

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: 10.12.2025
Az.: KE-070525

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Fulerum, Blatt 2564 eingetragenen **33,89/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit 2 Wohnblöcken bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an **der Wohnung Richard-Gerlach-Str. 12 nebst Balkon im EG rechts**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 17** bezeichnet sowie den **Sondernutzungsrechten** an den **Keller-räumen** im Aufteilungsplan mit **Nr. K 43** und **K 55** bezeichnet, an dem **Abstellraum im DG** im Aufteilungsplan mit **Nr. DK 25** bezeichnet und an dem **Garten** im Aufteilungsplan mit **GF 10** bezeichnet, in **45472 Mülheim, Richard-Gerlach-Str. 4,6,8,10,12**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Fulerum</i>	<i>2564</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Fulerum</i>	<i>4</i>	<i>352, 349</i>
Verfahren	Amtsgericht Mülheim a.d.R. 7 K 2/25	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungstichtag 08.10.2025 geschätzt mit rd.

127.000 €

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 13 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 40 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 14 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	Kleinräumige 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.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus „Richard-Gerlach-Str. 8, 10, 12“ ...	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
4.2.2	Nutzungseinheiten	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
4.3	Nebengebäude.....	13
4.4	Außenanlagen.....	13
4.5	Sondereigentum an der Wohnung nebst Balkon im EG rechts, Nr. 17	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	14
4.8	Zubehör.....	14

5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	15
5.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	16
5.2	Bodenwertermittlung	16
5.3	Ertragswertermittlung.....	17
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
5.3.2	Ertragswertberechnung	18
5.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	19
5.4	Vergleichswertermittlung	20
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
5.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	21
5.5	Verkehrswert.....	22
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	23
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	23
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	24
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	24
7	Verzeichnis der Anlagen.....	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohnblock, bestehend aus 3 Mehrfamilienhäusern (Richard-Gerlach-Str. 8, 10, 12)
Objektadresse:	Richard-Gerlach-Str. 4, 6, 8, 10, 12 45472 Mülheim
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Fulerum, Blatt 2564, lfd. Nr. 1
Bestandsverzeichnis:	Der eingetragene MEA ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen. Es sind Sondernutzungsrechte an Kellerräumen, Abstellräumen im DG, Gärten und Terrassen begründet und teilweise zugeordnet worden. Es bestehen Eintragungen hinsichtlich der Veräußerung des zu bewertenden Miteigentumsanteils. Hier ist das SNR an den Kellerräumen Nr. K 43 und K 55, an dem Abstellraum im DG Nr. DK 25, an dem Garten GF 10 des ATP zugeordnet.
Katasterangaben:	Gemarkung Fulerum, Flur 4, Flurstück 352, Fläche 1281 m ² ; Gemarkung Fulerum, Flur 4, Flurstück 349, Fläche 1865 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungstichtag:	08.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	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.:	Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung 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 1:1000 vom 15.05.2025 • Auszug aus dem Stadtplan • Auszug aus der Straßenkarte • Bauakteneinsicht (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Bodenrichtwerte • Mietspiegel der Stadt Mülheim a.d.R. • Grundstücksmarktbericht Stadt Mülheim a.d.R. • Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 08.07.2025

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.07.2025
- Auskunft Altlastenkataster vom 04.07.2025
- Auskunft Bergschadensgefährdung vom 30.07.2025
- Auskunft über Wohnungsbindungen vom 20.10.2025
- Auskunft Erschließungsbeiträge vom 09.07.2025
- Teilungserklärung vom 26.07.2007, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Aufteilungspläne, Kaufvertrag vom 11.12.2007
- Erhebungen im Ortstermin
- 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

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte nicht durchgeführt werden.

Dementsprechend wird das Gutachten für dieses Gebäudeteil nach dem (äußeren) Eindruck, unterstelltem Ausstattungsstandart und nach Aktenlage (soweit möglich) erstellt. Besondere Baumängel oder Bauschäden, die über die besichtigten Gebäudeteile hinausgehen, 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.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flur **4** Flurstücksnummer **349 u.a.**

in **Mülheim, Richard-Gerlach-Str. 4,6,8,10,12**
Wertermittlungstichtag: **08.10.2025**

Bodenwert							
	Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]	
	Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	451,37	3.146,00	1.420.000,00	
Bodenwertanteil an dem 39,89/1.000stel MEA						48.100,00	
Objektdaten							
	Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus	4.060,00	64,42	1962	80	36
Wesentliche Daten							
	Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
	Wohnungseigentum	5.612,28		1.443,13 € (25,71 %)	2,10	----	
Relative Werte							
relativer Verkehrswert:				1.971,44 €/m² WF/NF			
Verkehrswert/Rohertrag:				22,63			
Verkehrswert/Reinertrag:				30,46			
Ergebnisse							
Ertragswert:				127.000,00 €			
Sachwert:				----			
Vergleichswert:				127.000,00 €			
Verkehrswert (Marktwert):				127.000,00 €			
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 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. 174.202 Einwohner); Stadtteil Heißen (ca. 21.221 Einwohner) (Stand: 30.06.2025)
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:	Heißen ist der östlichste Stadtteil Mülheims und liegt im Stadtbezirk Rechtsruhr-Süd, mit Ausnahme des statistischen Bezirks Winkhausen (Heißen-Nord), das zu Rechtsruhr-Nord gehört. Er liegt am historischen Hellweg und grenzt an Menden-Holthausen, Altstadt I, Altstadt II, Dümpten und an die Essener Stadtteile Frohnhausen, Fulerum und Haarzopf. Das Stadtteilzentrum liegt auf einem der westlichsten Ausläufer des Westenhellwegs, der sich an dieser Stelle fast 100 m über die Mülheimer Innenstadt erhebt. (Quelle: https://de.wikipedia.org/) Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	ausschließlich 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 gute bis mittlere Wohnlage eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Flurstück 349: Straßenfront: ca. 38 m; mittlere Tiefe: ca. 70 m; Flurstückgröße: 1865,00 m²; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform; Flurstück 352: Straßenfront: ca. 31 m; mittlere Tiefe: ca. 43 m; Flurstückgröße: 1281,00 m²; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr; Sackgasse

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege teilweise einseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung der Wohnblöcke

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Flurstück 349 im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt (**s. Anlage**).

