

Lars Wegmann

Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Lars Wegmann - Bismarckstr. 142 - 47057 Duisburg

Amtsgericht Duisburg
Zwangsversteigerung
Postfach 10 01 10
47001 Duisburg

Datum: 22. März 2023
Az.: **096 K 041-22**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im **Wohnungsgrundbuch** von **Duisburg, Blatt 16599** eingetragenen **81,630/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 340, Flurstück 14 in 47057 Duisburg, **Klößnerstraße 23, 25**, Größe 917 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nr. 23 im Erdgeschoss links gelegenen Wohnung nebst Kellerraum und einem Speicherraum im Aufteilungsplan vom 30.08.1995 mit Nr. 1 bezeichnet.**



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag

14.03.2023 ermittelt mit rd.

187.000 €.

Teile dieser Internetversion des Gutachtens sind anonymisiert. Anlagen sind aus Datenschutzgründen evtl. nicht vollständig. Die vollständige Originalversion des Gutachtens können Sie in der Geschäftsstelle des **Amtsgerichts Duisburg** einsehen

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	WEG-Verwalter	7
2.5	Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB	7
2.6	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	10
3.2	Beurteilung der Lage.....	11
3.3	Gestalt und Form	11
3.4	Erschließung, Baugrund etc.....	11
3.5	Privatrechtliche Situation	12
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.6.2	Bauordnungsrecht.....	13
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
4.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	16
4.3	Nebengebäude.....	16
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	16
4.3.2	Nebengebäude im fremden Sondereigentum.....	16
4.4	Außenanlagen.....	16
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	16
4.5	Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links.....	16
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	16
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	17
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	18

5	Ermittlung des Verkehrswerts	19
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	19
5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	19
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	19
5.1.2.1	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	19
5.2	Vergleichswertermittlung.....	21
5.2.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21
5.2.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	21
5.2.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	25
5.2.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors.....	25
5.2.5	Vergleichswert.....	26
6	Verkehrswert	27
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	28
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	28
8	Verzeichnis der Anlagen	29

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Das Gutachten behandelt eine Eigentumswohnung im Ortsteil Duisburg-Neudorf in einem im Jahr 1962 errichteten, IV-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus. Die Häuser Klöcknerstraße 23 und 25 sind wirtschaftlich eine Einheit. Die Liegenschaft wurde 1995 aufgeteilt i. S. d. Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in insgesamt 25 Einheiten. Die Wohnung im EG links unterteilt sich in Diele, Wohnzimmer, Flur, Esszimmer, Flur 2, Küche, Bad, Schlafzimmer, Garderobe, Abstellraum, Loggia, Balkon. Die Wohnungsfläche bemisst sich auf ca. 80 m². Zum Wertermittlungsstichtag wurde die Einheit eigengenutzt. Das Gemeinschaftseigentum sowie die Wohnung vermittelten einen durchschnittlich gepflegten Gesamteindruck. Stellenweise war ein Instandhaltungsstau erkennbar.

Baujahr:	ca. 1962
Grundstücksgröße:	917 m ²
Wohnfläche:	ca. 80 m ²
Mietverhältnisse:	eigengenutzt
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	Auskunft lag noch nicht vor
Mietbindungen:	keine
WEG-Verwalter:	xxx xxx xxx
Wertermittlungsstichtag:	14.03.2023
Verkehrswert:	187.000 €
Vergleichswert:	187.000 €
Verkehrswert/m ² :	2.228 €/m ²
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Klöcknerstraße 23, 25 47057 Duisburg
	hier: Klöcknerstraße 23
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Duisburg, Blatt 16599, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Duisburg, Flur 340, Flurstück 14 (917 m ²)

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg
	Auftrag vom 22.02.2023 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx
	Xxx Xxx Xxx
	zu je ½ Anteil

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft.
	Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	14.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	14.03.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
	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.
Tag der Ortsbesichtigung:	14.03.2023
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.
	Die Besichtigung des Gemeinschaftseigentums beschränkte

sich auf das Haus Klöcknerstraße 23.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr xxxx
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beglaubigter **Grundbuchauszug** vom 16.12.2022

Durch die Antragstellerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Teilungserklärung** nebst **Wohnflächenberechnung, Aufteilungspläne** vom 16.07.1995
- **Kontojournal** Abrechnung Hausverwaltung der Jahre 2019, 2020, 2021
- **Protokolle** der **Eigentümerversammlung** der Jahre 2020, 2021, 2022
- **Wohnungsbeschreibung** nebst Angaben zur **Instandhaltung**
- Auszug **Energieausweis** vom 23.05.2007

Durch den Antragsgegner wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Angaben zum **Hausgeld** und zur **Erhaltungsrücklage** der Eigentümergemeinschaft

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 28.02.2023 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © **Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © **Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © **Daten des Grundstücksmarktberichts 2023** (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2022) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW** – (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem **“Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen”**, (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

- Auszug aus dem GEOportal.NRW – **Umgebungsärmkartierung** – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **Digitale Bauakten** der Stadt Duisburg standen nicht zur Verfügung
- Persönliche **Einsichtnahme** des Unterzeichners in die **Grundakte** (Teilungserklärung)
- **Mietspiegel 2021** für das Stadtgebiet Duisburg gemäß § 558c BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 1. November 2021)

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxxxxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

2.4 WEG-Verwalter

WEG-Verwalter

Xxx
Xxx
Xxx

2.5 Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB

Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB:

Zubehör oder gewerbliches Inventar i. S. d. §§ 97, 98 BGB sind nicht vorhanden.

2.6 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 21.02.2023 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- b) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang),
- c) ob Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht,
- d) ob baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen,

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht nicht.
- d) Baubehördliche Lasten oder Auflagen sind unbekannt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 28.02.2023 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

Der die Wohnung bewohnende Eigentümer hat der Veröffentlichung von Innenaufnahmen im Gutachten nicht zugestimmt.

Angaben Beteiligter bzw. dritter Personen werden in der Regel als richtig unterstellt – ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß der so genannte unbelastete Verkehrswert, also frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können, ermittelt. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

Stadt Duisburg
Nord-Süd Ausdehnung: 25,1 km
Ost-West Ausdehnung: 14,2 km
Stadtbezirk Mitte
Ortsteil Neudorf-Nord

Duisburg ist mit 507.073 Einwohnern (Stand 31.12.2022) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 124.708 Einwohnern bei 24,6 %.

Die Stadt Duisburg gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und setzt sich aus insgesamt sieben Stadtbezirken zusammen, welche überwiegend rechtsrheinisch gelegen sind. Als westlichste Stadt des Ruhrgebietes grenzt sie im Süden an die Landeshauptstadt Düsseldorf. Im Norden befindet sich die Stadt Dinslaken, im Osten schließen sich die Städte Mülheim a. d. Ruhr und Oberhausen an, im Westen grenzt Duisburg an die Städte Krefeld, Moers und Rheinberg.

