

**Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken**

Gutachten

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

des 16,970 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des Grundstücks Dunantstraße 9, 11, 13, 15 und 17 in 45661 Recklinghausen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 28 im 1. Obergeschoss links des Gebäudeteils Nr. 15. Dazu gehört der Kellerraum Nr. 28 des Aufteilungsplanes.

Geschäfts - Nr.: 22 K 65 /23



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungsstichtag: 27. Februar 2024)

60.000,-- €

(i. W. sechzigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
1.1 GRUNDSÄTZE	4
1.2 ANTRAGSTELLER	4
1.3 VORGABEN	4
1.4 WERTERMITTLUNGSUNTERLAGEN UND VORGABEN.....	4
1.5 GRUNDBUCH VON	5
1.6 BEZEICHNUNG NACH DEM KATASTER.....	5
1.7 MITEIGENTUMSANTEIL:	5
1.8 DIE ORTSBESICHTIGUNG FAND STATT AM	5
1.9 ART DES BEWERTUNGSOBJEKTES.....	5
1.10 WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN:.....	6
2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS	6
2.1 LAGE.....	6
2.2 PLANUNGS AUSWEISUNG.....	7
2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	7
2.4 ZUSTAND DER ANGRENZENDE N STRAßE	7
2.5 GRUNDSTÜCKSGESTALT	7
2.6 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	7
2.7 BODEN- UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	8
2.8 LASTEN UND RECHTE	8
2.9 SONDERNUTZUNGSRECHT	8
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER AUßENANLAGEN	9
3.1 ALLGEMEINES.....	9
3.2 BESCHREIBUNG DES GEMEINSCHAFTS- UND DES SONDEREIGENTUMS.....	9
(GERBÄUDETEIL DUNANTSTRASSE 15).....	9
3.3 HINWEISE	10
3.4 RAUMANORDNUNG, WOHN-/NUTZFLÄCHEN.....	11
3.5 AUßENANLAGEN.....	11
3.6 GARAGE/STELLPLATZ :	11
3.7 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND.....	11
3.8 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	12
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL.....	12
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG.....	12
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	13
5. BODENWERT.....	14
5.1 BODENRICHTWERT.....	14

6. WERTERMITTLUNG NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	16
6.1 ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE-	16
6.2 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES.....	16
6.3 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	17
6.4 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	17
6.5 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	18
7. WERTERMITTLUNG NACH DEM VERGLEICHSAKTORENVERFAHREN.....	19
8. VERKEHRSWERT.....	20

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
BESONDERHEITEN
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
LAGEPLAN ALTLAST
GRUNDRISSZEICHNUNGEN
TEILUNGSERKLÄRUNG
FOTOS

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag. Der Wert bezieht sich auf den beschriebenen Zustand unter Berücksichtigung von wirtschaftlich angemessenen Aufwendungen zur entsprechend weiterführenden, rechtlichen Nutzung über den Zeitraum der angenommenen Restnutzungsdauer (s. Pos. 6.3).

Dingliche Belastungen des Bewertungsobjektes gemäß Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) sowie sonstige privatrechtliche Verbindlichkeiten bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

1.2 Antragsteller

Amtsgericht Recklinghausen
Herr Lünebrink
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

1.3 Vorgaben

Das Ergebnis soll Grundlage zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a ZVG sein.

1.4 Wertermittlungsunterlagen und Vorgaben

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
 - der Grundbuchauszug
 - Liegenschaftskatasterunterlagen
 - die Bauakte
 - der Mietspiegel
 - allgemeine Fachliteratur
- herangezogen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 27. Februar 2024.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Recklinghausen Blatt: 20601

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Recklinghausen Flur: 636

Flurstück Nr.: 196 Größe: 4.666 m²

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

1.7 Miteigentumsanteil:

Die Teilungserklärung wurde im Jahre 1983 beurkundet (s. Anlage „Teilungserklärung“).

