

Amtsgericht Duisburg  
Abt.: 046 K  
Kardinal-Galen-Str. 124 - 132  
**47058 Duisburg**

Moltkestr. 45  
47058 Duisburg

öffentlich  
rechtlich  
zertifiziert  
ZW 2008-02-149

Tel. 0203/3977995  
Fax 0203/349278  
Mobil 0172/6916620

uw@ulrich-winkler.de  
www.ulrich-winkler.de



Hochschule  
Kaiserslautern  
University of  
Applied Sciences

Datum: 23.03.2023  
Az.: 1065/2023

## **G U T A C H T E N**

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

- a.) im Wohnungsgrundbuch von Hamborn, Blatt 12081 eingetragenen **1.647/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47169 Duisburg, Henriettenstr. 17 , **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet nebst einem Kellerraum**
- b.) im Wohnungsgrundbuch von Hamborn, Blatt 12082 eingetragenen **1.595/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47169 Duisburg, Henriettenstr. 17 , **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet einem Kellerraum**
- c.) im Wohnungsgrundbuch von Hamborn, Blatt 12083 eingetragenen **1.736/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47169 Duisburg, Henriettenstr. 17 , **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet einem Kellerraum**



- a.) Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1 wurde zum Stichtag 30.11.2022 ermittelt mit rd. **35.200,00 €**
- b.) Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2 wurde zum Stichtag 30.11.2022 ermittelt mit rd. **35.500,00 €**
- c.) Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 3 wurde zum Stichtag 30.11.2022 nach „äußerem Anschein“ ermittelt mit rd. **38.600,00 €**

im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts:

**046 K 045/22**

Es handelt sich hier um eine Internet-Version des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es nicht sämtliche Anlagen enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Duisburg eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	13
3.3	Außenanlagen .....	13
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....	13
3.4	a.)Sondereigentum an der Wohnung im EG links.....	13
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	13
3.5	b.)Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts .....	14
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	14
3.6	c.)Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG links.....	14
3.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	14
3.6.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	15
3.6.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	15
3.6.2.2	Wohnungen .....	15
3.6.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	15
3.7	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	15
3.8	Beurteilung der Gesamtanlage .....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	16

4.2.1.1	1.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	16
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	17
<b>4.2.3</b>	<b>Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung</b> .....	<b>17</b>
4.2.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	17
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück .....	18
4.4	Bodenwertermittlung .....	18
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	20
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	20
4.5	Ertragswertermittlung .....	21
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	21
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	22
4.5.3	Ertragswertberechnung WE Nr. 1 .....	23
4.5.4	Ertragswertberechnung WE Nr. 2 .....	24
4.5.5	Ertragswertberechnung WE Nr. 3 .....	24
4.5.6	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	25
4.6	Vergleichswertermittlung .....	30
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	30
4.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	31
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	31
4.6.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....	31
4.6.5	Vergleichswert WEG Nr. 1 .....	32
4.6.6	Vergleichswert WEG Nr. 2 .....	32
4.6.7	Vergleichswert WEG Nr. 3 .....	32
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	33
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	33
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	33
4.7.3	a.) Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	33
4.7.4	b.) Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	33
4.7.5	c.) Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	34
4.7.6	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	34
4.7.7	Verkehrswert .....	34
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>39</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	40
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>40</b>

## Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen in Haus Nr. 17
Objektadresse:	Henriettenstr. 17 47169 Duisburg
Grundbuchangaben:	a.) Grundbuch von Hamborn, Blatt 12081, lfd. Nr. 1 b.) Grundbuch von Hamborn, Blatt 12082, lfd. Nr. 1 c.) Grundbuch von Hamborn, Blatt 12083, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hamborn, Flur 209, Flurstück 484 (467 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Duisburg vom 23.09.2022 soll durch ein schriftliches Sachverständigen Gutachten der Verkehrswert der im Beschluss näher bezeichneten Wohnungseigentume ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	30.11.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	30.11.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 30.11.2022 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 22.11.2022 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Wohnungen Nr. 1 + 2 im Erdgeschoss links und rechts konnten von innen besichtigt werden. Die Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss links konnte nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige sowie die Mieter der Wohnungen 1+2
Eigentümer:	
Mieter:	a.) b.) c.)