Das Duisburger Stadtgebiet hat Anschluss an mehrere Autobahnen. Neben der A3(E35) und der A40(E34) bestehen Anschlüsse an die A42 (Emscherschnellweg), die Stadtautobahn A59 (Nord-Süd-Achse), die A57 im Westen und die A524 als südliche Anbindung an das Kreuz Breitscheid. Der Airport Düsseldorf ist vom Zentrum in ca. 25 Minuten zu erreichen und bietet neben innerdeutschen Flügen auch direkte internationale Verbindungen. Die Stadt Duisburg, mit Lage an der Ruhrmündung in den Rhein, bildet mit ihren Hafengebieten den größten europäischen Binnenhafen und zählt zudem, unter Produktionsgesichtspunkten, zu den wichtigsten Stahlstandorten in Europa.

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt befindet sich seit Rückgang des Bergbaus und der rohstoffverarbeitenden Schwerindustrie in einer finanziellen Krise. Regelmäßig notwendige Zuwendungen vom Bund und dem Land NRW sowie erhebliche Einsparungen in öffentlichen Bereichen prägen den derzeitigen Finanzhaushalt der Stadt. Hinsichtlich der kommunalen Steuern für Grund und Gewerbe zählt Duisburg zu einem der teuersten Standorte Deutschlands. Die Stadt befindet sich derzeit in einem Strukturwandel und etabliert sich, begünstigt durch den Binnenhafen, zu einem leistungsstarken Logistikstandort mit hoher Attraktivität und Intensität. Zu den bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. ThyssenKrupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2012 – 2025) wird bis zum Jahr 2025 ein Rückgang von rd. 3,1 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Februar 2023 rd. 13 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,2 % bzw. 5,7 %).

Mit Stand 2021 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg mit 81,3 unter dem Landesdurchschnitt

NRW (99,0) und dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die Zentralität Duisburgs liegt aufgrund des Einflusses der nahegelegenen Konkurrenzstädte Düsseldorf und Essen nur leicht über dem Bundesdurchschnitt (Zentralitätskennziffer: 103,4). Mit der Universität Duisburg-Essen (ca. 42.800 Studierende), verschiedenen Fachhochschulen und Forschungsinstituten, bildet die Stadt einen bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandort Nordrhein-Westfalens.

Nach dem Städteranking 2022 der 71 deutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern belegte Duisburg im Niveau-, Dynamik die Plätze 70 und 64. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des hohen Gewerbesteuersatzes (z. Zt. 520%), der ungünstigen Kitaquoten, dem geringen Wohnungsneubau, der unterdurchschnittlichen Arbeitsplatzversorgung und der anhaltenden Jugendarbeitslosigkeit.

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Stadt Duisburg, Niederrheinische Industrie- und Handelskammer, Bundesagentur für Arbeit, Fraunhofer-Arbeitsgruppe, Bertelsmann-Stiftung, Universität Duisburg-Essen, IW Consult, ImmobilienScout24, WirtschaftsWoche

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Die Verkehrsanbindung der Liegenschaft an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist als gut zu beurteilen.

Autobahnzufahrt:

- A 59, Ausfahrt Duisburg-Duissern in ca. 1,3 km Entfernung
- A 3, Ausfahrt Duisburg-Kaiserberg in ca. 4 km Entfernung.

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 300 m Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 21 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in ca. 300 m Entfernung auf der Neudorfer Straße, Bushaltestelle Hbf. Osteingang (Linien 920, 926, 928, 933,934,939, NE 1, NE 3, NE 4, NE 5, NE 6, SB 40).

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Neudorf wird umrahmt vom Stadtteil Duissern im Norden, dem Duisburger Stadtwald im Osten, dem Sportpark Duisburg im Süden, sowie von der Eisenbahntrasse der heutigen Hauptstrecke Köln – Hamm im Westen. Die Entfernung an die Innenstadt beträgt ca. 1 km.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine überwiegend II-V-geschossige Wohnbebauung. Nördliche bestehen gewerbliche Nutzungen, südlich befindet sich das UCI-Kino.

Beeinträchtigungen:

Vor Ort waren, mit Ausnahme der üblichen Einwirkungen durch den Straßenverkehr, keine nachteiligen Auswirkungen wahrnehmbar; vom Objekt ausgehende Emissionen waren ebenfalls nicht festzustellen.

3.2 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage

Die Wohnlage in Neudorf gilt aufgrund der Nähe zur Universität, zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof als nachgefragt und vermietungssicher.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind überwiegend im näheren Umfeld beziehungsweise vollumfänglich im weiteren Stadtgebiet vorhanden. Die rd. 500 m entfernte Fußgängerzone der Oststraße gilt als beliebte Einkaufsstraße des Quartiers. Zudem gibt es einen Wochenmarkt auf dem Ludgeriplatz.

3.3 Gestalt und Form

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form:

Im Wesentlichen rechteckig geschnittenes Grundstück mit einem aufstehenden Baukörper in Nordost- Ausrichtung.

Straßenfront:

ca. 25 m

mittlere Tiefe:

ca. 35 m

<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>
Flurst. Nr.: 14	917 m ²

Die genaue Form und die Ausdehnung sind aus dem beiliegenden Lageplan (**Anlage 4**) ersichtlich.

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Anliegerstraße

Straßenausbau:

asphaltierte Fahrbahn und beidseitig angelegte Gehwege; einseitiger Parkstreifen; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen

Verkehrsaufkommen und Parkmöglichkeiten:

mäßiger Durchgangsverkehr; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Parkraum sind gegeben, die Parkraumsituation ist angespannt

+

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- elektrischer Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss
- Fernwärmeanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es bestehen beidseitige Grenzbebauungen. Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/> [abgerufen am 22.03.2023]) befindet

sich das Wertermittlungsgrundstück in folgende Bereiche:

- Erdbebengefährdung
- Gasaustritt in Bohrungen
- verlassene Tagesöffnung

Altlasten:

Die Altlastenauskunft der Stadt Duisburg lag während des Bearbeitungszeitraums des Gutachtens noch nicht vor. Die Auskunft wird nachgereicht.

Anmerkung:

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

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 16.12.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 096 K 041-22). Eingetragen am 16.12.2022

Anmerkung:

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

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

Herrschvermerke:

Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 28.02.2022 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner online unter

https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&login=denkmal&password=public

abgerufen.

Danach ist für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragung vorhanden.

3.6.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und -technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

Nach Auskunft der Stadt Duisburg waren zum Wertermittlungstichtag Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen nicht mehr zu zahlen. Eine evtl. Beitragspflicht nach § 8 KAG – Erweiterung und Verbesserung von Straßen, wird damit jedoch nicht ausgeschlossen.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der Stadt Duisburg schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit den Mehrfamilienhäusern Klöcknerstraße 23, 25 bebaut. Die beiden Häuser stellen wirtschaftlich eine Einheit dar. Die Aufteilung in 25 Sondereigentume gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erfolgte im Jahr 1995.

