

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 a.d.R.
Georgstr. 13
45466 Mülheim an der Ruhr

Datum: 08.11.2025
Az.: PL-180725

GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Einfamilienhaus (freistehend) sowie einer Garage** bebautem Grundstück
in **45478 Mülheim an der Ruhr, Wichernstr. 5**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Speldorf</i>	<i>460</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Speldorf</i>	<i>5</i>	<i>42</i>

Verfahren: **Zwangsversteigerungsverfahren Az.: 7 K 4/25**
Amtsgericht Mülheim a.d.R.



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2025 ermittelt mit rd.

690.000,- €.

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 37 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	3
Literaturverzeichnis	4
Verwendete fachspezifische Software	4
1 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung).....	5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	6
3 Grundlagen der Wertermittlung	8
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	8
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	8
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	8
4.2 Baulasten	9
4.3 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	9
5 Lagebeschreibung	9
5.1 Makrolage.....	9
5.2 Mikrolage.....	10
6 Grundstücksbeschreibung	11
7 Gebäudebeschreibung	12
7.1 Rohbau und Ausbau	13
8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	16
Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	18
9 Bodenwertermittlung	18
9.1 Bodenwert des Grundstückes	18
10 Sachwertermittlung	20
10.1 Sachwertberechnung	21
10.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	21
11 Vergleichswertermittlung (nur stützend).....	27
11.1 Vergleichswertermittlung.....	27
12 Verkehrswert.....	29
13 Anlagenverzeichnis.....	30

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

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 Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

Literaturverzeichnis

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdata 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: Immobiliärzwangsvollstreckung, 4. Auflage 2003
- [12] Stöber ZVG, Zwangsversteigerungsgesetz, Beck'sche Kurzkommentare, 21. Auflage 2016
- [13] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage 2014

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der on geo GmbH, Erfurt entwickelten Softwareprogramms "LORA" erstellt.

1 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur **5** Flurstücksnummer **42**

in **Mülheim an der Ruhr, Wichernstr. 5**
Wertermittlungstichtag: **05.09.2025**

Bodenwert							
Grundstücks- teil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]		
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	552	861	475.000,00		
Summe:			552	861	475.000,00		
Objektdaten							
Grundstücks- teil	Gebäudebe- zeichnung / Nut- zung		BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		330,00	152	1954	80	26
	Garage		40,00		1954	60	26
Relative Werte							
relativer Verkehrswert:			4.539,47 €/m² WF/NF				
Verkehrswert/Rohertrag:			--				
Verkehrswert/Reinertrag:			--				
Ergebnisse							
Sachwert:			690.000,00 €				
Vergleichswert:			690.000,00 €				
Verkehrswert (Marktwert):			690.000,00 €				
Wertermittlungstichtag			05.09.2025				
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.							

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienwohnhaus mit angebaute Garage
Objektadresse:	Wichernstr. 5, 45478 Mülheim a.d.R.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Speldorf, Blatt 460, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Speldorf, Flur 5, Flurstück 42, zu bewertende Fläche 861 m ²

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungsstichtag:	05.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	05.09.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige, eine Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 24.10.2025• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.03.2025• Auszug aus dem Stadtplan• Auszug aus der Straßenkarte• Bauakteneinsicht (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Bodenrichtwerte• online-Auskunft B-Plan/F-Plan vom 24.10.2025• Auskunft Altlastenkataster vom 09.09.2025• Auskunft Bergschadensgefährdung vom 29.09.2025• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.09.2025• Auskunft Wohnungsbindungen vom 08.09.2025• Erschließungsbeiträge vom 16.09.2025• Erhebungen im Ortstermin• Allgemeine Marktanalysen
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.

Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Mülheim a.d.R. 7 K 4/25 vom 18.07.2025 ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.
- b) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist,
- c) ob sich bewegliches Zubehör auf dem Grundstück befindet,
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- e) zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- f) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- g) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- h) möglichst wörtliche Wiedergabe von Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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 Bewertungsobjekts 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, Instandhaltungstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 05.09.2025

Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Umfang der Besichtigung etc.: Es konnten nur die von öffentlichem Grund aus einsehba-
ren äußeren Gebäude- und Grundstücksbereiche besich-
tigt werden. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.
Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äuße-
ren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige und seine Mitarbeiterin

Besondere Baumängel oder Bauschäden, die über die besichtigten Gebäudeteile hinausgehen, sind nicht bekannt.

