

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: 18.04.2026
Az.: TU-060525

GUTACHTEN

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

im Teileigentumsgrundbuch von Dümpten, Blatt 2245 eingetragenen **50/200 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus und 8 Garagen bebauten Grundstück, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Geschäftslokal im EG links und Lagerraum im KG**, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 2** bezeichnet, in **45475 Mülheim, Borbecker Str. 142**

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Dümpten</i>	<i>2245</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Mülheim-Dümpten</i>	<i>1</i>	<i>307</i>
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 7 K 3/25 <i>Amtsgericht Mülheim an der Ruhr</i>	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026 geschätzt mit rd.
133.000 €

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 43 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 15 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	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinträumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
4.2.2	Nutzungseinheiten	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	13
4.3	Nebengebäude.....	13
4.4	Außenanlagen.....	13
4.5	Sondereigentum an dem Geschäftslokal im EG links, Nr. 2.....	13
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	14
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	14
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4.8	Zubehör.....	15

5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.2	Bodenwertermittlung	16
5.3	Ertragswertermittlung	17
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
5.3.3	Ertragswertberechnung	19
5.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	19
5.4	Verkehrswert.....	25
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	26
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
6.3	Verwendete fachspezifische Software	28
7	Verzeichnis der Anlagen.....	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus (Geschäftslokal)
Objektadresse:	Borbecker Str. 142 45475 Mülheim
Grundbuchangaben:	Teileigentumsgrundbuch von Dümpten, Blatt 2245, lfd. Nr. 1
Bestandsverzeichnis:	Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen ME-Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in Blatt 2244 bis 2259.
Katasterangaben:	Gemarkung Mülheim-Dümpten, Flur 1, Flurstück 307, Fläche 1289 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungstichtag:	25.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	25.02.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 25.02.2026 wurden die Beteiligten durch Schreiben mit angemessener Frist eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Teileigentums konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige und seine Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 15.05.2025 • Auszug aus dem Stadtplan • Auszug aus der Straßenkarte • Bauakteneinsicht (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Bodenrichtwerte • Erhebungen im Ortstermin • Mietspiegel der Stadt Mülheim a.d.R. • Grundstücksmarktbericht der Stadt Mülheim a.d.R. • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.06.2025 • Auskunft Altlasten vom 03.06.2025 • Auskunft Erschließungsbeiträge vom 13.06.2025 • Auskunft B-Plan/F-Plan vom 04.06.2025 • Auskunft Bergschadensgefährdung vom 04.07.2025 • Auskunft der Hausverwaltung vom 03.04.2026

- Teilungserklärung, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Aufteilungspläne
- Allgemeine Marktanalysen

Von der Auftraggeberin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.05.2025

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) ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen,
- g) zum Bestehen des Denkmalschutzes,
- h) zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen,
- i) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan,
- j) 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.

Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Teileigentums konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck, unterstelltem Ausstattungsstandart und nach Aktenlage (soweit möglich) erstellt. 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.

Zubehör, gewerbliches Inventar und Mobiliar werden nicht bewertet. Hierfür ist die Erstellung eines eigenständigen Gutachtens durch einen Sondersachverständigen erforderlich.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**
Flur 1 Flurstücksnummer **307**

in **Mülheim, Borbecker Str. 142**
Wertermittlungstichtag: **25.02.2026**

Bodenwert							
	Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Boden- wert [€]	
	Teileigentum	baureifes Land	Frei	465,48	1.289,00	150.000,00	
Summe:				465,48	1.289,00	150.000,00	
Objektdaten							
	Bewertungs- teilbereich	Gebäudebezeich- nung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Teileigentum	Mehrfamilienhaus	1.147,00	171,00	1973	80	28
Wesentliche Daten							
	Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
	Teileigentum	20.520,00 <i>(unterstellt nach Neuausbau)</i>		3.311,80 € (16,14 %)	2,10	----	
Relative Werte							
relativer Verkehrswert:				777,78 €/m² WF/NF			
Verkehrswert/Rohertrag:				6,48			
Verkehrswert/Reinertrag:				7,73			
Ergebnisse							
Ertragswert:				133.000,00 €			
Sachwert:				----			
Vergleichswert:				---			
Verkehrswert (Marktwert):				133.000,00 €			
Wertermittlungstichtag				25.02.2026			
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 Seiten zu entnehmen.							

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Mülheim an der Ruhr (ca. 173.874 Einwohner); Stadtteil Dümpten (ca. 18.856 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 Luftverkehrsanbindung 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/)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Dümpten: Der nördlichste Mülheimer Stadtteil des Stadtbezirks Rechtsruhr-Nord grenzt an Heißen, Altstadt II und Styrum. Weiterhin grenzt er an die Oberhausener Stadtteile Styrum und Dümpten und die Essener Stadtteile Bedingrade und Schönebeck. Die A 40 durchschneidet den Stadtteil. Der größte Teil liegt nördlich der Autobahn A40. Der Stadtteil wird durch die Mellinghofer Straße (Landesstraße 450 in der westlichen Umgehung dann Mannesmann-Straße) erschlossen und an das Stadtzentrum sowie an die A 40 angebunden. Auf der Mellinghofer Straße verkehrt auch, von Oberdümpten her kommend, die Straßenbahnlinie 102. (https://de.wikipedia.org/) Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar. Seitlich vor dem Eingang des Geschäftslokals befindet sich eine Trafostation. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich eine Funkantenne.
Topografie:	Eben
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als gute bis mittlere Lage

eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 70 m; mittlere Tiefe: ca. 39 m; Grundstücksgröße: insgesamt 1289,00 m²; Eckgrundstück

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart („Borbecker Straße“ und „Barbarastraße“)

Anliegerstraßen; Straßen mit mäßigem Verkehr, Sackgasse (Barbarastraße)

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinen („Barbarastraße“), Gehwegplatten und Betonverbundsteinen („Borbecker Str.“)

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt (**s. Anlage**).

Bergschadensgefährdung:

Das Auskunftsbereich liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle, Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Roland. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Roland“ ist die CBB Holding AG in Liquidation. Die CBB Holding AG i. L. hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegend würden.

