

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Zertifikat-Nr. Z2002-01-12

Immobilien Gutachter CIS HypZert (F) DIN EN ISO/IEC 17024, Zertifikat-Nr. 19/07 1925

Gerichtlich bestellter Immobiliensachverständiger

Ehrenamtlicher Gutachter in den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte der Städte **Duisburg** und **Mülheim a.d.R**



info@wertachtung.de
www.wertachtung.de

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

Datum: 21.01.2026
Az.: OH-180625

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** und einem **Nebengebäude** bebaute **Grundstück** in **45468 Mülheim an der Ruhr, Löhberg 15**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mülheim	2826	8
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mülheim-Ruhr	64	56
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 7 K 5/25 <i>Amtsgericht Mülheim an der Ruhr</i>	



Vordergebäude



Hintergebäude

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 geschätzt mit rd.
500.000 €

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten inkl. 13 Anlagen mit insgesamt 38 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 55 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten.
Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Gutachterliche Gesamtwürdigung der zu bewertenden Liegenschaft	6
3	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung	8
4.1	Lage.....	8
4.1.1	Großräumige Lage	8
4.1.2	Kleinräumige Lage	8
4.2	Gestalt und Form	9
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
4.4	Privatrechtliche Situation.....	10
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
4.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
4.5.2	Bauplanungsrecht	11
4.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
4.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
5.2	Wohn- und Geschäftshaus.....	12
5.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
5.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	13
5.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
5.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
5.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	14
5.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	14
5.2.5.2	Wohnungen.....	14
5.2.5.3	Käsegeschäft	14
5.2.5.4	Änderungsschneiderei.....	15
5.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
5.3	Nebengebäude.....	16
5.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
5.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	16
5.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17

5.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	17
5.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
5.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	18
5.4	Außenanlagen.....	18
5.5	Zubehör.....	18
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
6.1.1	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	20
6.2	Bodenwertermittlung	20
6.3	Ertragswertermittlung	21
6.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
6.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	22
6.3.3	Ertragswertberechnung	24
6.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	24
6.4	Verkehrswert.....	28
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	29
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	29
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
7.3	Verwendete fachspezifische Software	30
8	Verzeichnis der Anlagen.....	31

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem rückwärtigen Gebäude
Objektadresse:	Löhberg 15 45468 Mülheim an der Ruhr
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mülheim, Blatt 2826, lfd. Nr. 8
Katasterangaben:	Gemarkung Mülheim-Ruhr, Flur 64, Flurstück 56, Fläche 256 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungstichtag:	08.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	08.10.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 08.10.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben mit angemessener Frist eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Objekts, besichtigt werden, mit Ausnahme der Wohnungen im 1.OG und 3. OG.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige, seine Mitarbeiterin und die Mieter der Gewerbeeinheiten, die Mieter des 2. OG und die Mieterin des 4. OG.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug vom 02.07.2025 • Berechnung der Bruttogrundflächen • Auszug aus dem Stadtplan • Auszug aus der Straßenkarte • Mietspiegel der Stadt Mülheim a. d. Ruhr • Gewerbemieten IHK, IVD, RDM, ongeo • Grundstücksmarktbericht Stadt Mülheim a. d. Ruhr • Bodenrichtwerte • Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 31.07.2025 • Auskunft Altlastenkataster vom 07.08.2025 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.08.2025 • Auskunft Erschließungsbeiträge vom 05.08.2025 • Auskunft über Wohnungsbindungen vom 04.08.2025 • Auskunft Bergschadensgefährdung vom 29.08.2025 • Erhebungen im Ortstermin • Allgemeine Marktanalysen

Von der Auftraggeberin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.06.2025

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

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

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

Es konnten nicht sämtliche Räumlichkeiten des Wohn- und Geschäftshauses besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der Wohnungen im 1. OG und 3. OG konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten für diese Gebäudeteile nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt. Der Ausstattungsstandard wird als durchschnittlich unterstellt. Besondere Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt. Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die fehlende Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und -mängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

Die erforderliche Bauakte wurden angefordert, es lagen jedoch keine Unterlagen vor. Die erforderlichen Maße und Flächenangaben wurden vom Sachverständigen selbst anhand eines örtlichen Aufmaßes berechnet sowie Grundriss Skizzen erstellt.

2 Gutachterliche Gesamtwürdigung der zu bewertenden Liegenschaft

1. Objektbeschreibung

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich ein separates Gebäude aus dem 19. Jahrhundert mit einer Nutzfläche von ca. 116 m². Das Gebäude liegt vollständig innerhalb einer geschlossenen Ringbebauung und ist ausschließlich über das Vorderhaus sowie einen schmalen Durchgang von ca. 1,20 m Breite erreichbar. Eine direkte Anfahrbarkeit oder Feuerwehrezufahrt besteht nicht.

2. Baulicher und technischer Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem sehr einfachen bis mangelhaften baulichen Zustand. Es handelt sich um eine historische Ziegelbauweise ohne jegliche Dämmung. Die Fenster sind einfach verglaste Holzfenster aus der Bauzeit. Das Dach ist alt, sichtbar verwittert und nicht gedämmt. Heizungs-, Sanitär- sowie zeitgemäße Elektroinstallationen sind nicht oder nicht ausreichend vorhanden. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über Treppen, teilweise in Holzbauweise.

3. Brandschutz und Erschließung

Aus brandschutzrechtlicher Sicht bestehen meiner Einschätzung nach erhebliche Mängel. Es existiert kein zweiter baulicher Rettungsweg, keine Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr und keine Feuerwehrezufahrt. Der Zugang erfolgt ausschließlich über einen ca. 1,20 m breiten Durchgang im Vorderhaus. Aufgrund der vollständigen Umschließung durch Nachbarbebauung ist eine nachträgliche Herstellung normgerechter Rettungswege nicht möglich. Diesbezüglich muss für eine mögliche Nutzung des Gebäudes zwingend ein Brandschutzgutachten erstellt werden.

4. Genehmigungsrechtliche Einordnung

Es wird die formelle und materielle Legalität aus dem ursprünglichen Baujahr unterstellt. Dieser Bestandsschutz gilt jedoch ausschließlich für den damaligen Zustand. Aufgrund des jahrelangen Leerstands sowie der erheblichen Abweichung von heutigen bau- und brandschutzrechtlichen Anforderungen ist davon auszugehen, dass jede neue Nutzung eine neue Genehmigung erfordern würde, die meiner Einschätzung nach, nach heutiger Rechtslage nicht erteilt werden kann.

5. Energie- und Gebäuderecht

Das Gebäude erfüllt in keiner Weise die Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Eine Nutzung als Wohn- oder Aufenthaltsraum ist rechtlich und technisch im jetzigen Zustand ausgeschlossen.

6. Wirtschaftliche Betrachtung

Das Gebäude stellt zurzeit weder genehmigungsfähige Wohn- noch Gewerbefläche dar und ist nicht ertragsfähig. Unter sehr wohlwollender Betrachtung kann lediglich eine untergeordnete Nutzung als nicht personenbezogene Lager- oder Nebenfläche angenommen werden. Aufgrund der erheblichen Einschränkungen wird ein Ansatz von ca. 1,00 €/m² monatlich als rein theoretischer Mindestwert angesetzt, um einen Abriss zu vermeiden. Dieser Ansatz stellt keinen marktüblichen Mietwert dar.

7. Abrissproblematik

Ein Abriss des Gebäudes ist technisch und wirtschaftlich problematisch bzw. sehr aufwändig, da eine maschinelle Erschließung nur erschwert möglich ist. Ein Abbruch wäre vermutlich in Handarbeit über das Vorderhaus durchführbar und mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden.

8. Gesamtwürdigung

Das rückwärtige Gebäude ist nur bedingt entwicklungsfähig, erschwert bis gar nicht genehmigungsfähig und wirtschaftlich nicht sinnvoll sanierbar. Es ist nicht als eigenständiger Wertträger, sondern lediglich als untergeordnete Nebenfläche zu bewerten.

3 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück** in **Mülheim an der Ruhr, Löhberg**
15
 Flur **64** Flurstücksnummer **56** Wertermittlungstichtag: **08.10.2025**

Bodenwert								
	Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]		
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	738,28	256,00	189.000,00		
Summe:				738,28	256,00	189.000,00		
Objektdaten								
	Grundstücks- teil	Gebäudebezeich- nung / Nutzung		BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Gesamtfläche	Wohn- und Ge- schäftshaus		920,00	456,80	1954	80	15
	Gesamtfläche	Altbau		460,00	113,32	1900	80	15
Wesentliche Daten								
	Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]		Liegenschaftszins- satz [%]		Sachwert- faktor
	Gesamtfläche	44.938,56		9.804,55 € (21,82 %)		3,90		----
Relative Werte								
relativer Verkehrswert:				877,01 €/m² WF/NF				
Verkehrswert/Rohertrag:				11,13				
Verkehrswert/Reinertrag:				14,23				
Ergebnisse								
Ertragswert:				500.000,00 €				
Sachwert:				----				
Vergleichswert:				---				
Verkehrswert (Marktwert):				500.000,00 €				
Wertermittlungstichtag				08.10.2025				
Bemerkungen								
Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Sei-ten zu entnehmen.								