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrund-
stücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Mülheim an der Ruhr im
Grundbuch von Speldorf geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	460	1	Speldorf	5	42	861,00

Gesamtfläche 861,00 m²
davon zu bewerten: **861,00 m²**

grundbuchlich gesicherte Belas-
tungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus-
zug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von
Speldorf Blatt 460 neben der als wertneutral anzusehenden
Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung fol-
gende Eintragung

Abt.II/6: Nießbrauch für Irene Agnes Plesse, geb. Horstmann,
geboren am 01.04.1927 gem. Bewilligung vom 21.04.2005
(UR-Nr. 47/05, Notar Hamscher Duisburg).

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 Teilungsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

4.2 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Diese enthält keine Eintragungen.

4.3 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

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

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 Bauvorhaben 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.

Bauordnungsrecht

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

- die Kopie der vollständigen Bauakte für das Bauvorhaben Wohnhaus und Bodenverkehr, Baugesuch vom 10.06.1953 inkl. genehmigte Bauzeichnungen vom 27.08.1953
- Bescheid über die Fertigstellung vom 15.03.1954
- Wohnflächenberechnung vor.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland:
Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:
Mülheim an der Ruhr (ca. 172.317 Einwohner); Stadtteil Speldorf (ca. 21.139 Einwohner)

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 so wie 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/>)

5.2 Mikrolage

innerörtliche Lage:

Speldorf zählt zu den exklusiven Wohngegenden von Mülheim. Die Lage am Rande der Ruhr sowie die Nähe zu Duisburg und Mülheimer Stadtzentrum machen Speldorf zu einem idealen Ort für Menschen, die gerne in der Natur entspannen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu wollen. Viele Wohngebiete sind von grünen Straßenzügen und großzügigen Parkanlagen wie dem Witthausbusch oder dem Raffelbergpark umgeben. Letzterer ist ein weitläufiges Areal, das besonders Familien und Spaziergänger anzieht.

Die Nähe zur Ruhr bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Entlang der Uferwege finden sich zahlreiche Plätze für Wassersportler, Radfahrer und Jogger. Die Ruhr ist bei Kanufahrern und Anglern beliebt, und die ruhigen Uferbereiche laden zu entspannten Picknicks ein.

Mülheim-Speldorf verfügt über eine hervorragende Infrastruktur, die den Stadtteil bei Pendlern und Familien gleichermaßen beliebt macht. Dank einer gut ausgebauten Verkehrsverbindung ist das Viertel sowohl über die A40 als auch über die B223 schnell zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden Speldorf bequem mit den Stadtzentren von Mülheim, Duisburg und Essen, was vielen Berufspendlern entgegenkommt.

Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sind zahlreich vorhanden: Von kleineren, traditionsreichen Geschäften und Cafés bis hin zu größeren Supermärkten und Fachgeschäften bietet Speldorf seinen Bewohnern eine große Auswahl. Der Wochenmarkt im Ortskern ist ein wichtiger Treffpunkt für die Anwohner und versorgt die Speldorfer regelmäßig mit frischen Lebensmitteln aus der Region.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen nicht wahrnehmbar.
Topografie:	eben
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird lt. Mietspiegel Mülheim/Wohnlagenkarte mit Wohnlage 2 beurteilt. Die Charakteristik dieser Wohnlage wird wie folgt im Mietspiegel Mülheim definiert: Als Wohnlage 2 gelten durchgrünte Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung (ein bis zwei Geschosse) und einem ansprechenden Wohnumfeld in der Nähe von Naherholungsgebieten. Diese Wohngebiete liegen in der Regel an gering befahrenen Seitenstraßen und weisen eine sehr geringe Lärm- und Immissionsbelastung auf. Stark nachgefragte Wohnquartiere im Innenstadtbereich können ebenfalls in diese Kategorie fallen. Die Qualität der Lage wird durch den Sachverständigen als gute Wohnlage eingeschätzt.

