



TASCHE & VON SCHAMANN
IMMOBILIEN · SACHVERSTÄNDIGE

Amtsgericht Mülheim an der Ruhr
7 K 11/25
Georgstraße 13

45468 Mülheim an der Ruhr

verantwortlich:
Dennis von Schamann,
Immobilien-Sachverständiger

Datum: 14.04.2026
Az.: GA 418/25

Einsichtnahme für Bietinteressenten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das
unbebaute Grundstück
in 45475 Mülheim, Janshofstraße
im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als
ein als Bauland genutztes Grundstück



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **03.02.2026** ermittelt mit rd.

Flurstück 126	245.000 €
Flurstück 128	5.000 €
Flurstück 166	5.000 €

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist nur ein unvollständiger und anonymisierter Teil des Gutachtens.

Dennis von Schamann

DIN EN ISO/IEC 17024:2012 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
(Sprengnetter Akademie)

Verbandssachverständiger BDGS

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen,
in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen



Werner Tasche

Freier Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglieder im Netzwerk

Dipl.-Ing. Udo Beckmann
Architekt BDB

Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel
und in der Stadt Herten

Roland Müller

Sachverständiger und Versteigerer für bewegliches Anlage-
vermögen, Maschinen und industrielle Anlagen

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Büro Recklinghausen

Königswall 6

45657 Recklinghausen

☎ 02361 92 62 0

📠 02361 92 62 62

Büro Münster

Heideggerstraße 21

48165 Münster

☎ 02501 92 11 648

📠 02501 92 98 210

✉ info@tasche-vonschamann.de
🌐 www.tasche-vonschamann.de

Sparkasse Vest Recklinghausen
IBAN DE78 4265 0150 0090 2231 99
BIC WELADED1REK

Handelsregister: HRA 4656
Amtsgericht Recklinghausen
Steuer-Nr.: DE815285461

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis.....	2
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.....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
2.9	Drittverwendungsmöglichkeit	14
3	Beschreibung der Außenanlagen	15
3.1	Vorbemerkungen zur Grundstücksbeschreibung	15
3.2	Außenanlagen.....	15
3.3	Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	16
4.2	Vorbemerkungen	17
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 126	18
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 128	28
4.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 166	32

5	Verkehrswert	36
5.1	Wertermittlungsergebnisse	39
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	40
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	40
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	41
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	41
7	Verzeichnis der Anlagen	42

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Waldgarten
Objektadresse:	Janshofstraße 45475 Mülheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dümpten, Blatt 2693, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Dümpten, Blatt 2693, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Dümpten, Blatt 2693, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Mülheim-Dümpten, Flur 16, Flurstück 126, Fläche 1.171 m ² ; Gemarkung Mülheim-Dümpten, Flur 16, Flurstück 128, Fläche 365 m ² ; Gemarkung Mülheim-Dümpten, Flur 16, Flurstück 166, Fläche 49 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mülheim vom 28.10.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß §§ 180, 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes erstellt werden.
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
Wertermittlungsstichtag:	03.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	03.02.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 03.02.2026 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsgrundstück konnte überwiegend besichtigt werden. Einige Grundstücksflächen sowie die beiden Gartenhütten waren insbesondere aufgrund erheblichen Wildwuchses nicht begehbar.

Die im Gutachten verwendeten Grundstücksflächen beruhen auf Angaben im Grundbuchauszug und der Katasterkarte. Sie werden bei den nachfolgenden Berechnungen als richtig unterstellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständige keine Vermessung vorgenommen hat und daher für die Flächenangaben keine Haftung übernehmen kann.

Die im Ortstermin anwesenden Beteiligten gaben Auskünfte zum Bewertungsgrundstück. Da die Richtigkeit dieser Angaben unterstellt wird, sind diese Informationen in die Wertermittlung eingeflossen. Demnach sind keine versteckten Mängel bekannt.