Der Miteigentumsanteil an dem Grundstück zu 1.6 beträgt für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 28 16,970 / 1.000.

1.8 Die Ortsbesichtigung fand statt am

27. Februar 2024

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden fotografische Innen- und Außenaufnahmen angefertigt (s. Anlage „Fotos“).

1.9 Art des Bewertungsobjektes

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum in Form einer 3 ½ Zimmerwohnung in der Wohnungs- und Teileigentumsanlage Dunantstraße 9, 11, 13, 15, 17 in Recklinghausen. In der Anlage sind gemäß der Teilungserklärung 63 Wohnungen und 39 Garagen vorhanden. Die Wohnung Nr. 28 befindet sich im 1. Obergeschoss links des Gebäudeteils Dunantstraße 15. In diesem Gebäudeteil befinden sich 7 Wohnungen. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum (Nr. 28 des Aufteilungsplanes). Zum Wohnungseigentum gehört weder ein PKW-Stellplatz noch eine Garage.

Unter dem Begriff Wohnungseigentum ist gemäß § 1 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 das Sondereigentum an einer Wohnung, in Verbindung mit

dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört, zu verstehen.

Das gemeinschaftliche Eigentum sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen. Mit dem Sondereigentum ist zudem ein ideeller Miteigentumsanteil an dem entsprechenden Grundstück verbunden, wobei die Nutzung des Grundstückes durch eventuelle Sondernutzungsrechte einzelner Miteigentümer (z. B. an einer bestimmten Gartenfläche) beschränkt sein kann.

1.10 Wertermittlungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens

2.1 Lage

Das zu bewertende Wohnungseigentum liegt in der Stadt Recklinghausen im Ortsteil Recklinghausen-Süd. Recklinghausen ist eine Industriestadt im Norden des Ruhrgebietes. In Recklinghausen leben z. Z. ca. 112.000 Einwohner. Die Wohnanlage befindet sich ca. 50 Meter westlich des Einmündungsbereiches der Dunantstraße in die Bochumer Straße.

Die Wohnlage kann hier als normal bezeichnet werden. Im Süden ist das Grundstück durch die Emscher und im Westen durch den Hellbach begrenzt. Die Entfernung zur Recklinghäuser Innenstadt beträgt ca. 6 km. Die Herner Innenstadt ist ca. 2 km entfernt.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten) sind in der Nähe vorhanden. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in der Nähe.

Die Verkehrslage ist inner- und überörtlich günstig.

2.2 Planungsausweisung

Ein Bebauungsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. die planungsrechtliche Grundstücksqualität richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Danach ist u.a. eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Vor diesem Hintergrund bzw. aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Bewertungsgrundstück als Baugrundstück einzustufen.

2.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff BauGB sind nach Auskunft der Stadt Recklinghausen abgegolten. Das Grundstück ist an die städtische Entwässerung sowie an die Strom- und Wasserversorgung angeschlossen.

2.4 Zustand der angrenzenden Straße

Die Dunantstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert, die beidseitigen Gehwege und Parkstreifen sind mit Betonplatten bzw. Asphalt befestigt. Es handelt sich hier um eine Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

2.5 Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten (s. Anlage "Abzeichnung der Flurkarte").

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nahezu eben. Die Freiflächen werden gärtnerisch bzw. als Zufahrt zu den Garagen genutzt.

2.7 Boden- und Baugrundverhältnisse

Das Grundstück ist teilweise als Verdachtsfläche unter der Bezeichnung 4409/125 AA August-Kaiser-Straße/Brandströmstraße erfasst (s. Anlage „Besonderheiten“). Dieser Umstand bleibt in nachfolgender Wertermittlung ohne Berücksichtigung. Eine eventuelle Wertminderung kann nur durch ein Spezialgutachten festgestellt werden.

2.8 Lasten und Rechte

Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 65/23).
Eingetragen am 20.11.2023.

zu lfd.

Nr. 2 Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) bleibt bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Im Baulastenverzeichnis befinden sich nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen keine Eintragungen.

Umliegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Privatrechtliche Vereinbarungen:

Andere, nicht öffentlich-rechtlich vereinbarte Lasten oder Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen liegen nach Aktenlage nicht vor.

Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet worden sind und keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

2.9 Sondernutzungsrecht

Dem Wohnungseigentum ist kein Sondernutzungsrecht an einem Gebäudeteil bzw. Grundstücksteil zugeordnet.

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgenden Angaben wurden der Bauakte der Stadt Recklinghausen entnommen. Des weiteren werden sie durch eigene örtliche Feststellungen und Auskünfte der Eigentümerin ergänzt. Sie beziehen sich auf das Wohnhaus Dunantstraße 15 bzw. auf die Wohnung Nr. 28 im 1. Obergeschoss.

Die Wohnanlage wurde im Jahre 1965 errichtet. Im Jahr 1983 erfolgte dann die Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Die Garagen sind nicht unterkellert.

3.2 Beschreibung des Gemeinschafts- und des Sondereigentums

(Gebäudeteil Dunantstraße 15)

Gemeinschaftseigentum:

Außenwände:	in Kalksandstein- bzw. Gitterziegelmauerwerk
Decke über Keller:	in Stahlbeton nach Statik
Geschossdecken:	in Stahlbeton nach Statik
Treppe:	Stahlbetontreppe mit Marmorauslage, weiß gestrichenes Stahlgeländer mit goldfarbenem PVC-Handlauf
Dach:	Flachdach als Warmdach ausgebildet, mit Bitumenschweißbahnen beklebt, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech.
Außenwandflächen:	in gestrichenem Münchener Rauhputz, Sockel in Zementputz farblich -in grau- abgesetzt, Stirnseite mit schwarzen Zementfaserplatten verblendet
Innenwände:	massives Mauerwerk bzw. Leichtbauweise
Heizungsart:	Nachtspeicheröfen
Haustür:	Metalltür mit Isolierverglasung, seitlich feststehendes Teil mit Briefkästen.

Sondereigentum:

Deckenflächen: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Wandflächen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fußböden:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Türen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fenster:	weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Elektroinstallation:	Steckdosen, Schalter und Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden
Sanitärinstallation:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Heizung:	tlw. Nachtspeicheröfen siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Warmwasserversorgung:	über elt. Durchlauferhitzer

3.3 Hinweise

Die o.a. Baubeschreibungen der baulichen Anlagen und Außenanlagen basieren auf den optisch erkennbaren Zuständen und beschränken sich auf die wesentlichen, wertrelevanten Merkmale zur Ermittlung des Wertes. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bereiche oder nicht mehr erkennbare Zustände und Ausstattungen beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 1.4 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. Annahme der baujahrtypischen Ausstattungsstandards.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt. Besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z.B. Asbest) untersucht. Untersuchungen der vorgenannten Art sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Es wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Aufgrund des Gutachtens können keine bau-, miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Ein Energieausweis in Form eines Verbrauchsausweises ist nach Auskunft des Wohnungsverwalters vorhanden.

3.4 Raumanordnung, Wohn-/Nutzflächen

Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Flur, WC, Abstellraum, Bad und Balkon

Die Wohnfläche beträgt ca. 69 m² (s. Anlage „Wohnflächenberechnung“)

3.5 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Wasser, Kabel-TV und Telefon

Wegebefestigungen: in Betonformsteinen und Betonplatten

Einfriedung: Stabmattenzaun und Jägerzaun

Aufwuchs

3.6 Garage/Stellplatz :

Zum Wohnungseigentum gehört weder eine Garage noch ein Stellplatz.