WEG – Verwalter:

Hausgeld: a.) 532,00 €/mtl.  
b.) 365,00 €/mtl.  
c.) 381,00 €/mtl.

Amtliche Hausnummer: Henriettenstr. 17, 47169 Duisburg

Art und Umfang des Gewerbeobjektes: Während der Ortsbesichtigung war keine gewerbliche Tätigkeit zu erkennen.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.07.2022

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 22.12.2022
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die nicht von innen besichtigte Wohnung Nr. 3 würde nach dem "äußeren Anschein" bewertet.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: kreisfreie Stadt Duisburg

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Duisburg (ca. 507.000 Einwohner);  
Stadtteil Marxloh im Stadtbezirk

überörtliche Anbindung /  
Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Essen (ca. 23,1 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf (ca. 35,7 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A 59, Anschlussstelle Marxloh (ca. 1,5 km entfernt)

Bahnhof:

Duisburg (ca. 11,1 km entfernt)

Flughafen:

Düsseldorf (ca. 30,5 km entfernt)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Duisburg beträgt ca. 10,7 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

normal

Topografie:

eben;  
Garten mit Südwestausrichtung

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Grundstücksgröße:

insgesamt 467 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

fast quadratische Grundstücksform;  
Eckgrundstück

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses. Die Häuser "Henriettenstr. 17+19" bilden eine Eigentümergemeinschaft
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft vom 28.02.2023 wurde folgendes mitgeteilt: Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topografische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o.g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.</p> <p>Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o.g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund der Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z.B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.</p> <p>Ferner weise ich darauf hin, dass für das Duisburger Stadtgebiet eine Bodenbelastungskarte erstellt wurde; hierzu wurden stadtweite Bodenuntersuchungen bis in 30 cm Tiefe durchgeführt. Dabei wurden für einen großen Bereich siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Das von Ihnen angefragte Grundstück liegt in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus.</p> <p>Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei</p>

deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten.

Eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück kann nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

## **2.4 Privatrechtliche Situation**

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegen beglaubigte Grundbuchauszüge vom 27.07.2022 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hamborn, Blatt 12081, 12082, 12083 folgende Eintragung:  
Ifd. Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk des Amtsgerichts Duisburg, 046 K 045/22. Eingetragen am 27.07.2022

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Behörden nicht vorhanden.

## **2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

### **2.5.2 Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### **2.5.3 Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation**

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

### **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

### **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze und Garagenplätze. Das Wohnungseigentume sind vermietet.

### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**

#### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden 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 soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### **3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus**

##### **3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 3-geschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut

Baujahr: 1955 (gemäß Planunterlagen)

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

##### **3.2.2 Nutzungseinheiten**

###### Kellergeschoss:

Waschküche, Mieterkeller

###### Erdgeschoss:

2 Wohnungen

###### 1. Obergeschoss:

2 Wohnungen

###### 2. Obergeschoss:

1 Wohnung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung, Baujahr ca. 2020 (lt. Mieteraussage) Gemeinsame Heizungsanlage für die Häuser Nr. 17+19
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Balkone, Kelleraußentreppe
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Haustür, Briefkastenanlage defekt. Putzschäden an der Fassade
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Außenanlagen

#### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

### 3.4 a.)Sondereigentum an der Wohnung im EG links

#### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG links im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet dem Kellerraum.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen der Hausverwaltung rd. 53 m <sup>2</sup>
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> Wohnzimmer rd. 16,15 m <sup>2</sup> gartenseitig gelegen Schlafzimmer rd. 16,15 m <sup>2</sup> gartenseitig gelegen Küche rd. 10,63 m <sup>2</sup> straßenseitig gelegen Diele rd. 4,1 m <sup>2</sup> innenliegend Bad rd. 5,08 m <sup>2</sup> innenliegend Balkon rd. 1,13 m <sup>2</sup> giebelseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

### 3.5 b.)Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet dem Kellerraum.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen der Hausverwaltung rd. 52 m <sup>2</sup>
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> Wohnzimmer rd. 22,59 m <sup>2</sup> gartenseitig gelegen Schlafzimmer rd. 19,38 m <sup>2</sup> gartenseitig gelegen Offene Küche Diele rd. 3,84m <sup>2</sup> innenliegend Bad rd. 3,99 m <sup>2</sup> innenliegend Balkon rd. 1,76 m <sup>2</sup> giebelseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

### 3.6 c.)Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG links

#### 3.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1.OG links im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet dem Kellerraum.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen der Hausverwaltung rd. 56 m <sup>2</sup>
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> Wohnzimmer rd. 17,20 m <sup>2</sup> gartenseitig gelegen Schlafzimmer rd. 16,72 m <sup>2</sup> gartenseitig gelegen Küche rd. 11,79 m <sup>2</sup> straßenseitig gelegen Diele rd. 4,1 m <sup>2</sup> innenliegend Bad rd. 5,29 m <sup>2</sup> innenliegend Balkon rd. 1,13 m <sup>2</sup> giebelseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

### 3.6.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.6.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnungen zusammengefasst.

#### 3.6.2.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	Estrich mit Laminat, Bäder mit Fliesen Balkone in Beton mit Metallgeländer
Wandbekleidungen:	glatter Putz mit Tapeten (Raufasertapeten) Küchen mit Fliesenspiegel, Bäder mit Fliesen ca. 2,0 m hoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Tapeten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken EG rechts ohne Wanne, mit Dusche
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Whg. Nr. 1 mit defekter Eingangstür Sonst keine Schäden erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

#### 3.6.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand der Sondereigentume ist normal; Es besteht ein geringfügiger allg. Unterhaltungsstau.
---	---

### 3.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	lt. Teilungserklärung sind keine vereinbart
-----------------------	---

### 3.8 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem leicht vernachlässigtem Zustand

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den a.) 1.647/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47169 Duisburg, Henriettenstr. 17 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet dem Kellerraum

b.) 1.595/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47169 Duisburg, Henriettenstr. 17 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet dem Kellerraum

c.) 1.736/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47169 Duisburg, Henriettenstr. 17 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet dem Kellerraum zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 ermittelt zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 ermittelt

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamborn	12081, 12082, 12083	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamborn	209	484	467 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.2.1.1 1.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung 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. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

#### 4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 4.2.3 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.

Zusätzlich wird das Vergleichswertverfahren durchgeführt, da Richtwerte für Wohnungseigentume im örtlichen Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht wurden.

##### 4.2.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen

Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens). Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

#### **4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück**

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

#### **4.4 Bodenwertermittlung**

##### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone Nr. 20212 (einfache Lage) **145,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### **Beschreibung des Gesamtgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	30.11.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,25
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	467 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>145,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	30.11.2022	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 145,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	1,2	1,25	× 1,02	E1
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	467	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV	III	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>147,90 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>147,90 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 467 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 69.069,30 € <b><u>rd. 69.100,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 insgesamt **69.100,00 €**.

#### 4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

#### 4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

- a.) Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1.647/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	69.100,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	69.100,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1.647/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	11.380,77 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 11.380,77 € <b>rd. 11.400,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 **11.400,00 €**.

- b.) Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1.595/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	69.100,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	69.100,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1.595/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	11.021,45 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 11.021,45 € <b>rd. 11.000,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 **11.000,00 €**.