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Mülheim an der Ruhr (ca. 173.874 Einwohner); Stadtteil Altstadt I (ca. 21.741 Einwohner) (Stand: 30.09.2025)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Mülheim an der Ruhr ist eine kreisfreie Großstadt im westlichen Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt ist als Mittelzentrum eingestuft. Sie liegt an der Ruhr, zwischen den angrenzenden Oberzentren Duisburg und Essen sowie der nahe gelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf. Mülheim gehört zudem zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Die Nähe zum internationalen Flughafen Düsseldorf, die kurzen Wege zu den regionalen Flughäfen in Dortmund, Mönchengladbach und Weeze und der eigene Flughafen begründen die enge Luftverkehrsankbindung der Stadt. Für die Schiene gilt die Einschränkung, dass der Mülheimer Hauptbahnhof bis auf Ausnahmen nur für den Regionalverkehr bedeutend ist. Durch die Nähe zu den Eisenbahnknotenpunkten Essen und Duisburg wird dieser Nachteil wieder ausgeglichen. Für den Individualverkehr ist eine schnelle Anbindung an Fernverkehrsstraßen gegeben, die das Stadtgebiet in Form eines Dreiecks umgeben. (Quelle: https://de.wikipedia.org/)

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Altstadt I ist ein Stadtteil und der historische Kern der kreisfreien, nordrhein-westfälischen Stadt Mülheim an der Ruhr. Der flächenmäßig kleinste, aber auch am dichtesten besiedelte Stadtteil Mülheims liegt am historischen Westfälischen Hellweg im Stadtbezirk Rechtsruhr-Süd. Er grenzt an Altstadt II, Heißen, Menden-Holthausen und, auf der anderen Seite der Ruhr, an Saarn und Broich. (Quelle: https://de.wikipedia.org/) Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar.
Topografie:	eben
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als einfache Lage eingeschätzt.

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 10 m; mittlere Tiefe: ca. 24 m;
Grundstücksgröße: insgesamt 256,00 m²

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr (Fußgängerzone)

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;
Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses; mehrseitige Grenzbebauung des Nebengebäudes

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt.

Für das Grundstück liegt ein Gutachten vor – Nutzungsrecherche und orientierende Gefährdungsabschätzung für den Standort Löhstr. 15 aufgrund des Verdachts einer altlastenrelevanten Nutzung (Chemische Reinigung), BFUB GmbH (Gutachten Nr. 2909) -.

Es wurden Bohransatzpunkt für die Bodenluftuntersuchung festgelegt und entsprechende Bodenluftmessstellen eingerichtet, hierfür wurden 3 Rammkernsondierungen abgeteuft. In allen Rammkernsondierungen wurde eine anthropogene Anschüttung angetroffen. Im Wesentlichen besteht die Anschüttung aus umgelagertem Sand und Schluff mit Aschen, Schlacken und Ziegelbruchstücken. Organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbungen), welche auf mögliche Untergrundbelastungen hinweisen könnten, wurden nicht registriert. Im Ergebnis der chemischen Analysen konnten am Standort Löhberg 15 keine LCKW in den Bodenluftproben nachgewiesen werden. Die Untersuchungen lassen aufgrund des geringen Untersuchungsumfangs (hier ausschließlich Bodenluft-Untersuchungen eines Teilbereichs des Grundstücks) und der Tatsache, dass qualitativen Bodenuntersuchungen (bei denen die vorhandenen Anschüttung z. B. im Hinblick auf Schwermetalle weiter untersucht worden wären) nicht vorliegen, eine abschließende Beurteilung des Grundstücks nicht zu.

Für die angefragte Fläche kann daher der Altlastenverdacht bisher weder bestätigt noch ausgeräumt werden.

Der Sachverständige verweist auf die Anlage zu diesem Gutachten.

Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde zunächst nicht vorgenommen. Hierzu müssten ggf. vertiefende Untersuchungen angestellt werden. Die sich eventuell ergebenden Risiken (z.B. Kosten von Dekontaminierungen oder gesundheitlich schädigende Einwirkungen) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

Bergschadensgefährdung:

Der Auskunftsbereich liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "ver. Sellerbeck" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Ver. Sellerbeck“ ist die E.ON.SE in Essen.

Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten die jeweiligen Bergbauberechtigten gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten. In den dortigen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen. **Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens.** Einen Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat der Bergbau hier nicht. Die sich eventuell ergebenden Risiken (z.B. Einsturz oder Absinken der Grundstücksoberfläche) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

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.

4.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Mülheim Blatt 2826 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 13.05.2025 (Ifd. Nr. 12) und der Anordnung der Zwangsverwaltung vom 13.05.2025 (Ifd. Nr. 13) folgende **wertneutrale** Eintragung:

Ifd. Nr. 6: An-, In- und Aufbaurecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks, Flur 41 No. 291/63 und Flur 41 No. 292/62

Es wird davon ausgegangen, dass dieses Recht im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt wird.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Diese enthält keine Eintragungen (s. Anlage).
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Online-Denkmalliste der Stadt Mülheim a. d. Ruhr eingetragen.

4.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

4.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht geprüft werden, da entsprechende Unterlagen bei der Verwaltung nicht vorhanden sind bzw. nicht eingesehen werden konnten. Wichtige Dokumente, wie z.B. Genehmigungsunterlagen sowie Rohbau- und Gebrauchsabnahmebescheinigungen sind somit nicht vorhanden. Durch diesen Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Die sich ergebenden Risiken (z.B. Nutzungsgenehmigung) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück liegt an einer historischen öffentlichen Erschließungsanlage ("Löhsberg"). Erschließungsbeiträge werden hierfür nicht geltend gemacht. Für die vorgenannte Straße ist mit der Heranziehung zu Straßenbaubeiträgen innerhalb des nächsten Jahres nicht zu rechnen (s. Anlage).

4.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Altbau im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeeinheiten (ein Käsegeschäft und eine Änderungsschneiderei) die vermietet sind. Die Wohnungen im 1. OG – 4. OG sind ebenfalls vermietet. Gem. Mitteilung des Zwangsverwalters betragen die Bruttomieten wie folgt:

Käsegeschäft: 917,50 € brutto / 650,00 € netto

Änderungsschneiderei: 887,75 € brutto

Wohnung 1. OG: 670,00 € brutto / 515,00 € netto

Wohnung 2. OG: 675,00 € brutto / 480,00 € netto

Wohnung 3. OG: 670,00 € brutto

Wohnung 4. OG: 655,00 € brutto / 450,00 € netto

Mietverträge lagen dem Sachverständigen nicht vor. Weitere Mietkonditionen sind ihm nicht bekannt. Auf dem Grundstück befindet sich noch ein Nebengebäude, welches leerstehend ist. Der Zugang zu diesem Gebäude erfolgt von der Straße „Löhberg“ aus durch den Hauseingang Löhberg 15.

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

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

5.2 Wohn- und Geschäftshaus

5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus; 5-geschossig; unterkellert;
nicht ausgebautes Dachgeschoss; Mittelhaus

Baujahr:	1954 (gem. sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	keine wesentlichen erkennbar, nur im Rahmen der üblichen Instandhaltung
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei,
Außenansicht:	Vorderseite: Natursteinplatten (EG), verputzt und gestrichen (1.OG – 4. OG); 1 Straßenlaterne und eine Drahtseilverbindung zum Haus gegenüber befestigt (1. OG); Rückseite: verputzt (1.OG – 4. OG), verputzt und gestrichen (Anbau);

5.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: diverse Kellerräume

Erdgeschoss: 1 Gewerbeeinheit
1 Gewerbeeinheit
Eingang/Durchgang zum Hof

1. Obergeschoss: 1 Wohneinheit mit Balkon

2. Obergeschoss: 1 Wohneinheit mit Balkon

3. Obergeschoss: 1 Wohneinheit mit Balkon

4. Obergeschoss: 1 Wohneinheit mit Balkon

Dachgeschoss: nicht ausgebaut

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Nicht bekannt
Keller:	Ziegelmauerwerk
Kellerdecke:	teilw. Gewölbedecke
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Nicht bekannt
Treppen:	Kellertreppe: Beton; Geschosstreppe: Stahlbeton mit Kunststein, gemauertes Geländer; Holzeinschubtreppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Metall, mit Lichtausschnitt, Oberlicht

Dach: Wohn- und Geschäftshaus: Dachkonstruktion: Holzdachstuhl; Dachform: Satteldach; Dacheindeckung: nicht bekannt; Dachflächen ungedämmt

5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Leitungen teilw. über Putz gelegt (WC)

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung, teilw. über Putz gelegt

Heizung: Gasetagenheizung

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: Warmwassertherme

5.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

5.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten 2. OG und 4. OG sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung „Wohnungen“ zusammengefasst.