Bergschadensgefährdung: Der angegebene Auskunftsbereich liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Bernhard“ und über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen ebenfalls erloschenen Bergwerksfeld „Eisenstein“. Die letzten Eigentümerinnen der erloschenen Bergbauberechtigungen sind nicht mehr erreichbar. Rechtsnachfolger existieren nicht. In den dortigen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau umgegangen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nach den dort bekannten Lagerstätteninformationen im Auskunftsbereich ein ca. 65 cm mächtiges Steinkohleflöz unter einer geringmächtigen Lockermassenschicht an der Karbonoberfläche ausstreicht. Die Flöz-Schicht fällt mit ca. 30 ° in nördlicher Richtung ein. Das Flöz steht vermutlich teilweise in geringer Tiefe unter der Auskunftsfäche an. Ein Abbau des Flözes unter der Auskunftsfäche ist nicht dokumentiert. Im Umfeld der Auskunftsfäche sind im Streichen der Flöz-Schicht Schürfe verzeichnet. Die textlichen Aufzeichnungen enthalten für den unmittelbaren Auskunftsbereich keine Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten. Es sollte auf Grund der Lagerstättenverhältnisse aber dennoch auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden. Hierbei kann es sich z. B. um Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen an der Tagesoberfläche können auf Grubenbaue hinweisen. Beim Aushub einer Baugrube sollte auf die

Beschaffenheit des Untergrundes geachtet werden. Trifft man dabei auf eine Lagerstätte oder auf Auflockerungen, die möglicherweise durch bergbauliche Tätigkeiten entstanden sind, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung. In diesen Fällen sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden.

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.

Anmerkungen:

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 Wohnungsgrundbuchs von Fulerum, Blatt 2564 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 06.03.2025 (Ifd. Nr. 2) keine Eintragungen.

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 für das Flurstück 349 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 trifft der Bebauungsplan F 12 a, (rechtsverbindlich seit 30.09.2008) im Wesentlichen, folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet; IV = 4 Geschosse (max.); GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl); GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise
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 keine Bauunterlagen 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 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 21)
--	---

beitragsrechtlicher Zustand:	Das Grundstück „Richard-Gerlach-Straße 8, 10, 12“ liegt an einer öffentlichen Straße „Richard-Gerlach-Straße“, die aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung von einem Dritten erstellt worden ist. Erschließungsbeiträge nach BauGB werden hierfür nicht geltend gemacht. Für die vorgenannte Straße ist mit der Heranziehung zu Straßenbaubeiträgen innerhalb des nächsten Jahres nicht zu rechnen (s. Anlage).
------------------------------	--

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit zwei Wohnblöcken. Gem. TEK besteht ein Wohnblock aus zwei Mehrfamilienhäusern („Richard-Gerlach-Str. 4, 6“) mit insgesamt 8 Wohnungen und ein Wohnblock aus drei Mehrfamilienhäusern („Richard-Gerlach-Str. 8, 10, 12“) mit insgesamt 24 Wohnungen. Die zu bewertende Wohnung Nr. 17 befindet sich „Richard-Gerlach-Str. 12“ im Erdgeschoss rechts. Gem. Angaben des Amtsgerichts und ausweislich des Klingelschildes wird die Wohnung vermutlich von der Eigentümerin selbst genutzt.

Das zu bewertende 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**).

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 – Mehrfamilienhaus „Richard-Gerlach-Str. 8, 10, 12“

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, 4-geschossig; unterkellert; freistehend
Baujahr:	1962 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	keine erkennbar, nur im Rahmen der üblichen Instandhaltung.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Es wird unterstellt, dass das Gebäude nicht barrierefrei ist.
Außenansicht:	insgesamt WDVS rau verputzt und gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten

Gem. TEK ist das Objekt „Richard-Gerlach-Str. 12“ wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss: Flur, Waschküche, Technikraum, 16 zu den Wohnungseigentumseinheiten gehörende Kellerräume

Erdgeschoss:	Wohnungseinheit Nr. 17 Wohnungseinheit Nr. 18
1. Obergeschoss:	Wohnungseinheit Nr. 19 Wohnungseinheit Nr. 20
2. Obergeschoss:	Wohnungseinheit Nr. 21 Wohnungseinheit Nr. 22

3. Obergeschoss:	Wohnungseinheit Nr. 23 Wohnungseinheit Nr. 24
Dachgeschoss:	Heizungsraum, Trockenboden, Flur, 8 zu den Wohnungseigentumseinheiten gehörende Abstellräume

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stampfbeton
Keller:	36,5 cm Kalksandstein
Umfassungswände:	EG: 36, 5 cm Ziegelmauerwerk; 1. – 3. OG, DG: 24 cm Hohlblockstein
Innenwände:	tragende Innenwände: 24 cm Kalksandsteinmauerwerk; nichttragende Innenwände: 11,5 cm Leichtbausteine; Wohnungstrennwände, Treppenhauswände: 24 cm Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Keller-, Boden- und Geschosstreppe: Stahlbeton;
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür und Seitenteil aus Kunststoff, mit Lichtaus- schnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Pfettendach; Dachform: Sattel- oder Giebeldach; Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachrin- nen und Regenfallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffent- liche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung wird unterstellt
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung), wird unterstellt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkone
---------------------	------------------------------

besondere Einrichtungen: keine bekannt

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 keine Nebengebäude.

4.4 Außenanlagen

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

4.5 Sondereigentum an der Wohnung nebst Balkon im EG rechts, Nr. 17

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung „Richard-Gerlach-Str. 12“ im EG rechts nebst Balkon, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung rd. 64,42 m² (laut Wohnflächenberechnung weicht die WF um 0,32 m² ab. Es wird die m²-Angabe aus der TEK angesetzt.)

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung ist gem. vorliegender Pläne wie folgt aufgeteilt:

- Diele
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Bad
- Abstellkammer
- Wohnzimmer
- Küche
- Balkon

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

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

Fenster: Kunststofffenster, Rollläden

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen: keine bekannt

besondere Bauteile: Balkone

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Es sind Sondernutzungsrechte an Kellerräumen, Abstellräumen im DG, Gärten und Terrassen begründet und teilweise zugeordnet worden. Für die zu bewertende Wohnung bestehen Sondernutzungsrechte

- an den Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. K 43 und K 55 bezeichnet;
- an dem Abstellraum im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. DK 25 bezeichnet;
- an dem Garten, im Aufteilungsplan mit GF 10 bezeichnet;

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: nicht bekannt

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Eine Hausverwaltung konnte nicht ermittelt werden. Angaben zur Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) liegen nicht vor. Ggfs. anstehende Sonderumlagen müssen entsprechend berücksichtigt werden.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand. Es wird geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt.

