

### 3.3.1 Ertragswert

Die Wohnung ist unvermietet und wird von der Miteigentümerin selbst genutzt. Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Modell des GAA Essen von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ohne Betriebskosten auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.

#### Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für den Wertermittlungsstichtag wird der Mietspiegel vom 01.08.2022 (gem. Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes) herangezogen.

Die Basiswerte der Tabelle 1 des Mietspiegels beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß §27 II.BV enthält: Verwaltungskosten, Kosten für Instandhaltung und Mietausfallwagnis. Der Mietwert setzt sich zusammen aus dem *Basiswert*, dem Einfluss der Wohnlage (Tabelle 2), dem Einfluss der Wohnfläche (Tabelle 3) und dem Einfluss der Art, Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten (Tabelle 4 mit Punkt 9. des Mietspiegels).

Basiswert gem. Tabelle 1 (Baujahr 1964): rd. 6,91 €/m<sup>2</sup>

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Wohnlage 3) \* 1,00

Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (76 m<sup>2</sup>) \* 0,98

Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges  
gem. Punkt 8 und 9. etc. (WD-Verbundsystem,  
Renovierung vor 10 Jahren etc.) \* 1,12

**Mietwert** gem. Mietspiegels:

6,91 € \* 1,00 \* 0,98 \* 1,12 = 7,58 €/m<sup>2</sup> rd. 7,60 €/m<sup>2</sup>

Das Sondernutzungsrecht an der Dachbodenfläche ist als übergroßer Abstellraum zu werten. Es ist nur sehr eingeschränkt nutzbar, da er nicht gedämmt und nicht ausgebaut ist und außerhalb der Wohnung liegt.

Der Nutzungswert wird gemäß Richtlinien zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie- WMR) gewertet, die sich an bestehenden Rechtsprechungen zur Wohnflächenberechnung orientieren, siehe nachfolgenden Auszug aus der WMR.

**5.2.2 Wohnwertfaktoren für unüblich großen Abstellraum außerhalb der Wohnung bei üblich großem Abstellraum innerhalb der Wohnung**

(1) Wirkt der übergroße Abstellraum außerhalb der Wohnung mietwerterhöhend, ist der übergroße Anteil seiner Grundfläche nach den Maßgaben der Abs. 2 und 3 anzurechnen.

(2) Der übergroße Anteil der Grundfläche eines unüblich großen Abstellraums außerhalb der Wohnung ist mit einem Wohnwertfaktor von 0,15 bis 0,25 anzurechnen.

(3) Die höchstens anrechenbare Grundfläche des übergroßen Abstellraums außerhalb der Wohnung sollte einen wirtschaftlich sachgemäßen Höchstwert von in der Regel 30 % der Wohnfläche der Wohnung (ohne Außenwohnbereiche) nicht überschreiten. Der darüber hinausgehende Anteil ist nicht zu berücksichtigen ( $f_{WMR} = 0,0$ ).

$$0,3 * 76 \text{ m}^2 = 22,80 \text{ m}^2 < 41 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Mietwert von:

$$41 \text{ m}^2 * 0,20 \text{ i.M.} = \text{rd. } 8 \text{ m}^2 * 7,60 \text{ €/m}^2 = 60,80 \text{ €/Monat, rd. } 60 \text{ €/Monat.}$$

### 3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 5

#### Ortsübliche Nettokaltmiete

<b>Wohnung Nr. 5</b>	<b>76 m<sup>2</sup></b>	<b>7,60 €/m<sup>2</sup></b>	<b>577,60 €/Monat</b>	<b>6.931,20 €/Jahr</b>
<b>SNR</b>			<b>60,00 / Monat</b>	<b>720,00 €/Jahr</b>

**Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt** **7.651,20 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 412 € / Wohnung) **- 412,00 €**

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,50 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 76 m<sup>2</sup> und  
4,05 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 41 m<sup>2</sup>) **- 1.192,05 €**

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): **- 153,02 €**  
**- 1.757,07 €**

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt **- 1.757,07 €**  
Jährlicher Reinertrag **5.894,13 €**