- c.) Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1.736/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	69.100,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	69.100,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1.736/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	11.995,76 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 12.000,00 € <b>rd. 12.000,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 **12.000,00 €**.

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und

Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

#### **4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

-siehe unter Glossar-

### 4.5.3 Ertragswertberechnung WE Nr. 1

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung EG links	53,00		5,50	291,50	3.498,00
Summe			53,00			291,50	3.498,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>3.498,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.090,09 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 2.407,91 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>4,00 %</b> von <b>11.400,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 456,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 1.951,91 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = <b>4,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>29</b> Jahren Restnutzungsdauer	× 16,984
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 33.151,24 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 11.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 44.551,24 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 44.551,24 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 5.647,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 38.904,24 €</b>
	<b>rd. 38.900,00 €</b>

#### 4.5.4 Ertragswertberechnung WE Nr. 2

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung EG links	52,00		5,50	286,00	3.432,00
Summe			52,00			286,00	3.432,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>3.432,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>1.076,56 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 2.355,44 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>4,00 %</b> von <b>11.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– <b>440,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 1.915,44 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = <b>4,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>29</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>16,984</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 32.531,83 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 11.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 43.531,83 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 43.531,83 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 4.595,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 38.936,83 €</b>
	<b>rd. 39.000,00 €</b>

#### 4.5.5 Ertragswertberechnung WE Nr. 3

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung EG links	56,00		5,50	308,00	3.696,00
Summe			56,00			308,00	3.696,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>3.696,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.130,68 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 2.565,32 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
<b>4,00 % von 12.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 480,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.085,32 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = <b>4,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>29</b> Jahren Restnutzungsdauer	× 16,984
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 35.417,08 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 12.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 47.417,08 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 47.417,08 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 4.736,00 €
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 42.681,08 €</b>
	<b>rd. 42.700,00 €</b>

#### 4.5.6 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den mir übergebenen Unterlagen der Hausverwaltung übernommen. Die Berechnungen können demzufolge 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 2021 der Stadt Duisburg,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Lage des WE:	EG+OG
Gruppe:	II (1948-1960)
Wohnlage:	normale Wohnlage
Wohnfläche:	bis 70 m <sup>2</sup>

	Netto-Miete in € gemäß Mietspiegel	Einflussfaktor "Lage im Gebäude"	Einflussfaktor "Lage"	Einflussfaktor "ETW"	Netto Miete in € angesetzt
Spanne	5,30 - 5,80				
Mittelwert	5,56				
angesetzter Wert	5,56	1,00	0,90	1,10	<b>5,50</b>

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AG „Ertragswertmodell“ der AGVGA NRW<sup>1</sup> bestimmt.

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2015. Um Wertsprünge zu vermeiden, soll eine jährliche Wertfortschreibung gem. Verbraucherpreisindex vorgenommen werden. Die Werte sind danach sachverständig zu runden<sup>2</sup>.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

a.)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten			373,00
Instandhaltungskosten		12,21	647,13
Mietausfallwagnis	2,00		69,96
Summe			1.090,09 (ca. 31 % des Rohertrags)

b.)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten			373,00
Instandhaltungskosten		12,21	634,92
Mietausfallwagnis	2,00		68,64
Summe			1.076,56 (ca. 31 % des Rohertrags)

c.)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	373,00
Instandhaltungskosten	----	12,21	683,76
Mietausfallwagnis	2,00	----	73,92
Summe			1.130,68 (ca. 31 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

a.) der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung

b.) eigener Ableitungen des Sachverständigen, bestimmt.

<sup>1</sup> Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen

<sup>2</sup> Vgl. EW-RL in Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, 115. Ergänzung, Seite 2.04.4/17

Hinsichtlich Lage, Zustand und Restnutzungsdauer wurde ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4% 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.