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. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen und da die CBB Holding AG in Liquidation keine Auskunft gibt, wird mitgeteilt, dass in den dortigen Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Teileigentumsgrundbuchs von Dümpten, Blatt 2245 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 13.03.2025 (Ifd. Nr. 5) folgende nicht wertbeeinflussende Eintragungen:

Ifd. Nr. 4 (lastend auf dem Anteil der Abt. I Nr. 5.1): Besonderes Verfügungsverbot zu Lasten eines Gesellschafters

Ifd. Nr. 6 (lastend auf dem Anteil der Abt. I Nr. 5.1): Über das Vermögen eines Gesellschafters ist das Insolvenzverfahren eröffnet

Es wird davon ausgegangen, dass diese Rechte im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

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.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Diese enthält keine Eintragungen (**s. Anlage**).

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein

rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von 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.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dem Sachverständigen liegen

ein Antrag auf Baugenehmigung vom 05.01.1971 hinsichtlich der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses,

ein Verfügungsentwurf vom 21.10.1971 (Az.: 63-86.54182) wonach nach Zustellung der geprüften bautechnischen Nachweise die Erlaubnis erteilt wird, ein Mehrfamilienhaus mit 5 Garagen und 5 Einstellplätzen zu errichten,

ein Entwurf eines Schreibens vom 06.04.1972, ab am 06.04.1972, (Az.: 63.86. 54182), wonach die Erlaubnis erteilt wird, die Stellung des Wohnhauses und die Garagen verändert auszuführen und vier weitere Garagen zu errichten,

eine Ausfertigung für den Hauptvorgang vom 24.07.1972 (Az.: 63.86.54182/Statik) wonach die Genehmigung erteilt wird, mit den Bauausführungen zu beginnen,

ein Vermerk (Az.: 63-1. 54182), wonach die Rohbauabnahme am 05.12.1972 erfolgt ist,

ein Vermerk (Az.: 63-1), wonach die Schlussabnahme (nur Mehrfamilienhaus und 5 Garagen) am 10.07.1973 erfolgt ist,

ein Aktenvermerk vom 08.12.1972, wonach die Genehmigung für die Errichtung eines Anbaus am Laden und die geänderte Ausführung der Grundrisse zu erteilen ist,

ein Entwurf eines Schreibens vom 18.12.1972, ab am 18.12.1972 (Az.: 63.86.54 182) wonach die Genehmigung erteilt wird zu errichten,

ein handschriftlicher Vermerk vom 07.12.1973 auf einem Schreiben eines Architekten vom 29.11.1973 (betr. Baugenehmigung Nr. 63-86.54182), wonach die Abnahmebescheinigung für die Garagen 6 – 8 am 05.12.1973 erteilt wurde,

vor. Das Vorhaben konnte nicht auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung 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 und insbesondere des Dachgeschossausbaus sind somit nicht vorhanden. Aus diesem Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die 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.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Gem. vorliegender Auskunft liegt das Bewertungsobjekt an zwei fertig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen („Borbecker Straße“ und „Barbarastraße“). Die Pflicht zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB

gilt für die vorgenannten Erschließungsanlagen als endgültig abgelöst. Für die vorgenannten Straßen ist mit der Heranziehung zu Straßenbaubeiträgen innerhalb diesen Jahres nicht zu rechnen (**s. Anlage**).

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Gem. Teilungserklärung ist das Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus 7 Wohnungseigentumseinheiten und einer 1 Teileigentumseinheit (Geschäftslokal) sowie 8 Garagen. Das zu bewertende Teileigentum Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss links und besteht gem. TEK aus Ladenlokal, Aufenthaltsraum, WC, Kühlraum, Fleischbearbeitungsraum, Lagerraum im Kellergeschoss, und ist demnach ca. 147 m² groß. Der Haupteingang zum Ladenlokal befindet sich an der Borbecker Straße. Am Geschäftslokal wurde ein Anbau errichtet. Hierfür liegen keine Aufteilungspläne oder Urkunden vor, die belegen, dass der Anbau Bestandteil des Teileigentums Nr. 2 ist. Eine grundbuchrechtliche Eintragung ist nicht erfolgt.

Angaben zur Vermietungssituation können nicht gemacht werden, da beim vereinbarten Ortstermin keiner anzutreffen war. Von wem das Teileigentum zurzeit genutzt wird, konnte nicht festgestellt werden. Mietverträge lagen dem Sachverständigen nicht vor. Mietkonditionen sind ihm nicht bekannt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; dreigeschossig; unterkellert; freistehend; mit eingeschossigem Anbau (nicht unterkellert)
Baujahr:	1973 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Gem. Mitteilung der Hausverwaltung: 2024 neue Kellerfenster; 2025 Fensteranstrich, neue Haustür
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.

Barrierefreiheit:	Das Gebäude nicht barrierefrei ist.
Außenansicht:	Straßen-, Garten-, und Giebelseite verputzt und gestrichen (EG); Straßen-, Garten-, und Giebelseite verkleidet mit Faserzementplatten (1.und 2.OG)

4.2.2 Nutzungseinheiten

Gem. Teilungserklärung ist das Objekt wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss:

Flur, Heizungsraum, Waschraum, Trockenraum, Öltankraum, 7 zu den Wohnungseigentumseinheiten gehörende Kellerräume, zum Teileigentum Nr. 2 gehörende Kellerräume (Lageraum 1, Kühlaggregat, Lagerraum 2, Flur)

Erdgeschoss:

Wohnungseigentum Nr. 1

Teileigentum Nr. 2

1. Obergeschoss:

Wohnungseigentum Nr. 3

Wohnungseigentum Nr. 4

Wohnungseigentum Nr. 5

2. Obergeschoss:

Wohnungseigentum Nr. 6

Wohnungseigentum Nr. 7

Wohnungseigentum Nr. 8

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

Konstruktionsart:	Massivbau und Stahlbetonskelett
Fundamente:	Kiesbeton
Keller:	36,5 cm Mauerwerk, Kalksandstein DIN 105 NF
Umfassungswände:	EG, 1.-2. OG, DG: HLZ 150
Wohnungstrennwände, Treppenraumwände, Brandwände:	Kalksandstein DIN 150 NF
Innenwände:	tragende: Kalksandstein DIN 105 F nichttragende: Schwemmstein DIN 18 151
Geschossdecken:	über KG u. Wohngeschossen: Stahlbeton
Treppen:	Keller- Geschoss- u. Dachbodentreppe: Stahlbetonplatte nach DIN 1045 mit Betonkern und Kunststeinbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür und Seitenteil aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Beton; Dachform: Flachdach (ERTEX-Kaltdach); Dacheindeckung: Mehrteilige Bitumenpappe mit expandiertem Kork und Dampfsperre. Kiespressdach; Attika

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung wird unterstellt; teilw. Leitungen über Putz im Geschäftslokal
Heizung:	Gem. Hausverwaltung: Gas-Zentralheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) wird unterstellt
Warmwasserversorgung:	dezentral

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkone
besondere Einrichtungen:	Gegensprechanlage
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte wird Bauschäden- und Baumängelfreiheit (z.B. Hausschwamm) unterstellt; alltagstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden nicht berücksichtigt. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt 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 Bauteilöffnung 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.