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 der zu bewertenden Wohnung befindet, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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 Beschaffenheiten 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.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch allein (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

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 (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.

5.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Aufgrund der vorliegenden Datenbasis (geeigneter Mietspiegel und Liegenschaftszinssatz) wird der Verkehrswert in diesem Gutachten aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall ebenfalls möglich, da für den Bereich des Bewertungsobjekts ein zonaler Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung steht.

Auf eine Sachwertermittlung wird verzichtet, da diese Substanzwertermittlung - bei dem Erwerb von Wohnungs- und Teileigentum - kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht und keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

5.2 Bodenwertermittlung

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.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **450,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. 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)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,9
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	3.146 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 08.10.2025 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)		=	450,00 €/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	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	450,00 €/m ²	
WGFZ	0,9	0,9	×	1,000
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.146	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
Vollgeschosse	II	IV	×	1,000
Tiefe (m)	30		×	1,000
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	450,00 €/m ²	
Fläche		×	3.146 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	1.415.700,00 €	
Ermittlung des anteiligen Bodenwerts				
Gesamtbodenwert			1.420.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)		×	33,890/1.000	
anteiliger Bodenwert		=	48.123,80 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.10.2025 **48.100,00 €**.

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 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung rechts	EG	64,42	7,26	467,69	5.612,28
Summe				64,42	-	467,69	5.612,28

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.612,28 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.443,13 €
jährlicher Reinertrag	= 4.169,15 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,10 % von 48.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.010,10 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.159,05 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,084
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 79.241,61 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 48.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 127.341,61 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 127.341,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 127.341,61 €
	rd. 127.000,00 €

5.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Die Berechnungen 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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Mülheim a. d. Ruhr als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen 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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 64,42 m ² × 14,00 €/m ²	901,88 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	112,25 €
Summe		1.443,13 €

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 80 Jahren für das 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Es wird unterstellt, dass das (gem. sachverständiger Schätzung) 1962 errichtete Gebäude teilweise modernisiert wurde. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen

Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1962 = 63$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 63 \text{ Jahre} =$) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1981.

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

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.

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

5.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Für den Bereich des Bewertungsobjekts steht ein zonaler Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf eine für diese Lage typische Immobilie. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 (2) ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen weitestgehend den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z. B. Baujahr, Anzahl der Wohneinheiten und Ausstattungsmerkmale zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts sind über Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	2.430,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	08.10.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,000	
Wohnfläche [m ²]		64,42	× 1,000	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	vermietet	× 0,940	
Anzahl WE's	4	24	× 0,860	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.964,41 €/m ²	
Wohnfläche			× 64,42 m ²	
Vergleichswert			= 126.547,29 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 mit rd. **127.000,00 €** ermittelt.

5.5 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. **127.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **127.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den **33,89/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit 2 Wohnblöcken bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an **der Wohnung Richard-Gerlach-Str. 12 nebst Balkon im EG rechts**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 17** bezeichnet sowie den **Sondernutzungsrechten** an den **Kellerräumen** im Aufteilungsplan mit **Nr. K 43** und **K 55** bezeichnet, an dem **Abstellraum im DG** im Aufteilungsplan mit **Nr. DK 25** bezeichnet und an dem **Garten** im Aufteilungsplan mit **GF 10** bezeichnet, in **45472 Mülheim, Richard-Gerlach-Str. 4,6,8,10,12**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Fulerum	2564	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Fulerum	4	352, 349

wird zum Wertermittlungstichtag 08.10.2025 geschätzt mit rd.

127.000 €

in Worten: einhundertsiebenundzwanzigtausend 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 10.12.2025



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. 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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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 weiter Anwendung)

DIN 277: 2021-08

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- [5] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12.Auflage 2016
- [6] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011
- [7] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2015
- [8] Klaus-Niels Knees: Immobilienzwangsvollstreckung, 4. Auflage 2003
- [9] Stöber ZVG, Zwangsversteigerungsgesetz, Beck'sche Kurzkommentare, 21.Auflage 2016
- [10] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014
- [11] 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: Wohnflächenberechnung
- Anlage 6: Lage Sondernutzungsrechte

