

Salzkotten, 07.10.2025

Henning Rauert

Architekt ByAK
Innenarchitekt ByAK

Sachverständiger BVS

Berufsverband öffentlich bestellter
und qualifizierter Sachverständiger

Bewertung von Wohngebäuden
und Eigentumswohnungen
Innenausbauten

Oelweg 13
33154 Salzkotten
05258 / 9756907 Telefon
05258 / 9756908 Telefax
0171 / 9908820 mobil
henning-rauert@t-onliner.de

Henning Rauert Architekt Oelweg 13 33154 Salzkotten
An das Amtsgericht Unna
Friedrich-Ebert-Str.65a
59425 Unna

GUTACHTEN

Im Auftrag: Amtsgericht Unna

In Sachen: Zwangsversteigerung [REDACTED]

Az.: 2 K 20/24

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

[REDACTED]

Aktenzeichen Az.: 2 K 20/24

Bezug: Beauftragung des Amtsgerichtes Unna vom
02.07.2025
mit der Bestellung zum Sachverständigen

Gutachten Nr. 2025/4

Ausfertigungen: Das Gutachten umfasst 11 Seiten.

Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für das Amtsgericht Unna und 1 für meine Unterlagen.

1. Beauftragung

Der Sachverständige wird beauftragt, im Verfahren der Zwangsversteigerung [REDACTED] den Wert des Zubehörs [REDACTED] zu ermitteln.

2. Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 24.08.2023, wurden die [REDACTED] zu einer Ortsbesichtigung am 01.10.2025 um 12.30 Uhr geladen.

Die [REDACTED] waren nach tel. Rückfrage nicht bereit, an dem Ortstermin teilzunehmen.

Am 01.10.2025 fand in den Räumen des [REDACTED] in der Zeit von 12.20 Uhr – 13.50 Uhr eine Ortsbesichtigung statt, an der:

Herr [REDACTED] des Objektes und ich teilnahmen.

Von der Sparkasse Unna/Kamen war niemand anwesend.

3. Arbeitsgrundlagen

Für die Ausarbeitung des Gutachtens werden folgende Arbeitsunterlagen herangezogen:

- Fotoaufnahmen von mir gefertigt, anlässlich der Ortsbesichtigung am 01.10.2025
- Meine Preis- und Datendatei aus Planungen, Abrechnungen und Kostenermittlungen
- Recherchen zu Möblierungen privater Nutzung, Einbauküchen und Elektrogeräte
- Lebensdauer-Tabellen
- Angaben des Statistischen Bundesamts zur Preisentwicklung
- AfA Tabellen

4. Vorbemerkung

In dem vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren habe ich die Aufgabe, Einrichtungen, Inventar, Geräte, Möbel einer privat genutzten Wohnung zu bewerten.

Eine Inventarliste der zu bewertenden Gegenstände ist nicht vorhanden, auch Unterlagen zur Nutzungsdauer, zum Anschaffungspreis oder Neuwert stehen mir nicht zur Verfügung.

Ich weise darauf hin, dass die Grundlage meiner Bewertungen und Berechnungen die Inaugenscheinnahme vor Ort, am 01.10.2025 ist.

Ich schätze die Wiederbeschaffungswerte/Neuanschaffungswerte des Inventars, anhand meiner Preisdatendatei, Lebensdauertabellen und Recherchen, sowie AVA-Tabellen von Möbeln und Elektrogeräten.

Auf Nachfrage beim Sachverständigen Herrn Björn Blinne, der mit der Erstellung der Ermittlung des Objektes Am Ufer 10, 59427 Unna beauftragt ist, erhielt ich die Auskunft, dass die Immobilie 2022 komplett saniert wurde und seit 2022 wieder genutzt wurde.

Ich lege die Neuanschaffung des Inventars, dass eindeutig als fast neuwertig erkennbar ist somit auf Mitte 2022 fest. Inventar, das augenscheinlich älter ist, schätze ich entsprechend des Zustandes und der Optik.

5. Erläuterung

Nachvollziehbarkeit der Berechnungsformel.

Die nachfolgende Tabelle mit der dargestellten Berechnungsformel für Innenausbau, Möbel, Ausstattung und Einrichtung beruht auf der Berechnungsmethode, die vom Sachverständigenrat des BVDM erarbeitet und beschlossen wurde. Sie wird bei allen Gutachten zur Ermittlung des Zeitwertes von Ausstattungen, Einrichtungen, Möbeln, Mobiliar, Küchen sowie Hausrats- und Gebrauchsgegenständen angewandt.