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.

4.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich 2 Garagengebäude mit jeweils 4 Garage (massiv, Außenwände: KSV DIN 105 F, Dachform: Flachdach, Dachkonstruktion: Stahlbeton, Attika, Stahlschwingtore, Außenansicht: verputzt und gestrichen)

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, privater Kinderspielplatz, Einfriedung (Mauer, Zaun)

4.5 Sondereigentum an dem Geschäftslokal im EG links, Nr. 2

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an dem im EG links gelegenen Geschäftslokal nebst Lagerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet.
Nutzfläche:	Die Nutzfläche beträgt gemäß TEK ca. 147 m² im EG

Raumaufteilung/Orientierung: Gem. vorliegender Unterlagen ist das zu bewertende Teileigentum wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss (gesamt **ca. 50 m² Nutzfläche**):

Lageraum 1, Lageraum 2, Kühlaggregat, Flur

Erdgeschoss:

Fleischvorbereitung (ca. 3,66 m²), Kühlraum (ca. 5,19 m²), Ladenlokal (ca. 126,92 m²), Aufenthaltsraum (ca. 9,90 m²), WC (ca. 1,18 m²), Waschraum (ca. 0,95 m²), Flur (ca. 2,30 m²), Kleinlastenaufzug (ca. 1,20 m²)

Es wurde am Geschäftslokal ein Anbau errichtet. Dieser ist gem. Aktenvermerk in der Bauakte ca. 24 m² groß.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte, kann keine detaillierte Ausstattungsbeschreibung erstellt werden. Es wird mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Fenster: Fenster mit Isolierverglasung; Rollläden; Glasbausteine

Türen: Eingangstüre Geschäftslokal: Holztür mit Lichtausschnitt (Drahtglas); Hintertüre: Holztüre mit Oberlicht, vergittert

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen: Alarmanlage (lt. vorl. Unterlagen)

besondere Bauteile: Kleinlastenaufzug vom KG in EG, jedoch offenbar nicht mehr funktionsfähig, da er sich gem. vorliegender Pläne nur noch im EG befindet.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

sonstige Besonderheiten: keine

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Für das zu bewertende Teileigentum bestehen keine Sondernutzungsrechte.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: nicht bekannt

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): lt. Hausverwaltung:

Es bestehen Instandhaltungsrücklagen per 31.12.2024 in Höhe von 51.724,93 €. Der Rückstand der zu bewertenden Einheit hieran beträgt per 31.12.2024 4.353,24 €, wenn der Hausgeldrückstand der zu bewertenden Einheit beglichen ist.

Es erging am 05.11.2025 ein Beschluss, die Hausgeldabrechnung für 2025 wurde noch nicht erstellt.

Insgesamt besteht ein Hausgeldrückstand per 03.04.2026 für die zu bewertende Einheit in Höhe von 17.109,76 € zzgl. Gerichts- und Anwaltskosten von ca. 2.500,00 €.

Es wurden folgende Nebenkostenzahlungen vom Mieter geleistet:

a) 25.11.2025: 2.140,00 €

b) 02.02.2026: 1.070,00 €

Die monatlichen Hausgeldabschläge belaufen sich lt. Wirtschaftsplan aktuell auf 535,00 €.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Die Außengitter der Belüftung des TE sind teilweise defekt. Rechts neben dem Eingang zum Geschäftslokal löst sich im unteren Bereich der Putz und es sind Risse sichtbar.

4.8 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 versteigernden beweglichen Gegenständen 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. Ob sich bewegliches Zubehör in dem zu bewertenden Teileigentum befindet, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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. 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 (nötigenfalls 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.

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) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

5.2 Bodenwertermittlung

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) 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).

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **480,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,9
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III-IIIIV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,83
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	1.289 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	480,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2026	25.02.2026	×	1,000
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	480,00 €/m ²	
WGFZ	0,9	0,83	×	0,970
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.289	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
Vollgeschosse	III-IIIIV	III	×	1,000
Tiefe (m)	35		×	1,000
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	465,60 €/m ²	
Fläche		×	1.289 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	600.158,40 €	
Ermittlung des anteiligen Bodenwerts				
Gesamtbodenwert gerundet			600.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)		×	50/200	
anteiliger Bodenwert		=	150.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026 rd. **150.000,00 €**.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 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.

5.3.2 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 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 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).

5.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Mehrfamilienhaus)	1	WE nach Umnutzung	147,00		10,00	1.470,00	17.640,00
	2	EG Anbau	24,00		10,00	240,00	2.880,00
Summe			171,00	-		1.710,00	20.520,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **20.520,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **3.311,80 €**

jährlicher Reinertrag

= **17.208,20 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

2,10 % von 150.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

– **3.150,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **14.058,20 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer

× **21,008**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **295.334,67 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **150.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Teileigentums

= **445.334,67 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

– **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums

= **445.334,67 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **312.000,00 €**

Ertragswert des Teileigentums

= **133.334,67 €**

rd. 133.000,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Vormerkung:

Die Wertermittlung zeigt, dass sich unabhängig vom gewählten methodischen Ansatz ein vergleichbares Wertniveau ergibt. Sowohl unter Zugrundelegung der derzeitigen Nutzung als auch unter Annahme einer wohnwirtschaftlich geprägten Zielnutzung unter Berücksichtigung der hierfür erforderlichen Investitionskosten ergibt sich ein Verkehrswert in ähnlicher Größenordnung. Dies bestätigt die Plausibilität des ermittelten Wertes, welcher im Wesentlichen durch den Bodenwert geprägt ist, während dem bestehenden Gebäude aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit bzw. des erforderlichen Umnutzungsaufwands nur ein untergeordneter wirtschaftlicher Beitrag zukommt.

