **Barwert des Rechts: 0,- €**

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 (**s. Anlage**)

Denkmalschutz:

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

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben 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 ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht geprüft. Es liegen entsprechende Unterlagen anhand der Bauakte vor. Wichtige Dokumente, wie Rohbau- und Gebrauchsabnahmebescheinigungen sind nicht vorhanden. Durch diesen Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Die sich ergebenden Risiken (z.B. Nutzungsgenehmigung) müssen potentielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen. Bei dieser Wertermittlung werden 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:

Gem. schriftlicher Mitteilung liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße („Hochfelder Straße“). Die Pflicht zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB gilt für die vorgenannte Erschließungsanlage („Hochfelder Straße“) als endgültig abgelöst. Für die vorgenannte Straße ist mit der Heranziehung zu Straßenbaubeiträgen innerhalb des nächsten Jahres nicht zu rechnen (**s. Anlage**).

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Gem. Teilungserklärung ist das Grundstück bebaut mit 2 Mehrfamilienhäusern als ein Wohnblock. Das Haus rechts (Hochfelder Str. 78) besteht aus 6 Wohneinheiten und das Haus links (Hochfelder Str. 80) aus 3 Wohneinheiten. Zudem verfügt das Haus rechts gem. Abänderung der Teilungserklärung über eine im Kellergeschoss befindliche Sammelgarage mit 7 Abstellplätzen. Gem. vorliegender Pläne befindet sich im Haus rechts im KG ein Schwimmbad. Zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern besteht gem. vorliegender Pläne eine Verbindung im KG. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 5 befindet sich im Haus rechts (Hochfelder Str. 78) im OG, links. Ob die Wohnung vermietet ist, ist nicht bekannt. Mietverträge lagen dem Sachverständigen nicht vor. Mietbedingungen sind ihm nicht bekannt.

Das zu bewertende Objekt gilt nicht als öffentlich geförderter Wohnraum und unterliegt laut schriftlicher Auskunft somit nicht der Mietpreis- und Belegungsbindung nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Ob durch Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln eine Mietpreis- und Belegungsbindung besteht, kann nicht beurteilt werden (**s. Anlage**).

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; freistehend; ausgebauter Dachgeschoss
Baujahr:	1973 (gemäß vorliegender Bauakte)
Modernisierung:	keine wesentlichen erkennbar oder bekannt, nur im Rahmen der üblichen Instandhaltung.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude nicht barrierefrei ist.
Außenansicht:	Straßenseite und Giebelseiten Klinkermauerwerk; Garagenzufahrt: 2 Stahlschwingtore

4.2.2 Nutzungseinheiten

Gem. Teilungserklärung:

Kellergeschoss Haus rechts:

Flur, 4 zu den jeweilige Wohnungseinheiten zugehörige Kellerräume, Schwimmhalle mit Vorraum und Duschaum, Schleuse, Sammelgarage

Kellergeschoss Haus links:

Flur, Heizungskeller, 2 Trockenräume, 5 zu den jeweilige Wohnungseinheiten zugehörige Kellerräume

Haus rechts:

Erdgeschoss:	2 Wohneinheiten
Obergeschoss:	2 Wohneinheiten
Dachgeschoss:	2 Wohneinheiten

Haus links:

Erdgeschoss:	1 Wohneinheiten
Obergeschoss:	1 Wohneinheiten
Dachgeschoss:	1 Wohneinheiten

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stamfbeton

Keller:	Mauerwerk 36,5 cm KS-Stein
Umfassungswände:	Mauerwerk, KS- Lochstein; Verblendung KS-Stein BF
Innenwände:	24 cm und 11,5 cm KS-Stein
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Hochfelder Str. 78: Treppenhaustreppe: Stahlbeton mit Terrazzostufen; Handlauf mit Kunststoffüberzug; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür, Seitenteil und Oberlicht aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdachstuhl; Dachform: Satteldach; Dacheindeckung: Dachstein (Beton)

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:	Öl-Zentralheizung laut Baubeschreibung/Akte
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung; Balkone; Terrasse; Dachgauben
besondere Einrichtungen:	Gegensprechanlage

Bauschäden und Baumängel:

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte wird Bauschäden- und Baumängelfreiheit (z.B. Hausschwamm) unterstellt; alltagstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden nicht berücksichtigt. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnung bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potenziellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie Asbest, Mineralwolle, PCP, PCB, PAK oder Holzschutzmittel, etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, sollten Fachgutachten eingeholt werden.