6 Grundstücksbeschreibung

Gestalt und Form:

Gestalt und Form:	Grundstück angrenzend an Wichernstraße Straßenfront: ca. 30 m, mittlere Tiefe: ca. 32 m ausgehend von Ost-West-Ausdehnung; Grundstücksgröße: insgesamt 861 m ² ; Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform
-------------------	--

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wichernstraße: Anwohnerstraße Straße mit geringer Verkehrsfrequenz
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; beidseitige Gehwege vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Internet
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	im Norden Bauwichegarage
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich): Altlasten:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Mülheim liegt vor. Hiernach befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb eines Gebietes, welches als Flächennummer B9-A1005 unter lfd. Nr. 303 mit "Unsystematischen Ablagerungen" mit einer vermuteten Mächtigkeit von 1-2 m und einem vermutlichen Ablagezeitraum 1952 mit

unbekannten Materialien im Altlastenkataster gemäß § 8 LBodSchG NRW in Verbindung mit § 4 Abs. 1 UIG und § 5 Abs. 1 UIG NRW registriert ist.

Für den angefragten Bereich Wichernstraße 5, Gemarkung Speldorf, Flur 5, Flurstück 42 liegen jedoch keine weiteren Untersuchungsergebnisse vor, so dass der Altlastenverdacht bisher weder bestätigt noch ausgeräumt werden kann. Das Gutachten geht von Schadensfreiheit aus.

Bergschadensgefährdung

Gemäß vorliegender Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 29.09.2025 befindet sich das Bewertungsobjekt Wichernstr. 5 in Mülheim an der Ruhr, Gemarkung Speldorf, Flur 5, Flurstück 42 über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Alstaden". Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Im Auskunftsbereich ist kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

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.

Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):
beitragsrechtlicher Zustand:

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Gem. schriftl. Mitteilung liegt das Bewertungsobjekt Wichernstraße 5, Gemarkung Speldorf, Flur 5, Flurstück 42 an einer fertig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage (Wichernstraße). Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen unterliegt der Satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der derzeit gültigen Fassung und den Bestimmungen des BauGB. Die Pflicht zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB gilt für die vorgenannte Erschließungsanlage als endgültig abgelöst. Für die vorgenannte Straße ist mit der Heranziehung zu Straßenbaubeiträgen innerhalb des nächsten Jahres nicht zu rechnen.

7 Gebäudebeschreibung

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem freistehendem Einfamilienwohnhaus mit angebauter Bauwischgarage.

Das Bewertungsobjekt wird augenscheinlich wohnwirtschaftlich genutzt. Über bestehende Mietverhältnisse liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor.

Das Objekt gilt nicht als öffentlich geförderter Wohnraum und unterliegt laut schriftlicher Auskunft somit nicht der Mietpreis- und Belegungsbindung nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Ob durch

Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln eine Mietpreis- und Belegungsbindung besteht, kann nicht beurteilt werden.

7.1 Rohbau und Ausbau

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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.

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Satteldach, freistehend
Baujahr:	ca. 1954
Modernisierung:	nicht bekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	nicht bekannt
Außenansicht:	Vorderansicht: Putzfassade mit Holzfenstern, teilweise im EG und im Obergeschoss im Giebelbereich mit eisernen Fensterläden vor Einbruchschutz geschützt Rückseite: nicht einsehbar

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach lt. Bauakte)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt

Keller:	30 cm Hohlblocksteine
Umfassungswände:	25 cm Hohlblocksteine
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Kellertreppe: Beton, Geschosstreppe: Beton mit Buchenholzbelag
Hauseingang(-sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt; überdacht
Dach:	Dachform: Satteldach; Dacheindeckung: Hohlfalzziegeln Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche 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

Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine erkennbar
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte wird Bauschäden- und Baumängelfreiheit (z.B. Hausschwamm) unterstellt; alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren an den aufstehenden Gebäuden, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potenziellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien. Im Rahmen des Ortstermins waren keine Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) erkennbar.