Wohn-/Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Sie können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohhertrag

Ableitung der marktüblich erzielbaren Miete (wohnwirtschaftliche Zielnutzung)

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Mülheim an der Ruhr weist für Wohnungen ab einer Größe von 80 m² in der Baualtersklasse 2014 bis 2019 einen Mittelwert von rund 7,47 €/m² aus, welcher fortgeschrieben auf den Mietspiegel 2026 etwa 7,80 €/m² entspricht. Da Wohnungen ab Baujahr 2020 nicht Bestandteil des Mietspiegels sind, können diese Werte lediglich als Orientierungsgröße dienen.

Vorliegend wird im Rahmen der Wertermittlung modellhaft unterstellt, dass durch die erforderlichen umfassenden Umbaumaßnahmen eine wohnwirtschaftliche Nutzung geschaffen wird, die in ihrer baulichen und technischen Ausprägung einer weitgehenden Neuschaffung im Bestand entspricht. Diese Annahme stellt eine bewertungsbedingte Fiktion dar, da die tatsächliche Umsetzung sowie deren konkrete Ausgestaltung vom jeweiligen Erwerber abhängen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen erheblichen Investitionen, insbesondere hinsichtlich Grundrissgestaltung, Belichtung, technischer Gebäudeausstattung sowie Innenausbau, erscheint es sachgerecht, ein Mietniveau oberhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Durchschnittswerte anzusetzen.

Vor diesem Hintergrund wird für die überschlägige Bewertung eine marktüblich erzielbare Miete von rund **10,00 €/m²** als plausibel erachtet. Diese liegt zwar oberhalb der Mietspiegelwerte, trägt jedoch dem Umstand Rechnung, dass durch die unterstellte umfassende Umnutzung ein gegenüber dem einfachen Bestandsniveau deutlich erhöhter Wohnwert geschaffen wird.

Wirtschaftliche und rechtliche Würdigung der Teilfläche – Anbau

Der im Jahr 1972 errichtete und baurechtlich genehmigte Anbau mit einer Fläche von ca. 24 m² ist funktional und tatsächlich ausschließlich der hier bewerteten Einheit zugeordnet und wird seit Errichtung entsprechend genutzt. Eine dingliche Zuordnung zum Sondereigentum ist jedoch mangels entsprechender Regelung in der Teilungserklärung nicht erfolgt, sodass es sich insoweit rechtlich um Gemeinschaftseigentum handelt. Ein gesondert eingeräumtes Sondernutzungsrecht besteht ebenfalls nicht.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird – abweichend von einer isolierten Betrachtung der aktuellen Nutzung – modellhaft eine wohnwirtschaftliche Zielnutzung unterstellt. In diesem Zusammenhang wird die betreffende Teilfläche sowohl bei der Ermittlung der erforderlichen Umnutzungs- und Herrichtungskosten als auch bei der Ableitung der künftig erzielbaren Wohnfläche vollständig berücksichtigt.

Gleichwohl ist zu beachten, dass die fehlende rechtliche Zuordnung zum Sondereigentum ein objektspezifisches Risiko darstellt, welches aus Sicht eines potenziellen Erwerbers bei der Investitionsentscheidung zu berücksichtigen wäre. Dieser Umstand wird im Rahmen der Wertermittlung nicht durch eine reduzierte Flächenansetzung, sondern durch einen entsprechenden Zuschlag bei den Umnutzungs- und Risikokosten berücksichtigt.

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.

Die im Verhältnis zum Rohertrag vergleichsweise hohe Bewirtschaftungskostenquote ist im vorliegenden Fall auf die unterdurchschnittliche Ertragskraft des Objekts bei gleichzeitig vorhandenen, weitgehend ertragsunabhängigen Kostenstrukturen zurückzuführen und stellt insoweit eine objektspezifische Besonderheit dar.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 439,00 €	439,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 171,00 m ² × 14,40 €/m ²	2.462,40 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	410,40 €
Summe		3.311,80 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte, objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall nicht auf Grundlage der aktuellen gewerblichen Nutzung, sondern unter Zugrundelegung der im Rahmen der Wertermittlung modellhaft unterstellten wohnwirtschaftlichen Zielnutzung abgeleitet.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für die Stadt Mülheim an der Ruhr weist für vermietete Eigentumswohnungen Liegenschaftszinssätze in einer Größenordnung von rund **2,1 %** aus. Diese beziehen sich auf marktgängige, nachhaltig vermietbare Wohnobjekte mit stabiler Nutzungssituation.

Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass die wohnwirtschaftliche Nutzung erst durch umfassende Umnutzungs- und Herrichtungsmaßnahmen hergestellt werden muss und insoweit eine bewertungsbedingte Fiktion darstellt. Die mit der Umsetzung verbundenen Risiken sowie die eingeschränkte Ausgangssituation des Objekts werden jedoch nicht über eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes, sondern im Rahmen der angesetzten Umnutzungs- und Risikokosten berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, den vom Gutachterausschuss für Wohnimmobilien ausgewiesenen Liegenschaftszinssatz von **ca. 2,1 %** als Grundlage heranzuziehen.

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 80 Jahren für das Gebäude angesetzt.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		

Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	57,5 %	42,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1973 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1973 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 53 Jahre =) 27 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß

der Punktrastermethode gemäß Anlage 2 ImmoWertV eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-312.000,00 €
• Umnutzung/Ausbaukosten	-256.000,00 €
• Baunebenkosten (Architekt/Planung/Statik) rd. 6%	-15.000,00 €
• Projektrisiko/Unwägbarkeiten rd. 5%	-13.000,00 €
• Vermarktung/Leerstand rd. 2%	-5.000,00 €
• Zusätzliche objektspezifische Umsetzungsrisiken rd. 5%	-23.000,00 €
Summe	-312.000,00 €

Die aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis unterstellter erforderlicher Aufwendungen wird nur pauschal berücksichtigt. Sie sollen den potenziellen Einfluss auf den Verkehrswert aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers unter Berücksichtigung der Gesamtgegebenheiten widerspiegeln und ist daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet. Weitere Nachforschungen und differenziertere Bewertungen sind nur im Rahmen einer Kostenplanung durch einen speziellen Fachmann wie einem Architekten oder eines Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten. Für eine nachhaltige Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude(-teile) ist ein wesentlich höherer Betrag zu kalkulieren. Entsprechende Investitionen würden aber auch zu höheren Wertansätzen (Gebäudewerte, Mieteinnahmen, Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, geringere Alterswertminderung) führen.