Die gegenständliche Wohnung wurde zum Stichtag durch den Eigentümer bewohnt. Mietverhältnisse wurden nicht bekannt gemacht.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 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 durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen und/oder vor Vermögensdisposition Kostenvoranschläge einzuholen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; beidseitig angebaut; IV-geschossig; Unterkellerung; Dachgeschoss nicht ausgebaut; Hofdurchfahrt
Baujahr:	1962 (gemäß Angaben der Eigentümerin bzw. Angaben auf dem Energieausweis)
Modernisierung:	einfacher bis mittlerer Modernisierungsgrad
Energieeffizienz:	Veralteter Energieausweis vom 23.06.2007 liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Energieverbrauchskennwert: 140 kWh / (m ² * a) (Warmwasserverbrauch enthalten) Die oberste Geschossdecke ist gedämmt. Die Dachflächen sind mit einfachem Styroporplatten gedämmt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	straßenseitige Fassade verklindert; rückseitig gestrichenes Wärmedämmverbundsystem

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Keller:	Kellerboden aus Beton mit Zementestrich; Kellerwände in Sichtmauerwerk, gekälkt; abgemauerte Kellereinheiten mit Holzbrettertüren; Nutzung der Kellerräume als Abstellräume, Fahrradkeller
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag Treppengeländer aus Metall mit Kunststoffhandlauf Treppenhauswände glatt verputzt und gestrichen
Hauseingangsbereich:	Hauseingangstüren aus Leichtmetall mit Lichtausschnitt und feststehendes Element Klingeltafel; integrierte Briefkastenanlage; Hauseingangsüberdachung
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Zweischiebenisolierverglasung und Dreh-/Kipp-Beschlägen Rückseitige Fensterbänke in Granit Treppenhaus mit Glasbausteinen Stahlkellerfenster

4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wohnungstypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum
Heizung:	Fernwärmeanschluss, Wärmeabgabe über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

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

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Eingangsüberdachung• Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Baumängel und Bauschäden:	Im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten waren keine größeren Bauschäden und Baumängel erkennbar.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Das Gemeinschaftseigentum vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck.

4.3 Nebengebäude

4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Keine vorhanden.

4.3.2 Nebengebäude im fremden Sondereigentum

Garagenhof mit zehn Garagen; Zufahrt über ein verschließbares Stahltor

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Pflasterungen (Hofraum mit Betonverbundsteinpflaster)
- Einfriedungen durch Mauer bzw. Nebengebäude
- Anpflanzungen
- angelegte Gartenfläche

4.5 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss links im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet mit einem Kellerraum und einem Speicherraum.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß in der Teilungserklärung befindlichen Flächenberechnung ca. 80 m² (**Anlage 5**). Die Angabe wurde durch den Sachverständigen durch Abgreifen auf dem Aufteilungsplan auf Plausibilität überprüft.

Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Raumaufteilung/Orientierung:	<p><u>Die Wohnung hat gemäß Aufteilungsplan folgende Räume:</u> Diele, Wohnzimmer, Flur, Esszimmer, Flur 2, Küche, Bad, Schlafzimmer, Garderobe, Abstellraum, Loggia, Balkon</p> <p>1 Kellerraum im Kellergeschoss; 1 Speicherraum im Dachgeschoss</p> <p>Der Grundriss weicht in der Örtlichkeit vom Aufteilungsplan im Detail ab. Ein Durchgang wurde mithilfe eines Wandregals geschlossen. Kleinere Abweichungen bestehen ebenfalls im Badezimmer.</p>
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen und genügt mittleren Wohnansprüchen.
Besonnung/Belichtung:	durchschnittlich

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	überwiegend tapeziert und gestrichen; Fliesenspiegel in der Küche
Deckenbekleidungen:	überwiegend tapeziert und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen; teilweise elektrifizierte Rollläden; Erneuerung des Wohnzimmerfenster im Jahr 2010
Türen:	Erneuerung der Wohnungsabschlusstür in 2016; furnierte Zimmertüren aus Holz in Futter und Bekleidung
sanitäre Installation:	<p>Das Badezimmer ist türhoch mit dunklen Wandfliesen belegt. Der Boden mit großformatigen Fliesen gefliest. Sanitäre Installationen in Form von</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbauwanne • abgemauerte Dusche • Waschtisch mit Einhebelmischbatterie • Stand-WC <p>Die sanitären Installationen sind in zeitgemäßer Ausstattung und Qualität. Die Entlüftung erfolgt über ein Fenster.</p>

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon und Loggia; Balkon mit Zugang zum Garten
Baumängel/Bauschäden:	<p>Der Eigentümer beklagt im Badezimmer und der Küche (rückseitige Fassadenfront) Schimmelprobleme. Diese seien auch nach der Anbringung der Dämmung nicht grundsätzlich behoben worden. Nach seiner Ansicht bestehen Kältebrücken.</p> <p>Im Ortstermin war keine direkte Schwarzsimmelbildung, jedoch Wischspuren erkennbar. Der Sachverhalt konnte durch den</p>

Unterzeichner nicht abschließend geklärt werden.

Im Kinderzimmer wurde in Eigenleistung die giebelseitige, westliche Wand innenseitig gedämmt. Aus sachverständiger Sicht sind dahinterliegende Feuchtigkeiten nicht auszuschließen.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Keine

Sonstige Besonderheiten:

nicht vorhanden

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Die Wohnung vermittelte einen durchschnittlich gepflegten Gesamteindruck.

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Sondernutzungsrechte bestehen gemäß Grundbuch nicht.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine

Wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.

Abweichende Regelung:

Eine von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum besteht nicht.

Instandhaltungsrücklage:

Gemäß vorgelegter Abrechnung beträgt das zu zahlende Hausgeld 219 €/mtl.

Die anteilige Instandhaltungsrücklage für die Wohnung Nr. 1 wurde per 31.12.2021 mit 3.398,19 € angegeben.

Bietinteressenten wird empfohlen, diesbezüglich vor Vermögensdisposition die Angaben beim WEG-Verwalter zu aktualisieren.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.1.1.1 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).

5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.1.2.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

als auch

- **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Die **Anwendung des Ertragswertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück keine geeigneten **Liegenschaftszinssätze bekannt** sind.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

5.2 Vergleichswertermittlung

5.2.1 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, betragsrechtlicher 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 Wertermittlungsobjektes 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.

5.2.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Richtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat auf Grundlage der nach § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geführten und nach § 193 Abs. 5 BauGB ausgewerteten Kaufpreissammlung sogenannte Immobilienrichtwerte (IRW) für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum ermittelt und durch Beschluss am 24.05.2022 als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke bezogen auf den Stichtag 01.01.2022 festgesetzt. Immobilienrichtwerte sind aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitete, georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für bebaute Grundstücke. Sie werden durch Mittelwertbildung normierter Kaufpreise abgeleitet. Immobilienrichtwerte sind bezogen auf fiktive Eigentumswohnungen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen (sogenannte Normwohnungen). Damit ist der Objektzustand anhand signifikanter Einflussgrößen wie z. B. Lage, Gebäudealter und Wohnfläche definiert. Die Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023 und stützen sich auf geeignete Kaufpreise aus dem Zeitraum vom 01.01.2010 bis 31.12.2022.