1.	Belegter oder geschätzter Rechnungswert gem. der Inventarliste (Anschaffungswert), soweit vorhanden bzw. nach Angabe des Auftraggebers.	
2.	Ermittlung des Wiederbeschaffungswertes (Neuwert zum Tag der zu erstellenden Zeitwertfeststellung, ergibt den Ausgangswert netto	= 100 %
3.	Abzüglich Wertminderung durch Ingebrauchnahme und für das erste Folgejahr. Abk. <i>Ingeb.</i> * (<i>kann variieren.</i>)	= 25 %
	Summe	= 75 %
4.	Ermittlung und Feststellung der Nutzungsdauer.	
5.	Abzüglich Wertminderung für die Abnutzung in den Folgejahren (lineare Abschreibung). Die lineare Abschreibung ergibt sich aus der durchschnittlichen Lebensdauer unter Berücksichtigung der Qualität, Beanspruchung und speziell für die hier vorliegende Wertermittlung die Aktualität, bzw. das Design und Ergonomie für Innenausbau, Ausstattungen, Möbel, Groß-Küchen und Einrichtungen.	= %
6.	Eventuelle zu- oder Abschläge für den tatsächlich festgestellten Erhaltungszustand, notwendige Erhaltungsaufwendungen, erforderliche Reparaturen und dergleichen.	= %
	Zeitwert in Euro, netto	=

Alle in den nachfolgenden Tabellen ermittelten Neu- und Wiederbeschaffungswerte sind Bruttopreise, d. h. einschl. Mehrwertsteuer.

Ich weise darauf hin, dass die ermittelten Werte des mit dem Bauwerk (Einbauküche) fest verbundenen Inventars, nur für diesen Ort und nur im eingebauten Zustand gelten.

7. STELLUNGNAHME

Pos.		Anzahl	
1.01	EG Kinderzimmer 1 Dreisitzer-Sofa, 2,20 x 1,00 m Stoffbezug,	1	€
	Anschaffungsjahr, geschätzt 2015, keine Neuanschaffung		
	Nutzungsdauer, Jahre 15		
	Nutzungszeit, Jahre 10		
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert	620,00	
	-25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr der Nutzung	-155,00	
	Summe	465,00	
	Lineare Abschreibung, 10 Jahre der Nutzungszeit, gerundet	-330,00	
	Zeitwert zum 01.10.2025		130,00
1.02	EG Kinderzimmer 1 Hochschrank, 1,20 x 2,15 m Kunststoffoberfläche	1	€
	Anschaffungsjahr, geschätzt 2015, keine Neuanschaffung		
	Nutzungsdauer, Jahre 15		
	Nutzungszeit, Jahre 10		
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert	420,00	
	-25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr	-105,00	
	Summe	315,00	
	Lineare Abschreibung 10 Jahre der Nutzungszeit	-225,00	
	Zeitwert zum 01.10.2025		90,00
1.03	EG Elternzimmer Doppelbett, mit Kopf- und Fußteil 1,80 x 2,20 mit 2 Nachttischen	1	€
	Anschaffungsjahr, geschätzt 2015, keine Neuanschaffung		
	Nutzungsdauer, Jahre 15		
	Nutzungszeit, Jahre 10		
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert	540,00	
	-25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr	-135,00	
	Summe	405,00	
	Lineare Abschreibung für 10 Jahre der Nutzungszeit, gerund.	-290,00	
	Zeitwert zum 01.10.2025		110,00
1.04	EG Elternzimmer Kleiderschrank, 2,00 x 2,20 m 4 türig mit 2 Spiegeln	1	€
	Anschaffungsjahr, geschätzt 2015, keine Neuanschaffung		
	Nutzungsdauer, Jahre 15		
	Nutzungszeit, Jahre 10		
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert	620,00	
	-25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr	-155,00	
	Summe	465,00	
	Lineare Abschreibung 12 Jahre Nutzungszeit, gerund.	-330,00	
	Zeitwert zum 01.10.2025		130,00
	Übertrag €		460,00