Die zur Herstellung einer marktgerechten wohnwirtschaftlichen Nutzung erforderlichen Umbaumaßnahmen umfassen erhebliche Eingriffe in die bauliche Struktur, insbesondere hinsichtlich Belichtung (Fenstereinbau), Grundrissgestaltung, technischer Gebäudeausrüstung (Heizung, Sanitär, Elektro) sowie Innenausbau.

Vor dem Hintergrund einschlägiger Baukostenkennwerte (u. a. Baukosteninformationszentrum BKI sowie Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes) bewegen sich die Kosten für derartige umfassende Umnutzungs- und Sanierungsmaßnahmen regelmäßig in einer Größenordnung von ca. 1.200 €/m² bis 1.800 €/m².

Vor diesem Hintergrund wird für die vorliegende überschlägige Bewertung ein Ansatz von rund **1.500 €/m²** als mittlerer und marktgerechter Erfahrungswert zugrunde gelegt.

Zusätzliche rechtliche und organisatorische Umsetzungsrisiken (WEG-Zustimmung etc.)

Über die bereits in den Umnutzungs- und Herrichtungskosten berücksichtigten baulichen und technischen Risiken hinaus ist zu beachten, dass die Realisierung der unterstellten wohnwirtschaftlichen Nutzung von weiteren, nicht unmittelbar baulich bedingten Faktoren abhängt.

Insbesondere die erforderliche Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft, die rechtliche Neuordnung des Anbaus sowie die damit verbundenen zeitlichen und organisatorischen Abstimmungsprozesse führen aus Sicht eines potenziellen Erwerbers zu zusätzlichen Unsicherheiten hinsichtlich der tatsächlichen Umsetzbarkeit.

Diese Aspekte stellen eigenständige wertbeeinflussende Faktoren dar, die im Markt regelmäßig zu einem zusätzlichen Abschlag auf den rechnerisch ermittelten Wert führen.

Vor diesem Hintergrund wird ein pauschaler Risiko- und Zeitabschlag in Höhe von rund **5 %** des vorläufigen Ertragswertes berücksichtigt.

5.4 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **133.000 €** ermittelt.

Einordnung des Verhältnisses von Boden- und Ertragswert

Der rechnerisch ermittelte Wert liegt unterhalb des abgeleiteten Bodenwertes. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Bodenwert im vorliegenden Fall nicht frei realisierbar ist, sondern an die bestehende bauliche und rechtliche Situation gebunden ist.

Insbesondere die erforderlichen Abstimmungen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft, die rechtliche Neuordnung der Flächen sowie die mit der Umnutzung verbundenen Unsicherheiten führen aus Sicht eines potenziellen Erwerbers zu einem Abschlag auf den Bodenwert.

Der ermittelte Verkehrswert bildet somit die eingeschränkte wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks sachgerecht ab.

Der **Verkehrswert** für den **50/200 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an dem Geschäftslokal im EG links**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet,

in 45475 Mülheim, Borbecker Str. 142

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Dümpten</i>	2245	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Mülheim-Dümpten</i>	1	307

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026 geschätzt mit rd.

133.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

Duisburg, den 18.04.2026

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Der zugrunde liegende Sachverständigenvertrag ist zwingend zu beachten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 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

WoBindG:

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)

PfandBG:

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

6.2 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

6.3 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.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Fotos

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Anlage 5: Nutzflächenberechnungen

Anlagen 6 bis 11 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten

Anlage 6: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7: Auszug aus dem Altlastenkataster