3.7 Bau- und Unterhaltungszustand

3.7.1 Gemeinschaftliches Eigentum:

Die Wohnanlage befindet sich in einem dem Alter entsprechenden guten Unterhaltungszustand. Bei der Ortsbesichtigung waren nachfolgende Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Garagenvorfläche sanierungsbedürftig

3.7.2 Sondereigentum:

Das Wohnungseigentum befindet sich in einem mäßigen Unterhaltungszustand. Bei der Ortsbesichtigung waren nachfolgende Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Rückstau an Malerarbeiten
- Grundreinigung erforderlich
- Sanitäreinrichtungen erneuerungsbedürftig
- Nicht zeitgemäße Heizung (nur tlw. Nachtspeicheröfen)

Der zugehörige Kellerraum Nr. 28 konnte nicht besichtigt werden. Die übrigen Wohnungen bzw. Kellerräume konnten ebenfalls nicht besichtigt werden.

Es wird angenommen, dass sich die nicht zugänglichen Teile des Wohnhauses in einem normalen Zustand ohne Baumängel und -schäden befinden.

Die Befragung der Eigentümerin und des Verwalters der Sondereigentumsrechte hat keinen Hinweis auf weitere Baumängel und -schäden ergeben.
Der auf den Miteigentumsanteil entfallende Anteil der v. g. Baumängel und -schäden wird marktgerecht auf 15.000, -- € geschätzt und unter Pos. 6.5 und 7 berücksichtigt.

3.8 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

Die Grundrissgestaltung ist funktionsgerecht und entspricht mit Einschränkungen heutigen Wohnvorstellungen. Anzumerken sind hier:

- unzeitgemäße Wärmedämmung

Belichtung und Belüftung entsprechen heutigen Anforderungen.

4. Grundsätze der Wertermittlung und Verfahrenswahl

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) und der „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Wertermittlungsrichtlinien - WertR) in Verbindung mit der „Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes“ (Ertragswertrichtlinie – EW-RL), der „Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes“ (Sachwertrichtlinie – SW-RL) und der „Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes“ (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) zugrunde gelegt.

Nach § 2 (2) ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV 21 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 (5) ImmoWertV 21).

4.2 Verfahren der Wertermittlung

Der Verkehrswert wird in diesem Gutachten analog dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren ermittelt.

Entsprechend den allgemein in Gesetz, Literatur und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen der Wertermittlung, ist eine objektive und fachgerechte Wertermittlung in erster Linie nach dem **Vergleichswertverfahren** durchzuführen. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, sind als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (§ 20 ImmoWertV). Die Preise der Vergleichseigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Wert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und entsprechender Kapitalisierung in Verbindung mit dem Bodenwert ermittelt, wobei der Verfahrensgang in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) dargelegt wird.

Der Jahresrohertrag ergibt sich aus der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen erzielbaren Miete bzw. Pacht wobei die eventuelle einkommende Miete entsprechend geprüft wird. Die vom Jahresrohertrag in Abzug zu setzenden Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus tatsächlichen Werten, Erfahrungswerten bzw. Anlage 1 EW-RL in Anlehnung an den pauschalen Sätzen über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II.BV) sowie den Modellwerten der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA) Anwendung. Daraus ergibt sich der Reinertrag der Gesamtbesitzung.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist daher nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Gemäß ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz anhand von Kaufpreisanalysen des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierung wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Der Bodenverzinsungsbetrag ergibt sich aus dem Bodenwertanteil für eine entsprechend den baulichen Anlagen angemessene Nutzung, kapitalisiert mit dem Liegenschaftszinssatz. Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrages ist in der Regel auch dann vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen, wenn der Erschließungsbeitrag noch nicht abgerechnet worden ist.

Nach Abzug vom Reinertrag der Gesamtbesitzung ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen.

Der zur Kapitalisierung angesetzte Barwertfaktor ist ein finanzmathematischer Rentenbarwertfaktor, der sich aus der Abhängigkeit vom jeweiligen Liegenschaftszinssatz in Verbindung mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt. Bei unterschiedlichen Restnutzungsdauern von mehreren Gebäuden wird eine ertragsabhängig gewichtete Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Pos. 5 und ergibt in der Summe den vorläufigen Ertragswert. Der abschließende Ertragswert ergibt sich nach Berücksichtigung besonderer Merkmale des Bewertungsobjektes, wie zum Beispiel Baumängel und Bauschäden oder überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand. Diese werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

5. Bodenwert

5.1 Bodenrichtwert / Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind gemäß § 9 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Kaufpreise für unbebautes Bauland, die zum Vergleich herangezogen werden könnten, liegen im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vor.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Grund und Boden eines unbebauten, 35 Meter tiefen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung, Grundstückstiefe, Lage und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Die nachstehende Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte.