Weitere Unterhaltungsbesonderheiten sind nicht bekannt.

Allgemeinbeurteilung

Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Eindruck durchschnittlich. Es wird geringfügiger Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt.

Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage, welche im Norden an das Wohnhaus angebaut ist.

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Grünflächen

Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen **152,27 m²**. Die Angaben können von den diesbezüglichen Vorschriften (WFIV; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Ein Aufmaß der Flächen wurde nicht vorgenommen.

Raumaufteilung/Orientierung:

Das Wohnhaus ist lt. vorliegenden Unterlagen wie folgt aufgeteilt:

KG: 2 Kellerräume, Heizungsraum, Waschküche, Flur

EG	Wohnfläche in m ²
Wohnzimmer	41,10
Zimmer	11,85
Küche	10,88
Diele	7,68
Flur	1,65
WC	1,16
EG gesamt	74,32

DG	Wohnfläche in m ²
Elternschlafzimmer	22,77
Kind 1	14,39
Kind 2	10,20
Bad	6,75
Flur	14,90
WC	1,83
DG gesamt	70,84

Spitzboden	Wohnfläche in m ²
Hobbyraum	24,03
Spitzboden gesamt	24,03

Zusammenfassung	Wohnfläche in m ²
EG	74,32
DG	70,84

Spitzboden	24,03
Summe	169,19
./. 10 %	16,92
Wohnfläche =	152,27

Grundrissgestaltung: baujahrestypisch

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann keine Ausstattungsbeschreibung vorgenommen werden. Es wird ein durchschnittlicher Ausstattungsstandart unterstellt.

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen	keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen	keine
Einbruchschutz	Fensterläden aus schmiedeeisernen Flügelementen bzw. Festelementen
Belüftung	durchschnittlich

Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind. § 74 ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteil 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 Wohnhaus befindet, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahrenswahl mit Begründung

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.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Vergleichswertermittlung** (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

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

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Aufgrund der vorliegenden Datenbasis (vollständige Objektunterlagen sowie geeigneter Sachwertfaktor) wird der Verkehrswert in diesem Gutachten aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

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

Auf eine Ertragswertermittlung wird verzichtet, da Renditeüberlegungen aus den möglichen marktüblich zu erzielenden Erträgen kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entsprechen. Derartige Objekte werden am Markt vorwiegend von Eigennutzern nachgefragt, deren Interesse sich am Substanzwert orientiert.

9 Bodenwertermittlung

9.1 Bodenwert des Grundstückes

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 (gute Lage) **600,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Bemerkung	=	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,5
Tiefe	=	40 m
Zahl der oberirdischen Geschosse	=	I-II
Lagebeurteilung	=	2

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	861 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für Anpassung)		=	600,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	05.09.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	2	2	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	600,00 €/m ²	
WGFZ	0,5	0,22	× 0,92	
Fläche (m ²)	keine Angabe	861	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I	× 1,00	
Tiefe (m)	40	32	× 1,00	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	552 €/m ²	
Fläche		×	861 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	€ 475.272	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2025 insgesamt **rd. 475.000 €**.

10 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude		Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
1	KG	1,00	10,00	11,00		110,00	110,00
1	EG-DG	2,00	10,00	11,00		220,00	220,00
	Summe Einfamilienhaus (freistehend)						330,00
2	Garage	1,00	6,90	5,80		40,02	40,00
	Summe Garage						40,00

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

370,00 m²

10.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	859,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	330,00 m ²	40,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	24.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	307.470,00 €	19.400,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	579.888,42 €	36.588,40 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	579.888,42 €	36.588,40 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre	26 Jahre
• prozentual		67,50 %	56,67 %
• Faktor	x	0,325	0,4333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	188.463,74 €	15.853,75 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		204.317,49 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.215,87 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	214.533,36 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	475.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	689.533,36 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	689.533,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	689.533,36 €
	rd.	690.000,00 €

10.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

- **Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichendem Genauigkeitsgrad anhand vorliegender Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277–1:2016-01) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