Für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes von Duisburg sind zonale Immobilienrichtwerte abgeleitet worden. Die gebildeten Richtwertzonen beziehen sich auf Gebiete, für die ein hinreichend vergleichbares Wertniveau vorliegt. Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum in Duisburg ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen dem Mittel der Merkmale der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone. Normobjekte werden regelmäßig überprüft und nur bei starken Abweichungen geändert. Die Platzierung des Immobilienrichtwertes innerhalb der Richtwertzone erfolgt i.d.R. dort, wo sich der Schwerpunkt der Daten und somit auch die gebietstypische Eigentumswohnung befindet. Der ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf Euro je Quadratmeter Wohnfläche (€/m² WF) und schließt den zugehörigen Miteigentumsanteil am Grund und Boden ein. Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Inventar, Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte wurden vor der Auswertung durch eine Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten. Diese Wertanteile sind daher gegebenenfalls zusätzlich mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen (Anpassungen aufgrund der Modelldefinition).

Die Immobilienrichtwerte gelten ausschließlich für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum. Der Auswertung liegen Kaufverträge über derartige Eigentumswohnungen in reinen Mehrfamilienhäusern sowie in geringerem Umfang in gemischt genutzten Objekten mit einem überwiegenden Wohnanteil sowie in Dreifamilienhäusern zugrunde.

Die Immobilienrichtwerte sind nicht anwendbar auf

- Sanierungsgebiete
- Erstverkäufe (Neubauten)
- Umwandlungen (Aufteilung bestehender Mietwohngebäude in Wohnungseigentum)
- Wohnungseigentum in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern sowie
- Wohnungserbbaurechte.

Anwendung

Der ausgewählte Immobilienrichtwert ist gegebenenfalls an die Marktlage des Zeitpunktes, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), anzupassen. Daher kann es gegebenenfalls erforderlich sein, die konjunkturelle Weiterentwicklung durch eine sachverständige Beurteilung der Preisentwicklung seit dem Stichtag des Immobilienrichtwertes zu berücksichtigen.

Da der Immobilienrichtwert sich immer auf die durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone bezieht, ist gegebenenfalls auch eine sachverständige Anpassung an die dortige Mikrolage vorzunehmen.

Bei der Ableitung des Vergleichswertes aus dem Immobilienrichtwert sind Abweichungen zwischen den wertbestimmenden Merkmalen der zu bewertenden Wohnung (Wertermittlungsobjekt) und denen der Normwohnung, auf die sich der Immobilienrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Für die Berücksichtigung dieser Abweichungen stellt der Gutachterausschuss entsprechende Korrekturwerte in Form von Umrechnungskoeffizienten bereit. Es ist zu beachten, dass sich der Immobilienrichtwert nur mit Hilfe dieser Umrechnungskoeffizienten sachgerecht an das Wertermittlungsobjekt anpassen lässt (Modellkonformität). Interpolationen zwischen den Tabellenwerten und Extrapolationen über die angegebenen Tabellenwerte hinaus sind nicht zulässig.

Die wertbestimmenden Merkmale sind im Einzelnen:

- Wohnlage
- Gebäudealter
- Wohnfläche
- Anzahl der Einheiten im Gebäude
- Anzahl der Einheiten in der Anlage
- Ausstattung
- Anzahl der Geschosse

- Geschosslage der Wohnung
- Balkon, Loggia oder Terrasse
- Mietsituation
- Gebietsgliederung

Abschließend erfolgt die Ermittlung des Vergleichswerts der Eigentumswohnung, gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Anpassungen an die Modelldefinition bzw. von besonderen objektspezifischen Merkmalen (boG). Wertanteile für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind dabei nach ihrem Zeitwert zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (wie beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Weitere Einzelheiten zum Modell sind den örtlichen Fachinformationen unter www.boris.nrw.de zu entnehmen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

5.2.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis **amtlicher Immobilienrichtwerte** für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()	= 2.100,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.100,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	14.03.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
Geschosslage	1. OG	EG	× 1,04	
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,00	
Wohnfläche [m ²]	67,00	80,00	× 1,04	
WE im Gebäude	8	8	× 1,00	
Baujahr	1953	1962	× 1,04	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	
WE in der Anlage	15	15	× 1,00	
Balkon	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Vollgeschosse	4	4	× 1,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 2.362,21 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt – 0,00 €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 2.362,21 €/m²	

5.2.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

Weitere Einzelheiten zum Modell sind den örtlichen Fachinformationen unter www.boris.nrw.de zu entnehmen.

5.2.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.362,21 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.362,21 €/m ²	
Wohnfläche	× 80,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 188.976,80 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 188.976,80 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 2.000,00 €	
Vergleichswert	= 186.976,80 € rd. <u>187.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2023 mit rd. **187.000 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.000,00 €
• Feuchtigkeitsmerkmale - pauschaler Risikoabschlag -	-2.000,00 €
Summe	-2.000,00 €

6 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.“

Die Legaldefinition des Verkehrswertes setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **187.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 81,630/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47057 Duisburg, Klöcknerstraße 23, 25 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet mit einem Kellerraum und einem Speicherraum

Wohnungsgrundbuch Duisburg	Blatt 16599	lfd. Nr. 1
Gemarkung Duisburg	Flur 340	Flurstück 14

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2023 mit rd.

187.000 €

in Worten: einhundertsiebenundachtzigtausend Euro

ermittelt.