Der amtliche Bodenrichtwert beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024 240,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Wohnbaufläche
- 3 -geschossig
- 35 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

Danach ermittelt sich der Bodenwert zu

$$4.666 \text{ m}^2 \times 240,-- \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 1.119.800,-- \text{ €}$$

Der auf den Miteigentumsanteil entfallende Anteil
(16,970/1.000) für das Wohnungseigentum beträgt rd. 19.000,-- €

6. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

6.1 Rohertrag –nachhaltig erzielbare Miete-

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage des Recklinghäuser Mietspiegels 2024 (Stand: 01.01.2024) abgeleitet.

Danach erfolgt die Einordnung in die Gruppe IV (Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden, mittlere Wohnlage, mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung).

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	5,60 – 6,20 €/m ²
Mittelwert	=	5,90 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	--
Abschlag wegen Nachtspeicheröfen bzw. fehlende Heizung	=	- 0,60 €/m ²
		<hr/>
Nettokaltmiete	=	5,30 €/m ²

Danach ermittelt sich der Rohertrag:

Wohnung:	69 m ² x 5,30 €/m ²	=	365,70 €
			<hr/>
	monatlich:	=	365,70 €
	jährlicher Rohertrag:	=	rd. <u>4.388 €</u>

In diesen Mieten sind die Betriebskosten nicht enthalten. Sie werden neben den Mieten erhoben.

6.2 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Als Liegenschaftszinssatz wird gemäß § 21 (2) ImmoWertV der Zinssatz bezeichnet, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von den Eigenschaften des Objektes, wie Art der Bebauung, Nutzungsart, Lage und Restnutzungsdauer abhängig. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen hat für bebaute Grundstücke Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen abgeleitet. In Anlehnung an die ermittelten Liegenschaftszinssätze wird für das zu bewertende Objekt unter Berücksichtigung seiner speziellen Eigenschaften ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % als angemessen angesehen.

6.3 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer „die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.“

Die übliche Gesamtnutzungsdauer von baulichen Anlagen hängt von Bauart, Bauweise und Nutzung ab. In der Literatur werden für Mehrfamilienhäuser in massiver Bauweise Erfahrungswerte von 60 - 100 Jahren angegeben.

Wohnanlage

Baujahr:	1965
Alter:	59 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

Unter Berücksichtigung der v.g. Beschreibung, Alter, Gestaltung, Zustand und Modernisierungsgrad der baulichen Anlagen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Wohnanlage mit 25 Jahren anzusetzen.

6.4 Wohnflächenberechnung

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche – WOFIV.

6.5 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag:	(s. Pos. 6.1)	=	4.388,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten: (die vom Jahresrohertrag abzuziehenden Bewirtschaftungskosten werden mit 30 % angesetzt) -vergl. Sprengnetter Bd. II, Abschnitt 4.1, Tabelle 2-)		=	- 1.316,-- €
<hr/>			
Reinertrag:			3.072,-- €
abzgl. angemessene Verzinsung des Bodenwertes:			
	1,5 % von 19.000,-- €	=	- 285,-- €
<hr/>			
Reinertrag der baulichen Anlagen:			2.787,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % = 20,72			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
	2.787,-- € x 20,72	=	57.700,-- €
zuzüglich Bodenwertanteil:	(s. Pos. 6.1)	=	+ 19.000,-- €
<hr/>			
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	76.700,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und -schäden (s. Pos. 3.7)		=	- 15.000,-- €
<hr/>			
Ertragswert:			<u>rd. 62.000,-- €</u>

7. Wertermittlung nach dem Vergleichsfaktorenverfahren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen hat geeignete Kaufverträge von Wohnungseigentum im Stadtgebiet Recklinghausen des Jahres 2020 bis 2023 einer statistischen Untersuchung unterzogen. Ziel dieser Auswertung war es, Abhängigkeiten zwischen Altersgruppen und Kaufpreisen abzuleiten. Für Wohnungen in der Altersklasse 1961 - 1970 beträgt danach der Wert für den Ortsteil Recklinghausen Süd 1.100,-- €/m².