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

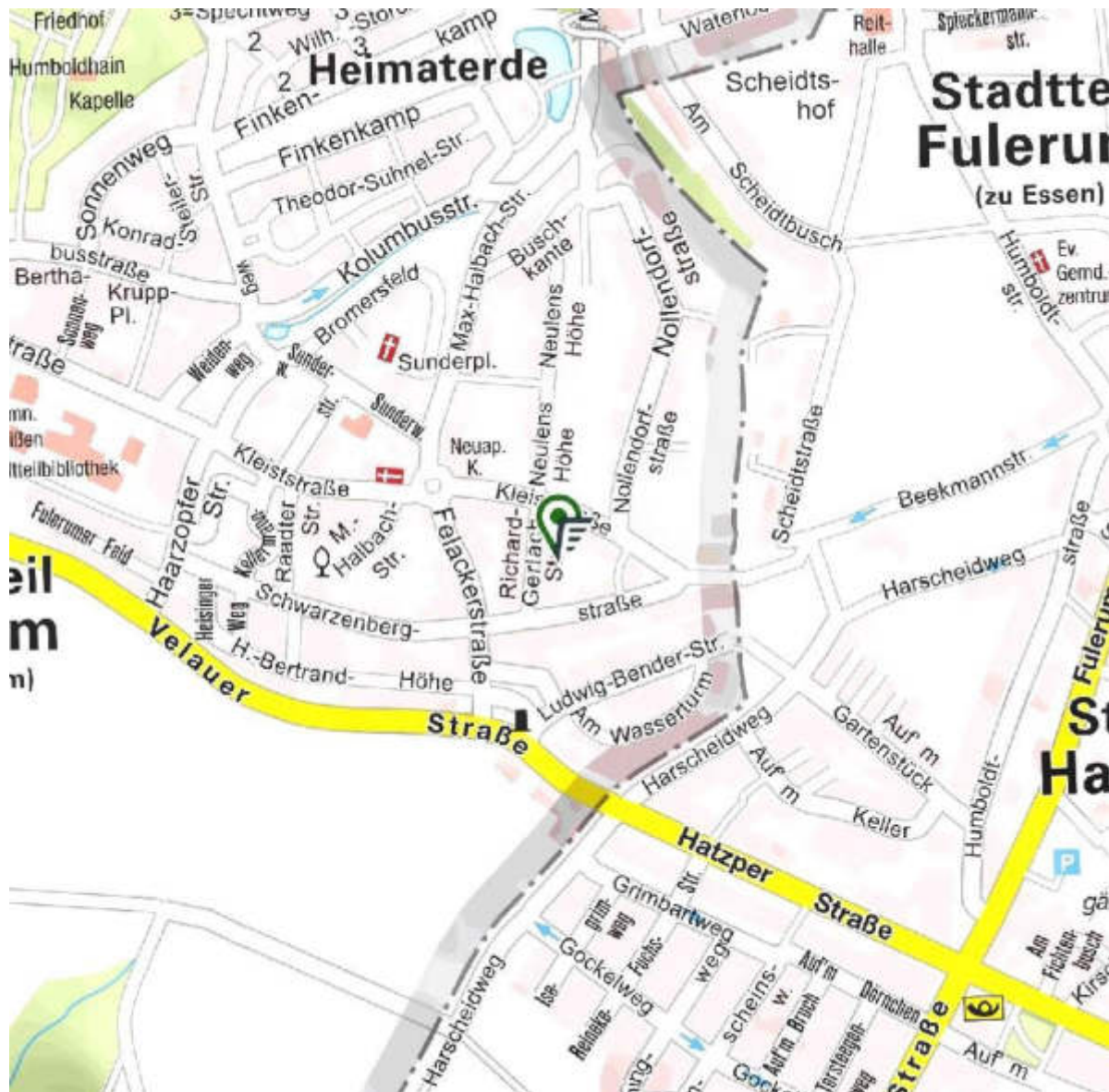


Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont 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 4



Zugang zu den Hauseingängen „Richard-Gerlach-Str. 8, 10, 12“



Vorderansicht „Richard-Gerlach-Str. 12“

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 4



Giebelansicht 1 „Richard-Gerlach-Str. 8, 10, 12“



Giebelansicht 2 „Richard-Gerlach-Str. 8, 10, 12“

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 4



Fläche neben dem Haus „Richard-Gerlach-Str. 8, 10, 12“



Hauseingang „Richard-Gerlach-Str. 12“

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 4



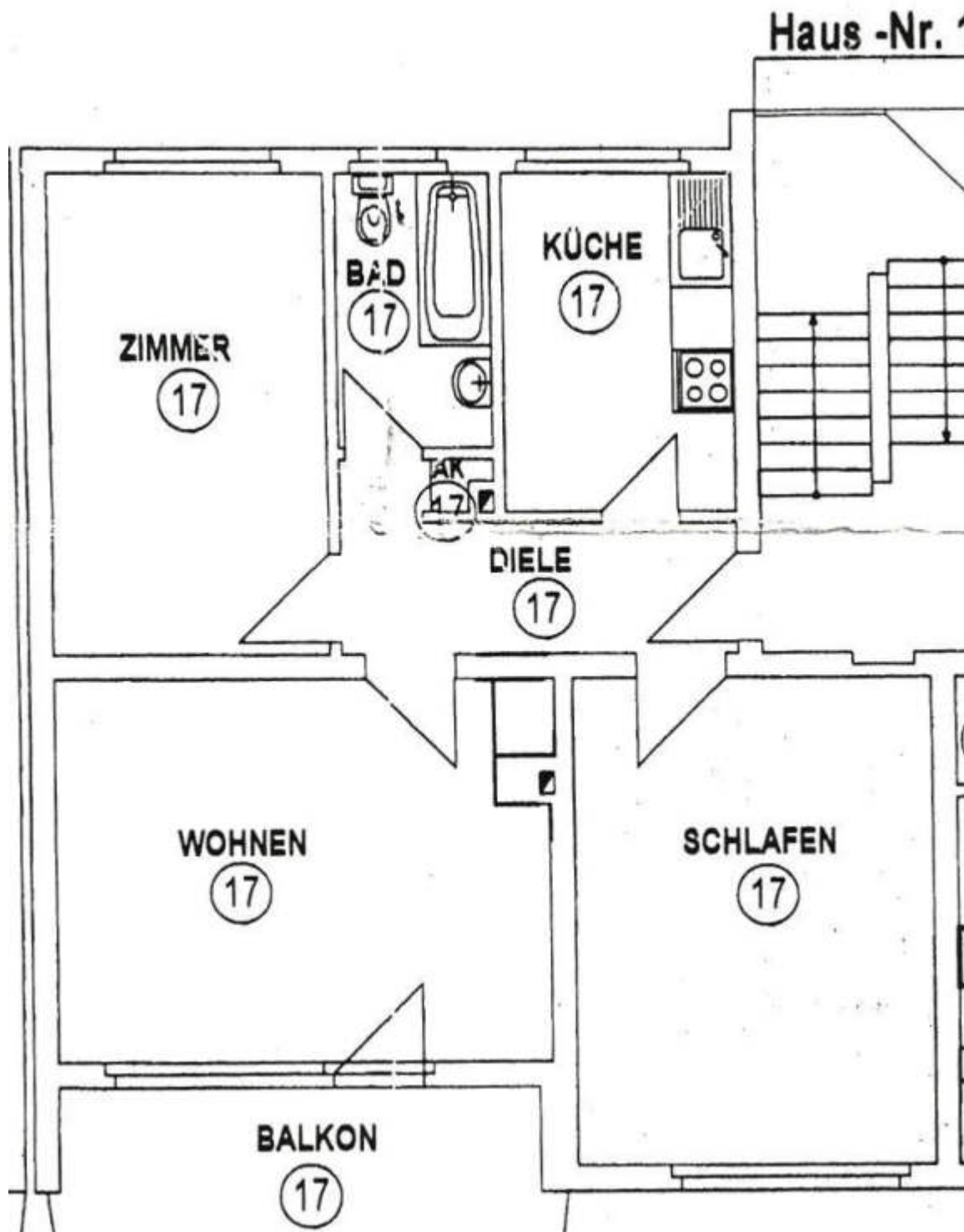
Rückansicht „Richard-Gerlach-Str. 8, 10, 12“