Teilnehmer am Ortstermin:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.
Eigentümer lt. Grundbuch:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.
Antragssteller I:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.
Antragssteller II:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.
Antragssteller II:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.
Prozessbevollmächtigter:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.
Antragsgegner I:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.
Antragsgegner II:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.
Prozessbevollmächtigter:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Unterlagen zum Bewertungsobjekt wurden vom Amtsgericht und vom Antragssteller überreicht. Zusätzlich wurde versucht, noch fehlende Unterlagen durch Akteneinsicht und Anfragen bei den städtischen Behörden zu beschaffen. Das Gutachten stützt sich daher auf folgende Unterlagen:

- Grundbuchauszug
- Katasterkarte / Lageübersichtsplan
- aktuelle Bodenrichtwertkarte 2026
- aktueller Grundstücksmarktbericht 2026
- Verkehrswertgutachten GA-Nr. 07/2019 vom 19.09.2019 des Gutachterausschusses in Mülheim an der Ruhr
- Örtliche Feststellungen / Fotos

Vom Sachverständigen wurden zu folgenden Themenbereichen Auskünfte eingeholt:

- Altlasten
- Bergbauliche Verhältnisse
- Baulasten
- Denkmalschutz
- Bauplanungsrecht
- Beitrags- und Abgabensituation

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung
von:

Durch die Mitarbeiterin **XXX** wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Unterstützung des Sachverständigen im Ortstermin und Protokollierung

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

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Stadt und Einwohnerzahl: Mülheim an der Ruhr zählt 173.050 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 86.250 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,01 Personen beträgt. Mülheim an der Ruhr ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Ruhr. Das BBSR teilt Mülheim an der Ruhr räumlich der Wohnungsmarktregion Essen zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der kreisfreien Stadt Mülheim an der Ruhr auf 1.122 Personen. Damit weist Mülheim an der Ruhr im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Im Jahr 2023 fallen insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 763 bzw. 324 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -58 bzw. 118 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 36,1% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 32,2% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 31,6% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 24,8% (Deutschland: 22,6%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 19,2% (Deutschland: 21,4%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 17,6% (Deutschland: 16,8%).

Mülheim an der Ruhr weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 92.486 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 15.797 Einfamilienhäuser und 76.689 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 17,1% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 31% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (28%) und 5 Räumen (13,7%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus.

Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,35% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 1.920 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene kreisfreie Stadt mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um -2% oder -3.400 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von -1% bzw. einer Abnahme von 893 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2025) in Mülheim an der Ruhr bei den EFH bei 5.904 EUR/m², bei den ETW bei 4.400 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 11,6 EUR/m² pro Monat bzw. 8,8 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren in der kreisfreien Stadt Mülheim an der Ruhr um 27,3% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 25,5%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 20,4 % verändert. (Quelle: geoport)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 25,3 km entfernt)

Autobahnanschluss:
Mülheim-Dümpten (ca. 0,6 km entfernt)

Bahnhof:
Oberhausen Hbf (ca. 2,2 km entfernt)

ICE-Bahnhof:
Oberhausen Hbf (ca. 2,2 km entfernt)

Flughafen:
Düsseldorf (ca. 21,2 km entfernt)

2.1.1.1 Arbeitslosenstatistik

Die Kaufkraft einer Stadt und das Preisgefüge auf dem Immobilienmarkt werden auch von der jeweiligen Arbeitslosenzahl der Region geprägt. Zum Bewertungstag betrug die zuletzt veröffentlichte Arbeitslosenquote nach Auskunft der Agentur für Arbeit für

- Land Nordrhein-Westfalen 7,9 %
- Mülheim an der Ruhr 8,2 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5,4 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;
Schulen und Ärzte ca. 1-2 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4 km entfernt;
einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, 1- bis 2-geschossige Bauweise;
Ein-/Zweifamilienhäuser als Altbestand

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch angrenzende Autobahn A 40)

Topografie:

in nördlicher Richtung leicht abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage)

Flurstück 126

Straßenfront:
ca. 32 m;

mittlere Tiefe:
ca. 38 m;

Flurstück 128

Straßenfront:
ca. 39 m;

mittlere Tiefe:
ca. 13 m;

Flurstück 166Straßenfront:

ca. 30 m;

mittlere Tiefe:

ca. 1 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.585,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksformen, Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Janshofstraße

Wohnstraße;

Straße mit regem Verkehr

Harpener Weg

Wohnstraße;

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

Janshofstraße

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit

Betonverbundstein;

Parkstreifen nicht vorhanden

Harpener Weg

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege nicht vorhanden;

Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung
und Kanalanschluss vermutlich vorhandenGrenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:geregelter Grenzverhältnisse, keine Bebauung vorhanden;
eingefriedet durch Zäune und HeckenBaugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

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

Bergbauliche Verhältnisse:

Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das
Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle
verliehenen Bergwerksfeld "Ludwig I" und über dem auf

Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Roland". Ein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist nicht dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1920er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

- lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümer und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Etwaige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen: Verbandsgrünfläche Nr. 34

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen (allerdings voraussichtlich mit einem Waldausgleich verbunden).