Der vorstehende Wert bezieht sich auf den Quadratmeter Wohnfläche einschließlich des Miteigentumsanteils am Grund und Boden sowie den anteiligen Erschließungskosten. Nicht enthalten sind Einstellplätze bzw. Garagen.

Unter Berücksichtigung vorstehender Untersuchungen wird der Wert pro Quadratmeter Wohnfläche entsprechend des Baujahres des zu bewertenden Wohnungseigentums mit 1.100,-- €/m² ermittelt.

Durchschnittswert	1.100,-- €/m ²
Anpassung an die Marktlage am Wertermittlungsstichtag	--
	<hr/>
	1.100,-- €/m ²
Danach ermittelt sich der Vergleichswert	
$69 \text{ m}^2 \times 1.100,-- \text{ €/m}^2 =$	75.900,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (s. Pos. 3.7)	- 15.000,-- €
	<hr/>
zu	rd. <u>61.000,-- €</u>

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist daher nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen. Im Gegensatz zum Verkehrswert können beim Verkaufspreis persönliche oder auch ungewöhnliche Verhältnisse Berücksichtigung finden, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind.

Der Verkehrswert ist daher gemäß § 194 BauGB der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis für den nächsten Verkaufsfall.

Die Wertermittlung hat ergeben:

- nach dem Ertragswertverfahren: 62.000,-- €
- nach dem Vergleichsfaktorenverfahren 61.000,-- €

Da die Voraussetzungen für die Anwendung des Vergleichsfaktorenverfahrens durch die Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses vorliegen, wird dem Vergleichsfaktorenverfahren der Vorzug gegeben.

Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des Vergleichswertes mit unterstützender Heranziehung des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) ermittelt zu

60.000,-- €

(i. W. sechzigtausend Euro)

Herten, 31. Mai 2024

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich, gewissenhaft, unabhängig und unparteiisch auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften erstellt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Außerdem möchte ich darauf hinweisen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht separat und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Dieses Wertgutachten umfasst 20 Seiten mit 50 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 3-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Anlagen

Protokoll der Ortsbesichtigung des Wohnungseigentums Nr. 28 in der Wohnanlage Dunantstraße 9, 11, 13, 15, 17 in 45661 Recklinghausen

Äußere Beschreibung

Die Wohnungs- und Teileigentumsanlage Dunantstraße 9, 11, 13, 15, 17 liegt in der Stadt Recklinghausen ca. 50 Meter westlich des Einmündungsbereiches der Dunantstraße in die Bochumer Straße. Die Dunantstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert, die beidseitigen Gehwege sind mit Betonplatten befestigt. Parkmöglichkeiten sind vorhanden. Es handelt sich um eine Wohnstraße mit geringem Anliegerverkehr.

Die Wohnlage kann hier als normal angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden.

Bei der Wohnungs- und Teileigentumsanlage handelt es sich um vier 3-geschossige Wohnhäuser sowie ein 8-geschossiges Hochhaus. In der Anlage sind gemäß Teilungserklärung 63 Wohnungen und 39 Garagen vorhanden. Die Wohnung Nr. 28 befindet sich im 1. Obergeschoss links des 3-geschossigen Gebäudeteils Dunantstraße 15. In diesem Gebäudeteil befinden sich 7 Wohnungen. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Ein Garagenhof befindet sich im südlichen Grundstücksbereich. Die Garagenzuwegung ist überwiegend asphaltiert, ansonsten mit Betonformsteinen befestigt. Es sind Schlaglöcher und Risse vorhanden. Zum Wohnungseigentum Nr. 28 gehört weder ein PKW-Stellplatz noch eine Garage.