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 22. März 2023



Lars Wegmann
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2023

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 7



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 7



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 7



Bild 5: Zufahrtbereich Hof



Bild 6: Hofdurchfahrt

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 7



Bild 7: Gartenansicht/Garagen



Bild 8: Kelleraußentreppe

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 7



Bild 9: Kellerausschnitt

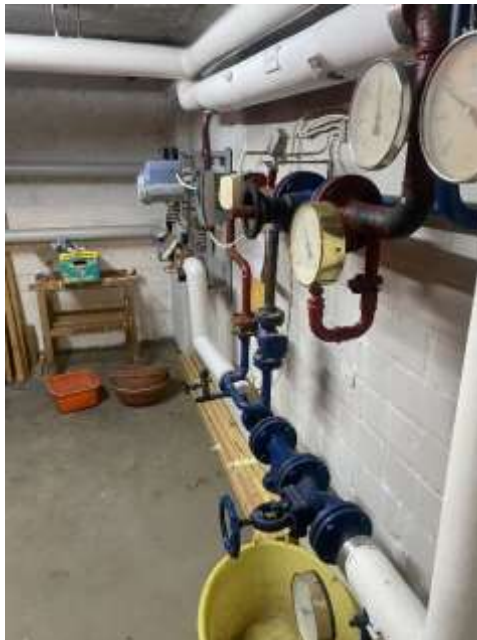


Bild 10: Kellerausschnitt

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 7



Bild 11: Kellerausschnitt



Bild 12: Kellerausschnitt

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 7



Bild 13: Treppenhaus



Bild 14: Wohnungseingangstür

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 5

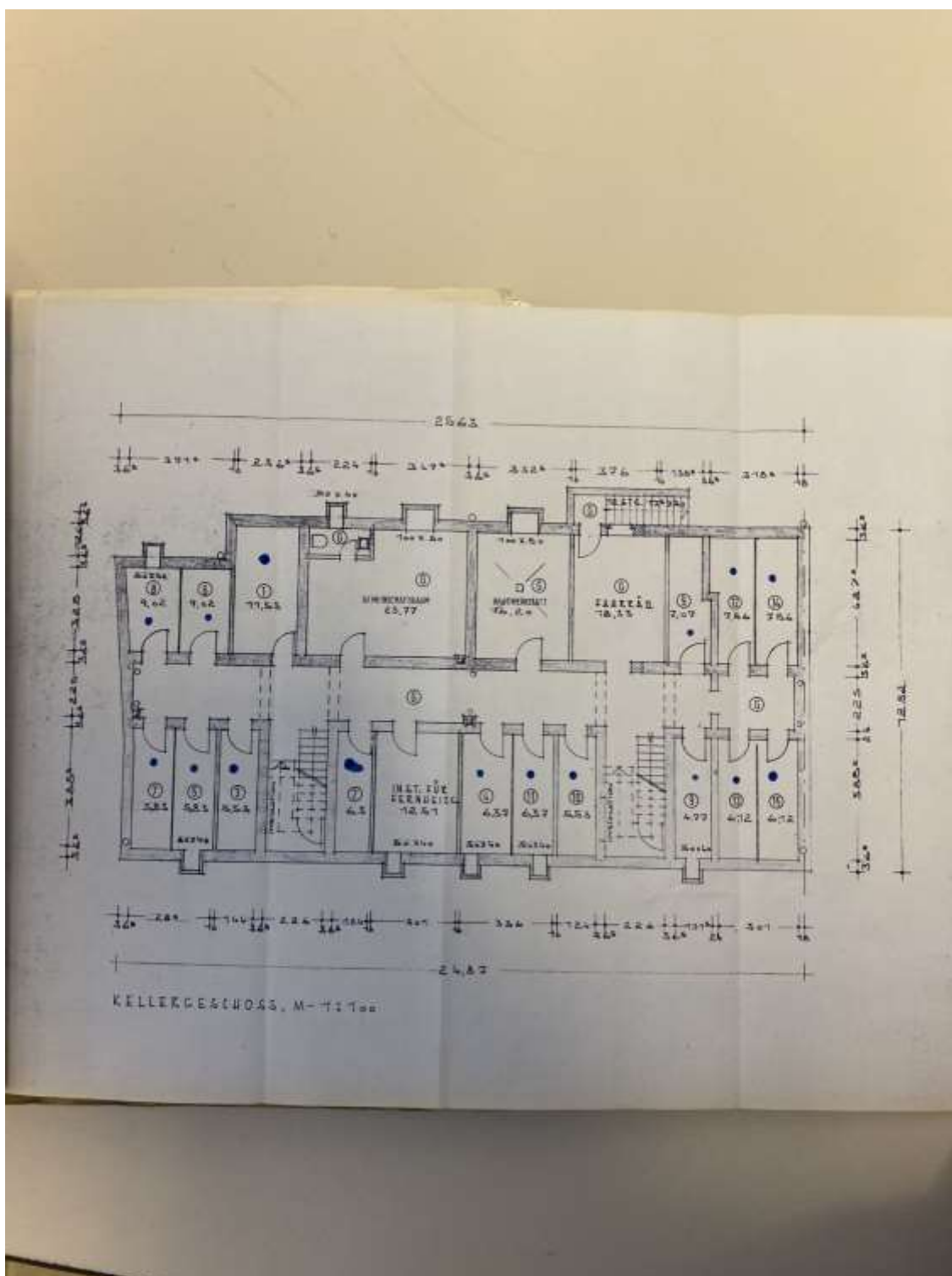


Bild 1: Kellergeschoss Quelle: Grundakte AG Duisburg

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabgerecht)