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des tatsächlichen Zustands durchgeführt. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

2.5.4 Bauordnungsrechtliche Verfügung

Laut Auskunft der zuständigen Behörde liegen derzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück für die Erschließungsanlage Janshofstraße ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei. Die Erschließungsanlage Harpener Weg wird derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet und unterliegt somit nicht der Erschließungsbeitragspflicht.

Unabhängig von der Erschließungsbeitragspflicht nach dem BauGB können Straßenbaubeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes NRW (KAG) geltend gemacht werden, soweit entsprechende Straßenbaumaßnahmen durchgeführt worden sind. Mit der Heranziehung zu Straßenbaubeiträgen ist innerhalb des nächsten Jahres nicht zu rechnen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das gesamte Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag unbebaut und wird nicht wesentlich bzw. lediglich als Waldgarten genutzt. Stellenweise dient es als Lagerfläche für Baumaterialien.

2.9 Drittverwendungsmöglichkeit

Gemäß Planungsrecht ist eine Bebauung des Bewertungsgrundstückes möglich. Zu berücksichtigen ist hierbei eine Anbauverbotszone (Bundesfernstraßengesetz) in einer Entfernung von 40 m entlang der Bundesautobahn sowie eine notwendige Zustimmung für das Bauvorhaben durch die Autobahn GmbH.

Über die Art und den Umfang einer möglichen Bebauung kann somit nur im Zuge einer Bauvoranfrage entschieden werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Möglichkeit einer lagetypischen Bebauung unterstellt.

3 Beschreibung der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Grundstücksbeschreibung

Grundlage für die Grundstücksbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. **In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.**

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.

3.2 Außenanlagen

überwiegend Wildwuchs, Bäume, Sträucher, Hecken, Pflanzungen, zwei Gartenhütten aus Holz, Einfriedung (Holzzaun, Hecken), Metalltor

3.3 Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise

Das Bewertungsgrundstück befindet sich, wie der Bodenrichtwert bereits ausweist, in einer einfachen Wohnlage im Ortsteil Mülheim-Dümpten in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 40.

Die nähere Umgebung ist geprägt von älteren Bestandsimmobilien.

Das Bewertungsgrundstück wird zum Wertermittlungsstichtag als private Wald-/Gartenfläche genutzt.

Aufgrund der Lage und des gültigen Planungsrechtes kann das Bewertungsgrundstück, hier insbesondere das Flurstück 126, auch bebaut werden.

Meine Ermittlungen habe ich mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zum Bewertungsstichtag ausgewertet.

Nachträglich eingetretene Änderungen konnten daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das **unbebaute Grundstück** in

45475 Mülheim

Janshofstraße

zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein als Bauland genutztes Grundstück ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dümpten	2693	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mülheim-Dümpten	16	126	1.171 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dümpten	2693	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mülheim-Dümpten	16	128	365 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dümpten	2693	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mülheim-Dümpten	16	166	49 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 126	unbebaut (Bauland)	1.171 m ²
Flurstück 128	unbebaut (Garten)	365 m ²
Flurstück 166	unbebaut (Garten)	49 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.585 m²

4.2 Vorbemerkungen

Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden regelmäßig im Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss veröffentlicht. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 126

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

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.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 i.V. mit § 25 ImmoWertV 21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 12 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.3.2.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück gilt für eine Fläche im Außenbereich.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss ist bei der Annahme einer möglichen Bebauung der unmittelbar angrenzende und hier maßgebliche zonale **beitras-/abgabenfreie Bodenrichtwert "Janshofstraße"** (Bodenrichtwertnummer 2200) zugrunde zu legen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die angrenzende Richtwertzone (einfache Lage) **260,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	03.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	1.171 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	38 m

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 260,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	03.02.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 0,900	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 234,00 €/m ²	
GFZ	0,4	0,4	× 1,000	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.171	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	E5
Vollgeschosse	I-II	I-II	× 1,000	E6
Tiefe (m)	40	38	× 1,000	E7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 234,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 234,00 €/m ²	
Fläche	× 1.171 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 274.014,00 € rd. 274.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **274.000,00 €**.