Pos.	Übertrag €	Anzahl	460,00
1.05	EG Elternzimmer Wickeltisch, 0,85 x 0,60 m farbig lackiert	1	€
	Anschaffungsjahr 2022		€
	Nutzungsdauer, Jahre 15		
	Nutzungszeit, Jahre 3		
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert	280,00	
	-25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr der Nutzung	-70,00	
	Summe	210,00	
	Lineare Abschreibung, 2 Jahre der Nutzungszeit	-30,00	
	Zeitwert zum 01.10.2025		180,00
1.06	EG Elternzimmer Herrendiener, Metall grau	1	€
	Anschaffungsjahr 2022		€
	Nutzungsdauer, Jahre 15		
	Nutzungszeit, Jahre 3		
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert	40,00	
	-25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr	-10,00	
	Summe	30,00	
	Lineare Abschreibung 2 Jahre der Nutzungszeit, gerundet	-5,00	
	Zeitwert zum 01.10.2025, gerundet		20,00
1.07	EG Diele Sideboard, 3,10 x 2,00/1,15/0,90 x 0,40 m Eiche natur	1	€
	Anschaffungsjahr 2022		€
	Nutzungsdauer, Jahre 15		
	Nutzungszeit, Jahre 3		
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert	680,00	
	-25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr	-220,00	
	Summe	480,00	
	Lineare Abschreibung für 2 Jahre der Nutzungszeit, gerundet	-130,00	
	Zeitwert zum 01.10.2025		350,00
1.08	EG Kinderzimmer 2 2 teilige Kommode, 2 x 0,60 x 1,25 m farbig lackiert	1	€
	Anschaffungsjahr 2022		€
	Nutzungsdauer, Jahre 15		
	Nutzungszeit, Jahre 2		
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert	240,00	
	-25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr	-60,00	
	Summe	180,00	
	Lineare Abschreibung 2 Jahre Nutzungszeit, gerundet	-25,00	
	Zeitwert zum 01.10.2025, gerundet		150,00
	Übertrag €		1.160,00 €

	Übertrag €			1.160,00
Pos.		Anzahl		
1.09	EG Kinderzimmer 2 Kinderbett, 1,45,0,75 m farbig lackiert	1	€	€
	Anschaffungsjahr 2022			
	Nutzungsdauer, Jahre 15			
	Nutzungszeit, Jahre 3			
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert		220,00	
	-25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr der Nutzung		-55,00	
	Summe		165,00	
	Lineare Abschreibung, 2 Jahre der Nutzungszeit, gerundet		-15,00	
	Zeitwert zum 01.10.2025, gerundet			150,00
		Anzahl		
1.10	EG Garderobe 1,30 x 0,45 m 2 teilig Eiche natur mit Spiegel	1	€	€
	Anschaffungsjahr 2022			
	Nutzungsdauer, Jahre 15			
	Nutzungszeit, Jahre 3			
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert		320,00	
	-25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr		-80,00	
	Summe		240,00	
	Lineare Abschreibung 2 Jahre der Nutzungszeit		-35,00	
	Zeitwert zum 01.10.2025, gerundet			200,00
		Anzahl		
1.11	EG Wohnzimmer Couchgarnitur, 3 teilig 1 Dreisitzer, mit Auszug 1 Zweisitzer, 1 Sessel, bezogen mit grauem Kunstleder (Lederlook)	3	€	€
	Anschaffungsjahr 2022			
	Nutzungsdauer, Jahre 18			
	Nutzungszeit, Jahre 3			
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert		2.600,00	
	-25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr		-650,00	
	Summe		1.950,00	
	Lineare Abschreibung für 12 Jahre der Nutzungszeit, gerund.		-160,00	
	Zeitwert zum 01.10.2025, gerundet			1.800,00
		Anzahl		
1.12	EG Wohnzimmer Schrank aus 4 Teilen, Hochschrank mit Glastür, Ahorn natur, einschl. Fernseher und 2 Boxen	1	€	€
	Anschaffungsjahr 2022			
	Nutzungsdauer, Jahre 15/12 (Fernseher)			
	Nutzungszeit, Jahre 3			
	Neu- oder Wiederbeschaffungswert		1.400,00	
	25 % für die Ingebrauchnahme und das 1. Jahr		-350,00	
	Summe		1.050,00	
	Lineare Abschreibung 3 Jahre Nutzungszeit, gerundet		-350,00	
	Zeitwert zum 01.10.2025, gerundet			700,00
	Übertrag €			4.010,00