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz \* Bodenwertanteil  
2,0 % x 29.000,00 € **- 580,00 €**  
Ertrag des Wohnungseigentums **5.314,13 €**

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 34 Jahre

\* Vervielfältiger **\* 24,499**  
bei 34 Jahren Restnutzungsdauer und 2,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen **130.190,87 €**

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig **+ 29.000,00 €**  
Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **159.190,87 €**

**Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 5:** **rd. 159.000,00 €**

### 3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 35/36 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

Auszug aus § 24 Abs. 1 und § 20 Abs. 2 ImmoWertV:

*Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.*

*Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).*

Die Vergleichsfaktoren sollen mit Hilfe von geeigneten Indexreihen, § 18 ImmoWertV, und Umrechnungskoeffizienten, § 19 ImmoWertV, für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekt angepasst werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Essen hat Immobilienrichtwerte für den Stichtag 01.01.2024 herausgegeben.

Die Anwendung der Immobilienrichtwerte erfolgt nach der in der nachstehenden Abbildung dargestellten Systematik. Der Grundsatz der Modellkonformität ist strikt zu beachten. Anwendungssystematik für IRW:



Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens mit Hilfe der Immobilienrichtwerte der Stadt Essen sind die nachfolgenden **Hinweise zur Verwendung der Immobilienrichtwerte** zu verwenden, siehe Auszug des Gutachterausschusses Essen:

Der Preis einer Eigentumswohnung wird durch verschiedene Merkmale z. B. Baujahr, Ausstattung und Wohnfläche beeinflusst. Der Gutachterausschuss hat die Kauffälle aus der Kaufpreissammlung über Eigentumswohnungen aus den Jahren 2014 bis 2023 im Rahmen der Ermittlung der Immobilienrichtwerte 2024 untersucht und Umrechnungskoeffizienten. Die statistische Untersuchung erfolgte mit dem Verfahren der multiplen Regression.

Mit den Umrechnungskoeffizienten können Kaufpreise (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts in Vergleichspreise umgerechnet werden. Details hierzu sind dem Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 06/2015, zu entnehmen, vgl. [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter DATEN „Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW“. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständlich zu würdigen.

Die Umrechnungskoeffizienten 2024 sind den Örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten 2024 zu entnehmen, die in BORIS.NRW veröffentlicht sind ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Für das Merkmal Kaufzeitpunkt kann die Indexreihe für Eigentumswohnungen (siehe Unterkapitel 6.1.3) verwendet werden.

## Allgemeines

### Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

#### Grundsätzliches

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

#### Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswertes im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt.

#### Anwendung

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten.

Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Diese können unter „Örtliche Fachinformationen anzeigen“ eingesehen und heruntergeladen werden. Weichen die Eigenschaften der Immobilie stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab, ist die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sachverständlich einzuschätzen.

### **Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts**

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohnfläche) bezogene, durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück.

Immobilienrichtwerte ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

#### **Immobilienrichtwerte**

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie zum Beispiel: Mikrolage (direkte Umgebung des Objektes) besondere bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard, Anzahl der Eigentüme im Gebäude, Vorhandensein von Balkon / Terrasse und Vorhandensein von Stellplatz / Garage.

Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständlich zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen.

Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.