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 9: Anliegerbescheinigung

Anlage 10: Auskunft über Bergschadensgefährdung

Anlage 11: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

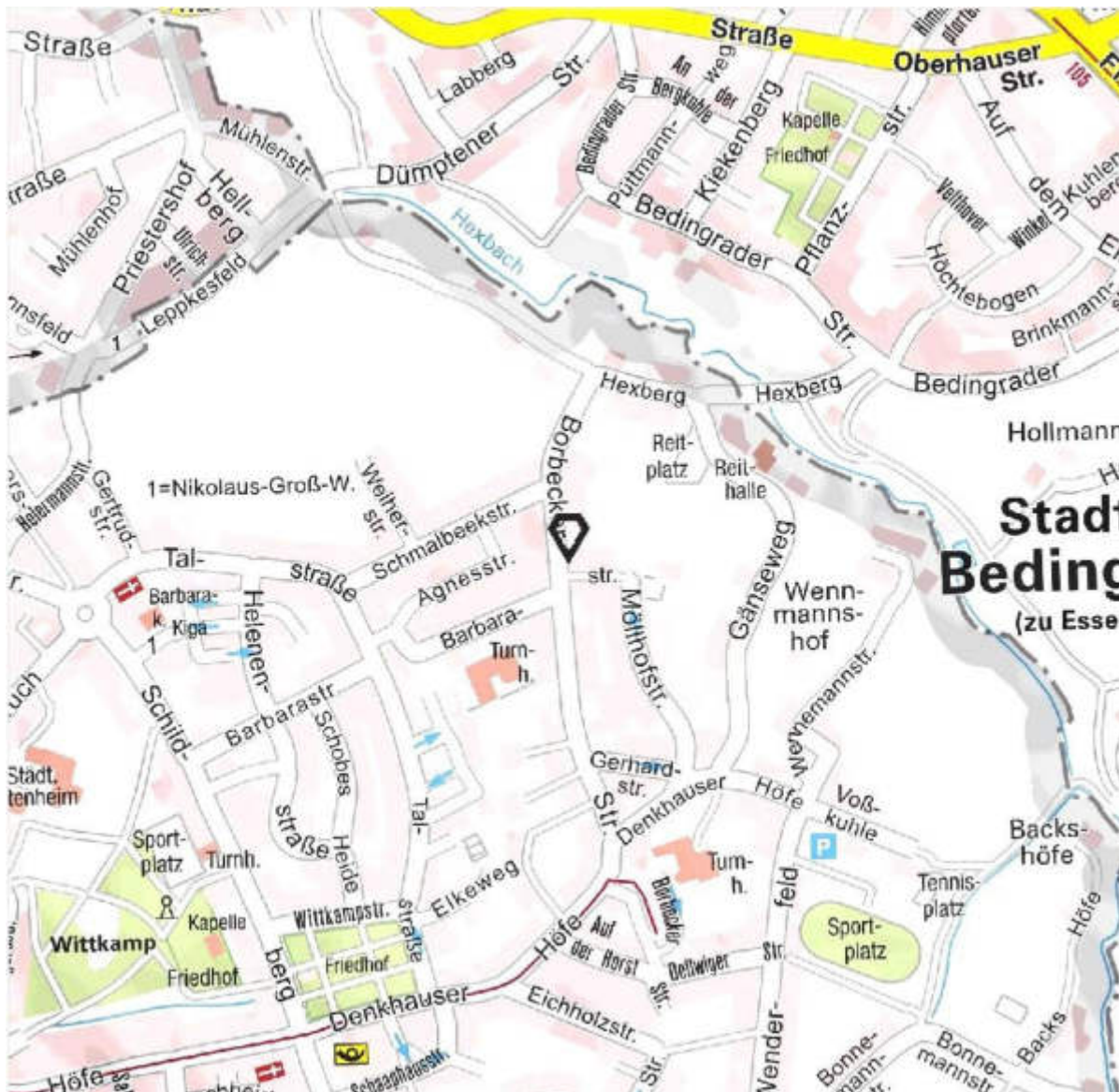


Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Regionalkarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 5