Das nähere Umfeld wird überwiegend durch 2 - 3-geschossige Wohnbebauung in aufgelockerter Bauweise geprägt. Die Entfernung zur Recklinghäuser Innenstadt beträgt ca. 6 km. Die Herner Innenstadt ist ca. 2 km entfernt.

Die Fassade des Gebäudeteils Dunantstraße 15 ist in rot bzw. grau gestrichenem Kratzputz ausgebildet. Der Sockel ist in glattem Zementputz ausgebildet und dunkelgrau gestrichen. Im Treppenhausbereich sind Glasbausteinelemente vorhanden. Das Flachdach ist mit Bitumenschweißbahnen beklebt. Die Rinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech. Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststoffenster mit Isolierverglasung und Rollläden. Im Keller sind einfach verglaste Stahlgitterfenster vorhanden.

Der Eingangsbereich ist überdacht. Die Zuwegung ist mit grauen Betonformsteinen befestigt. Zur Haustür führt eine Stufe mit Granitauflage. Bei der Eingangstür handelt es sich um eine Metalltür mit Isolierverglasung. Der seitlich feststehende Teil ist im oberen Bereich verglast. Im unteren Bereich befinden sich sieben Briefkästen und die Klingel- bzw. Sprechanlage. Gartenseitig befinden sich die Balkone

Der Vorgarten ist mit Kleingehölzen und Rasen bewachsen und mit einem ca. 0,5 m hohen Stabmattenzaun eingefriedet. Pkw.-Einstellplätze sind hier nicht vorhanden. Im Straßenbereich bestehen Parkmöglichkeiten. Der Standplatz der Mülltonnen befindet sich am Wohnhaus Nr. 17.

Der Hausgarten ist mit Rasen, Kleingehölzen und Hecken gestaltet. Die Einfriedung besteht aus Hecken. Die Außenanlagen sind gepflegt.

Innenbesichtigung

Hausflur

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und farbig gestrichen
- Fußboden: in Marmorfliesen
- Geschosstreppe: zweiläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodesten, Marmorauflage, grau gestrichenes Stahlgeländer mit goldfarbenem PVC-Handlauf
- Belichtung: Glasbausteinelemente
- Wohnungsabschlusstüren: überwiegend Holztüren mit Spion in Holzfutter
- Stromzähler auf den Podesten

Das Treppenhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Wohnungseigentum Nr. 28

Diele

- Wohnungsabschlusstür: profilierte Naturtür in Holzfutter, Spion
 - Decke: mit Paneele verblendet
 - Wandflächen: weiß gestrichener Rauhputz
 - Fußboden: in hellen Bodenfliesen
 - Abgehende Türen: profilierte Naturtür in Holzfutter, tlw. ohne Türen, verlinkerte Rundbögen
 - Türsprechanlage
- Unterhaltungsrückstau an Malerarbeiten in der gesamten Wohnung.

Küche

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt und tapeziert, Arbeitsbereich gefliest
- Fußboden: in hellen Bodenfliesen
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: ohne

WC

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fenster: ohne, Berliner Lüftung
- Fußboden: in hellen Bodenfliesen
- Heizung: ohne
- WC-Topf mit kleinem Waschbecken (Farbe: bahama-beige)

Abstellraum

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Bodenfliesen

Balkon

- Brüstung: Stahlgeländer mit PVC-Elemente
- Wandflächen: verputzt und gestrichen
- Fußboden: in Estrich

Flur

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: weiß gestrichener Rauhputz
- Fußboden: in hellen Bodenfliesen
- Elt. Unterverteilung
Tlw. fehlende Schalter

Wohnraum

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen, Türelement zum Balkon
- Heizung: Nachtspeicherofen