- **Herstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr 2010 angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

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 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,0 %	51,0 %	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 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	49,0	355,25
3	835,00	51,0	425,85
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 781,10 gewogener Standard = 2,5 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 781,10 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- ausgebauter Spitzboden × 1,100

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 859,21 €/m² BGF
 rd. 859,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m ² BGF
	rd.	485,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangsüberdachung	4.000,00 €
Balkon Terrasse	14.000,00 €
Gauben	6.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	24.000,00 €

- **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

- **Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses, aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

- **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

- **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Anlage 7 zur Beschreibung des

Modells der AGVGA zur Ableitung von Sachwertfaktoren angegebenen Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile.

- **Besondere Einrichtungen**

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

- **Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

- **Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in Abhängigkeit vom Gebäudezeitwert bewertet (in %).

- **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren (Garagen 60 Jahren) angesetzt, da in diesem Modell die marktgerechten Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren abgeleitet wurden.

- **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. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt. Insofern wird die Restnutzungsdauer sachverständig geschätzt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Es wird unterstellt, dass das 1954 errichtete Gebäude nicht wesentlich modernisiert wurde. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die unterstellten Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		

Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		5,0	0,0		

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1954 = 71 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 71 Jahre =) 9 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.
- Die Garagen werden in Affinität zum Hauptgebäude ebenfalls mit einer RND von 26 Jahren angesetzt.

- **Sachwertfaktor**

Der Sachwertfaktor bzw. Marktanpassungsfaktor wurde aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Mülheim an der Ruhr, bundesdurchschnittlichen Auswertungen sowie Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

11 Vergleichswertermittlung (nur stützend)

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

11.1 Vergleichswertermittlung

Verfahren zur Vergleichswertermittlung (Plausibilitätskontrolle)

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohnfläche. Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- und Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein. Im Marktbericht der Stadt Mülheim an der Ruhr sind Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht, die Schwankungen aufweisen. Sie hängen von den Umständen Lage, Baujahr und insbesondere der Ausstattung sowie Unterhaltungszustand und Größe ab. Daher handelt es sich in der veröffentlichten Tabelle lediglich um grobe Mittelwerte, die nur stützend zur Ertragswertermittlung in dieser Wertermittlung als Plausibilitätskontrolle dienen.

Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	4.330,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	30.07.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	141-160	152,00	×	1,000	
Grundstücksgröße [m ²]	601-800	861,00	×	1,200	
Baujahr	1965	1954	×	0,980	
Ausstattungsstandard	einfach bis mittel	einfach	×	0,940	
Modernisierung	mittel	nicht	×	0,920	
Ermittlung des Vergleichswerts					
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			=	4.403,63 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]			×	152,00 m ²	
Zwischenwert			=	669.351,76 €	
Zu-/Abschläge absolut			+	20.000,00 €	E2
Vergleichswert			=	689.351,76 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2025 mit rd. **690.000,00 €** ermittelt.

12 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **690.000 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **690.000 €**.

Der **Verkehrswert** für das Einfamilienwohnhaus nebst Garage in **45478 Mülheim an der Ruhr, Wichernstr. 5**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Speldorf</i>	460	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Speldorf</i>	5	42

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2025 geschätzt mit rd.

690.000 €

in Worten: sechshundertneunzigtausend 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 08.11.2025

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.

13 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Auszug aus Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Grundriss
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 6: Auskunft Baulasten
- Anlage 7: Anliegerbescheinigung
- Anlage 8: Auskunft Altlasten
- Anlage 9: Bergschadenauskunft
- Anlage 10: Wohnungsbindung
- Anlage 11: sonstige Informationen und Auskünfte

Anlage 1: Fotodokumentation
Seite 1 von 2

Straßenansicht von links:



Straßenzug:



Anlage 1: Fotodokumentation
Seite 2 von 2

Straßenansicht von rechts:



Zufahrt und Garage:



Anlage 2: Auszug aus Straßenkarte

Seite 1 von 1



Übersicht von Deutschland zur Visualisierung der Lage einer Adresse im bundesweiten Kontext
Die Einordnung in Deutschland dient zur Visualisierung der Lage im Kontext der wichtigsten Städte sowie der Bundesländer. Die Deutschlandkarte enthält u. a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