Straßenansicht“ Borbecker Straße“



Eingang Geschäftslokal

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 5



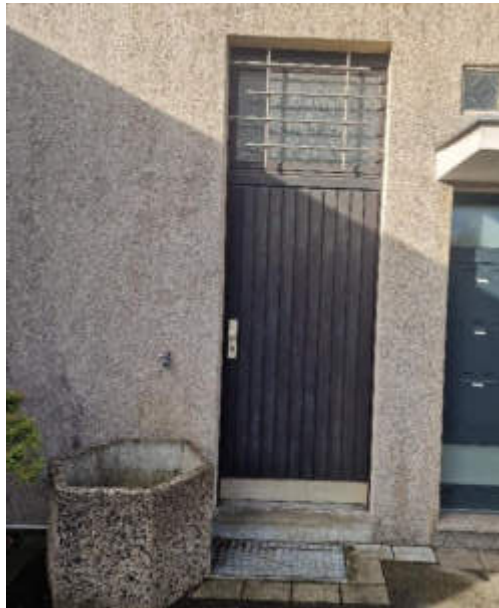
Straßenansicht „Barbarastraße“



Rückansicht mit Hauseingang

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 5



Hoftür Geschäftslokal



Zufahrt zum Garagenhof und Zugang zum Hauseingang

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 5



Seitenansicht



Garagenhof

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 5



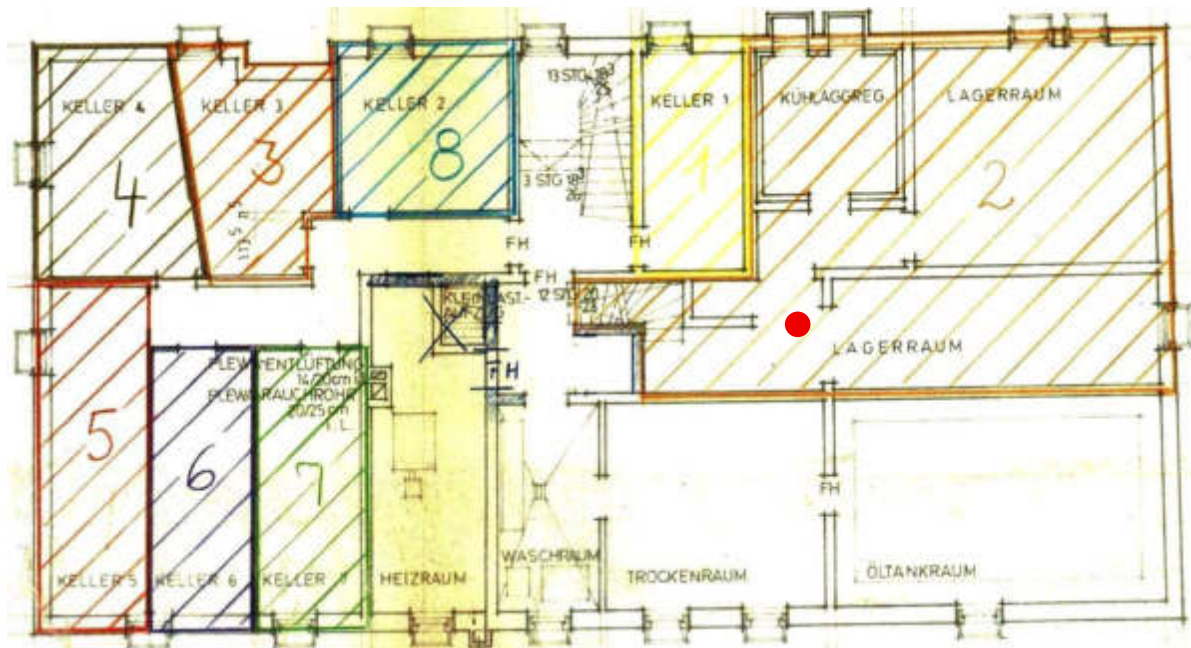
Blick in den Garten



Blick in die „Borbecker Straße“

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 7

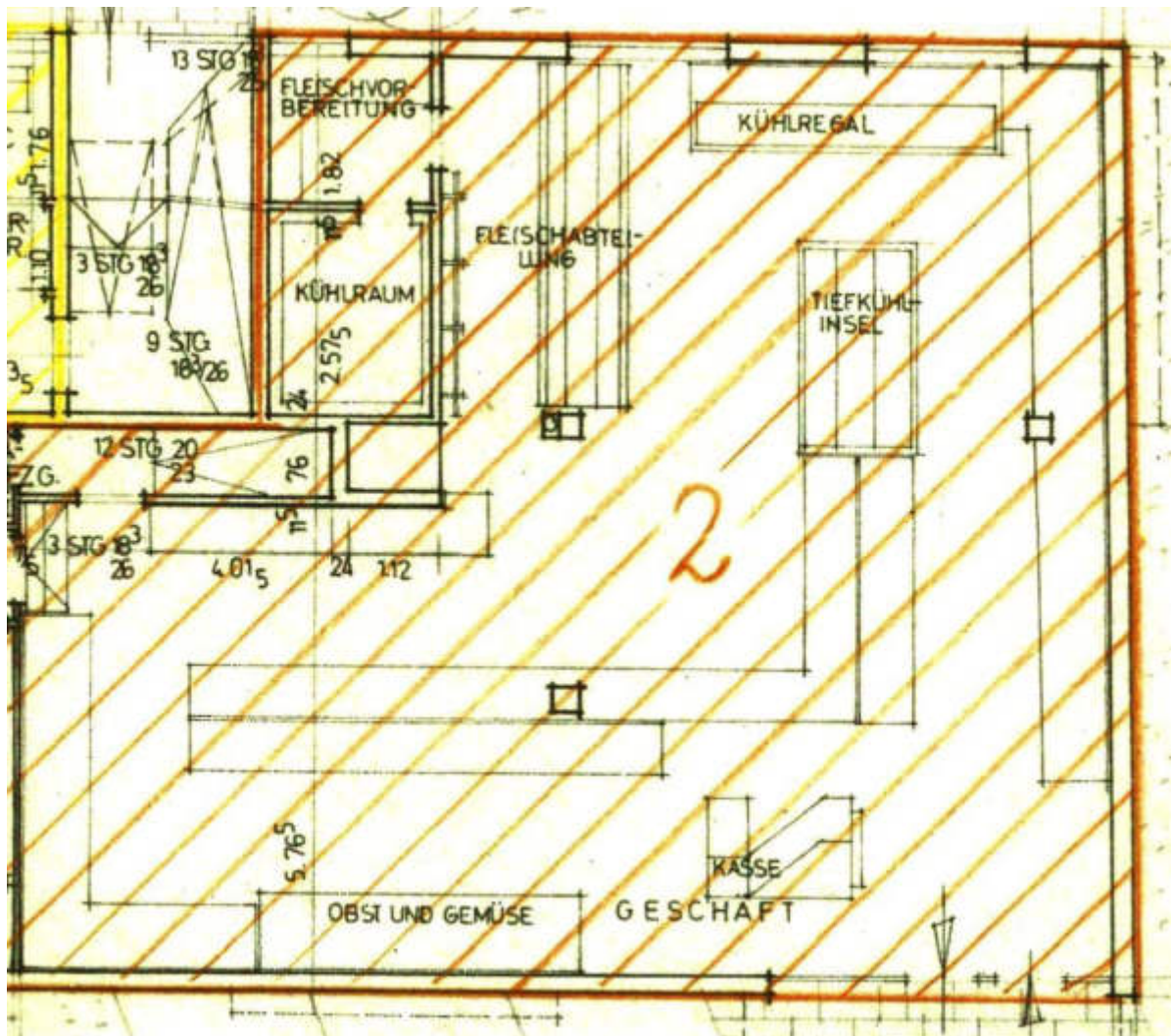


Grundriss Kellergeschoss

Ob der Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 7

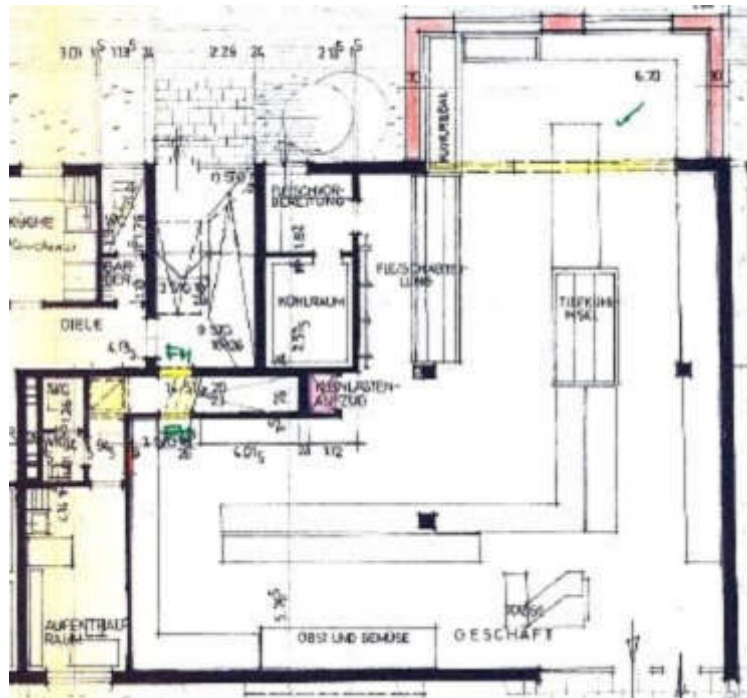


Grundriss Teileigentum Nr. 2

Ob der Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden. Beim Ortstermin wurde festgestellt, dass ein Anbau errichtet wurde.