#### **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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Das (gemäß Planunterlagen) ca. 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (tlw. unterstellt)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Summe		4,0	2,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1955 = 67 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 67 Jahre =) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (29 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 29 Jahre =) 51 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 51 Jahren =) 1971.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1971

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 Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

a.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-1.647,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Haustür und Briefkastenanlage erneuern -3.000,00 €</li> <li>• Putzschäden an der Fassade instand setzen -pauschal- -2.000,00 €</li> <li>• Allg. Renovierungsbedarf Treppenhaus - pauschal- -5.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-1.647,00 €

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-4.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allg. Renovierungsbedarf -pauschal- -3.000,00 €</li> <li>• Wohnungseingangstür erneuern -1.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-4.000,00 €

b.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten		-1.595,00 €
• Haustür und Briefkastenanlage erneuern	-3.000,00 €	
• Putzschäden an der Fassade instand setzen -pauschal-	-2.000,00 €	
• Allg. Renovierungsbedarf Treppenhaus - pauschal-	-5.000,00 €	
Summe		-1.595,00 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten		-3.000,00 €
• Allg. Renovierungsbedarf -pauschal-	-3.000,00 €	
Summe		-3.000,00 €

c.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten		-1.736,00 €
• Haustür und Briefkastenanlage erneuern	-3.000,00 €	
• Putzschäden an der Fassade instand setzen -pauschal-	-2.000,00 €	
• Allg. Renovierungsbedarf Treppenhaus - pauschal-	-5.000,00 €	
Summe		-1.736,00 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten		-4.000,00 €
• Allg. Renovierungsbedarf -pauschal-	-3.000,00 €	
Summe		-4.000,00 €

## 4.6 Vergleichswertermittlung

### 4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### 4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe -siehe unter Glossar-

#### 4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
<b>Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)</b>	=	485,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b>	=	<b>485,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	30.11.2022	× 1,18	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Geschosslage	1. OG	EG	× 1,04	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	
Ausstattung	einfach	einfach/mittel	× 1,10	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	63,00	53,00	× 1,00	
Zimmeranzahl	3	3	× 1,00	
Baujahr	1943	1955	× 1,03	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	vermietet	× 1,00	
Anzahl Wohneinheiten	9	5	× 1,04	
Balkon	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 701,33 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
insgesamt			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis</b>			<b>= 701,33 €/m<sup>2</sup></b>	

#### 4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

Die Anpassungen des Richtwertes an das Bewertungsobjekt wurden anhand der Umrechnungskoeffizienten, die im Rahmen der Ermittlung des Immobilienrichtwertes des örtlichen Gutachterausschusses abgeleitet wurden, sowie eigener Ableitungen durchgeführt.

#### 4.6.5 Vergleichswert WEG Nr. 1

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	701,33 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 701,33 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 53,00 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 37.170,49 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 37.170,49 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 5.647,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 31.523,49 € <b>rd. <u>31.500,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 mit rd. **31.500,00 €** ermittelt.

#### 4.6.6 Vergleichswert WEG Nr. 2

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	701,33 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 701,33 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 52,00 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 36.469,16 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 36.469,16 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 4.595,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 31.874,16 € <b>rd. <u>31.900,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 mit rd. **31.900,00 €** ermittelt.

#### 4.6.7 Vergleichswert WEG Nr. 3

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	701,33 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 701,33 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 56,00 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 39.274,48 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 39.274,48 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 4.736,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 34.538,48 € <b>rd. <u>34.500,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 mit rd. **34.500,00 €** ermittelt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

-siehe unter Ertragswertberechnung-

## **4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### **4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### **4.7.3 a.) Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **38.900,00 €**,  
und der **Vergleichswert** mit rd. **31.500,00 €**  
ermittelt.

### **4.7.4 b.) Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **39.000,00 €**,  
und der **Vergleichswert** mit rd. **31.900,00 €**  
ermittelt.

#### 4.7.5 c.) Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **42.700,00 €**,  
und der **Vergleichswert** mit rd. **34.500,00 €**  
ermittelt.