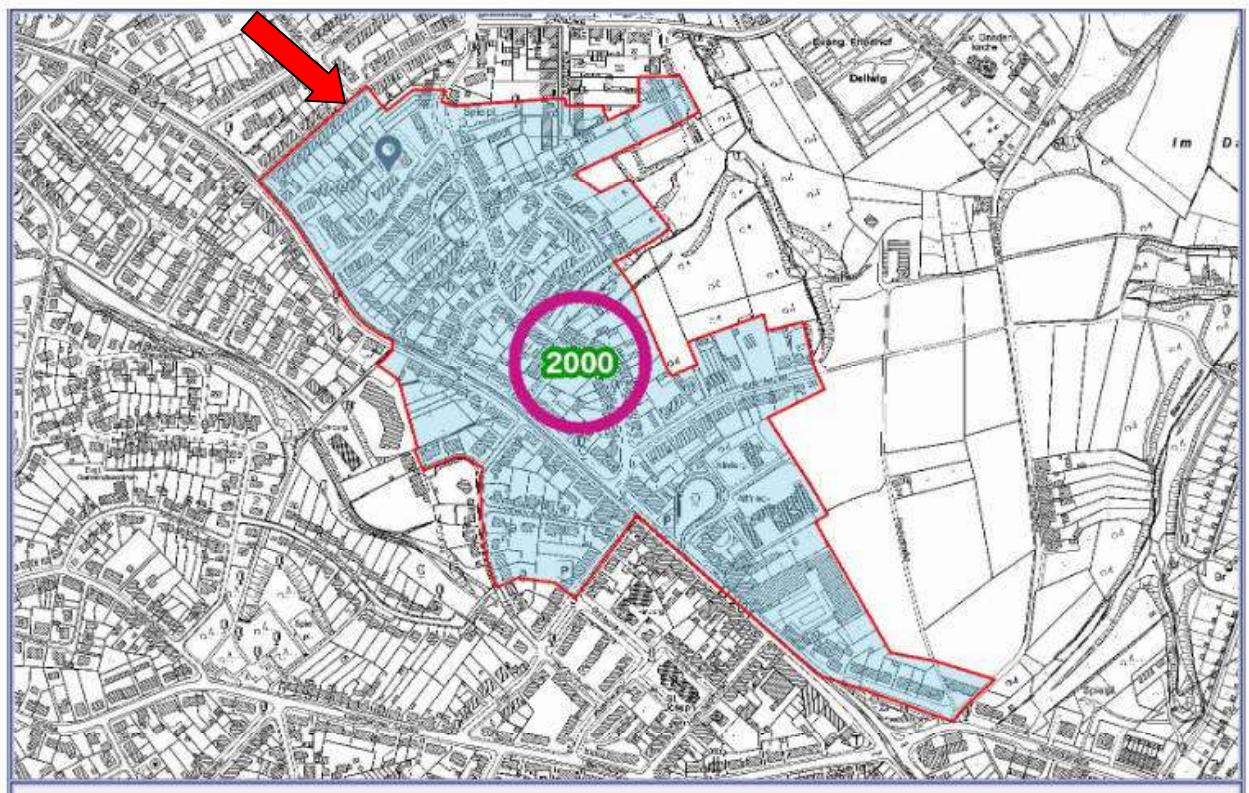
Zur zeitlichen Anpassung ist anzumerken, dass es im letzten Jahr einen Preisabfall von durchschnittlich 7 % gab, nach einem jahrelangen Anstieg. Von dem Stichtag des Immobilienrichtwertes, 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag wird von einer Stagnation ausgegangen. Siehe auch Wohnungseigentumsindex gem. GMB Essen:

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	108	2012	104	2019	148
2006	106	2013	110	2020	168
2007	105	2014	109	2021	201
2008	99	2015	110	2022	222
2009	99	2016	115	2023	206
<b>2010</b>	<b>100</b>	2017	124		
2011	100	2018	135		

Tabelle 6.1: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

### 3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117229, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Frintrop
Immobilienrichtwertnummer	117229
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>2000 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1962
Wohnfläche	69 m <sup>2</sup>
Balkon	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Tabelle 1: Richtwertdetails

### 3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 5

Die Berechnung des Vergleichswertes erfolgt nach dem Berechnungsbeispiel des Gutachterausschuss Essen. Hierbei werden die wertbeeinflussenden Faktoren nach den Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses dem Immobilienrichtwert angepasst.