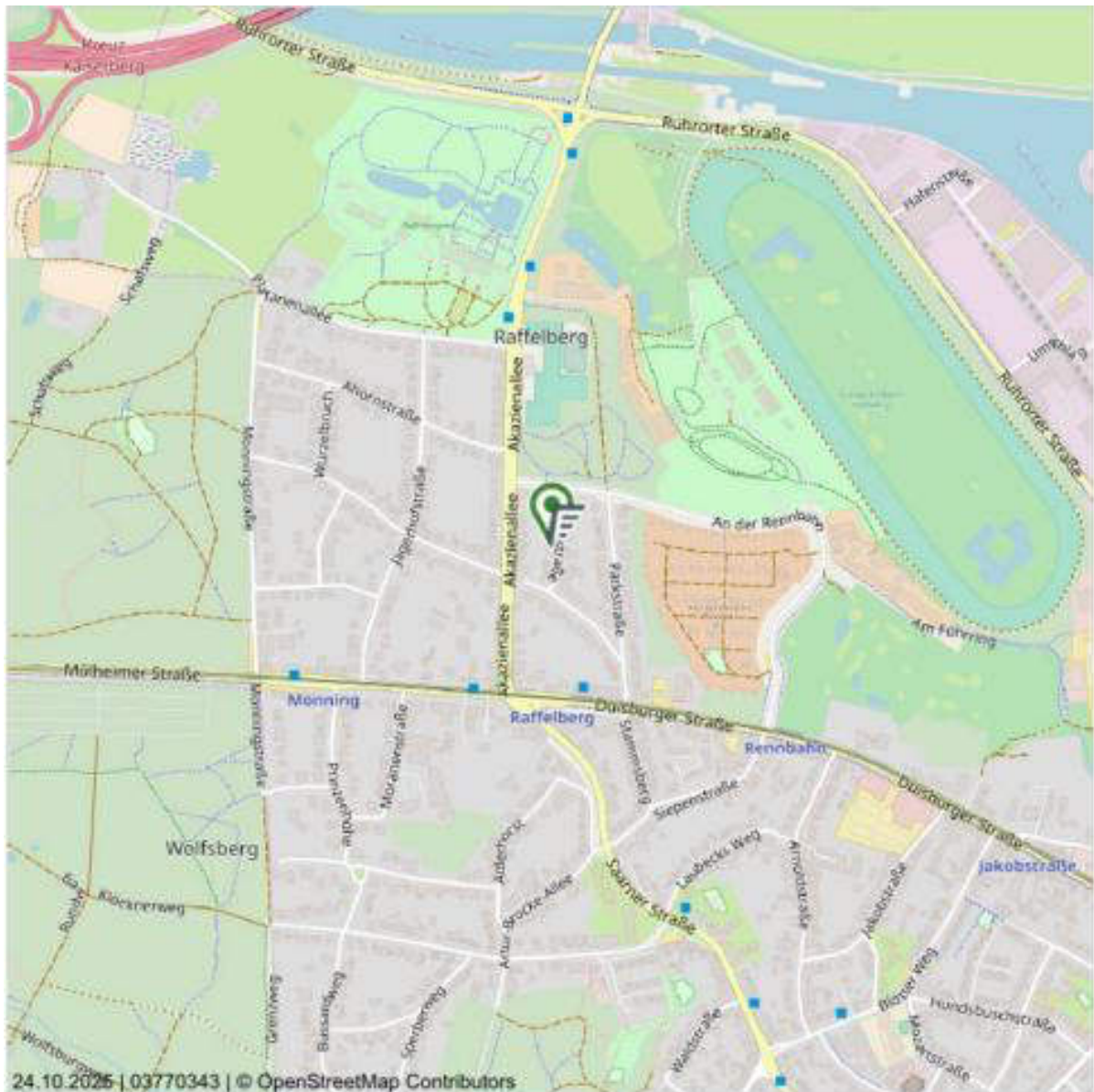
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



24.10.2025 | 03770343 | © OpenStreetMap Contributors
 Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
 Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:2.500 bis 1:110.000 angeboten.