4.3 Nebengebäude

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

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5, Haus rechts im OG links

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Haus rechts (Hochfelder Str. 78) im OG links nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 5 bezeichnet.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung rd. 124,00 m².

Raumaufteilung/Orientierung: Gem. TEK ist die Wohnung wie folgt aufgeteilt:

- Diele (rd. 9,70 m²)
- Wohnzimmer (rd. 50,35 m²)
- Abstellraum (rd. 0,82 m²)
- Kinderzimmer (rd. 11,82 m²)
- Küche (rd. 9,46 m²)
- Schlafzimmer (rd. 18,19 m²)
- Bad (rd. 8,04 m²)
- WC (rd. 1,73 m²)
- Balkon 1 (rd. 6,60 m²)
- Balkon 2 (rd. 6,60 m²)

Die Angaben zu den einzelnen Räumen wurden aus den genehmigten Bauunterlagen entnommen. Dabei handelt es sich um Rohbaumaße, die mit 3% Putzabzug übernommen wurden. Insgesamt ergibt dies unter Berücksichtigung des hälftigen Balkonflächenanteils eine Wohnfläche von 123,30 m². Dies entspricht in etwa den Angaben aus der Teilungserklärung mit 124 m² Wohnfläche, welche als Berechnungsgrundlage dieser Wertermittlung dient.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

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

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen: Schwimmbad im KG, welches jedoch als wertneutral eingeschätzt wird, da die Vorteile der Nutzung die Nachteile der intensiven Betriebskosten aufheben.

besondere Bauteile:	Balkone
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	keine

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Eine Hausverwaltung konnte nicht ermittelt werden. Angaben zur Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) liegen nicht vor. Ggfs. anstehende Sonderumlagen müssen entsprechend berücksichtigt werden.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem normalen Zustand. Es wird geringer Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt.

4.8 Zubehör

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als

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

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

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

5.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

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

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **540,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,7
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-III
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	1.807 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	540,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	12.02.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	sehr gute Lage	× 1,150	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	621,00 €/m ²	
WGFZ	0,7	0,8	× 1,060	

Fläche (m ²)	keine Angabe	1.807	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	II-III	III	×	1,000	
Tiefe (m)	35		×	0,890	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				=	585,85 €/m²
Fläche				×	1.807 m ²
beitragsfreier Bodenwert				=	1.058.630,95 €
Der Ermittlung des anteiligen Bodenwerts					
Gesamtbodenwert rund					1.060.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)				×	110/1.000
anteiliger Bodenwert				=	116.600,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 rd. **117.000,00 €**.

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 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 Grundstücksertrages dar.

5.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 1.OG	124,00		10,00	1.240,00	14.880,00
Summe			124,00	-		1.240,00	14.880,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		14.880,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	2.462,60 €
jährlicher Reinertrag	=	12.417,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 117.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	2.340,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	10.077,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	22,396
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	225.693,45 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	117.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	342.693,45 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	342.693,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	342.693,45 €
	rd.	343.000,00 €

5.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und Erfahrungswerten sowie Marktanalysen des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	124,00 m ² × 14,00 €/m ²
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		2.462,60 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1973 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und ein fiktives Baujahr 1975 zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

5.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Der Vergleichspreis wurde mittels multipler Regressionsanalyse aus der Sprengnetter Transaktionsdatenbank abgeleitet und für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	2.769,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	10.06.2025	10.06.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	× 1,000	
Geschosslage	1. OG	1. OG	× 1,000	
Ausstattung	gehoben	gehoben	× 1,000	
Wohnfläche [m ²]	keine Angabe	124,00	× 1,000	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Wohneinheiten	6	6	× 1,000	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	2.769,00 €/m ²
Wohnfläche			×	124,00 m ²
Vergleichswert			=	343.356,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 12.02.2025 mit rd. **343.000,00 €** ermittelt.

5.5 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. **343.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **343.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den **110/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohnblock bestehend aus 2 Mehrfamilienhäusern und einer im KG (Hochfelder Str. 78) befindlichen Sammelgarage bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Haus rechts (Hochfelder Str. 78) im 1.OG links** nebst **Kellerraum**, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 5** bezeichnet,

in 45478 Mülheim, Hochfelder Str. 78 - 80

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Speldorf	2728	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Speldorf	29	506

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 geschätzt mit rd.