Seite 2 von 5

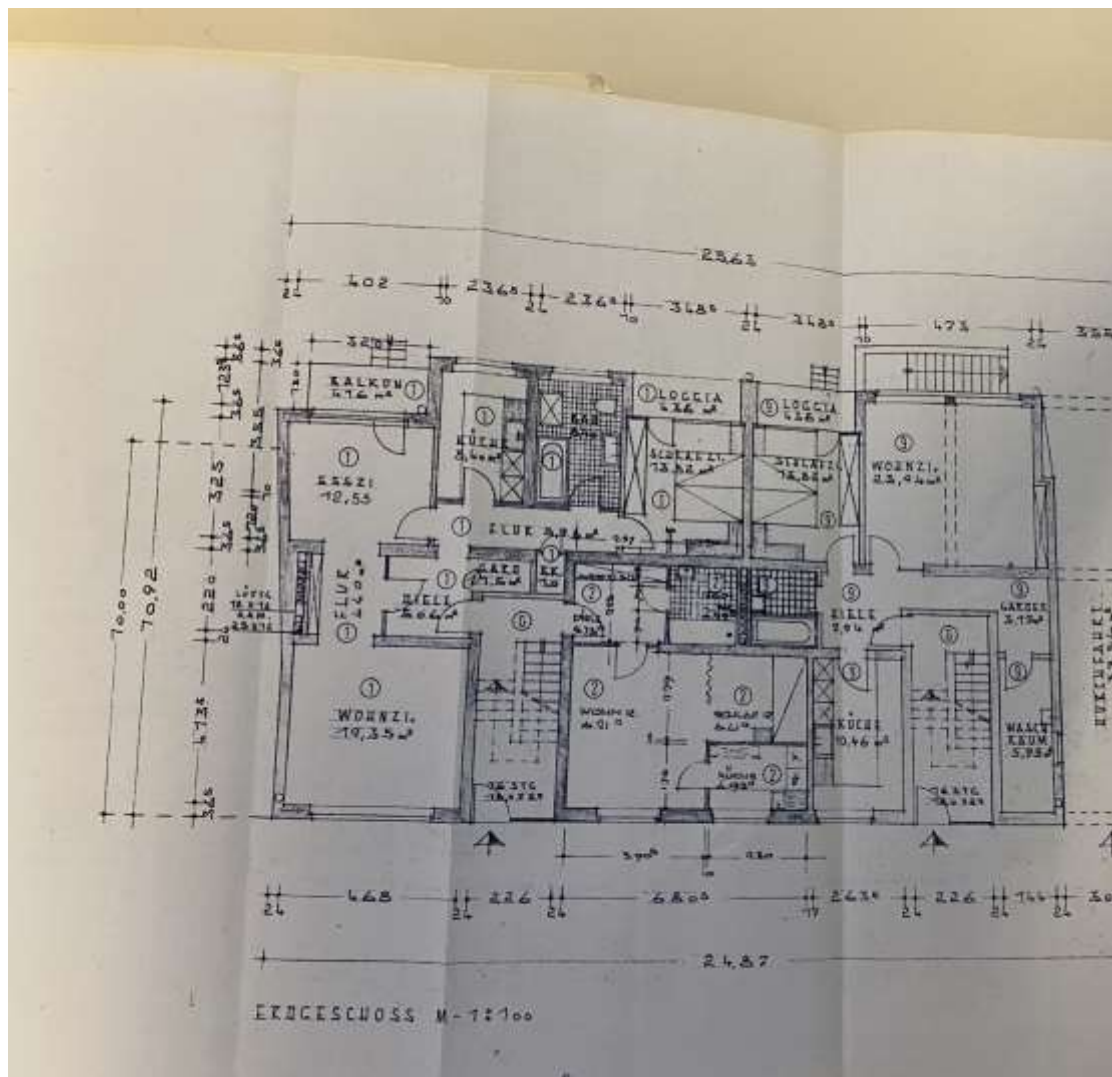


Bild 2: Erdgeschoss SE Nr. 1 Quelle: Grundakte AG Duisburg

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 3 von 5

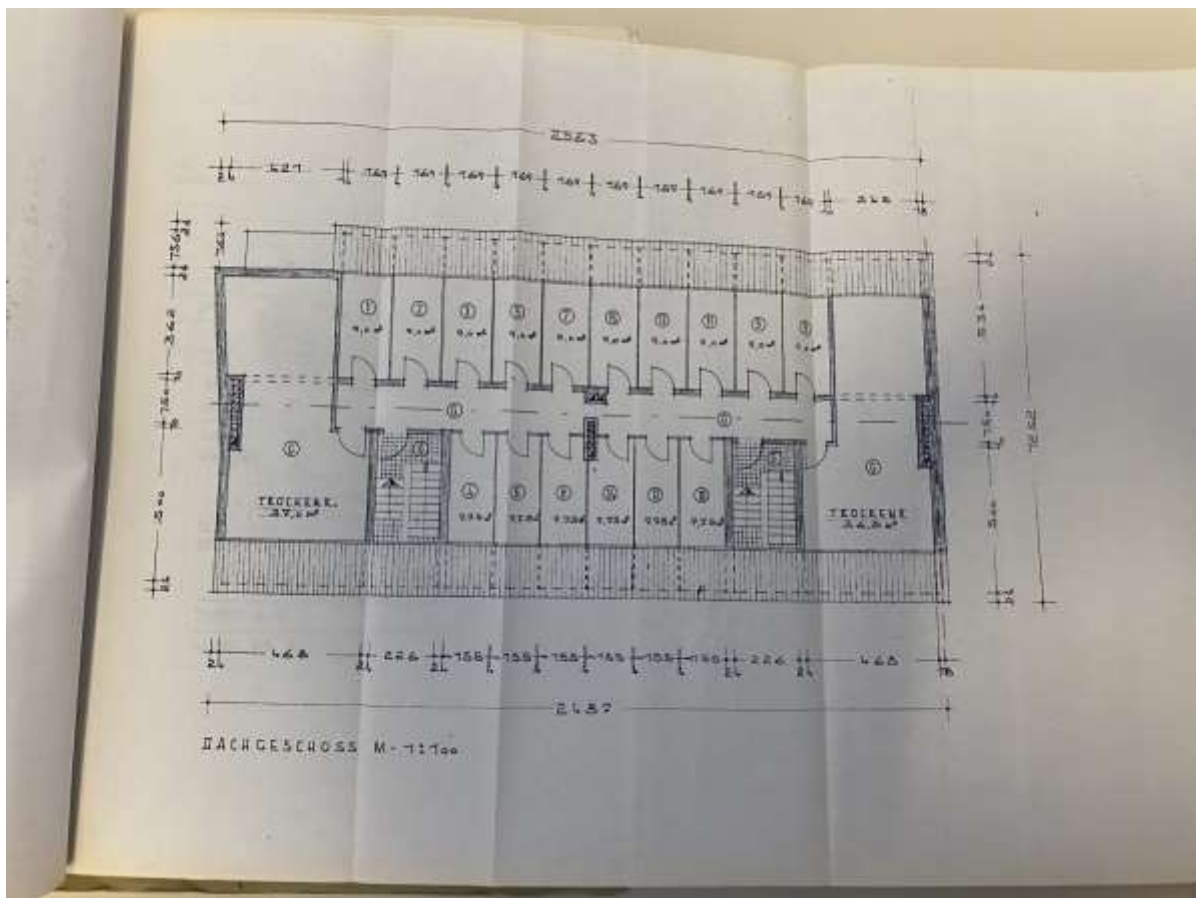


Bild 3: Dachgeschoss SE Nr. 1 Quelle: Grundakte AG Duisburg