Rückansicht „Richard-Gerlach-Str. 12“

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 6

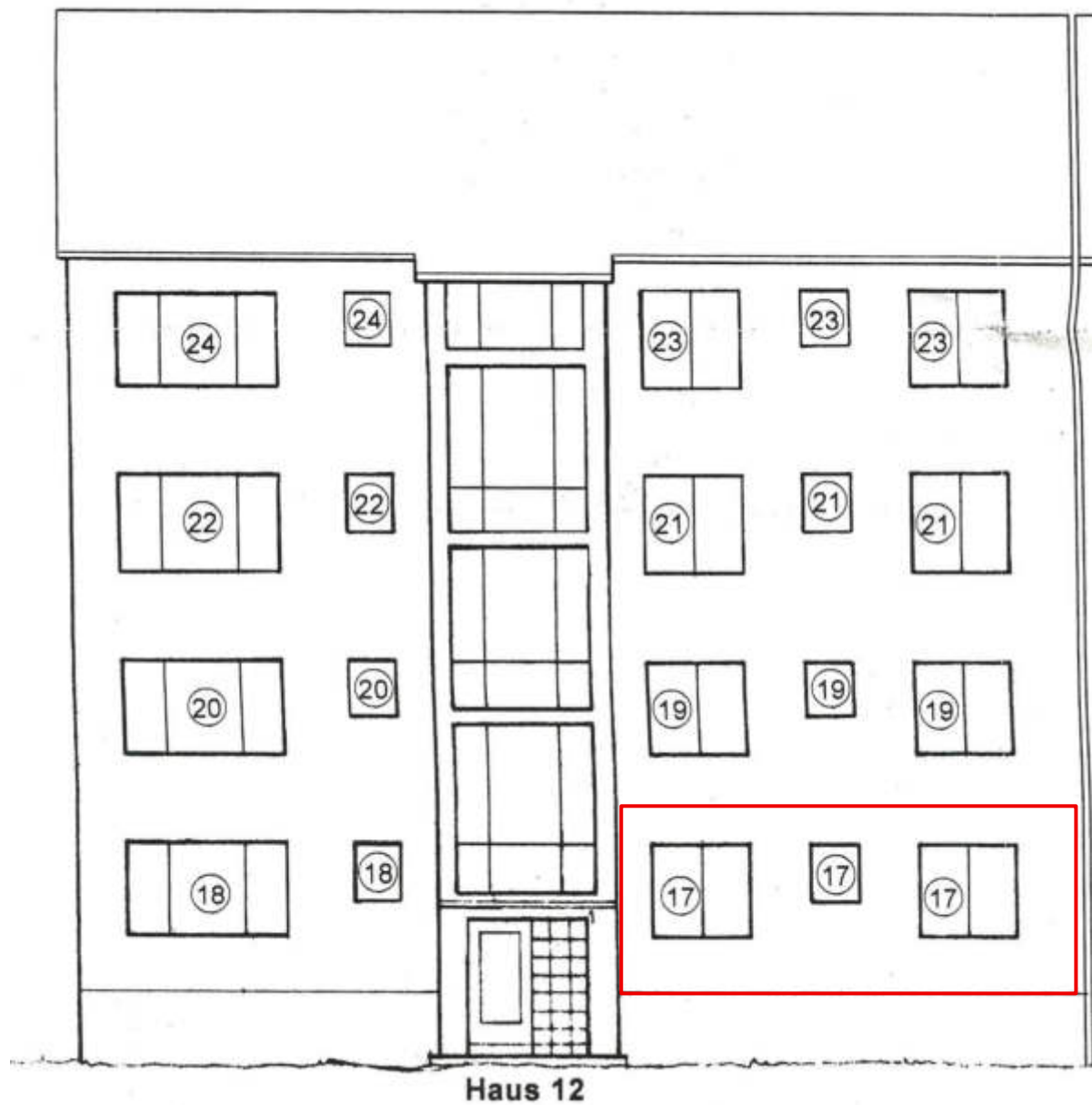


Grundriss Wohnungseigentumseinheit Nr. 17

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

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 6

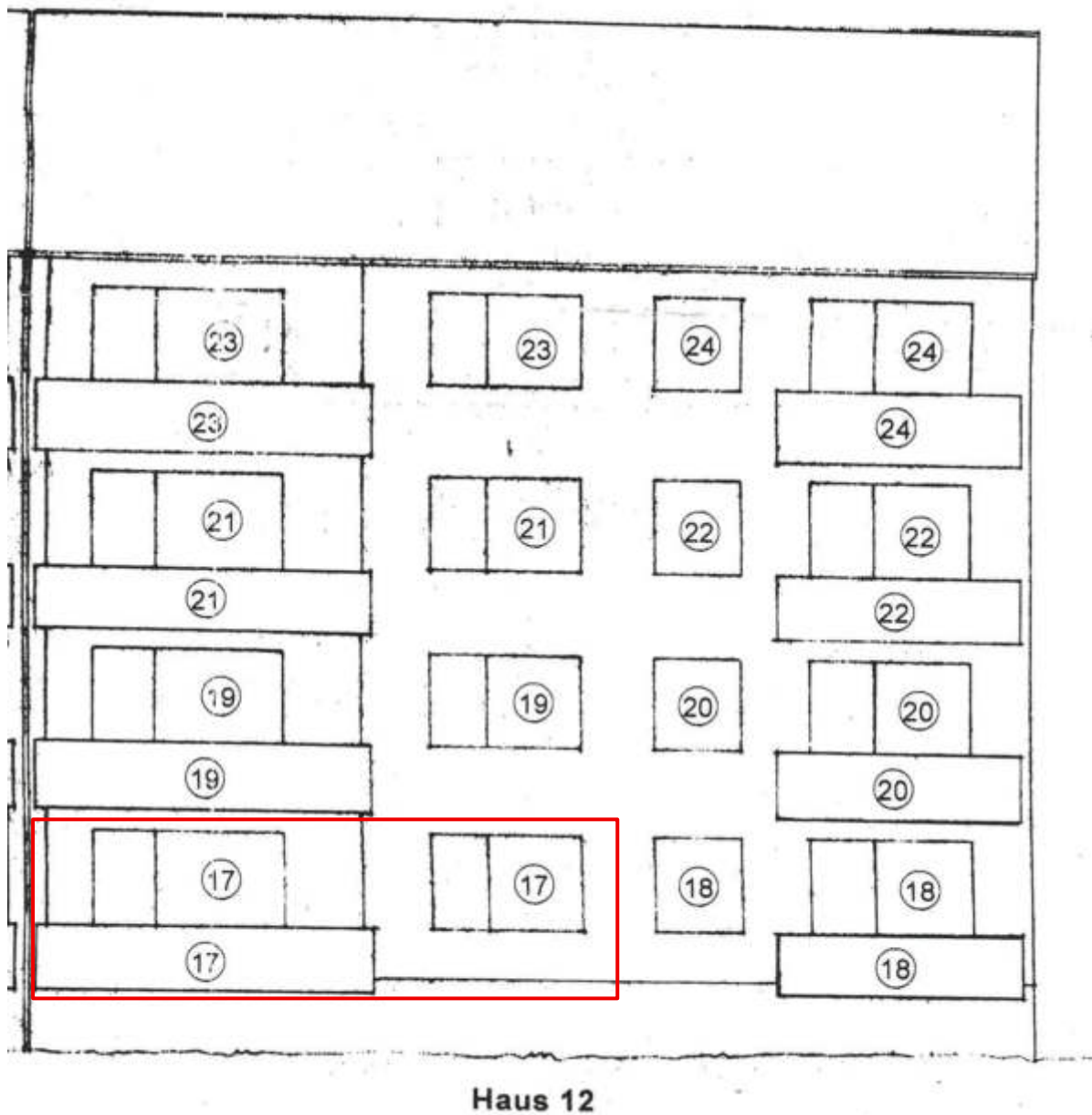


Vorderansicht „Richard-Gerlach-Str. 12“

(Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten, z. B. Kellerfenster, Fenster im Treppenhaus)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 6