5.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen; Balkon: Fliesen bzw. Holzfliesen

Wandbekleidungen: Raufasertapete, gestrichen; Fliesen, ca. 2,20 m hoch, darüber Anstrich bzw. Tapeten mit Anstrich

Deckenbekleidungen: Raufasertapete gestrichen

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Bauj.1982) auch raumhohe Verglasungen (Wohnzimmer 4. OG), teilw. elektrische Rollläden (Wohnung 2. OG)

Türen: Eingangstür: Holztür; Zimmertüren: Türen, aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen (2. OG); Holzzargen

sanitäre Installation: Bad: 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken; farbige Sanitärobjekte (Wohnung 2. OG)

5.2.5.3 Käsegeschäft

Bodenbeläge: Fliesen (Verkaufsraum, Anbau), Laminat (Anbau)

Wandbekleidungen: Tapete gestrichen; z. T. Holzverkleidung Anbau, teilw. keine Wandbekleidung (Anbau)

Deckenbekleidungen: Tapete gestrichen; Holzverkleidung (Anbau); teilw. abgehängte Decke (Verkaufsraum)

Fenster:	Glasbaustein (Anbau); Holzfenster, Einfachverglasung (Anbau); Schaufenster: Messing, Einfachverglasung
Türen:	Schwingtüre aus Holz; Stahltüre zum Hof (defekt)
sanitäre Installation:	Gemeinschafts-WC (Hof), s. sonstige Besonderheiten

5.2.5.4 Änderungsschneiderei

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzverkleidung, Tapete gestrichen
Fenster:	Schaufenster: Messing, Einfachverglasung
Türen:	keine, Vorhang
sanitäre Installation:	Gemeinschafts-WC (Hof), s. sonstige Besonderheiten

5.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkone
besondere Einrichtungen:	Klimaanlage (Käsegeschäft), Gegensprechanlage
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Sonstige Besonderheiten:	Es befindet sich ein WC (Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Bodenbelag: Mosaikfliesen, Wandbekleidung: Fliesen, ca. 1,50 m hoch, darüber Tapete gestrichen) im Anbau und ist nur vom Hof aus zugänglich. Gem. Mitteilung einer Mieterin wird es gemeinschaftlich genutzt.

Bauschäden und Baumängel:

Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren an den aufstehenden Gebäuden, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt. Keine über das normale Maß hinausgehenden Feuchtigkeitsmerkmale (kein Hausschwamm) im besichtigten Teil erkennbar. Der Bauzustand und die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich bei der örtlichen Aufnahme erkennbar waren. Zu beachten ist, dass das Bewertungsobjekt zum Ortstermin eingerichtet bzw. nur Teilbereiche besichtigt wurden. Dementsprechend waren Möbel und andere Gegenstände in dem Objekt vorhanden, die teilweise die Sicht auf wesentliche Gebäudeteile erschwert oder vollständig verhindert haben bzw. konnten Gebäudeteile nicht besichtigt werden. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potenziellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien. Im Rahmen des Ortstermins waren keine wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) erkennbar oder bekannt.

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

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend normal. Es besteht allgemeiner Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. An der Balkonmauer im 4. OG löst sich von innen im unteren Bereich die Farbe und es sind Feuchtigkeitsflecken sichtbar. An der Wohnung im 4. OG befinden sich u. a. mehrere Risse in der Wand im Flur. In der Wohnung im 2. OG ist an einem Fenster zum Hof hin ein Teil der Fliese der Fensterbank abgesplittert, der Fensterrahmen ist im unteren Bereich nicht dicht eingebaut und es ist Schimmel sichtbar. Im Flur sind am Treppenpodest an der Außenfuge Risse sichtbar und die Fuge löst sich zum Teil. Im Anbau befindet sich sowohl an der Außenwand als auch an der Innenwand ein Riss. An der Straßenfassade befinden sich diverse Risse im Bereich 1. OG bis 4. OG. Es befindet sich an der Decke des Anbaus im Käsegeschäft ein Feuchtigkeitsfleck und Risse an der Wandfuge. Im WC ist an der Decke ein Riss sichtbar.

5.3 Nebengebäude (rückwärtiger Altbau)

5.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: ehemaliges Geschäftshaus; 2/12-geschossig; unterkellert (auch Hofbereich); ausgebautes Dachgeschoss; mehrseitig angebaut

Baujahr: Ca. 1900 (gem. sachverständiger Schätzung)

Modernisierung: keine erkennbar

Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.

Barrierefreiheit: Das Gebäude ist nicht barrierefrei,

Außenansicht: Vorderseite: Verblendung mit Fassadenplatten (EG); Sichtmauerwerk, gestrichen

5.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: diverse Kellerräume

Erdgeschoss: 2 Räume

1. Obergeschoss: ein Raum mit Holzabtrennungen

2. Obergeschoss/ Dachgeschoss: ein Raum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	gemauert
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Kellertreppe: Holztreppe mit Holzgeländer; Geschosstreppe: Holztreppe mit Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdachstuhl; Dachform: Walmdach; Dacheindeckung: Tondachziegeln; Dachflächen unge-dämmt; Regenrinnen und -fallrohr aus Zinkblech

5.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, Leitungen über Putz (z. B. 1. OG, KG)
Heizung:	Gasheizung
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung, Lüftungsanlage (1. OG) vermutlich defekt

5.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen (EG); PVC-Fliesen (u. a. 1. OG);
Wandbekleidungen:	Holzverkleidung (u. a. EG); Tapete; teilw. keine Wandbekleidung (KG; Treppenhaus, DG), Strahlenschutzplatten (KG); OSB-Platten, Mauerwerk gestrichen (z. B. KG, Flur)
Deckenbekleidungen:	Holzverkleidung (EG), teilw. abgehängte Decke (EG); teilw. Deckenplatten (1. OG)
Fenster:	teilw. Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (1. OG); Fenster aus Holz mit Einfachverglasung, teilw. mit Sprossen (1. OG, 2. OG/DG), Oberlicht (1. OG), Lichtkuppel (Innenhof)
Türen:	Holztüren, teilw. mit Lichtausschnitt; teilw. keine Türen; Vorhänge (KG);
sanitäre Installation:	diverse Waschbecken (teilw. farbige Sanitäröbekte)

Grundrissgestaltung: Individuell; nicht zeitgemäß

5.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Dachgaube (Dacheindeckung: Dachbahnen; verschiefert)

besondere Einrichtungen: keine

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Bauschäden und Baumängel: vgl. oben

wirtschaftliche Wertminderungen: Brandschutz, Arbeitsschutz, Bauordnung

Allgemeinbeurteilung: **Vgl. Punkt 2 des Gutachtens.** Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Es sind offene Deckenverkleidung (z. B. EG, 2. OG/DG) und offene Holz-Wandverkleidung (Flur) vorhanden, teilw. wurde der Putz entfernt und das Mauerwerk ist sichtbar (1.OG). Im 2. OG/DG befinden sich an der Decke in mehreren Räumen diverse Feuchtigkeitsflecken, sowie von Innen an der Außenwand, wo sich großflächig der Putz gelöst hat und auch Schimmelbildung sichtbar ist.

5.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer)

5.5 Zubehör

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

6 Ermittlung des Verkehrswerts

Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkung

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 Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung

marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (notigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall

abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

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

6.1.1 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.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke 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.

Ertragswertverfahren

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

6.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **740,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	3,7
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV-VI
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	20 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	3,7
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	V
Grundstücksfläche (f)	=	256 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	24 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	740,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	08.10.2025	×	1,000
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	×	1,000
Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)	MK (Kerngebiet)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	740,00 €/m ²	
WGFZ	3,7	3,7	×	1,000
Fläche (m ²)	keine Angabe	256	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
Vollgeschosse	IV-VI	V	×	1,000
Tiefe (m)	20	24	×	1,000
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	740,00 €/m ²	
Fläche		×	256 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	189.440,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 insgesamt rd. **189.000,00 €**.

6.3 Ertragswertermittlung

6.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt 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 Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

6.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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.

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

6.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Lalo 1 EG links	46,03		15,00	690,45	8.285,40
	2	Lalo 2 EG rechts	36,30		15,00	544,50	6.534,00
	3	Wohnung 1-4.OG	374,47		6,40	2.396,61	28.759,32
Altbau	4	EG-DG	113,32		1,00	113,32	1.359,84
Summe			570,12	-		3.744,88	44.938,56

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	44.938,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 9.804,55 €
jährlicher Reinertrag	= 35.134,01 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,90 % von 189.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 7.371,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 27.763,01 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× 11,197
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 310.862,42 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 189.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 499.862,42 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 499.862,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 499.862,42 €
	rd. 500.000,00 €

6.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand örtlichem Aufmaß eigenerstellt. Sie können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Mülheim und dem gewerblichen Mietspiegel der Stadt Mülheim an der Ruhr für den gewerblichen Teil sowie Erfahrungswerten sowie Marktanalysen des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Lalo 1 EG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	248,56
Instandhaltungskosten	----	14,00	644,42
Mietausfallwagnis	4,00	----	331,42
Summe			1.224,40 (ca. 15 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Lalo 2 EG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	196,02
Instandhaltungskosten	----	14,00	508,20
Mietausfallwagnis	4,00	----	261,36
Summe			965,58 (ca. 15 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 1.-4.OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1.756,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	5.242,58
Mietausfallwagnis	2,00	----	575,19
Summe			7.573,77 (ca. 26 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Büro EG-DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	40,80
Summe			40,80 (ca. 3 % des Rohertrags)

Angesetzten Nettoanfangsrendite

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wurde vor Ableitung des Liegenschaftszinssatzes eine objekt-spezifische Betrachtung der Ertrags- und Risikostruktur vorgenommen. Das Bewertungsobjekt weist einen erheblichen baulichen und energetischen Instandhaltungsstau auf. Darüber hinaus ist die technische Ausstattung in wesentlichen Teilen nicht zeitgemäß, sodass mittelfristig Investitionen zur Sicherung der Nutzbarkeit und zur Anpassung an aktuelle rechtliche und technische Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf energetische Vorgaben, erforderlich sind.

Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück ein rückwärtiges Gebäude, welches meiner Einschätzung nach keine genehmigungsfähige Nutzungsperspektive hat. Dieses Gebäude ist aufgrund nicht ausreichender Zugänglichkeit, brandschutzrechtlicher Defizite sowie mangelnder Anfahrbarkeit weder entwicklungsfähig noch wirtschaftlich sinnvoll sanierbar. Hieraus resultiert ein objektspezifisches Risiko sowie ein zusätzlicher Investitions- bzw. Sicherungsaufwand für einen potenziellen Erwerber.

Diese wertbeeinflussenden Umstände führen insgesamt zu einem erhöhten Kapitalbindungs- und Investitionsrisiko. In der Marktpraxis wird ein solches Risiko regelmäßig durch einen erhöhten Renditeanspruch des Investors kompensiert. Die angesetzte Nettoanfangsrendite liegt daher bewusst oberhalb der durchschnittlichen Marktrenditen für instandgehaltene Wohn- und Geschäftshäuser in Mülheim an der Ruhr.

Der gewählte Renditeansatz stellt somit keinen spekulativen Zuschlag dar, sondern bildet die objektspezifischen Risiken sachgerecht ab und entspricht der marktüblichen Risiko-Rendite-Relation bei vergleichbaren investitionsbedürftigen Bestandsobjekten.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell der AGVGA-NRW mit jeweils 80 Jahren für die Gebäude angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das (gem. sachverständiger Schätzung) 1954 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1954 = 71$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 71 \text{ Jahre} =$) 9 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1960.

Das rückwärtige Gebäude befindet sich vollständig innerhalb einer geschlossenen innerstädtischen Ringbebauung und ist ausschließlich über einen schmalen Hausdurchgang im Vorderhaus sowie über mehrere hintereinanderliegende Türen und Hofbereiche erreichbar. Eine direkte Anfahrbarkeit oder Erreichbarkeit durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist nicht gegeben. Aufgrund der baulichen Situation besteht weder eine Feuerwehrezufahrt noch eine Aufstell- oder Anleiterfläche. Ein zweiter baulicher oder über die Feuerwehr herstellbarer Rettungsweg ist objektiv ausgeschlossen. Eine genehmigungsfähige Nutzung mit Personenaufenthalt scheidet damit meiner Einschätzung nach bereits aus brandschutzrechtlicher Sicht aus.

Darüber hinaus ist das Gebäude bauordnungsrechtlich nur bedingt nutzungsfähig. Die Räume verfügen lediglich über Fenster an einer Gebäudeseite, während die übrigen Fassaden vollständig umbaut sind. Ob eine ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung gemäß Bauordnung NRW gegeben ist, wäre zu prüfen.

Inwieweit arbeitsschutzrechtlich eine Nutzung zulässig ist, muss geprüft werden. Die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung sowie der Technischen Regeln für Arbeitsstätten hinsichtlich Tageslicht, Lüftung, Sichtverbindung nach außen sowie sicherer Flucht- und Rettungswege können ggfs. nicht erfüllt werden. Eine Nutzung als Arbeitsstätte mit regelmäßigem Personenaufenthalt ist daher evtl. nicht zulässig.

Zusammenfassend liegen damit meiner Einschätzung nach mehrere voneinander unabhängige Ausschlussgründe vor: fehlende brandschutzrechtliche Rettungswege, fehlende Feuerwehranleiterbarkeit, ggfs. bauordnungsrechtlich unzureichende Belichtungs- und Lüftungsverhältnisse sowie u.U. die Nichterfüllung arbeitsschutzrechtlicher Mindestanforderungen. Bereits jeder dieser Aspekte würde für sich genommen eine genehmigungsfähige Nutzung ausschließen; in ihrer Gesamtheit bestätigen sie die fehlende Entwicklungsfähigkeit des rückwärtigen Gebäudes.

Darüber hinaus besteht eine funktionale und konstruktive Abhängigkeit zwischen Vorder- und Hinterhaus. Das Grundstück ist vollständig unterkellert, wobei die Kellerräume baulich zusammenhängen. Der Zustand des rückwärtigen Gebäudes kann sich im ungünstigsten Fall mittelbar auf die Standsicherheit und Nutzbarkeit des Vorderhauses auswirken. Eine nachhaltige Neuinvestition oder grundlegende bauliche Erneuerung ist daher realistisch nur unter gesamtheitlicher Betrachtung des gesamten Grundstücks möglich.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, die Restnutzungsdauer des Hinterhauses und des Vorderhauses nicht isoliert, sondern abhängig von der Gesamtsituation des Grundstücks zu bewerten. Die angesetzte Restnutzungsdauer von 15 Jahren für das Gesamtobjekt trägt den baulichen, technischen und rechtlichen Restriktionen Rechnung und spiegelt die absehbare Notwendigkeit einer umfassenden, grundstücksbezogenen Neuinvestition wider.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.4 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **500.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** und einem **Nebengebäude** bebaute Grundstück

in 45468 Mülheim an der Ruhr, Löhberg 15

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Mülheim</i>	2826	8
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Mülheim-Ruhr</i>	64	56

wird zum Wertermittlungstichtag 08.10.2025 geschätzt mit rd.

500.000 €

in Worten: fünfhunderttausend Euro

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

Duisburg, den 21.01.2026

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberschutz

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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

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

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoStG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBfG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- [8] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12.Auflage 2016
- [9] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011
- [10] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2015
- [11] Klaus-Niels Knees: Immobilienzwangsvollstreckung, 4. Auflage 2003
- [12] Stöber ZVG, Zwangsversteigerungsgesetz, Beck'sche Kurzkommentare, 21.Auflage 2016
- [13] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014
- [14] Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8.Auflage 2015

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2021) erstellt.

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Luftbild
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Anlagen 7 bis 13 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.

- Anlage 7: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 8: Auszug aus dem Altlastenkataster
- Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 10: Anliegerbescheinigung
- Anlage 11: Auskunft Wohnungsbindungen
- Anlage 12: Auskunft über Bergschadensgefährdung
- Anlage 13: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