<b>Immobilienrichtwert</b>			2.000,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Merkmale</b>	<b>Immobilien-richtwert</b>	<b>Wertermittlungsob- jekt</b>	
Wertermittlungsstichtag	01.01.2024	09.01.2025	1,0 2.000,00 €/m <sup>2</sup>
Mikrolage			
Anangepasster IRW			<b>rd. 2.000,00 €/m<sup>2</sup></b>
Baujahr	1962	1964	1,007
Wohnfläche	69 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	1,02
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,00
Wohneinheiten im Ge- bäude	7-12 WE je Ein- gang	6 WE	1,05
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Vorhanden	1,00
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht Vorhanden	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Nicht Vermietet	1,00
Summe Zu / Abschläge			2.000,00 €/m <sup>2</sup> *1,007 *1,02 *1,05
Vorläufiger Vergleichs- wert			2.156,99 €/m <sup>2</sup>
Anangepasster Vergleichs- wert			<b>rd. 2.160,00 €/m<sup>2</sup></b>
Multipliziert mit der Wohnfläche		76 m <sup>2</sup>	164.160,00 €
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“		Sondernutzungsrecht an einer Teilfläche DG	* 1,05
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			172.368,00 €
<b>Vergleichswert</b>			<b>rd. 172.000,00 €</b>

## 3.5 Verkehrswert

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

Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind die Regeln maßgebend, die für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger, je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört und je zuverlässiger die für eine markt-konforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansätze und insbesondere die verfahrensbezogenen Sachwertfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten - und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

### 3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 5

Der Ertragswert wurde mit: rd. 159.000 Euro ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit: rd. 172.000 Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit abgeleitet wie auch die Daten des Vergleichswertverfahrens. Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Vergleichswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Ertragswert = **rd. 168.000 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 6 Parteien. Das Haus ist Teil einer Eigentümergemeinschaft, bestehend aus zwei baugleichen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 12 Wohnungseigentümern. Die Bebauung befindet sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden, gut instand gehaltenen Allgemeinzustand.

Die 3,5-Zimmer-Wohnung besitzt eine Größe von rd. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine ansprechende Grundrissgestaltung mit rückwärtiger Loggia (Südostausrichtung). Die Wohnung befindet sich in einem guten und überwiegend modernisierten Allgemeinzustand. Vor etwa 10 Jahren haben die derzeitigen Eigentümer die Wohnung renoviert. Unter anderem wurden neue Bodenbeläge verlegt und das Bad komplett modernisiert.

Der Verkehrswert für **83,34 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit 2 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück **in 45359 Essen, Teisselsberg 18, 20**, Gemarkung Frintrop, Flur 10, Flurstück 119, verbunden mit dem **Sondereigentum Nr. 5**, Wohnung im Gebäude Teisselsberg 18, Wohnungsgrundbuch von Frintrop Blatt 3137, wird zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 mit gerundet

**rd. 168.000 Euro**

In Worten: einhundertachtundsechzigtausend Euro geschätzt.

(entspricht bei ca. 76 m<sup>2</sup>: rd. 2.210 €/ m<sup>2</sup>, Rohertragsvervielfältiger: rd.22,0)

Mülheim a.d. Ruhr, 17.02.2025

---

Dipl.-Ing. E. Höffmann - Dodel

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

## Anlage 1

### Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

**Immobilienbewertung**, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

**BauGB**: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939)

**BauNVO**: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**WertR**: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

**ImmoWertV**: Immobilienwertermittlungsverordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**Sachwertrichtlinie – SW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)

**Vergleichswertrichtlinie – VW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

**Ertragswertrichtlinie – EW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015

**BGB**: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

**GEG**: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

**WMR**: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR) in der Fassung vom 18. Juli 2007

**WoFIV**: Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

**BetrKV**: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).

**DIN 283**: Teil 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Febr. 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