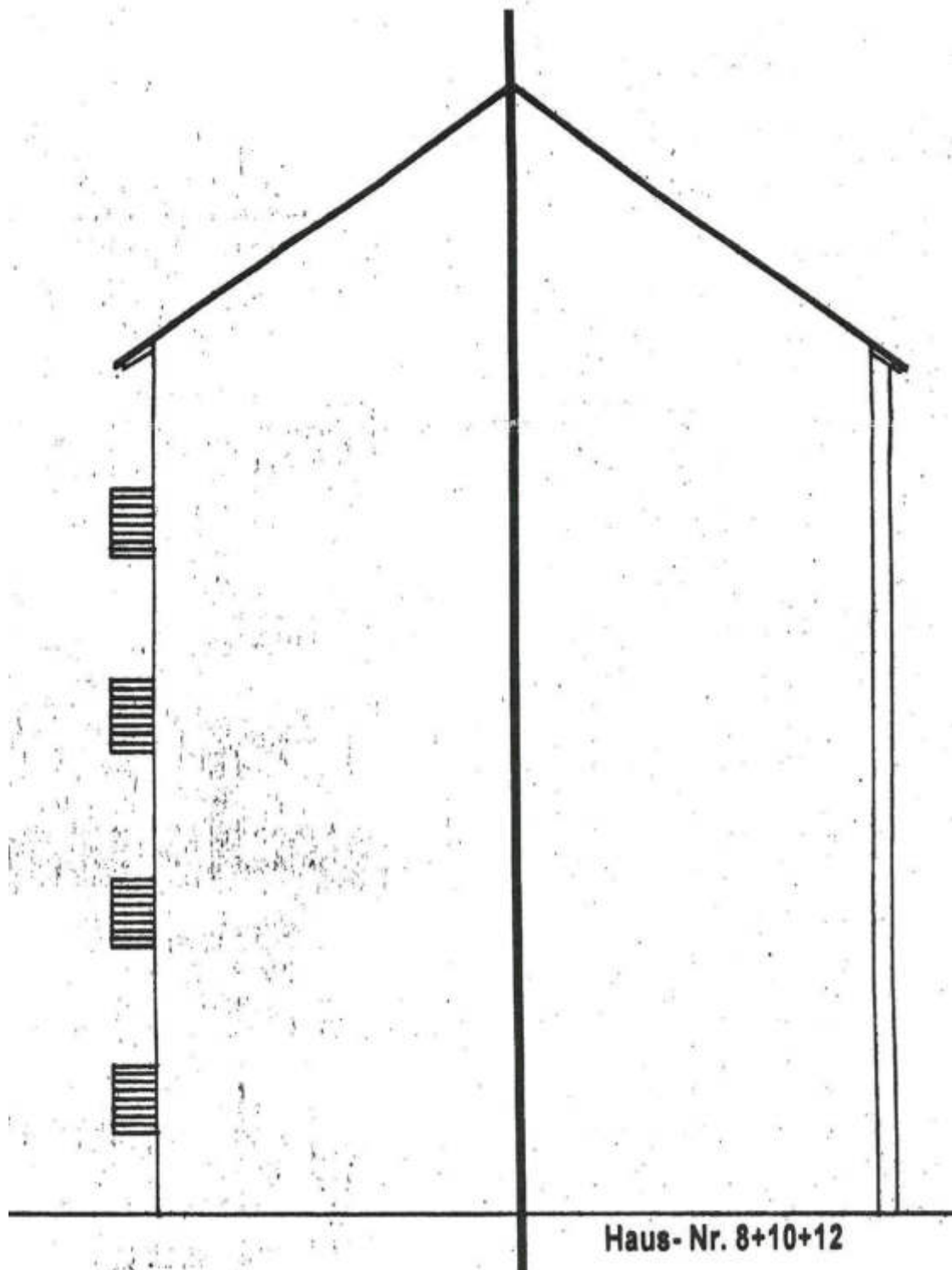


Rückansicht „Richard-Gerlach-Str. 12“

(Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten, z. B. Kellerfenster)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