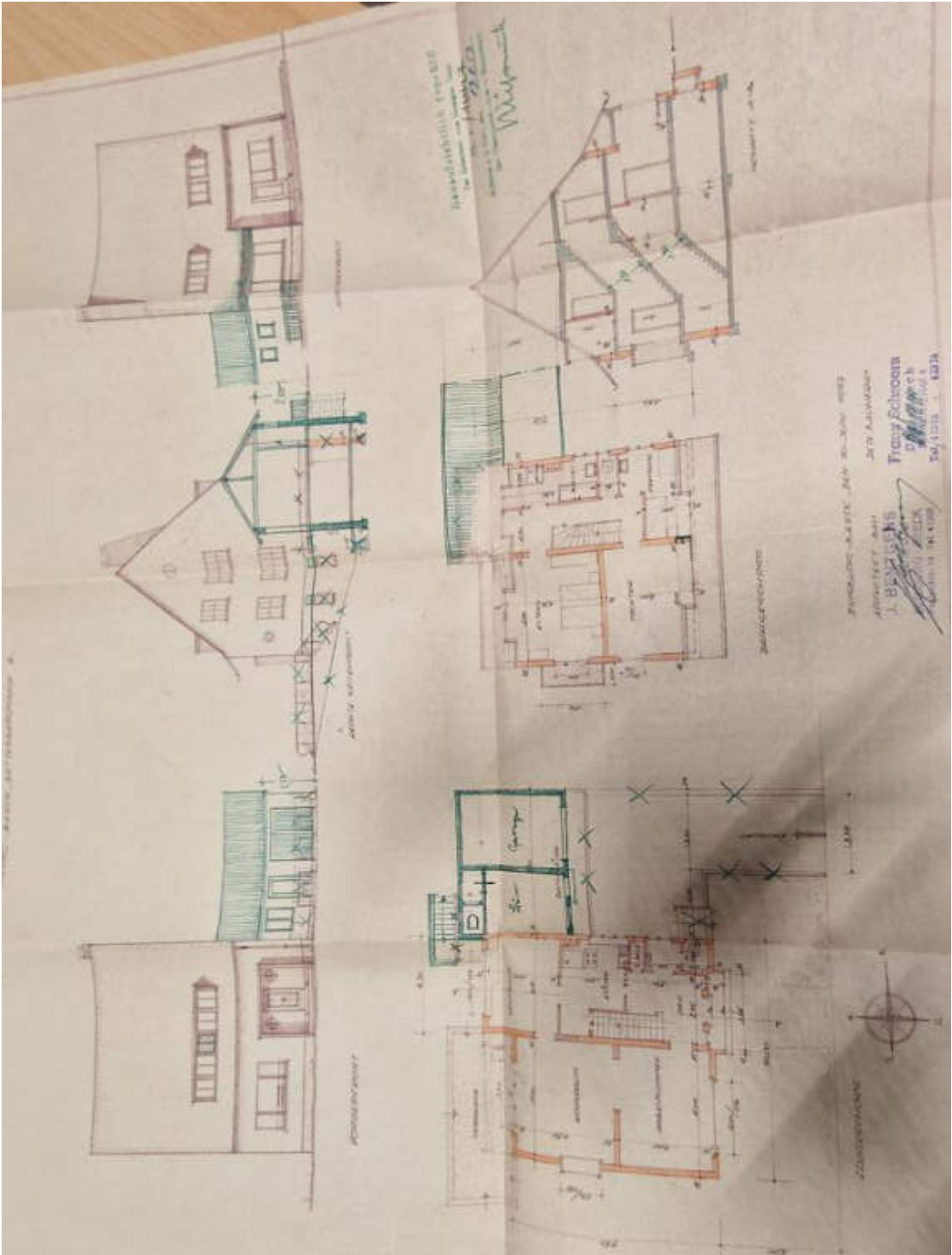
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