4.3.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der Aktualität des Bodenrichtwertes keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in direkter Lage zur Bundesautobahn A40, weitere Details können der beigefügten Umgebungslärmkarte NRW entnommen werden. Es weicht im Vergleich zu anderen Grundstücken in der Zone, die nicht der gleichen Nähe zur Autobahn unterliegen, vom durchschnittlichen Lagewert ab. Der hieraus resultierende "Wertverlust" ist durch den Sachverständigen zu berücksichtigen. Es wird daher eine wertmindernde Anpassung in Höhe von 10 % als sach-/marktgerecht und ausreichend begründet erachtet.

E3

Die Nutzungsart des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E4

Bei einer Grundstücksfläche von 1.171 m² und einer WGFZ von 0,40 beträgt die realisierbare Geschossfläche rd. 469 m².

Unter Berücksichtigung der baulichen Vorgaben / Einschränkungen

- Anbauverbotszone (40 m) entlang der Autobahn
- seitliche Abstandsflächen (3 m)
- 1- bis 2- geschossiger Baukörper

wird unterstellt, dass sich ein Baukörper mit einer Geschossfläche von rd. 469 m² realisieren lässt.

Eine WGFZ von 0,40 wird somit erreicht. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E5

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich wie beim Richtwertgrundstück um baureifes Land. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E6

Die mögliche Bebauung (1-2 Vollgeschosse) entspricht dem Richtwertgrundstück. Darüber hinaus wird eine ggf. abweichende Anzahl der Vollgeschosse bereits in der vorstehenden WGFZ-Umrechnung hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

E7

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Tiefe von bis zu 40 m. Das Bewertungsgrundstück liegt mit 38 m unterhalb dieser Höchstgrenze. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

4.3.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.3.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.3.3.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 126“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		274.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	274.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	274.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	25.000,00 €
Vergleichswert	=	249.000,00 €
	rd.	249.000,00 €

4.3.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
(inbegriffen)	
Summe	0,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-25.000,00 €
Schaffung von Baurecht, Freilegung (Beseitigung und Entsorgung von zwei Gartenschuppen, Baumaterial und Wildwuchs), Waldausgleich (Ersatzmaßnahmen und/oder Ausgleichszahlungen), pauschal rd.	-25.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 126

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **249.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 126 wird zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 mit rd.

250.000,00 €

geschätzt.

Der vorstehende Wert gilt nur im Rahmen einer Gesamtversteigerung.

Im Rahmen einer Einzelversteigerung existiert keine gesicherte Erschließung über die Janshofstraße zum Bewertungsgrundstück, da die Zuwegung über das vorgelagerte Flurstück 166 erfolgt. Es wird demnach eine zivilrechtliche Vereinbarung benötigt, welche eine finanzielle Belastung darstellt. Dies ist als „wertmindernd“ zu berücksichtigen. Der Sachverständige schätzt eine Wertminderung bzw. eine finanzielle Belastung für die v. g. Vereinbarung in Höhe von 5.000,00 € als marktgerecht.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 126 wird daher bei einer **Einzelversteigerung** mit rd.

245.000,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 128

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

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.

4.4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 i.V. mit § 25 ImmoWertV 21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 12 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.4.2.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Arrondierungsfläche zu dem (Bauland-) Flurstück 126. Eine zum Bauland gehörende Hausgartenfläche. Derartige Arrondierungsflächen werden zu Preisen gehandelt, welche bei 10 % bis 20 % des zuzuordnenden Bodenrichtwertes liegen. Je nach Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche hat der zuständige Gutachterausschuss ein Wertverhältnis ermittelt. Bei 0 bis 300 m² beträgt der Gartenlandwert 15 – 20 % und bei 300 bis 1.000 m² beträgt der Gartenlandwert 10 – 15 %. Aufgrund der Größe hält der Sachverständige einen Wert in Höhe von 15 % des Bodenrichtwertes für angemessen und marktgerecht. Der Sachverständige setzt daher einen Bodenwert in Höhe von 39,00 €/m² (15 % von 260,00 €) an.