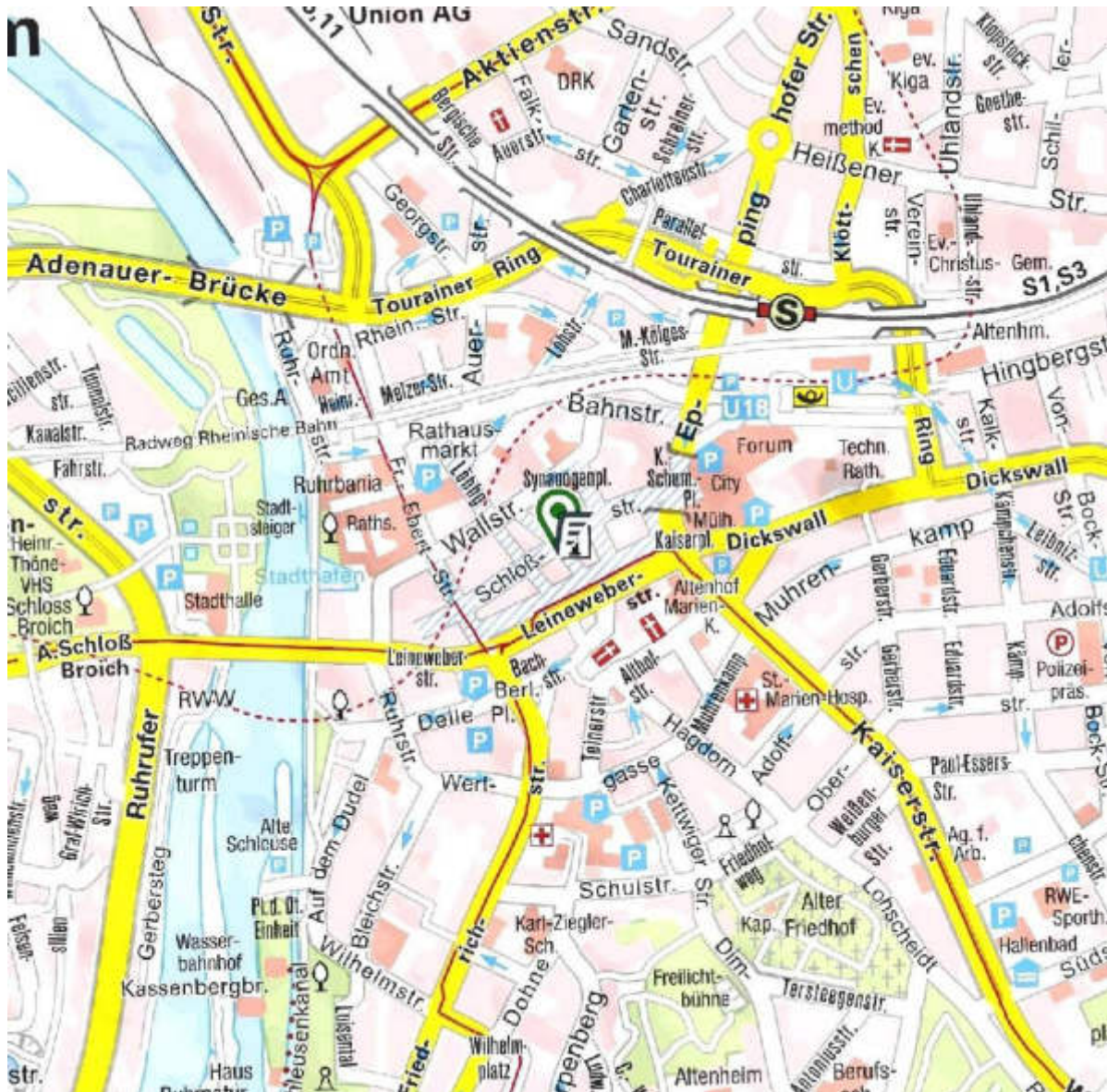


Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 13



Vorderseite Wohn- und Geschäftshaus



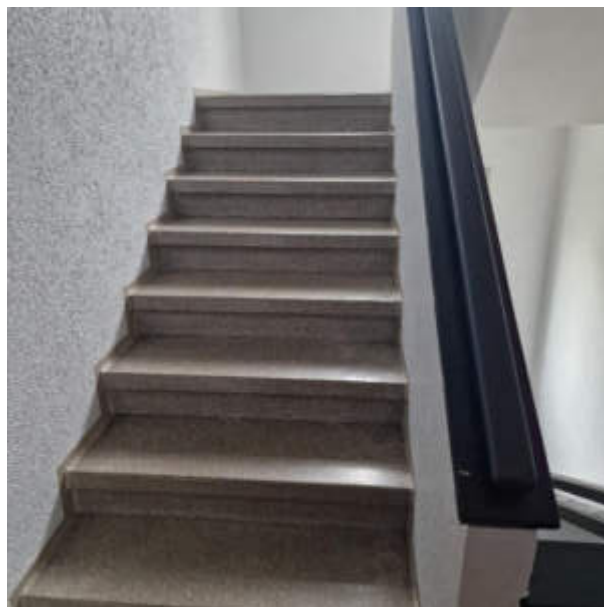
Eingang zu den Wohnungen und Durchgang zum Hinterhof (Nebengebäude)

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 13



Balkon 4.Obergeschoss Wohn- und Geschäftshaus



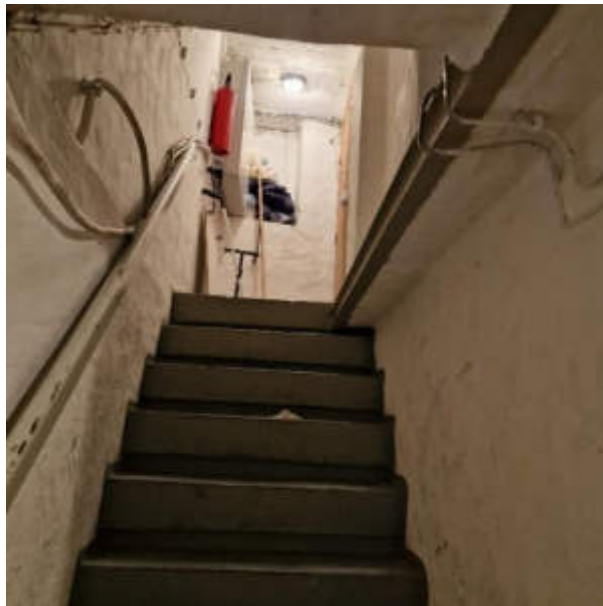
Treppenhaus Wohn- und Geschäftshaus

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 13



Balkon 2.Obergeschoss Wohn- und Geschäftshaus



Kellertreppe Wohn- und Geschäftshaus

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 13



Teilw. Rückansicht Wohn- und Geschäftshaus



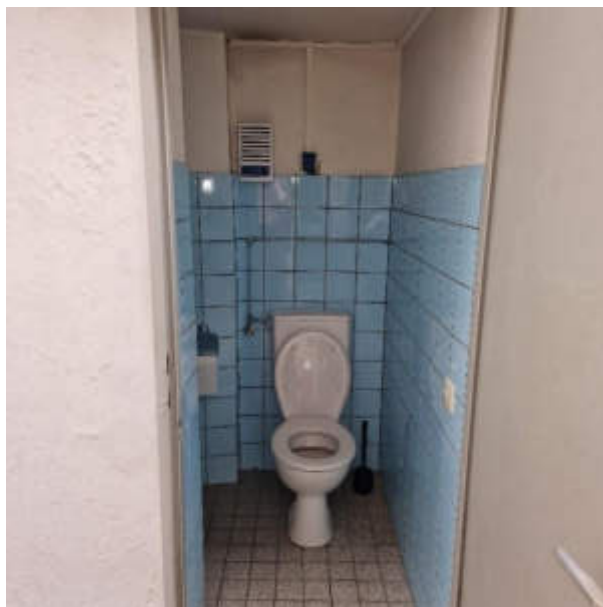
Rückansicht 1, Erdgeschoss Wohn- und Geschäftshaus

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 13



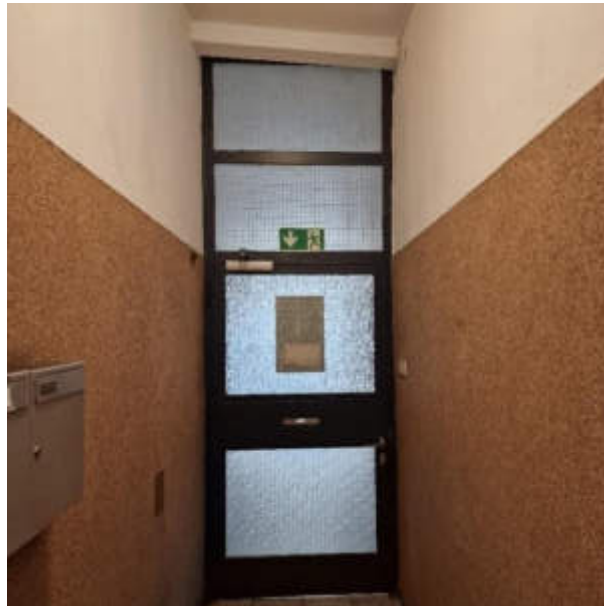
Rückansicht 2, Erdgeschoss Wohn- und Geschäftshaus



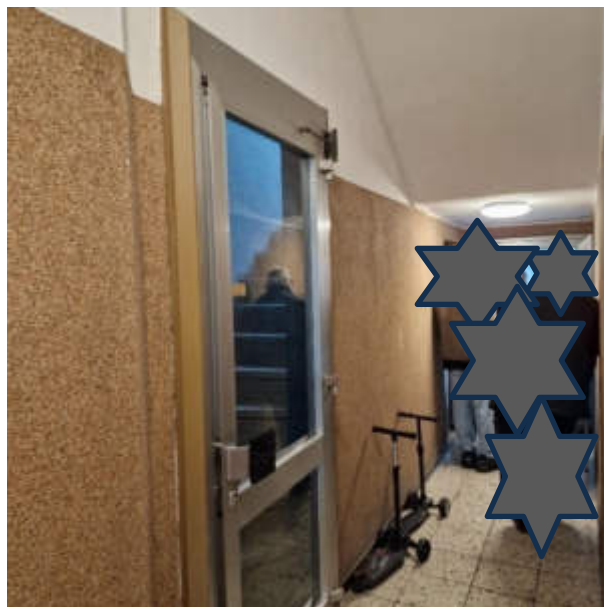
WC im Anbau des Wohn- und Geschäftshauses

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 13



Haustüre von Innen Wohn- und Geschäftshaus (Eingang zu den Wohnungen und Durchgang zum Hof, Nebengebäude)