**WEG**: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

**II BV**: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S.2614).

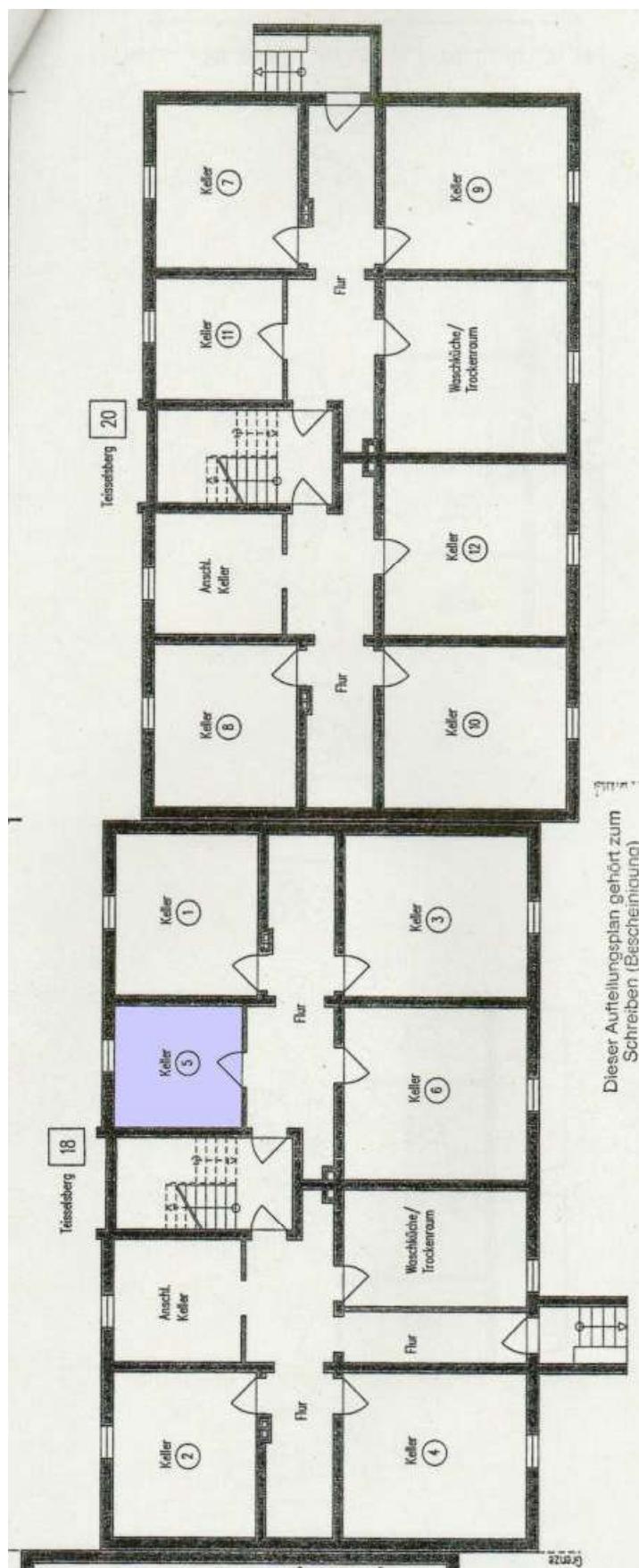
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