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	39,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 39,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 365,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 14.235,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 14.235,00 € <u>rd. 14.200,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **14.200,00 €**.

4.4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 128“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		14.200,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	14.200,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	14.200,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	2.000,00 €
Vergleichswert	=	12.200,00 €
	rd.	12.200,00 €

4.4.3.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
(inbegriffen)	
Summe	0,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-2.000,00 €
• Freilegung (Beseitigung und Entsorgung von Wildwuchs), pauschal rd.	-2.000,00 €
Summe	-2.000,00 €

4.4.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 128

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **12.200,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 128 wird zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 mit rd.

12.000,00 €

geschätzt.

Der vorstehende Wert gilt nur im Rahmen einer Gesamtversteigerung.

Im Rahmen einer Einzelversteigerung kann das Bewertungsgrundstück eigenständig nicht wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden. Eine Bebauung ist gänzlich ausgeschlossen. Eine Nutzung des Bewertungsgrundstückes als „selbstständiges Gartenland“ ist möglich. Die Preise für selbstständiges Gartenland liegen unterhalb der Preise für Hausgartenflächen. Aufgrund der Lage, der Größe, des Zuschnitts und insbesondere der Beschaffenheit des Bewertungsgrundstückes schätzt der Sachverständige die Nachfrage/Gebote für das Bewertungsgrundstück als gering ein.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 128 wird daher bei einer **Einzelversteigerung** mit rd.

5.000,00 €

geschätzt.

4.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 166

4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

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.

4.5.2 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 i.V. mit § 25 ImmoWertV 21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 12 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.5.2.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Arrondierungsfläche zu dem (Bauland-) Flurstück 126. Eine (nicht eigenständig nutzbare) Fläche zur baulichen Erweiterung, Verbesserung und/oder Ermöglichung. Darüber hinaus sichert das Grundstück auch die direkte Zuwegung und Erschließung zur Janshofstraße. Derartige Arrondierungsflächen werden zu gleichen Preisen gehandelt wie die dazugehörigen Baulandflächen. Der Sachverständige setzt daher einen Bodenwert in Höhe von 234,00 €/m² an.

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	234,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 234,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 49,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 11.466,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 11.466,00 € <u>rd. 11.500,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **11.500,00 €**.

4.5.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 166“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		11.500,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	11.500,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	11.500,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	500,00 €
Vergleichswert	=	11.000,00 €
	rd.	11.000,00 €

4.5.3.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
(inbegriffen)	
Summe	0,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-500,00 €
Freilegung (u. a. Beseitigung und Entsorgung von Wildwuchs), pauschal rd.	-500,00 €
Summe	-500,00 €

4.5.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 166

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **11.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 166 wird zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 mit rd.

11.000,00 €

geschätzt.

Der vorstehende Wert gilt nur im Rahmen einer Gesamtversteigerung.

Im Rahmen einer Einzelversteigerung kann das Bewertungsgrundstück eigenständig nicht wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden. Im Grunde ist dieses Flurstück als wertlos zu betrachten. Das nachgelagerte Flurstück 126 benötigt für eine Erschließung jedoch eine Zuwegung über das Bewertungsgrundstück. Es wird demnach eine zivilrechtliche Vereinbarung benötigt, welche einen finanziellen Ausgleich verspricht. Das Bewertungsgrundstück kann somit als Spekulationsgrundstück dienen, da der finanzielle Ausgleich als „werterhöhend“ zu berücksichtigen ist. Der Sachverständige schätzt einen finanziellen Ausgleich für die v. g. Vereinbarung in Höhe von 5.000,00 € als marktgerecht.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 166 wird daher bei einer **Einzelversteigerung** mit rd.

5.000,00 €

geschätzt.

5 Verkehrswert

Hinweise zum Verkehrswert

Die im Textteil dieses Gutachtens erwähnte juristische Definition des Paragraphen § 194 BauGB besagt in aller Klarheit, dass es sich bei dem **Verkehrswert** um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; **einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde**. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren (Petersen).