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 4 von 5

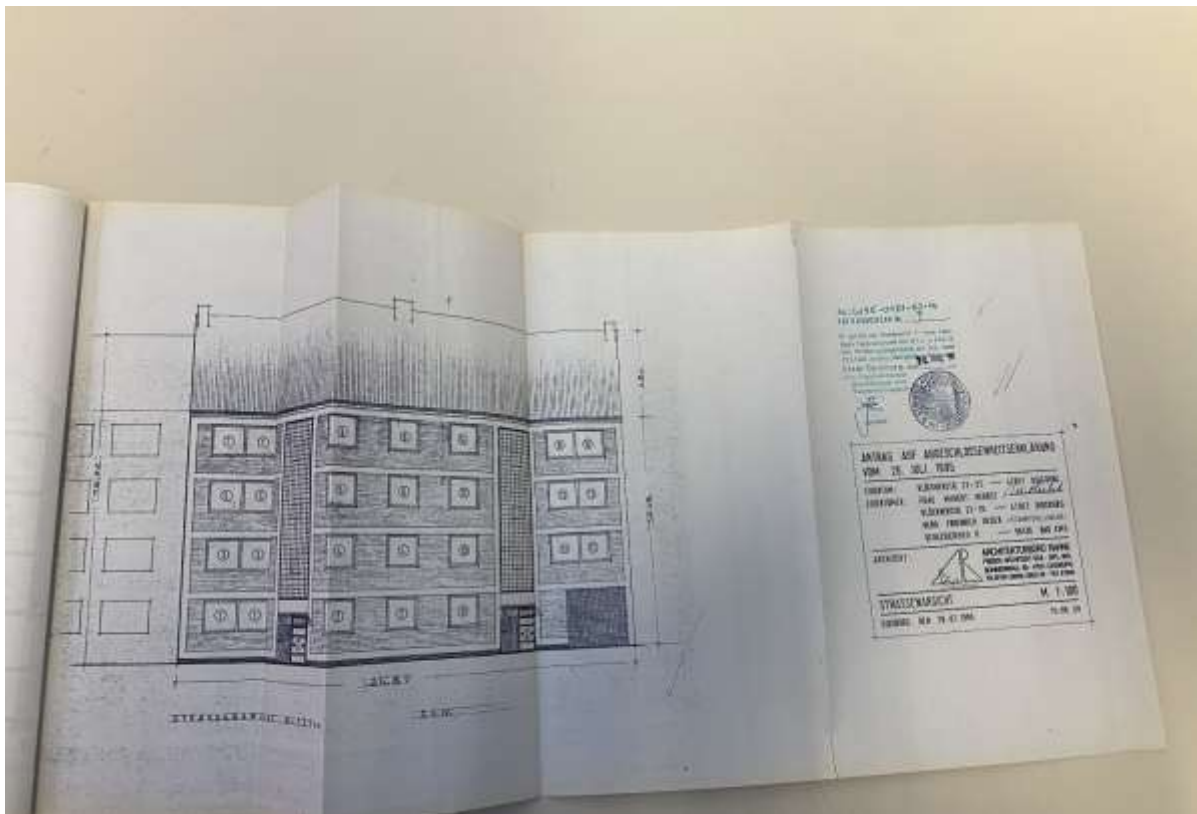


Bild 4: Ansicht Quelle: Grundakte AG Duisburg

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 5 von 5

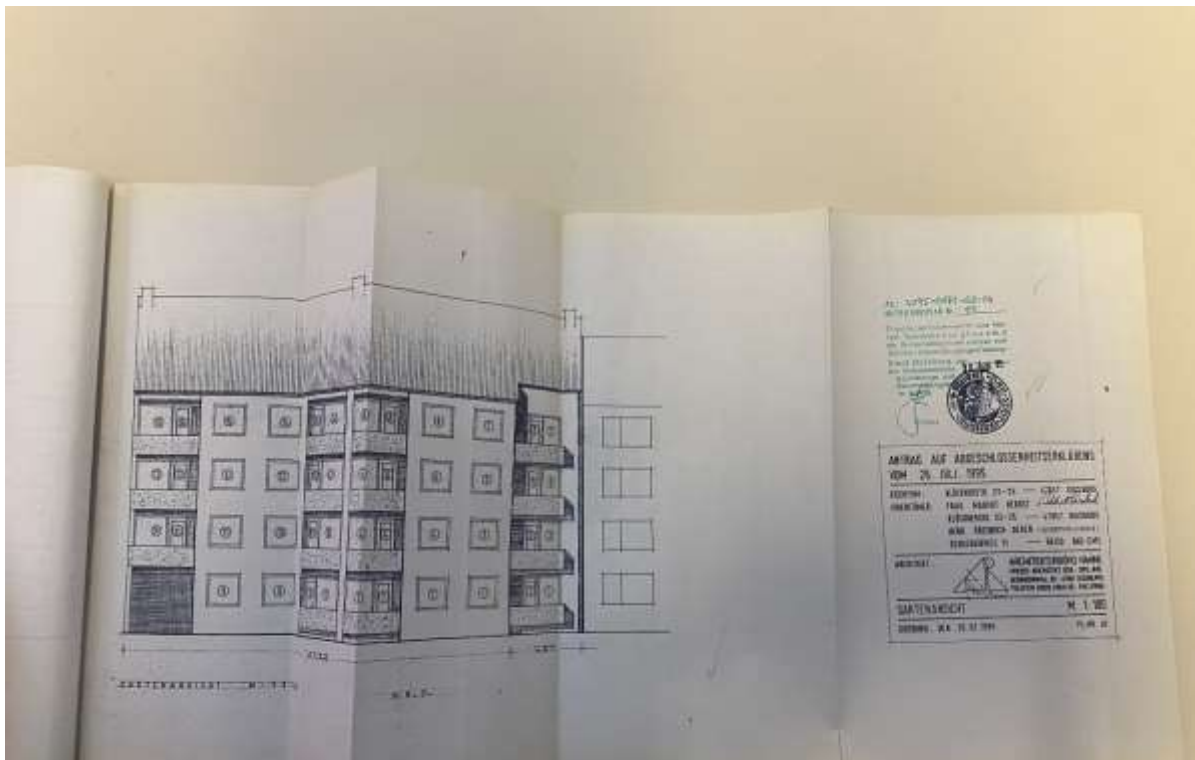
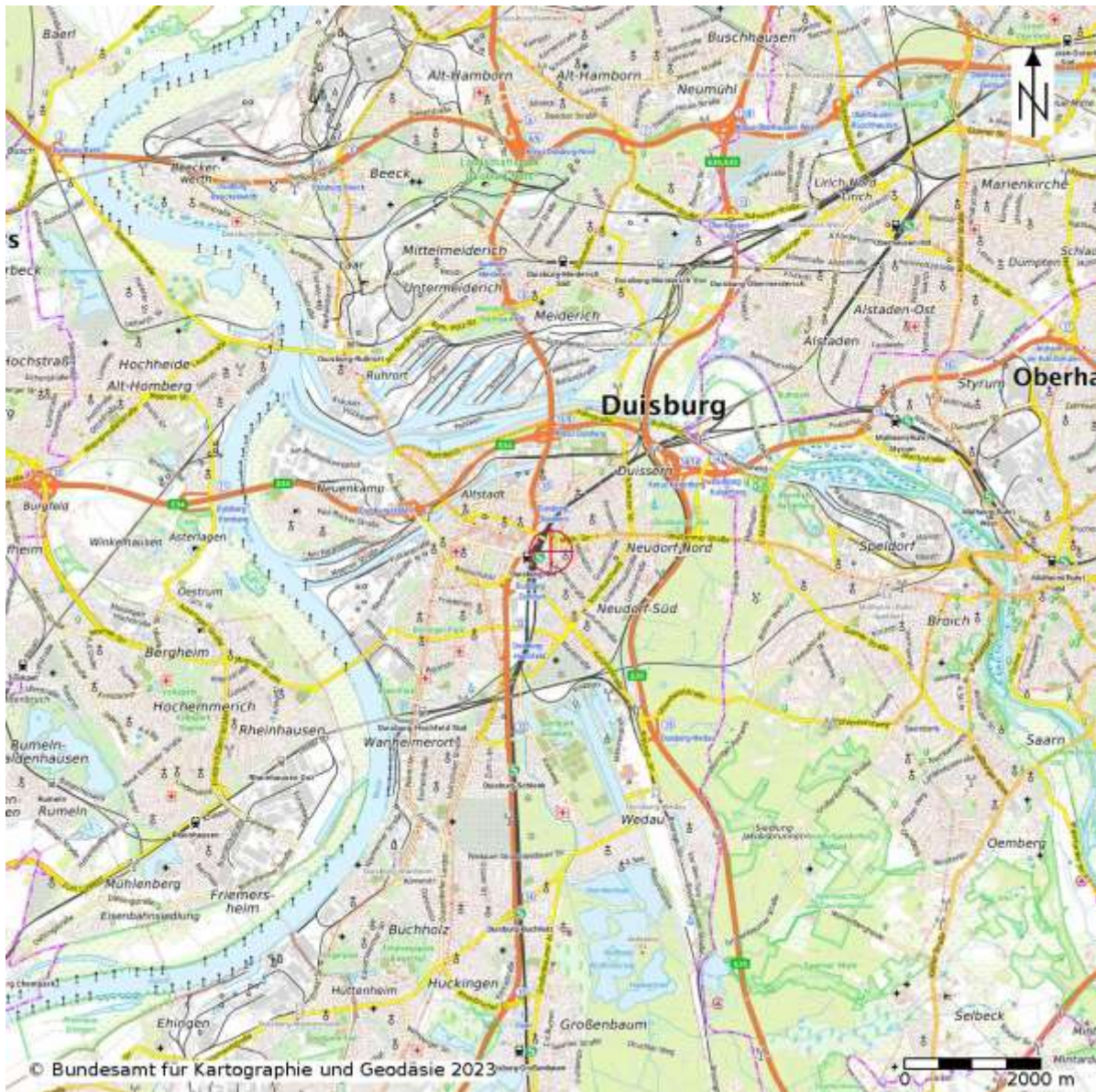