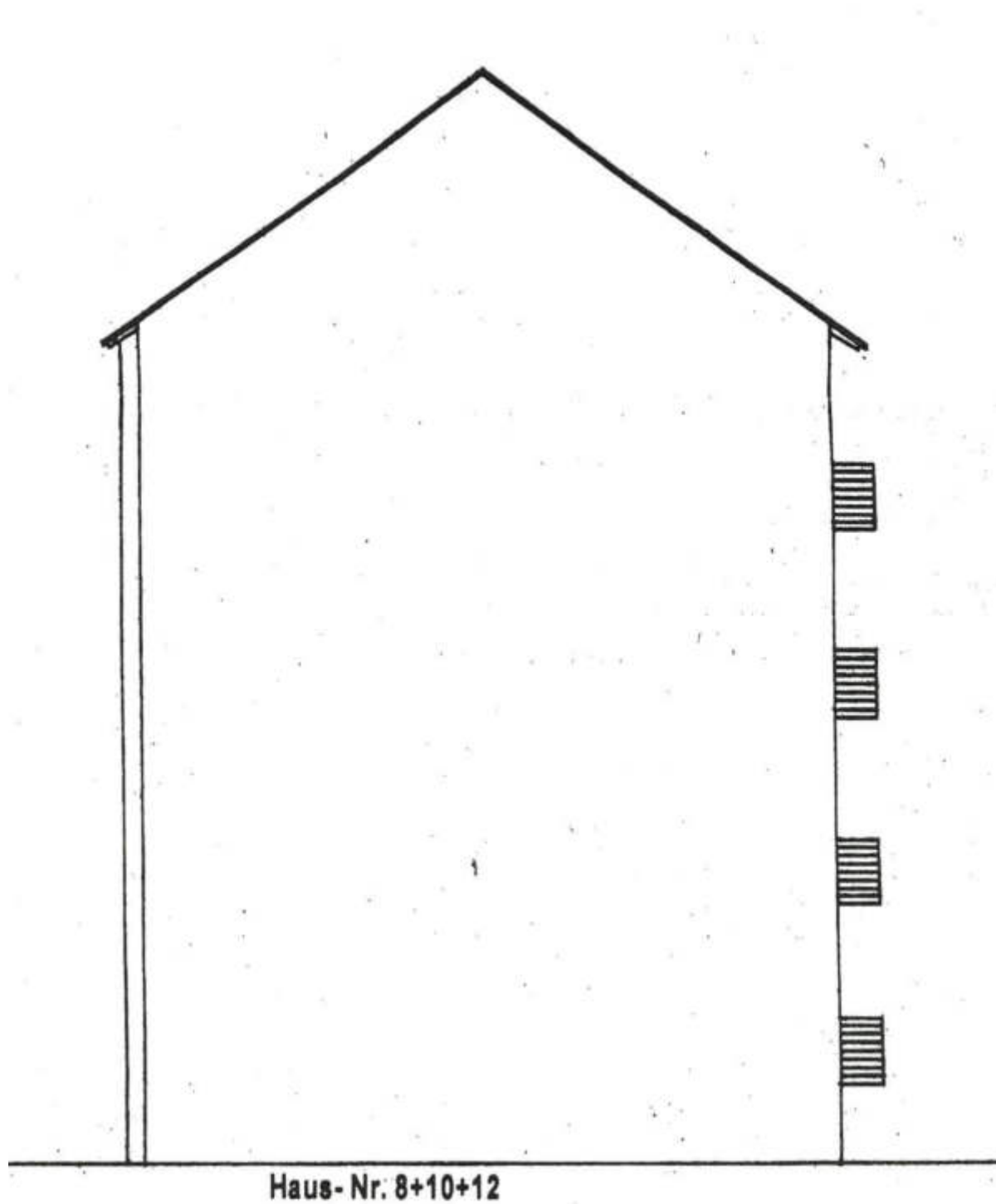
Seite 4 von 6



Giebelansicht 1 „Richard-Gerlach-Str. 8, 10, 12“

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

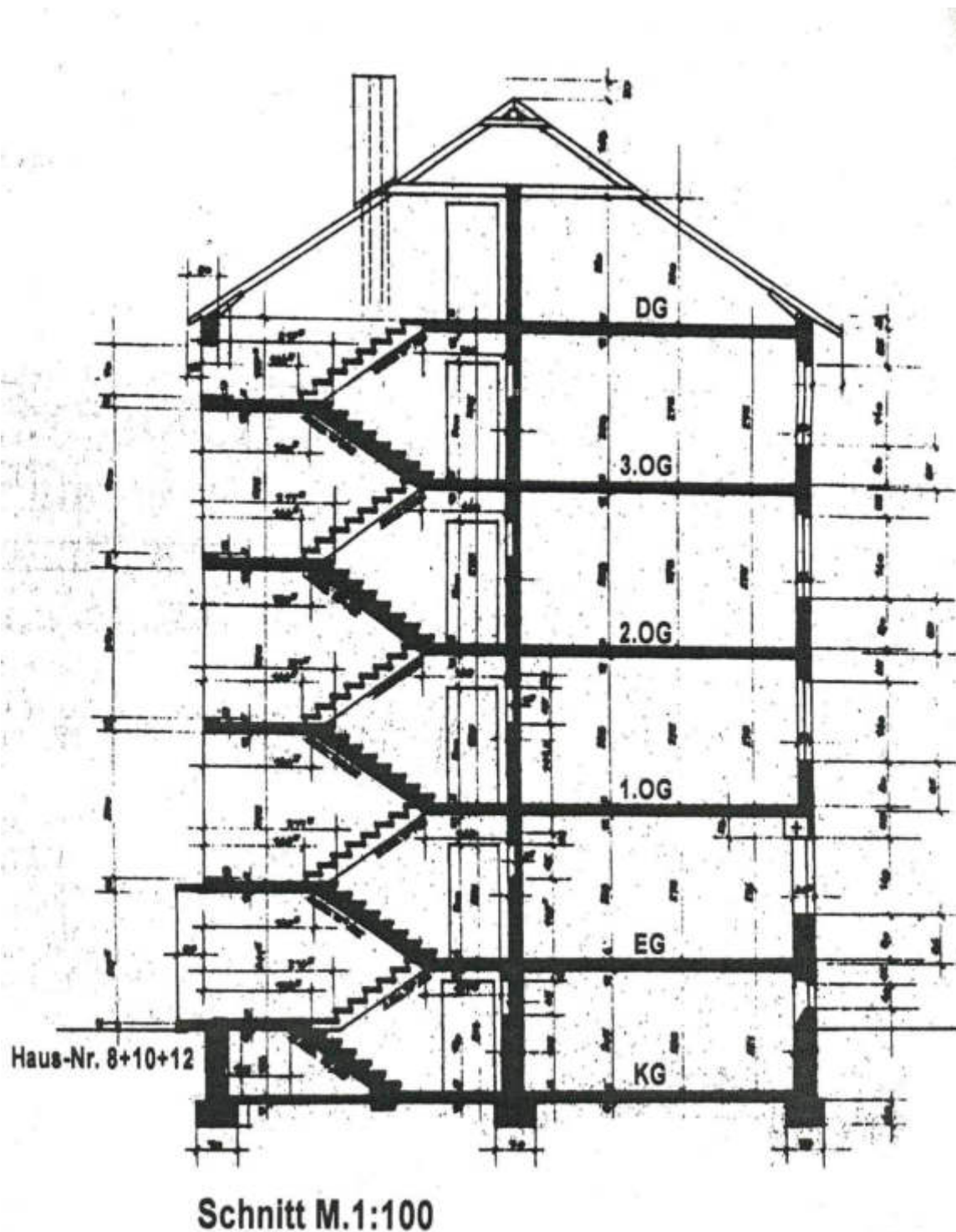
Seite 5 von 6



Giebelansicht 2 „Richard-Gerlach-Str. 8, 10, 12“

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 6



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

Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1

10

Wohnflächenberechnung

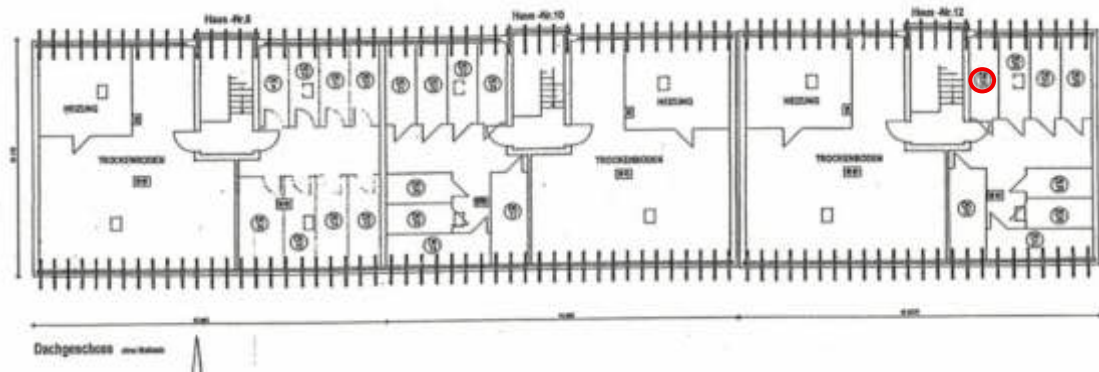
Miethäuser an der Schwarzenbergstraße
Siedlung Heimerde

4-geschossiger Typ

<u>Erdgeschoss</u>		Brutto	Netto	Nutzfläche
<u>2-Raum-Wohnung</u>		m ²	m ²	m ²
<u>1-Raum-Wohnung</u>				