Die Verkehrswertsachverständigen sind nicht dazu da, dem Markt vorzurechnen, was eine Immobilie kosten dürfe, sondern dazu, den Markt zu beobachten und zu ermitteln, was für eine Immobilie üblicherweise gezahlt wird (so zutreffend Vogels).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Unterlagen und unter Einbeziehung der Finanzierbarkeit derartiger Immobilienobjekte bei der augenblicklichen Lage auf dem Hypothekenmarkt (**derzeitige Einschränkungen gemäß „Basel III“**) ergibt sich der nachstehend geschätzte Verkehrswert. Dieser ist daher am Immobilienmarkt nur bei einer angemessenen langen Vermarktungsdauer mit professioneller Vorgehensweise zu erzielen.

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe **im Rahmen einer Einzelversteigerung** betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 126	unbebaut (Bauland)	1.171,00 m ²	245.000,00 €
Flurstück 128	unbebaut (Garten)	365,00 m ²	5.000,00 €
Flurstück 166	unbebaut (Garten)	49,00 m ²	5.000,00 €
Summe		1.585,00 m²	255.000,00 €

Aufgrund der Verwertbarkeit als wirtschaftliche Einheit und der damit verbundenen zu erwartenden Angebote, wird eine Gesamtversteigerung angeregt.

Der Verkehrswert für das **unbebaute Grundstück** in
45475 Mülheim
Janshofstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dümpten	2693	1, 2, 3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Mülheim-Dümpten	16	126, 128, 166

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 mit rd.

255.000 €

in Worten: zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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.

Recklinghausen, den 14. April 2026



Dennis von Schamann

**DIN EN ISO / IEC 17024:2012 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (S)**

Verbandssachverständiger BDGS

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. **Das Gutachten ist auf den Wertermittlungstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Baulandgrundstück**

in **Mülheim, Janshofstraße (unbebaut)**

Flur 16

Flurstücksnummer 166

Wertermittlungsstichtag: **03.02.2026**

Bodenwert					
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrechtli- cher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Flurstück 126	baureifes Land	frei	233,99	1.171,00	274.000,00
Summen:			233,99	1.171,00	274.000,00

Ergebnisse	
Verkehrswert (Marktwert) Einzelversteigerung:	245.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	03.02.2026

Für das **Gartengrundstück**

in **Mülheim, Janshofstraße (unbebaut)**

Flur 16

Flurstücksnummer 166

Wertermittlungsstichtag: **03.02.2026**

Bodenwert					
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrechtli- cher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Flurstück 128	baureifes Land	frei	38,90	365,00	14.200,00
Summen:			38,90	365,00	14.200,00

Ergebnisse	
Verkehrswert (Marktwert) Einzelversteigerung:	5.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	03.02.2026

Für das **Gartengrundstück**

in **Mülheim, Janshofstraße (unbebaut)**

Flur 16

Flurstücksnummer 166

Wertermittlungsstichtag: **03.02.2026**

Bodenwert					
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrechtli- cher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Flurstück 166	baureifes Land	frei	234,69	49,00	11.500,00
Summen:			234,69	49,00	11.500,00

Ergebnisse	
Verkehrswert (Marktwert) Einzelversteigerung:	5.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	03.02.2026

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV-Anwendungshinweise

WertR:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, Stand 2023

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 April 2026) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Außenfotos
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Regionalkarte
- Anlage 4: Wohnlagenkarte
- Anlage 5: Liegenschaftskarte
- Anlage 6: Luftbild
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte(n)
- Anlage 8: behördliche Auskünfte
- Anlage 9: Lärmkarte NRW
- Anlage 10: Lageplan mit Maßangaben

Die Anlagen 2 – 10 sind aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.

Anlage 1: Außenfotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Umgebung Janshofstraße



Bild 2: Umgebung Janshofstraße

Anlage 1: Außenfotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Umgebung Harpener Weg



Bild 4: Ansicht Ecke Janshofstraße / Harpener Weg

Anlage 1: Außenfotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Zugang zum Bewertungsgrundstück



Bild 6: Ansicht Bewertungsgrundstück

Anlage 1: Außenfotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Ansicht Bewertungsgrundstück



Bild 8: Ansicht Bewertungsgrundstück (Gartenhütte)

Anlage 1: Außenfotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Ansicht Bewertungsgrundstück



Bild 10: Ansicht Bewertungsgrundstück