343.000 €

in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

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

Duisburg, den 15. September 2025

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

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

DIN 277: 2021-08

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

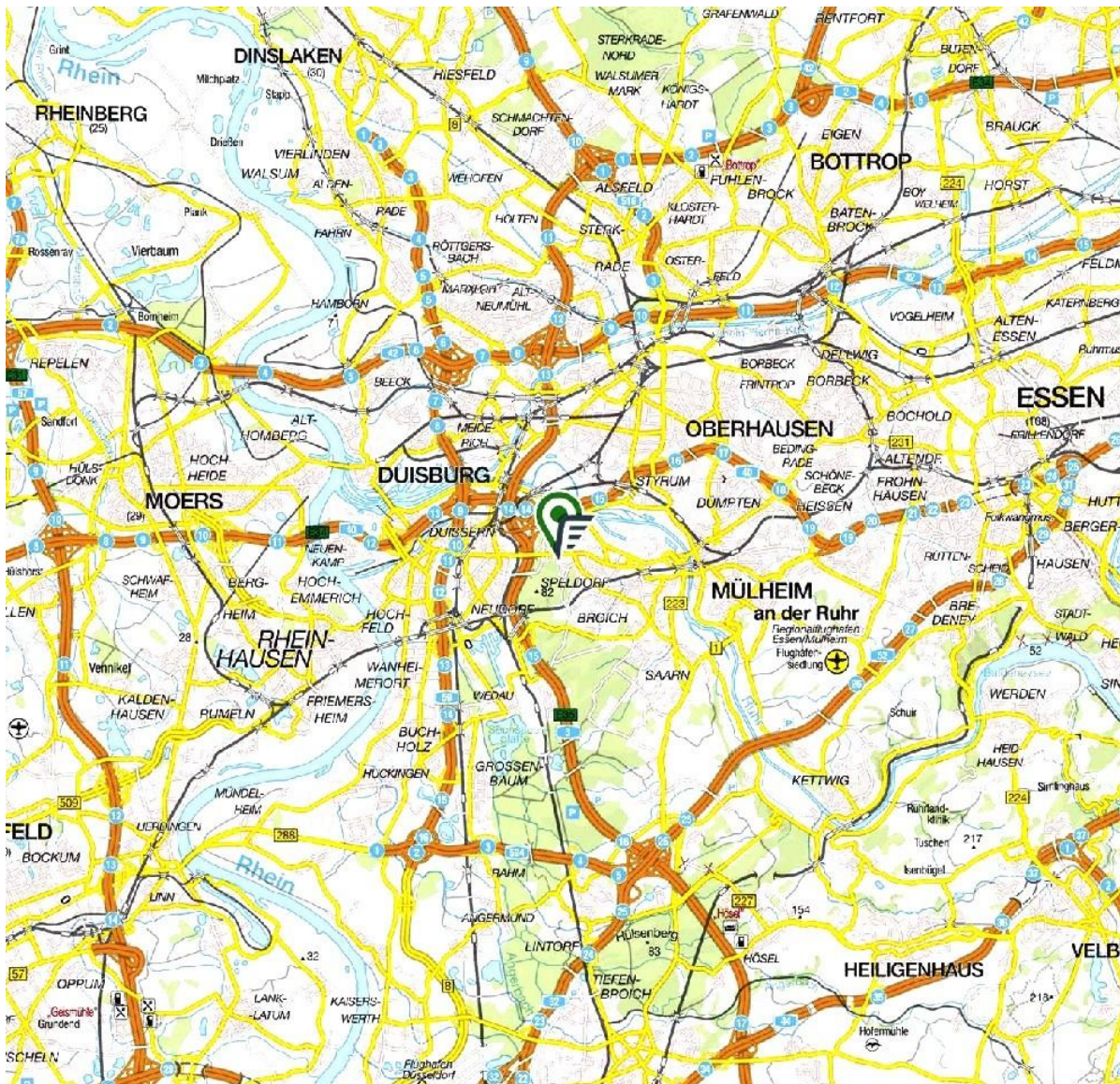
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
Anlage 3: Fotos
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Anlagen 5 bis 11 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten

- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 6: Auszug aus dem Altlastenkataster
Anlage 7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage 8: Anliegerbescheinigung
Anlage 9: Auskunft Wohnungsbindungen
Anlage 10: Auskunft über Bergschadensgefährdung
Anlage 11: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

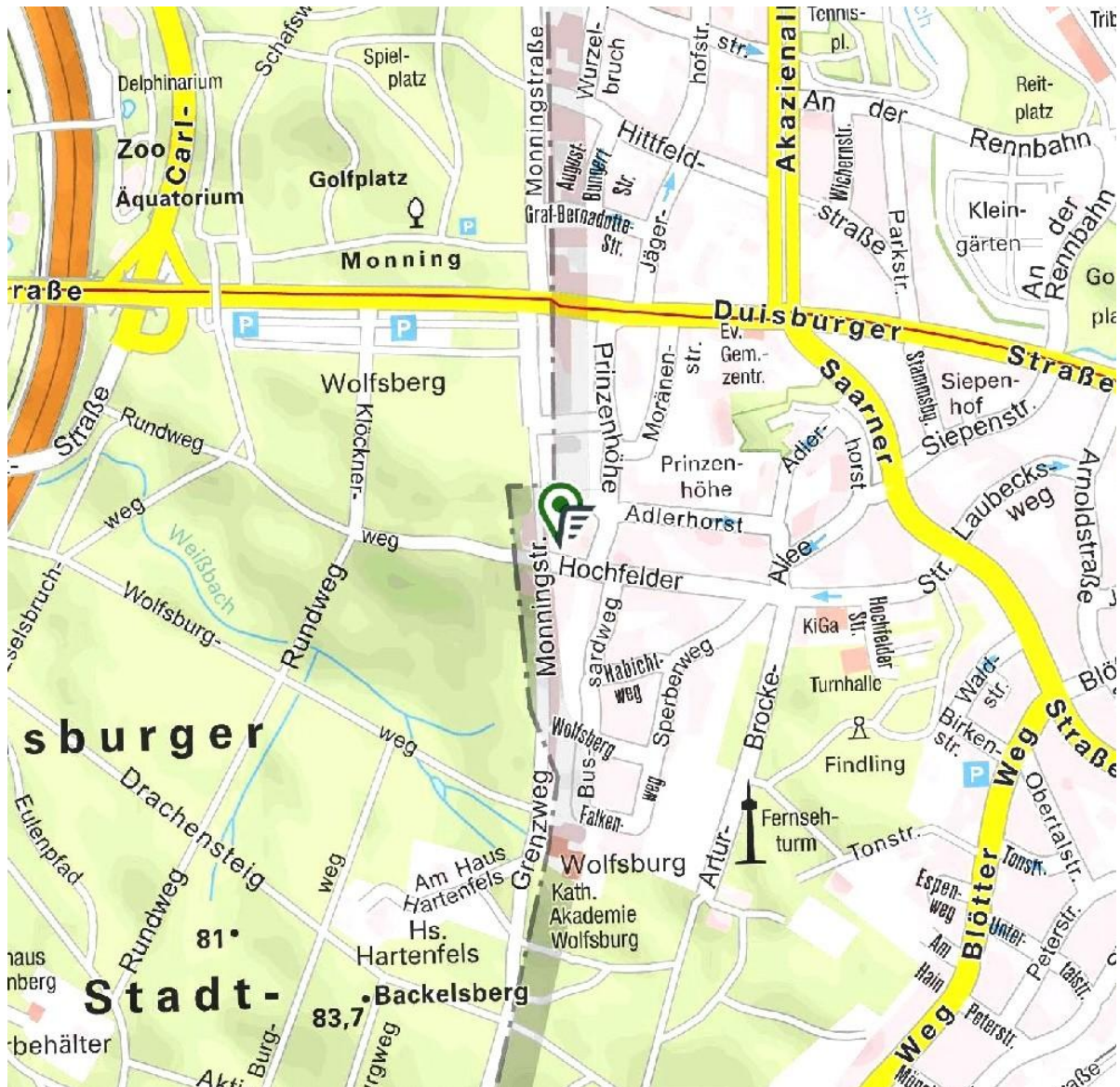


Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Datenquellen:

Regionalkarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025