Wohnzimmer	$4,82 \times 3,63^5 + 0,51 \times 0,65$	17,85	17,31	
Schlafzimmer	$4,63^5 \times 3,51$	16,27	15,78	
Kinderzimmer	$4,57 \times 2,69^5$	12,31	11,94	
Diele	$3,88^5 \times 1,32 + 0,90 \times 0,51$	5,59	5,42	
Küche	$3,13^5 \times 2,26$	7,09	6,88	
Bad	$2,51 \times 1,51$	3,79	3,68	
Loggia	$4,70 \times 1,60 + 0,30 \times 0,60$	3,85	3,73	64,74
	2			

Anlage 6: Lage Sondernutzungsrechte

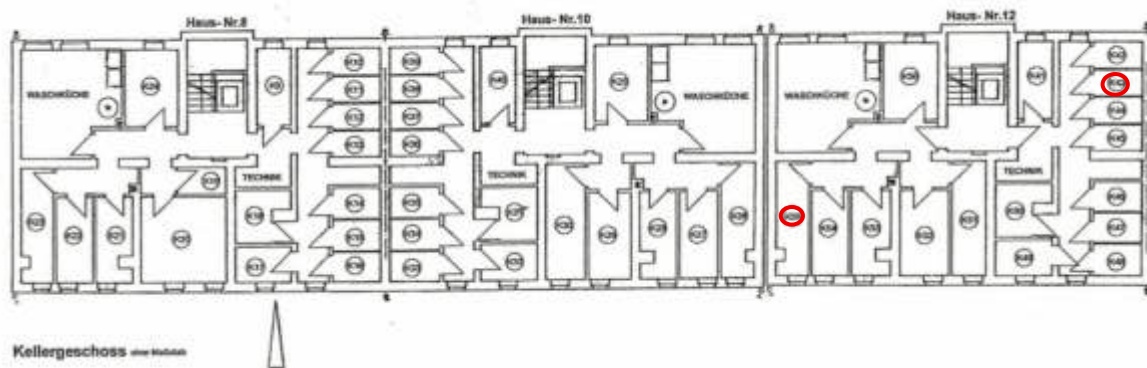
Seite 1 von 3



Lage Sondernutzungsrechte Dachgeschoss

Anlage 6: Lage Sondernutzungsrechte

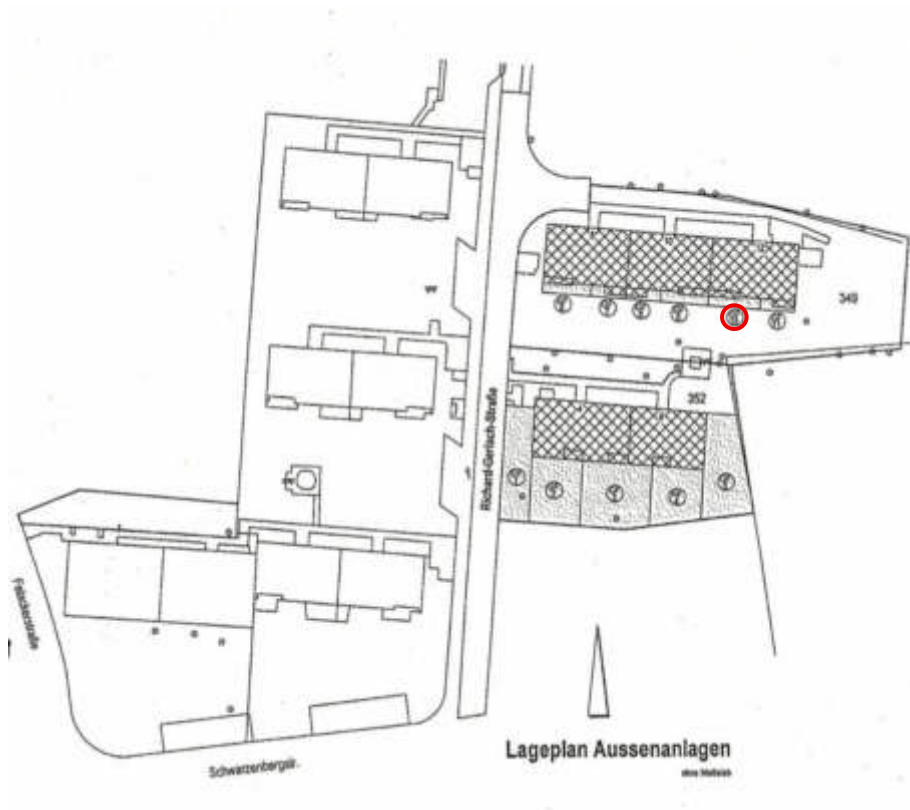
Seite 2 von 3



Lage Sondernutzungsrechte Kellergeschoss

Anlage 6: Lage Sondernutzungsrechte

Seite 3 von 3



Lage Sondernutzungsrechte Gärten