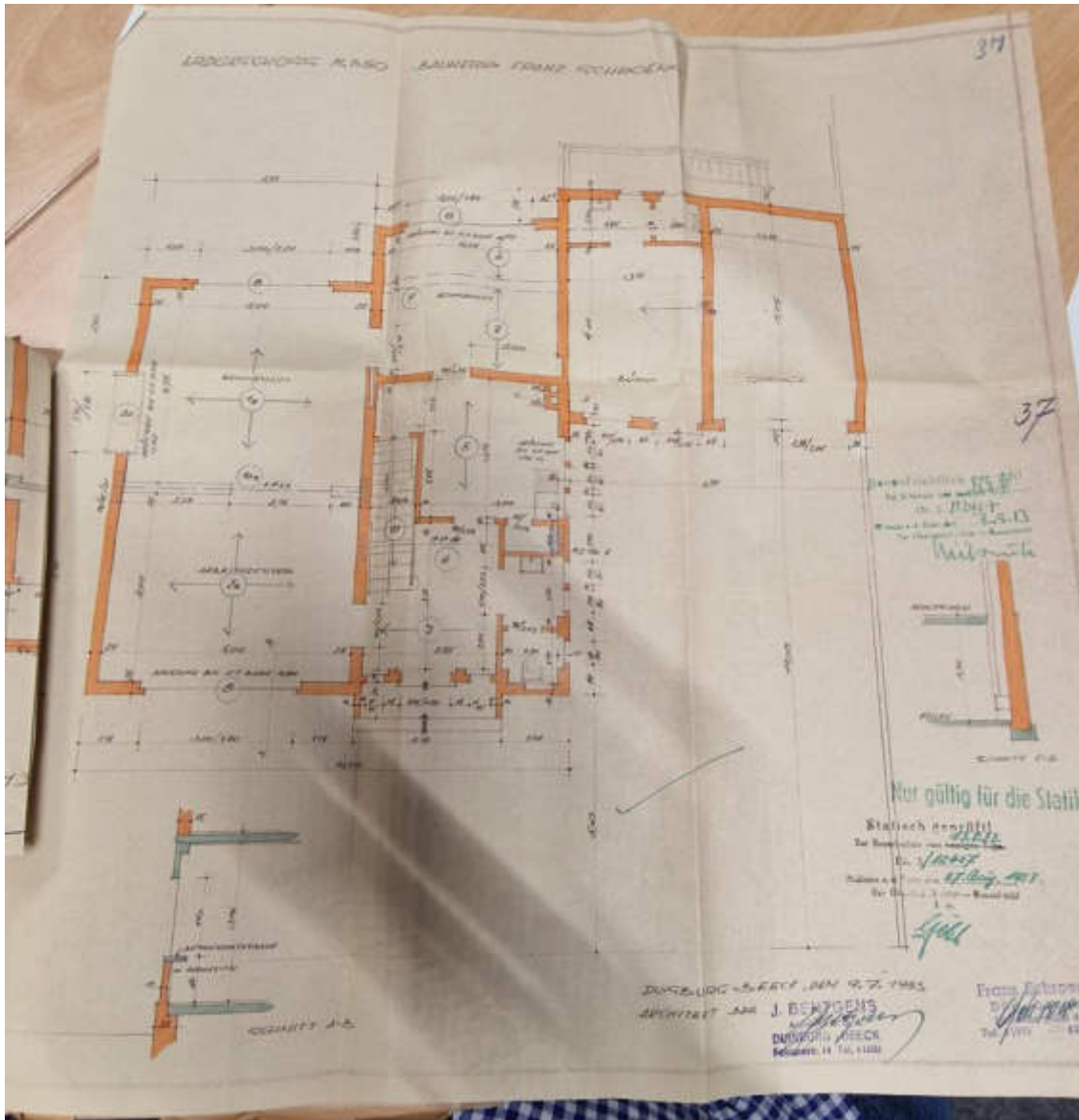
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025.

Anlage 4: Grundriss
Seite 1 von 3



Anlage 4: Grundriss
Seite 2 von 3



Anlage 4: Grundriss
Seite 3 von 3