**Baukosten 2018**, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen. Stand 2012/2013.

**Baukosten Gebäude 2013**, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

**Baupreise kompakt 2021**, Statistische Baupreise. BKI.

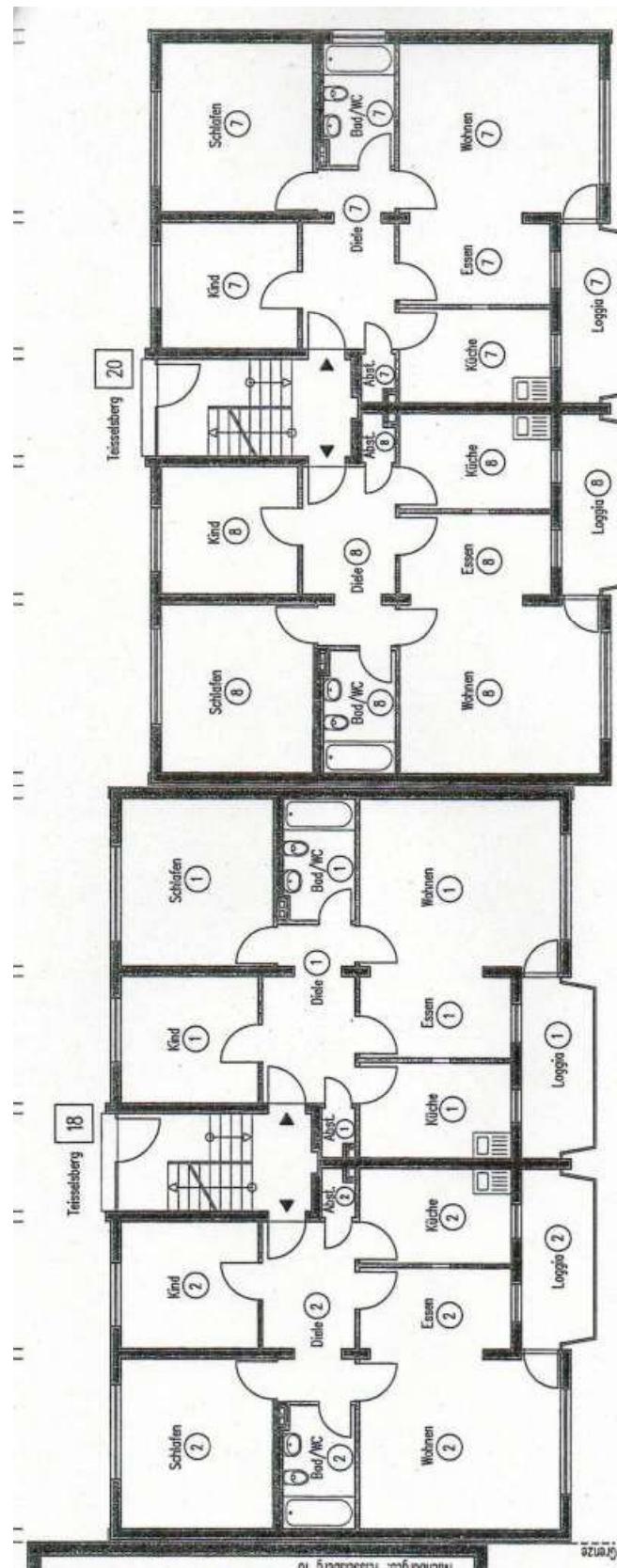
## Anlage 2



Teisselsberg 18, 20

Grundriss Kellergeschoß (gemäß Teilungserklärung)  
mit dem zugehörigen **Kellerraum Nr. 5**