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 7

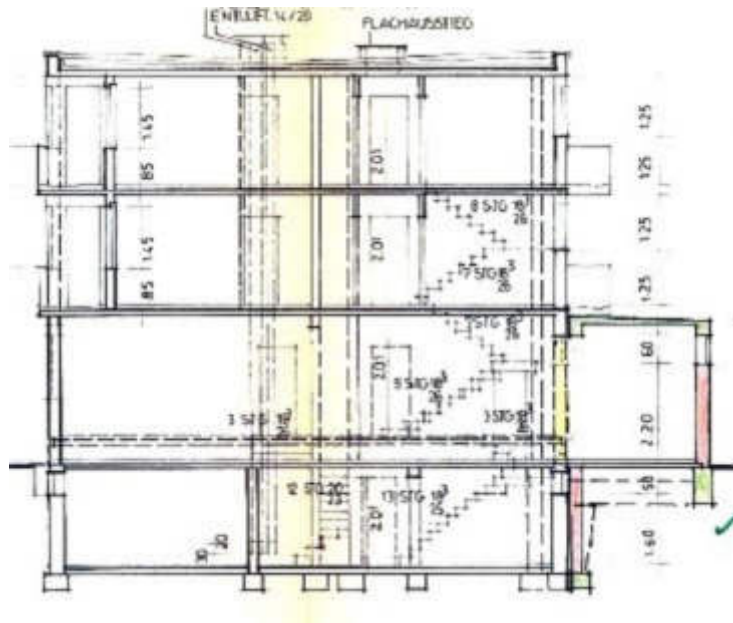


Grundriss Teileigentum Nr. 2 mit Anbau

Ob der Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 7

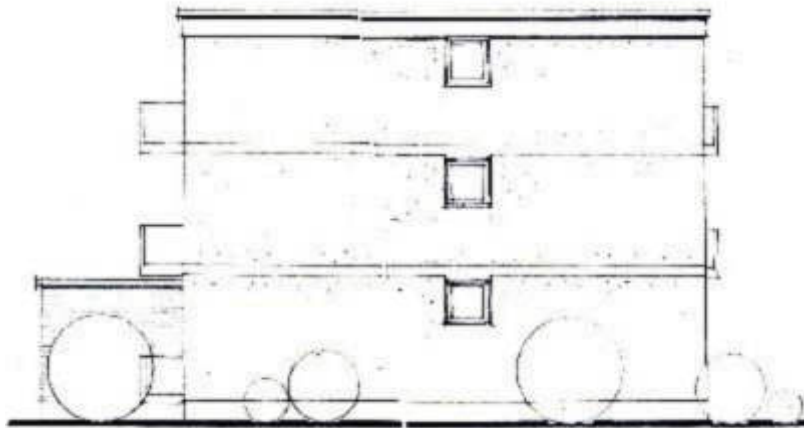


Schnitt

Ob der Schnitt den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

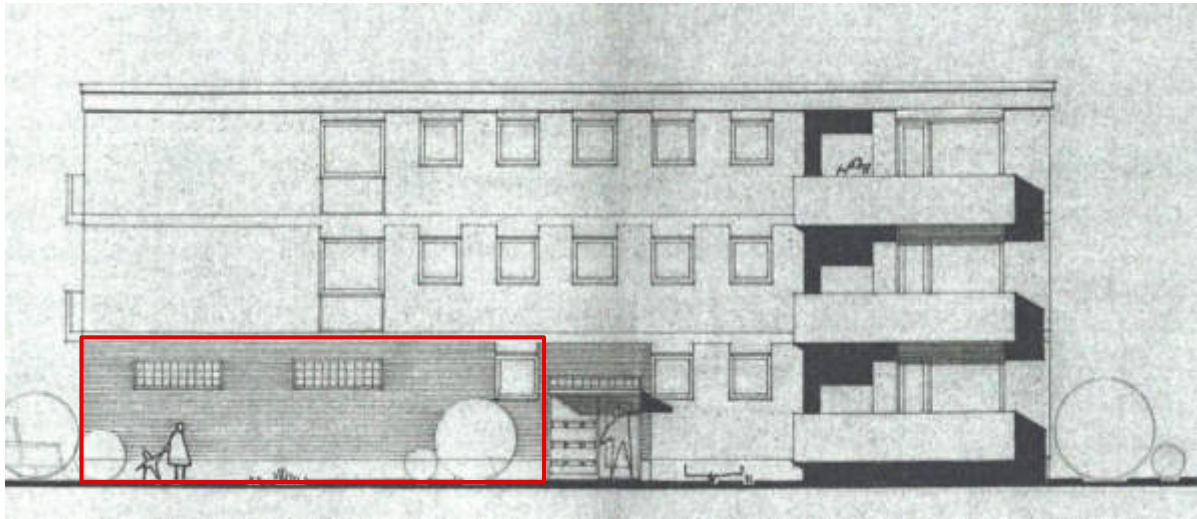
Seite 5 von 7



Nordansicht

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 7

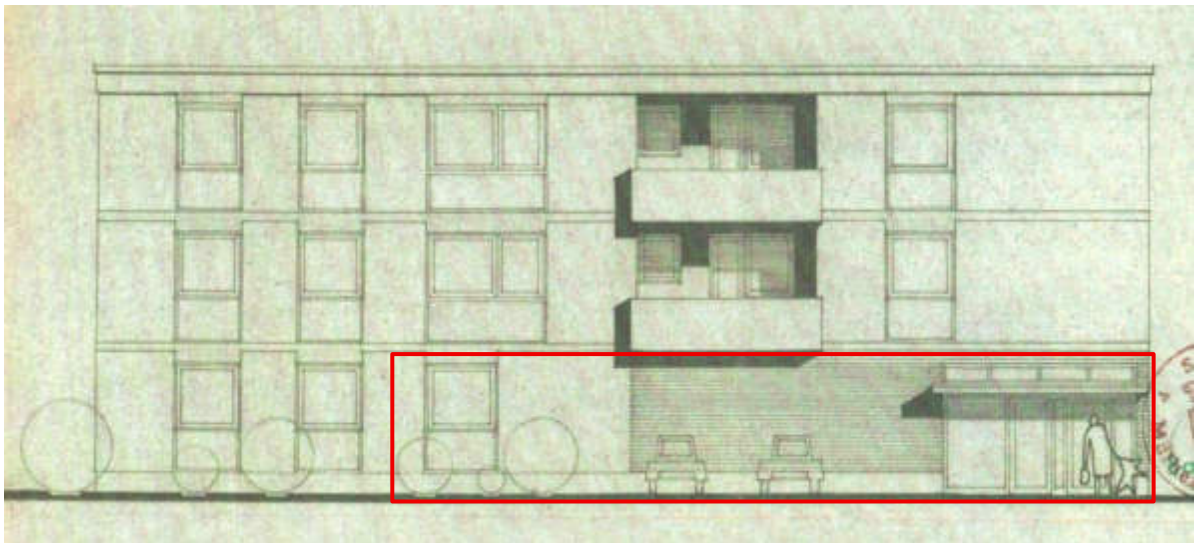


Ostansicht

Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten (Anbau an Geschäftslokal und Hoftür fehlen)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 7



Westansicht

Anlage 5: Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

Bauvorhaben: Wohn- und Geschäftshaus

Baustelle: 433 Pulheim-Buhr-Lumpfen, Dorbeckerstraße 142.

Bauberri:

Datum: 5.1. 1971

NPL-WPL BERECHNUNG DER NUTZ- UND WOHNFLÄCHEN.

Blatt: 1

Bestell-/ Geschoss	Raumbezeich- nung	Längen	Breite	qm	100%	97%	Summe qm
Geschäft 1. Etage	Verkauf	13,82	5,77	+	79,74		
		8,42	1,12	+	9,43		
		8,37	4,51	+	37,75		
	Küchenraum	2,58	2,01	+	5,19		
	Fleischvorbe- reitung	2,01	1,82	+	3,66		
	Aufenthalt	4,14	2,39	+	9,90		
	WC	0,94	1,26	+	1,18		
	Banraum	1,01	0,94	+	0,95		
	Flur	1,76	0,76	+	1,34		
		1,01	0,95	+	0,96		
	Aufzug	1,26	0,95	+	1,20	151,30	146,76
NPL Geschäft							147,00 qm

Der an das Geschäftslokal errichtete Anbau hat eine Größe von ca. 24 m².