Durchgang mit Türe zum Treppenhaus Wohn- und Geschäftshaus und Hofausgangstüre

Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 13



Blick in den Innenhof und auf das Nebengebäude



Eingang 1 Nebengebäude

Anlage 3: Fotos

Seite 8 von 13



Lichtkuppel im Innenhof für den Keller



Eingang 2 Nebengebäude

Anlage 3: Fotos

Seite 9 von 13



Raum Erdgeschoss Nebengebäude



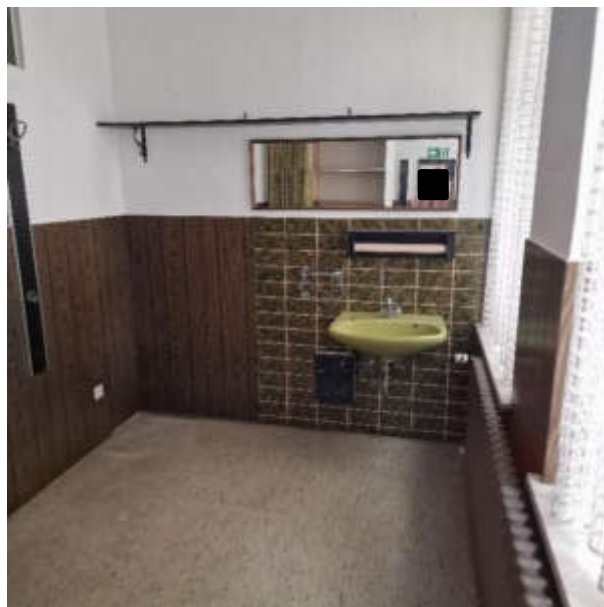
Raum 1. Obergeschoss Nebengebäude

Anlage 3: Fotos

Seite 10 von 13



Raum 2. Obergeschoss/Dachgeschoss Nebengebäude



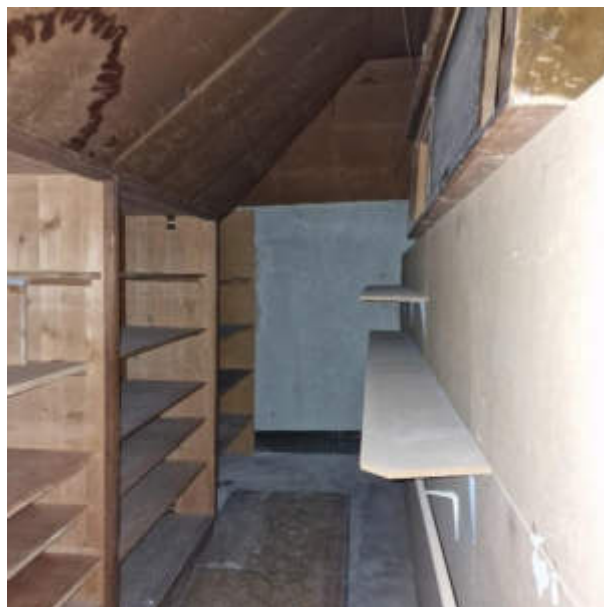
Raum 1. Obergeschoss Nebengebäude

Anlage 3: Fotos

Seite 11 von 13



Raum 2. Obergeschoss/Dachgeschoss Nebengebäude



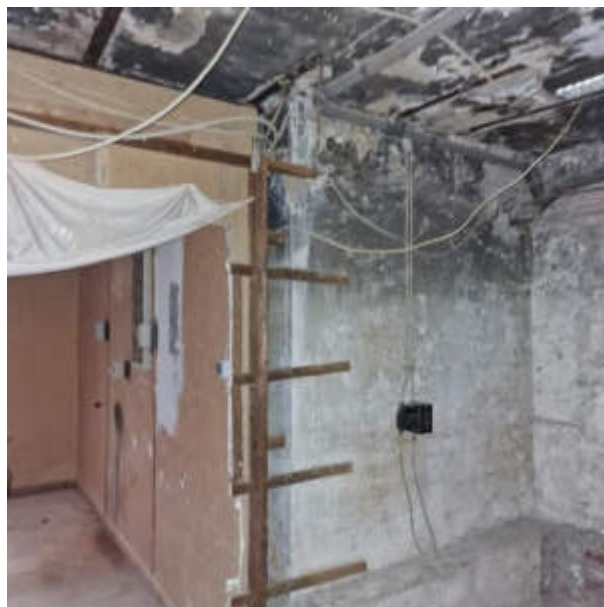
Raum 2. Obergeschoss/Dachgeschoss Nebengebäude