#### 4.7.6 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Richtwerten**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$  und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten

Verfahrensergebnissen beträgt:  $[38.900,00 \text{ €} \times 1,000 + 31.500,000 \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 35.200,00 \text{ €}$ .

#### 4.7.7 Verkehrswert

- a.) Der **Verkehrswert** für den 1.647/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47169 Duisburg, Henriettenstr. 17 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet dem Kellerraum

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	12081	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	209	484

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 mit rd.

**35.200 €**

(in Worten: fünfunddreißigtausendzweihundert Euro)

geschätzt.

b.) Der **Verkehrswert** für den 1.595/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47169 Duisburg, Henriettenstr. 17 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet dem Kellerraum

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	12082	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	209	484

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 mit rd.

**35.500 €**

(in Worten: fünfunddreißigtausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

c.) Der **Verkehrswert** für den 1.736/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47169 Duisburg, Henriettenstr. 17 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet dem Kellerraum

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	12083	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	209	484

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 mit rd.

**38.600 €**

(in Worten: achtunddreißigtausendsechshundert Euro)

geschätzt.

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

Duisburg, den 23.03.2023



#### **Hinweise zum Urheberrecht**

Urheberrecht, 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.

## Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 1**

in **Duisburg, Henriettenstr. 17**

Flur **209**

Flurstücksnummer **484**

Wertermittlungsstichtag: **30.11.2022**

<b>Bodenwert</b>						
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- sstufe	beitragsrecht- licher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungs- eigentum	baureifes Land	frei	147,97	467,00	11.400,00	
Summe:			147,97	467,00	11.400,00	

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungs- eigentum	Mehr- familienhaus			53,00	1955	80	29

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnungseigent- um	3.498,00	1.090,09 € (31,16 %)	4,00		

<b>Relative Werte</b>	
relativer Verkehrswert:	<b>664,15 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
Verkehrswert/Rohertrag:	<b>10,06</b>
Verkehrswert/Reinertrag:	<b>14,62</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	38.900,00 €
Vergleichswert:	31.500,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>35.200,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	30.11.2022

Bemerkungen
-------------

## Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 2**

in **Duisburg, Henriettenstr. 17**

Flur **209**

Flurstücksnummer **484**

Wertermittlungsstichtag: **30.11.2022**

<b>Bodenwert</b>						
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- sstufe	beitragsrecht- licher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungs- eigentum	baureifes Land	frei	147,97	467,00	11.000,00	
Summe:			147,97	467,00	11.000,00	

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungs- eigentum	Mehr- familienhaus			52,00	1955	80	29

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnungseigent- um	3.432,00	1.076,56 € (31,36 %)	4,00		

<b>Relative Werte</b>	
relativer Verkehrswert:	<b>682,69 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
Verkehrswert/Rohertrag:	<b>10,34</b>
Verkehrswert/Reinertrag:	<b>15,07</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	39.000,00 €
Vergleichswert:	31.900,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>35.500,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	30.11.2022

## Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 3**

in **Duisburg, Henriettenstr. 17**

Flur **209** Flurstücksnummer **484**

Wertermittlungstichtag: **30.11.2022**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwicklung sstufe	beitragsrecht licher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungs- eigentum	baureifes Land	frei	147,97	467,00	12.000,00	
Summe:			147,97	467,00	12.000,00	

Objektdaten								
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungs- eigentum	Mehr- familienhaus			56,00	1955	80	29	

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnungseigentum	3.696,00	1.090,09 € (30,59 %)	4,00		

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	<b>689,29 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
Verkehrswert/Rohertrag:	<b>10,44</b>
Verkehrswert/Reinertrag:	<b>14,81</b>

Ergebnisse	
Ertragswert:	42.700,00 €
Vergleichswert:	34.500,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>38.600,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	30.11.2022

Objekt: Wohnungseigentum in einem 3-geschossigem Mehrfamilienhaus, massiv, unterkellert, nicht ausgebautes DG.

Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein Unterhaltungsstau und ein allg. Renovierungsbedarf. Die Wohnungen sind vermietet.

Die Wohnungen bestehen aus 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon

## **5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**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

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**AGVGA-NRW**

AGVGA-NRW

## **5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 7. Auflage 2014
- [4] Rössler, Langner, Fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage 2004
- [5] Grundstücksmarktbericht 2022 Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Duisburg

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte**  
Seite 1 von 1



**Stadt Duisburg  
Katasteramt**  
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7  
47051 Duisburg

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 484  
Flur: 209  
Gemarkung: Hamborn  
Henriettenstr. 17, Duisburg

Erstellt: 22.12.2022  
Zeichen: EI\_2547\_2022



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

**Anlage 4: Fotos**  
Seite 1 von 7



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts von der Straße aus



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung

**Anlage 4: Fotos**  
Seite 2 von 7



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjekts von der Hagedornstr. aus



Bild 4: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung

**Anlage 4: Fotos**  
Seite 3 von 7



Bild 5: Ansicht Whg. Nr. 1+3



Bild 6: Ansicht des Hauseingangsbereichs

**Anlage 4: Fotos**  
Seite 4 von 7



Bild 7: Ansicht Balkone der Whg. Nr. 1+3



Bild 8: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung

**Anlage 4: Fotos**  
Seite 7 von 7



Bild 13: leichte Putzschäden an der Fassade

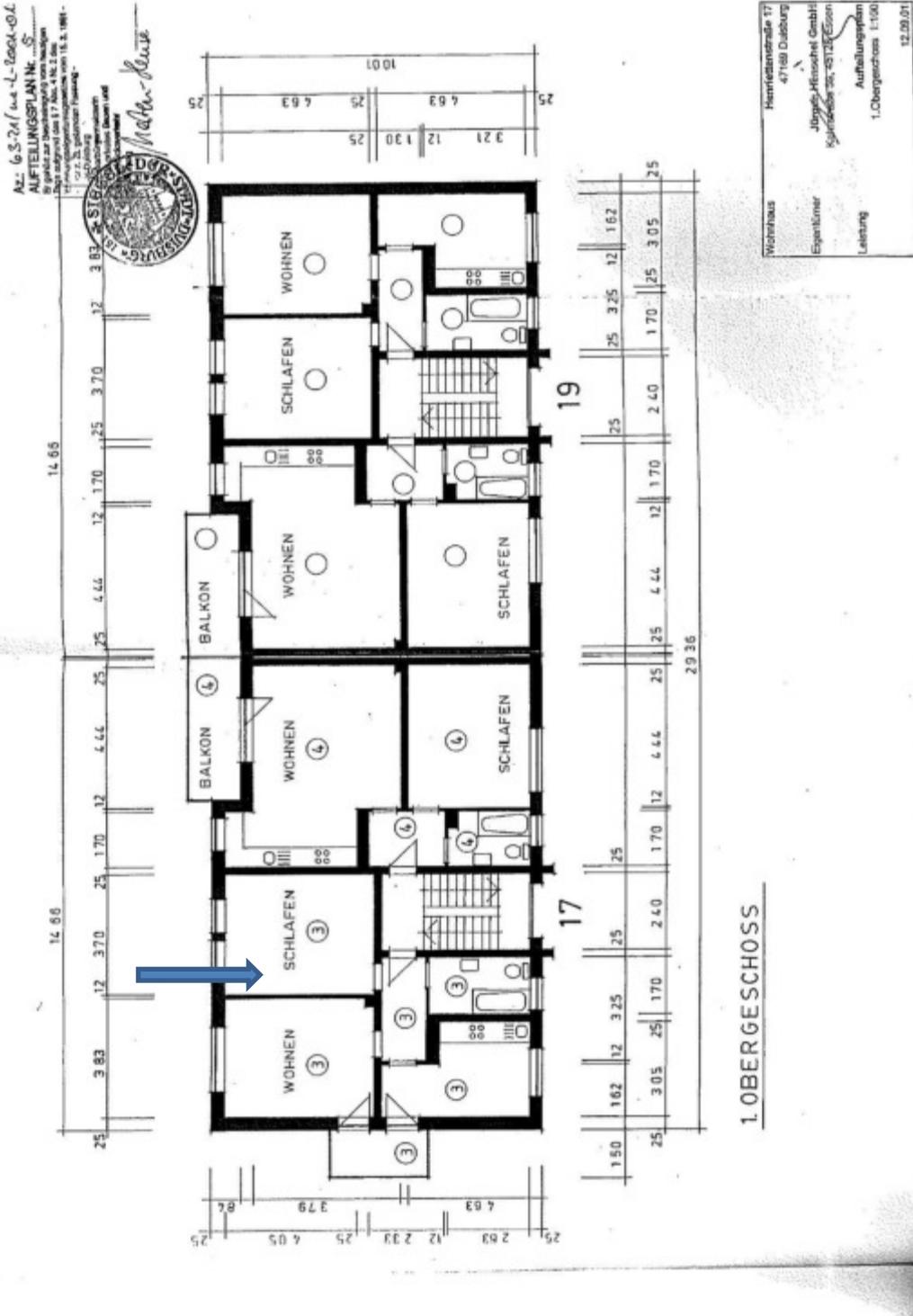


Bild 14: Defekte Briefkastenanlage





**Anlage 5: Grundrisse und Schnitte**  
 Seite 3 von 3



**Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen**  
Seite 1 von 1

Wohnflächenberechnung Wohnhaus Henriettenstraße 17 in 47169 Duisburg						
	a	b	m²	m² - 3 %	Summe	MEA ‰
<b>Wohnung 1, EG links</b>						
Wohnen	3,70	4,50	16,65	16,15		
Schlafen	3,70	4,50	16,65	16,15		
Küche	1,30	2,82				
	1,62	4,50	10,96	10,63		
Bad	1,70	3,08	5,24	5,08		
Diele	3,25	1,30	4,23	4,10		
Balkon	3,00	1,50/4		1,13	53,23	1647
<b>Wohnung 2, EG rechts</b>						
Wohnen	4,44	3,66				
	1,70	3,92				
	3,08	0,12	23,28	22,59		
Schlafen	4,44	4,50	19,98	19,38		
Bad	1,70	2,50				
Abzug Kamin	0,52	0,26	4,11	3,99		
Diele	1,70	2,33	3,96	3,84		
Balkon	4,69	1,50/4		1,76	51,56	1595
<b>Wohnung 3, 1.OG l</b>						
Wohnen	3,83	4,63	17,73	17,20		
Schlafen	3,70	4,63	17,13	16,62		
Küche	1,30	3,12				
	1,75	4,63	12,16	11,79		
Bad	1,70	3,21	5,46	5,29		
Diele	3,25	1,30	4,23	4,10		
Balkon	3,00	1,50/4		1,13	56,13	1736
<b>Wohnung 4, 1.OG r</b>						
Wohnen	4,44	3,79				
	1,70	4,05				
	3,21	0,12	24,10	23,37		
Schlafen	4,44	4,63	20,56	19,94		
Bad	1,70	2,63				
Abzug Kamin	0,52	0,26	4,34	4,21		
Diele	1,70	2,33	3,96	3,84		
Balkon	4,69	1,50/4		1,76	53,12	1643
<b>Wohnung 5, 2.OG l</b>						
wie Wohnung 3					56,13	1736
<b>Wohnung 6, 2.OG r</b>						
wie Wohnung 4					53,12	1643
<b>Gesamtsumme</b>					<b>323,29</b>	<b>10000</b>