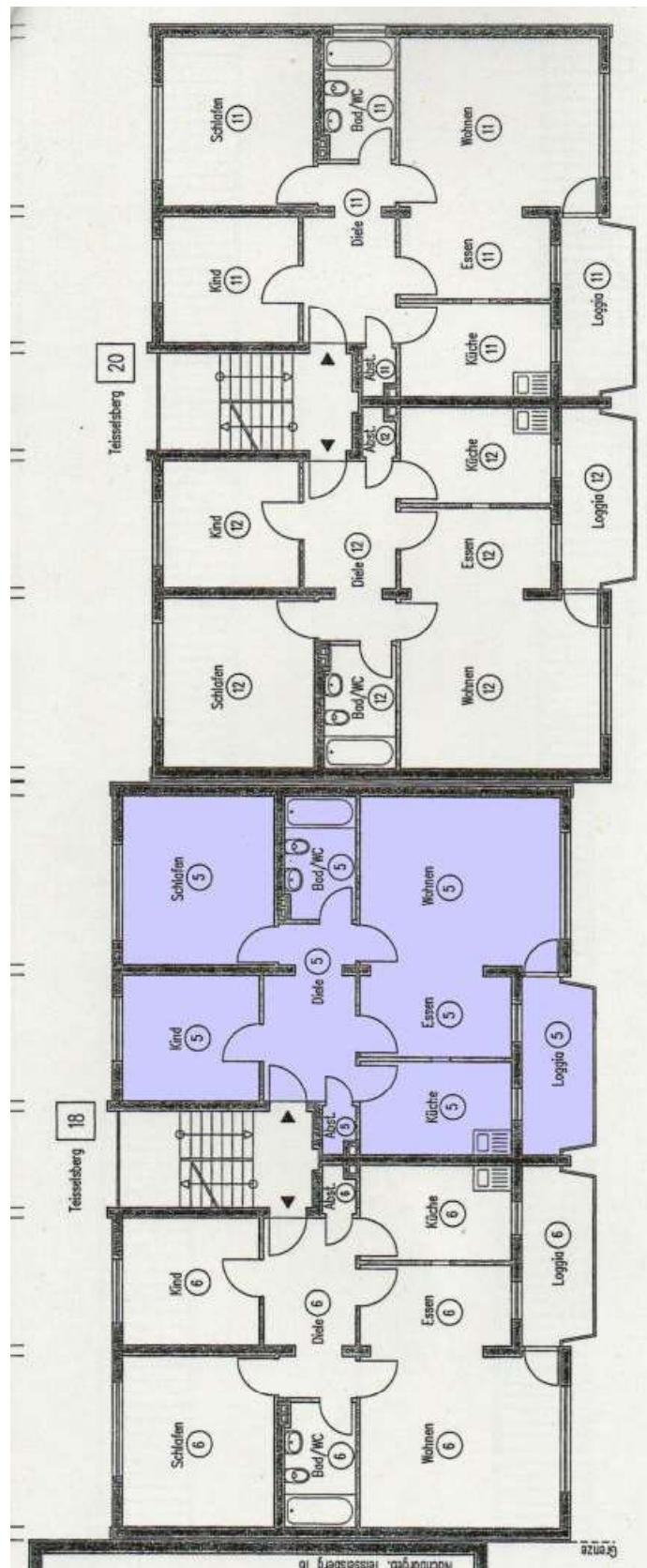
## Anlage 3



Teisselsberg 18, 20

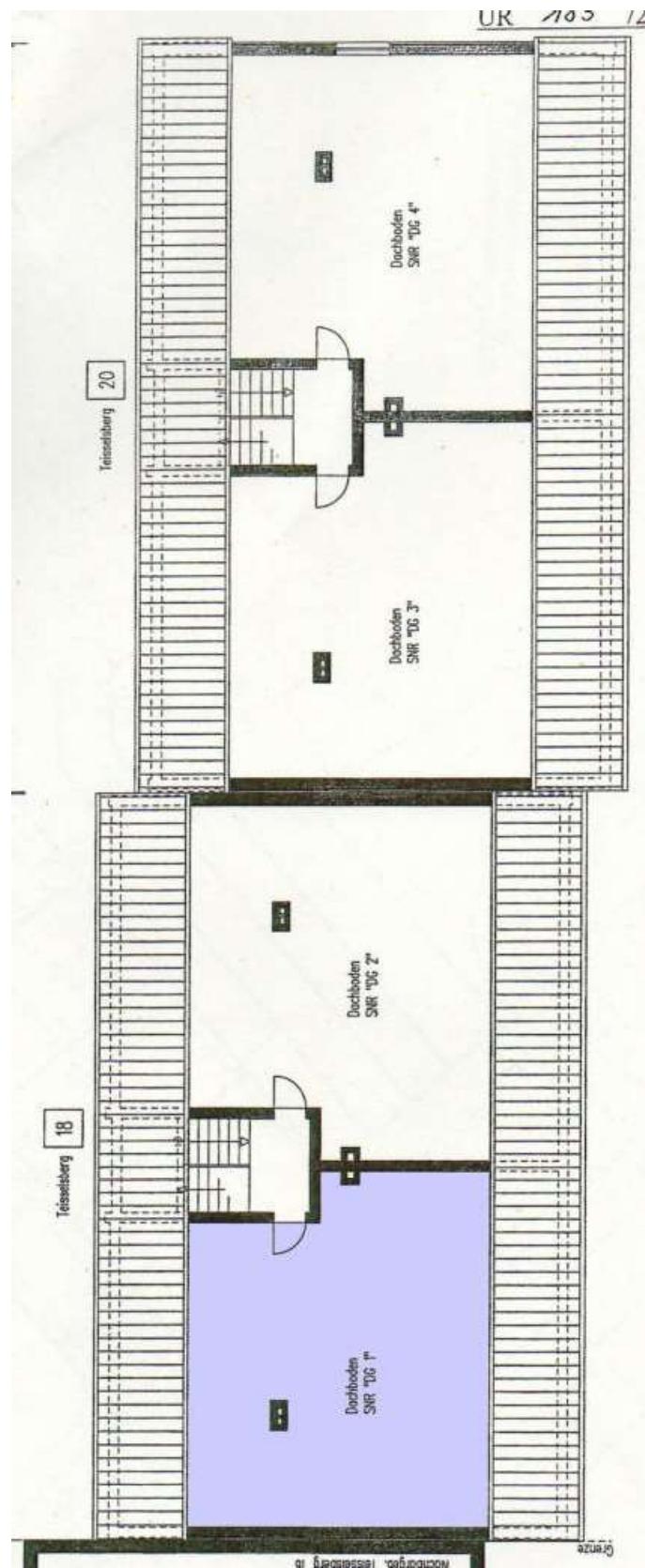
Grundriss Erdgeschoss (gemäß Teilungserklärung)