Anlage 3: Fotos

Seite 12 von 13



Kellertreppe Nebengebäude



Kellerraum Nebengebäude

Anlage 3: Fotos

Seite 13 von 13



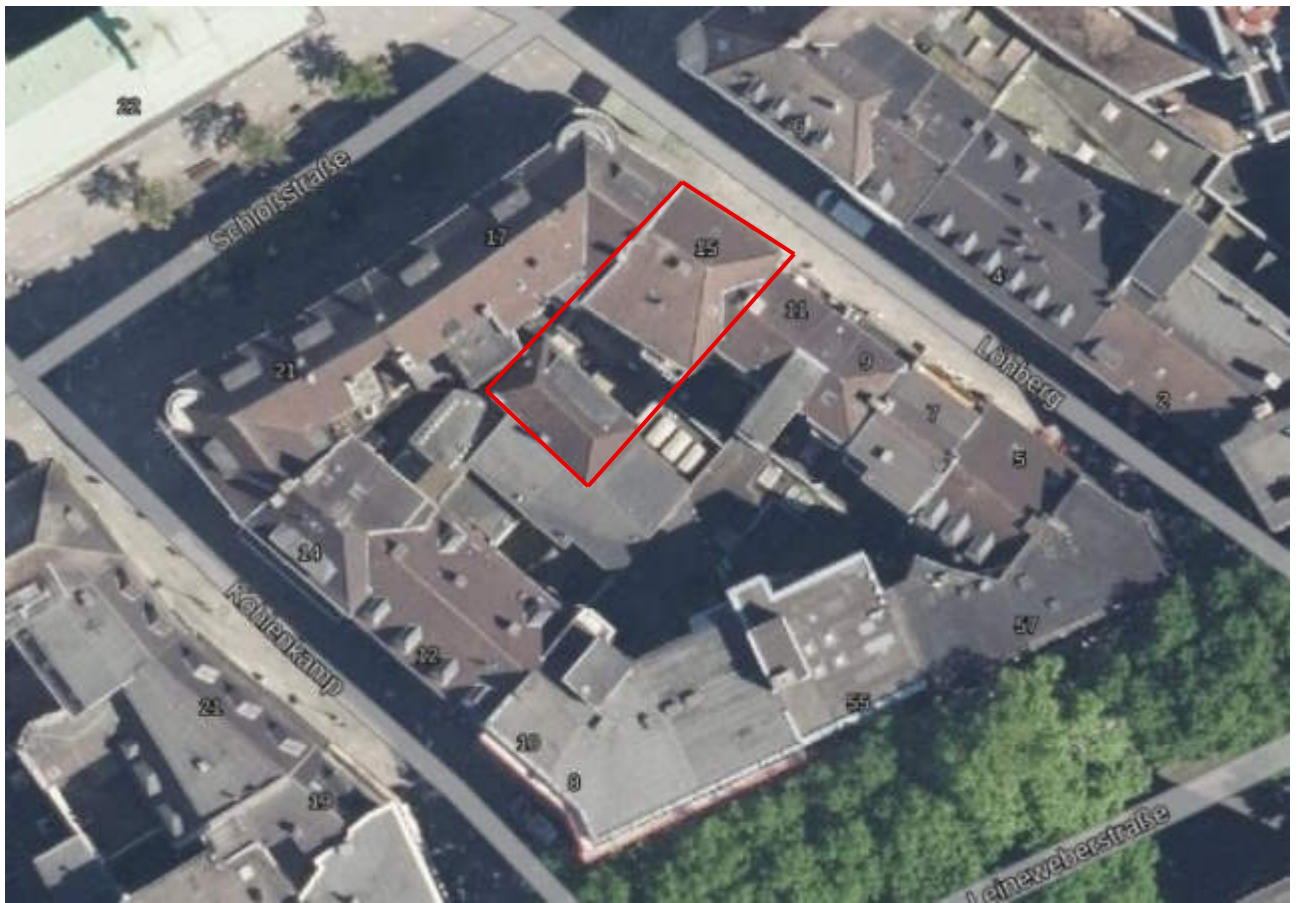
Kellerraum Nebengebäude



Blick in die Straße „Löhberg“

Anlage 4 Luftbild

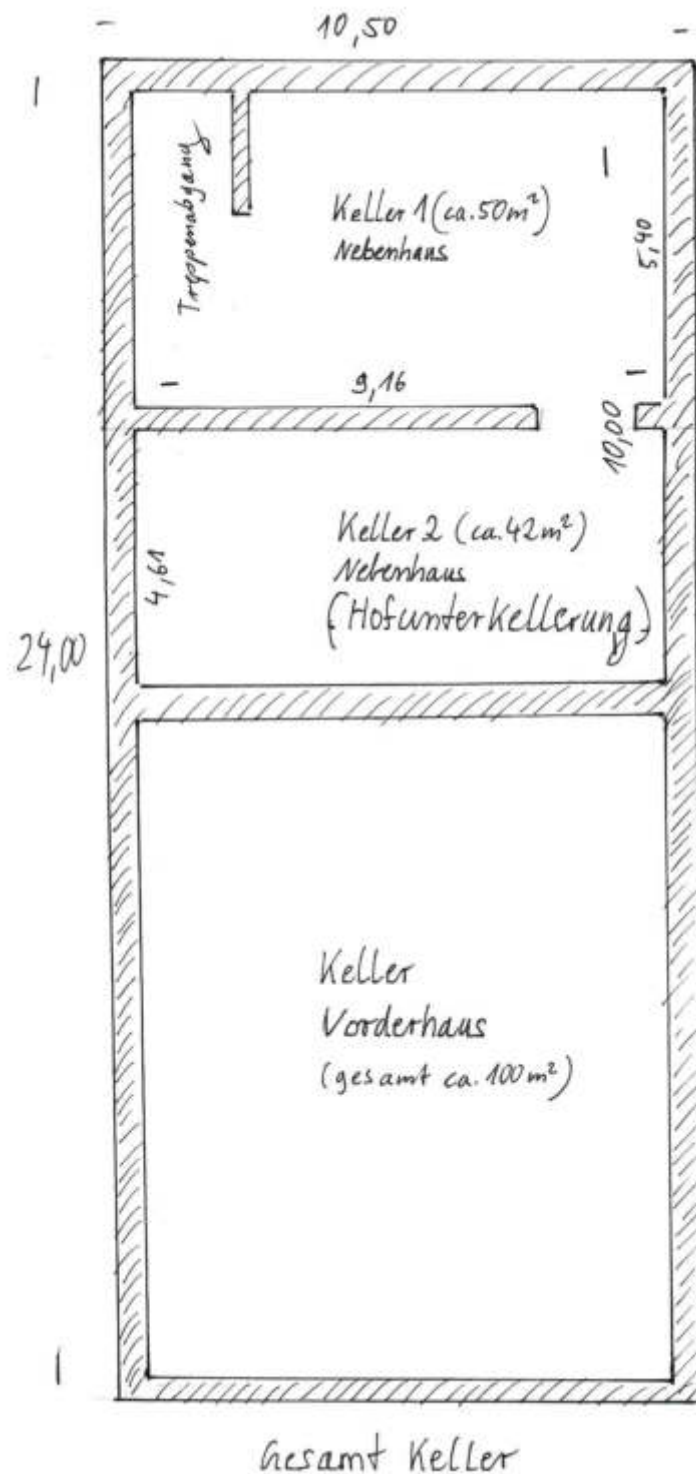
Seite 1 von 1



Quelle: Tim-online.nrw.de

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 6

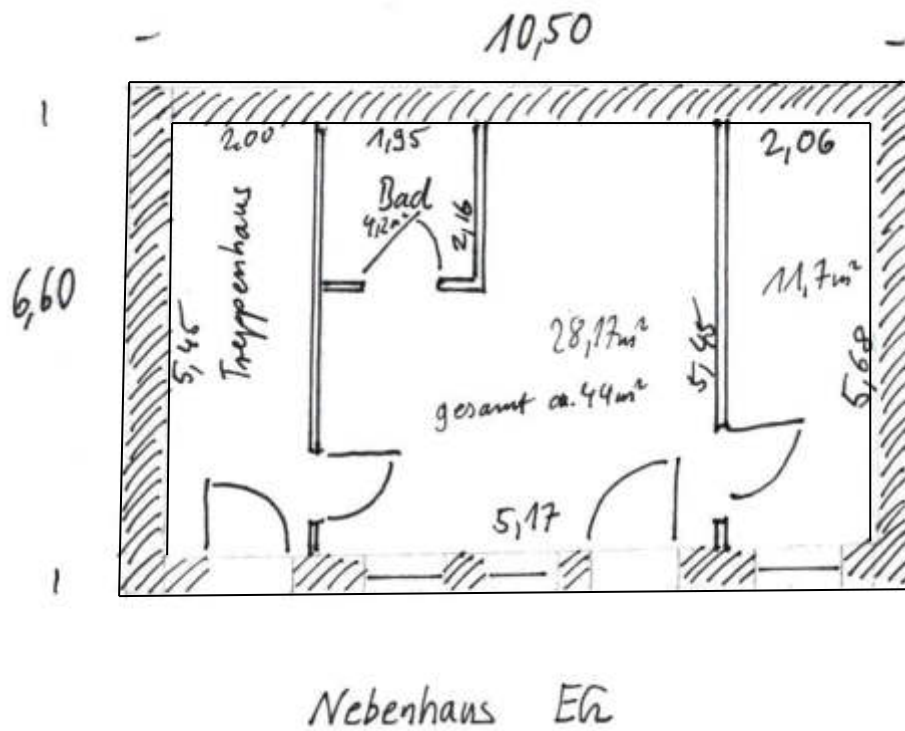


Grundriss

Örtliches Aufmaß und Skizzenanfertigung in Eigenleistung durch den SV

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 6

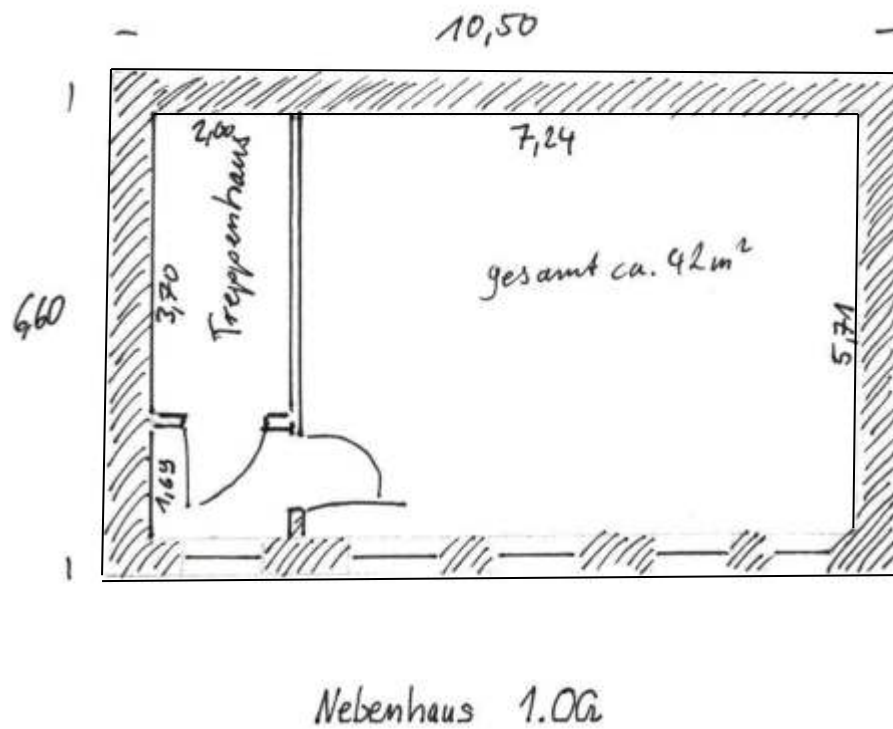


Grundriss

Örtliches Aufmaß und Skizzenanfertigung in Eigenleistung durch den SV

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 6

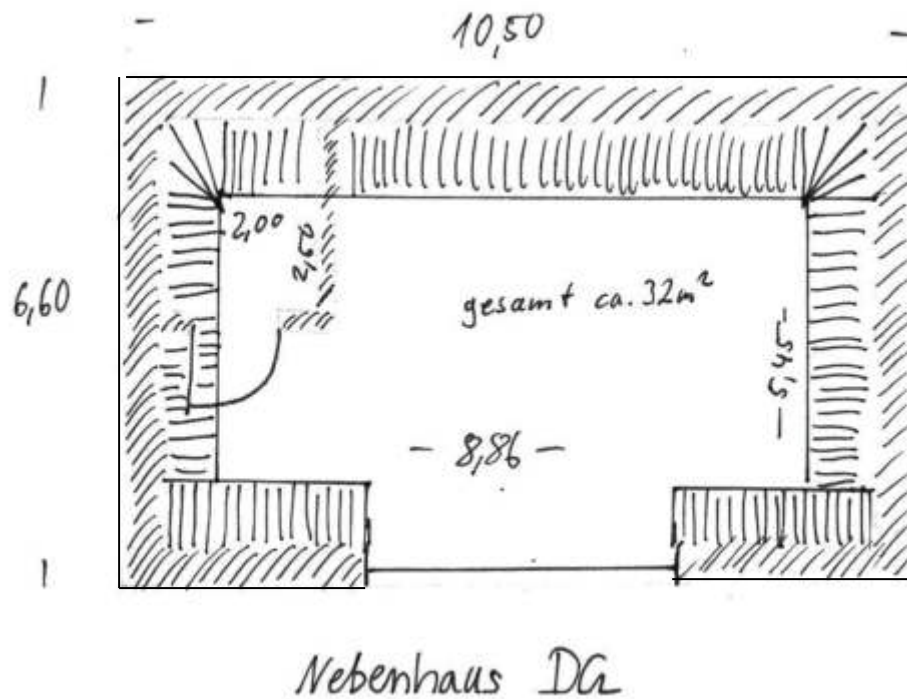


Grundriss

Örtliches Aufmaß und Skizzenanfertigung in Eigenleistung durch den SV

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 6

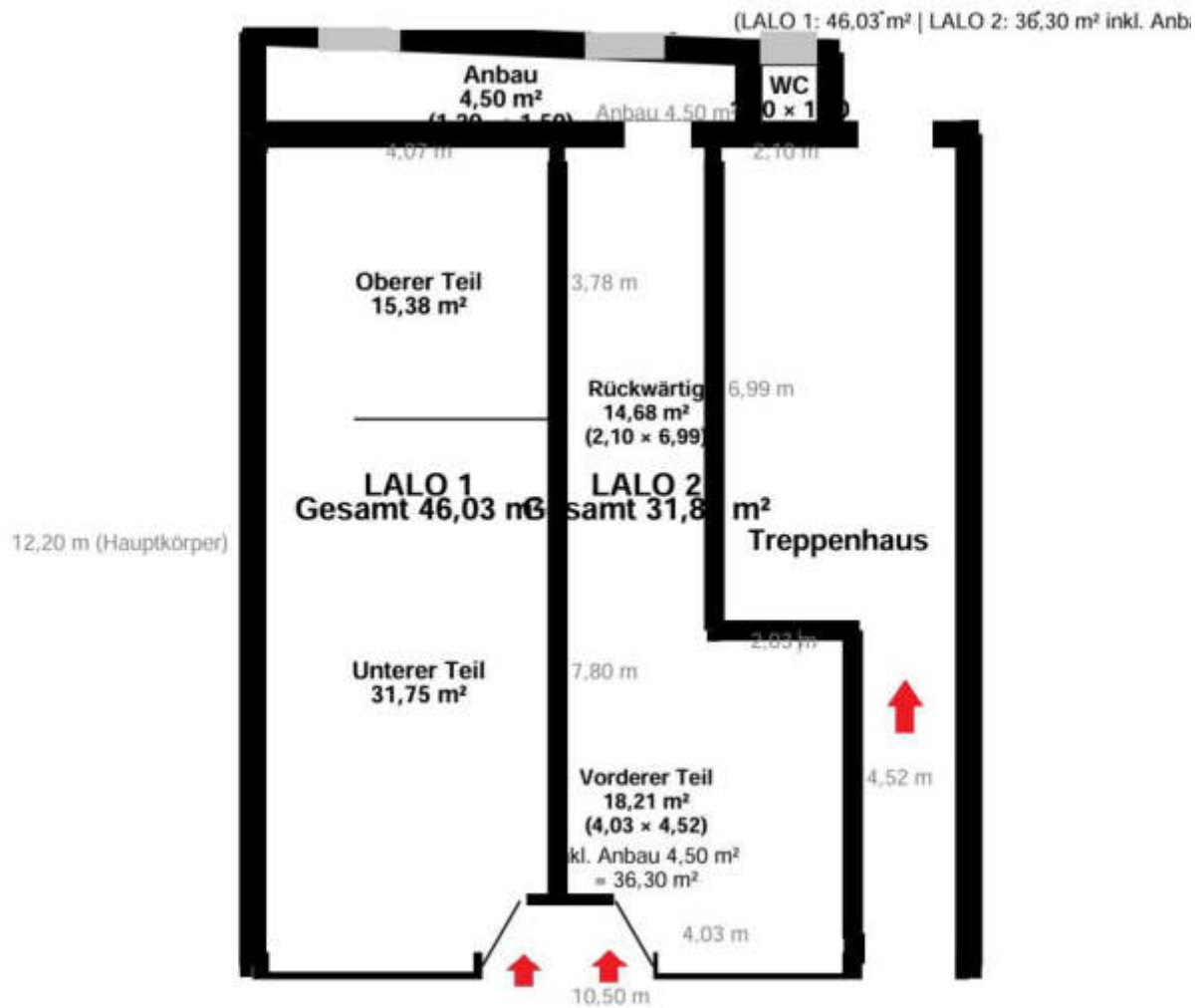


Grundriss

Örtliches Aufmaß und Skizzenanfertigung in Eigenleistung durch den SV

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 6

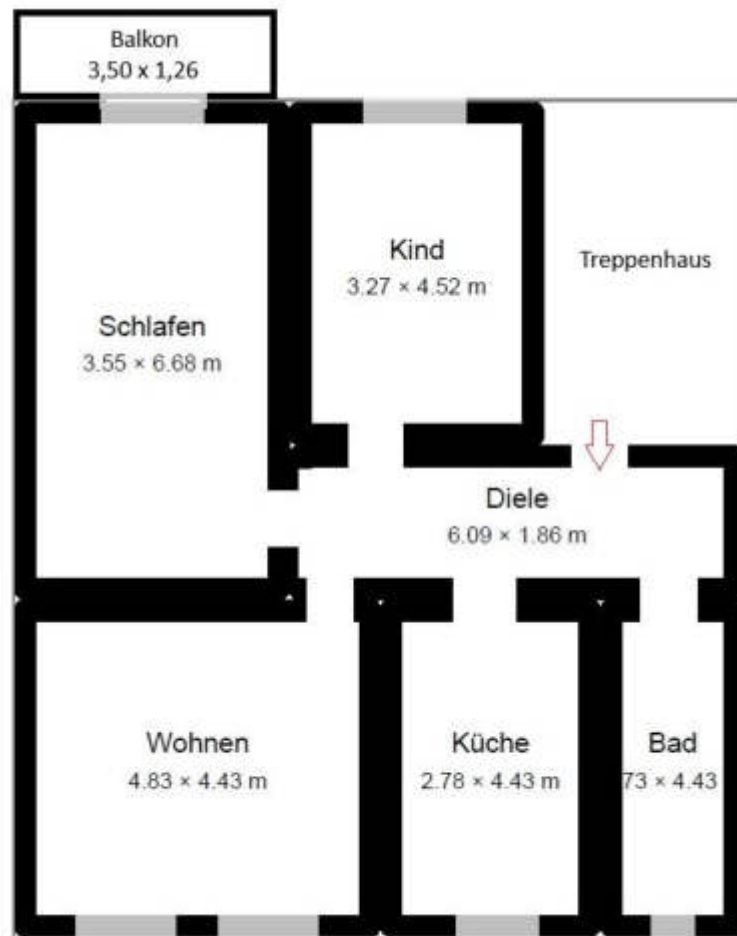


Grundriss Vorderhaus Erdgeschoss

Örtliches Aufmaß und Skizzenanfertigung in Eigenleistung durch den SV

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 6

**Grundriss Wohnung 4.OG**

Die Wohnung im 2.OG wurde örtlich aufgemessen und stimmt in etwa mit dem Grundriss der WE im 4.OG überein. Es wird unterstellt, dass die Wohnungen im 1. und 3.OG ebenfalls in etwa mit den vorhandenen Grundrissen übereinstimmen.

Örtliches Aufmaß und Skizzenanfertigung in Eigenleistung durch den SV

Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Seite 1 von 2

Vorderhaus**WE 4.OG**

Diele	6,09	x	1,86	11,32	m ²