Schlafzimmer

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: ohne

Bad

- Decke: mit Paneele verblendet, Lichtspots
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fenster: ohne, Berliner Lüftung
- Fußboden: in hellen Bodenfliesen
- Heizung: ohne, Elektrohandtuchhalter
- Warmwasserbereitung: über elt. Durchlauferhitzer
- Sanitäre Einrichtung:
 - Dusche
 - Waschtisch
(Farbe: weiß)

Bad sanierungsbedürftig

Kinderzimmer

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Nachtspeicherofen

Kellergeschoss

Flur

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: grau gestrichener Verbundestrich
- Abgehende Türen: gestrichene Brettertüren bzw. Metalltüren

- Treppe: einläufige Stahlbetontreppe mit 7 Stufen, Marmorauflage, grau gestrichenes Stahlgeländer mit goldfarbenem PVC-Handlauf

Kellerraum Nr. 28 (der Kellerraum konnte nicht besichtigt werden)

- Decke: vermutlich Betondecke
- Wandflächen: vermutlich verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Verbundestrich
- Tür: grau gestrichene Brettertür

Wasch-/Trockenraum

- Decke: gestrichene Betondecke
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Besonderheiten

Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Nein. Das Wohnungseigentum ist selbstgenutzt

Wird ein Gewerbe betrieben?

Nein.

Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Nein.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nach Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 11.03.2024 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist über die Dunantstraße erschlossen.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 09.02.2024 ist das Grundstück im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen tlw. unter der Bezeichnung 4409/125 AA August-Kaiser-Straße/Brandströmstraße erfasst. Im Jahr 2001 wurde eine Gefährdungsabschätzung für Altablagerung vorgenommen. Auf dem Bewertungsgrundstück wurde eine Sondierungsbohrung abgeteuft, die eine Anschüttung von 2,5 m hervorbrachte. Bei den vorgenannten Fremdmaterialien handelt es sich um Asche, Bauschutt und Ziegel. Aufgrund des auf die gesamte Altablagerung nachgewiesenen geringen Schadstoffinventars war die Durchführung weiterer Maßnahmen nicht notwendig. Eine Gefährdung der Schutzgüter nach Bundesbodenschutzverordnung konnte anhand der Untersuchungsergebnisse nicht abgeleitet werden.

Die momentan erfasste Ausdehnung der Altablagerung ist im beigefügten Lageplan ersichtlich (s. Anlage „Lageplan Altlast“).

Wer ist Verwalter der Sondereigentumsrechte?

Buschmann Haus- und Grundbesitzverwaltungen GmbH. Bergstraße 228, 45768 Marl.

Die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft ist gemäß Auskunft des Verwalters der Sondereigentumsrechte zufriedenstellend. Alle erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen der Vergangenheit konnten aus den Rücklagen finanziert werden.

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Recklinghausen

Wohnung Nr. 28

Diele:	2,01	x	2,385	=	4,79	x	0,97	=	4,65 m ²
WC:	1,135	x	1,01	=	1,15	x	0,97	=	1,11 m ²
Küche:	2,01	x	3,01	=	6,05	x	0,97	=	5,87 m ²
Wohnraum:	3,885	x	5,76	=	22,38	x	0,97	=	21,71 m ²
Flur:	2,885	x	1,01	=	2,91				
	+ 0,865	x	1,26	=	<u>1,09</u>				
					4,00	x	0,97	=	3,88 m ²
Schlafzimmer:	3,385	x	4,135	=	14,00	x	0,97	=	13,58 m ²
Kinderzimmer:	2,76	x	4,26	=	11,76	x	0,97	=	11,40 m ²
Abstellraum:	1,635	x	0,76	=	1,24	x	0,97	=	1,21 m ²
Bad:	1,635	x	2,01	=	3,29	x	0,97	=	3,19 m ²
Balkon:	3,00	x	1,50	x	0,5			=	2,25 m ²

Wohnfläche insgesamt: rd. 69 m²