Bild 5: Ansicht Quelle: Grundakte AG Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

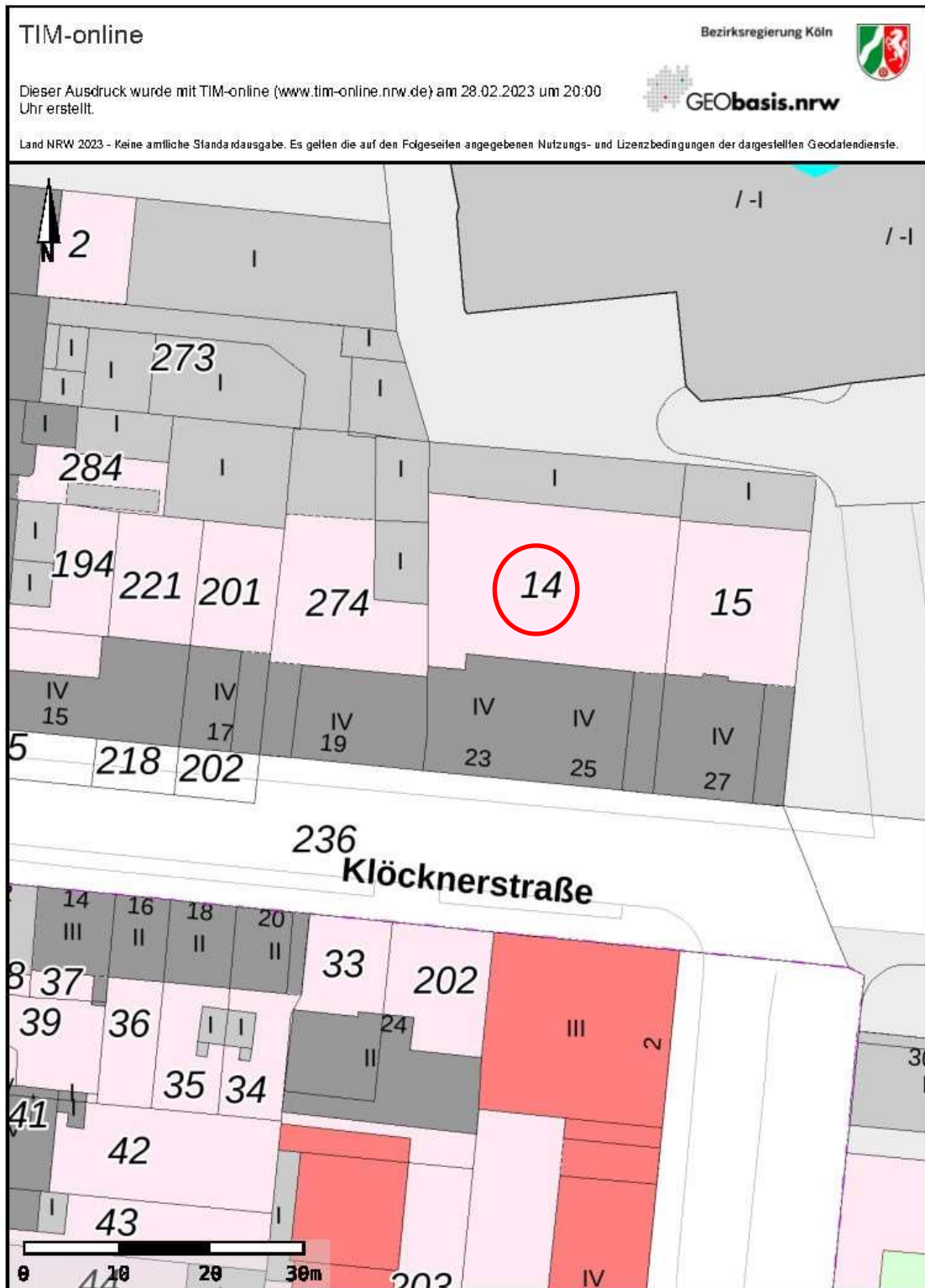
Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Seite 1 von 1



Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

Wohnflächenberechnung:
=====

Eigentum 1 - Klöcknerstr. 23 EG-links

Wohnen	:	4.68 m x 4.135 m	=	19.35 m ²
Essen	:	(4.02+3.70)/2 x 3.25 m	=	12.55 m ²
Küche	:	2.365 m x 3.55 m	=	8.40 m ²
Bad/WC	:	2.365 m x 3.55 m	=	8.40 m ²
Schlafen	:	3.485 m x 3.965 m	=	13.82 m ²
Flur	:	4.97 m x 1.20 m	=	5.96 m ²
Flur E.-W.	:	2.20 m x 2.00 m	=	4.40 m ²
Diele	:	2.20 m x 2.30 m	=	5.06 m ²
Gard.	:	1.50 m x 1.00 m	=	1.50 m ²
B.X.	:	1.25 m x 0.80 m	=	1.00 m ²

				80.44 m ² x 0.97 = 78.03 m ²
Balkon	:	3.20 m x 1.30 m	=	4.16 m ² x 0.25 = 1.04 m ²
Loggia	:	3.485 m x 1.25 m	=	4.36 m ² x 0.25 = 1.09 m ²

				80.16 m ²
				= ca. 80 m ²
				=====