## Anlage 4

Teisselsberg 18, 20

Grundriss 2. Obergeschoss (gemäß Teilungserklärung)  
mit dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 5**

## Anlage 5

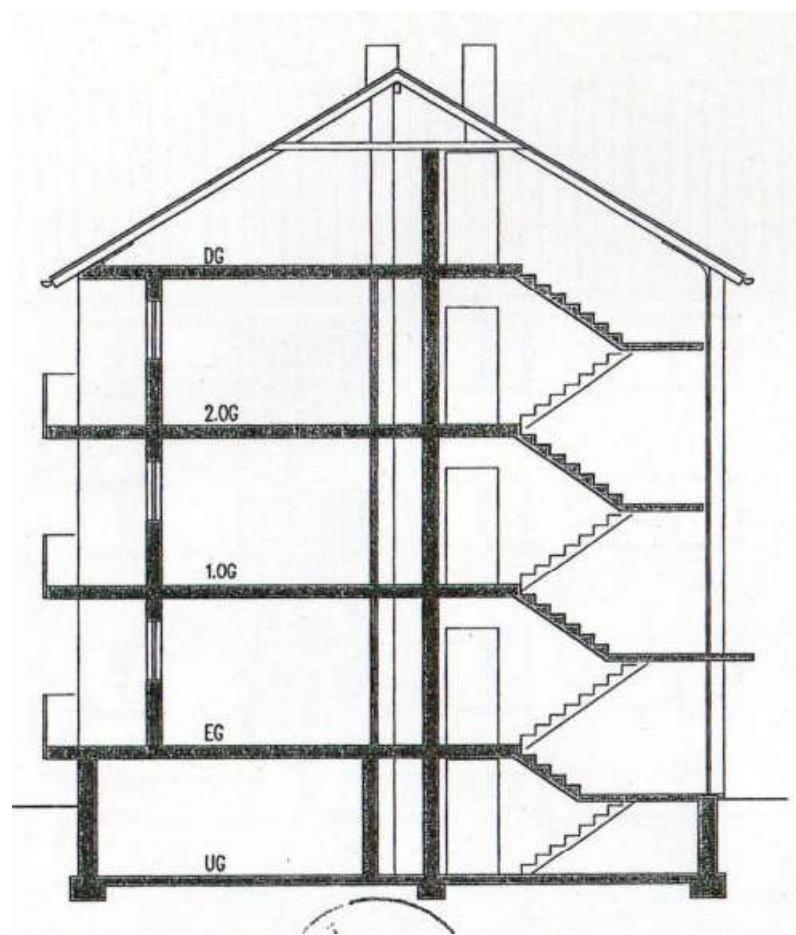


Teisselsberg 18, 20

Grundriss Dachgeschoss vom 24.02.2011

mit dem zugeordneten **Sondernutzungsrecht „DG 1“**

## Anlage 6



Teisselsberg 18, 20

Gebäudeschnitt (gemäß Teilungserklärung)

Anlage 7

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