Bad	4,43	x	1,73	7,66	m ²
Küche	4,43	x	2,78	12,32	m ²
Wohnen	4,43	x	4,83	21,40	m ²
Schlafen	6,68	x	3,55	23,71	m ²
Kind	3,27	x	4,52	14,80	m ²
Balkon	3,50	x	1,26 0,50	2,20	m ²
			rd.	93,41	m²

WE 2.OG

Diele	2,40	x	1,58	3,80	m ²
Diele	3,05	x	1,58	4,82	m ²
Flur	1,16	x	1,47	1,71	m ²
Bad	3,30	x	1,23	4,06	m ²
Küche	4,69	x	3,09	14,50	m ²
Wohnen	5,07	x	4,84	24,54	m ²
Schlafen	6,04	x	3,67	22,17	m ²
Kind	3,53	x	4,55	16,06	m ²
Balkon	3,50	x	1,26 0,50	2,20	m ²
			rd.	93,86	m²

WE 1.OG und WE 3.OGEs wird unterstellt, dass die Flächen gleichfalls **rd. 93,60 m²** betragen.**Ladenlokale EG****Lalo 1**

vorderer Teil	7,80	x	4,07	31,75	m ²
abzgl.	1,86	x	1,69	-1,10	m ²
hinterer Teil	3,78	x	4,07	15,38	m ²
			rd.	46,03	m²

Lalo 2

vorderer Teil	4,52	x	4,03	18,21	m ²
abzgl.	1,86	x	1,69	-1,10	m ²
hinterer Teil	6,99	x	2,10	14,68	m ²
Anbau	1,35		7,00	4,51	m ²
			rd.	36,30	m²

Örtliches Aufmaß und Flächenberechnungen in Eigenleistung durch den SV

Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Seite 2 von 2

Hinterhaus**EG**

Raum 1	5,45	x	5,17	28,17	m ²
Raum 2	2,06	x	5,68	11,70	m ²
			rd.	39,87	m²

1.OG

Raum 1	7,24	x	5,71	41,34	m ²
			rd.	41,34	m²

DG

Raum 1	7,46	x	4,98	37,15	m ²
	2,52	x	2,00	-5,04	
			rd.	32,11	m²

Zusammenstellung

Gesamt Wohnfläche Vorderhaus	93,41	
	93,86	
	93,60	
	93,60	
	374,47	m²

Gesamt Nutzfläche Vorderhaus	46,03	
	36,30	
	82,33	m²

Gesamt Wohn- und Nutzfläche Vorderhaus	456,8	m²
---	--------------	----------------------

Nutzfläche EG Hinterhaus	39,87	
Nutzfläche OG Hinterhaus	41,34	
Nutzfläche DG Hinterhaus	32,11	
	113,32	m²

Gesamt Nutzfläche Hinterhaus	113,32	m²
-------------------------------------	---------------	----------------------

Örtliches Aufmaß und Flächenberechnungen in Eigenleistung durch den SV