



Amtsgericht Mülheim an der Ruhr
Georgstr. 13
45468 Mülheim an der Ruhr

Datum: 23.05.2025
Az.: LE-160724

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 45481 Mülheim, Weidmannsheil 151

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
<i>Selbeck</i>	50	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Selbeck</i>	1	140
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 007 K 016/24 Amtsgericht Mülheim an der Ruhr	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 geschätzt mit
rd. 600.000,- €

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 30 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten.
Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation.....	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
3.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	10
3.5.2	Bauplanungsrecht	10
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
4.2	Einfamilienhaus.....	12
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	Außenanlagen.....	14
4.4	Zubehör.....	14
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.1.1	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	16
5.2	Bodenwertermittlung	16
5.3	Sachwertermittlung	17
5.3.1	Das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV.....	17
5.3.2	Sachwertberechnung	18

5.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
5.4	Verkehrswert.....	21
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	22
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	23
6.3	Verwendete fachspezifische Software	23
7	Verzeichnis der Anlagen.....	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Weidmannsheil 151 45481 Mülheim a. d. Ruhr
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Selbeck, Blatt 50, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Selbeck, Flur 1, Flurstück 140, Fläche 5756 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungsstichtag:	19.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.02.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 19.02.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
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 und seine 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 20.08.2024• Berechnung der Bruttogrundflächen• Auszug aus dem Stadtplan• Auszug aus der Straßenkarte• Bauakteneinsicht• Mietspiegel der Stadt Mülheim a.d.R.• Grundstücksmarktbericht Stadt Mülheim a.d.R.• Bodenrichtwerte• Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 20.08.2024• Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 05.08.2024• Auskunft Altlastenkataster vom 05.08.2024• Auskunft Bergschadensgefährdung vom 24.09.2024• Auskunft über Wohnungsbindungen vom 12.08.2024• Auskunft Erschließungsbeiträge vom 05.08.2024• Auskunft aus der Denkmalliste vom 27.09.2024• Erhebungen im Ortstermin• Allgemeine Marktanalysen Von der Auftraggeberin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.07.2024

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.
--	--

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mülheim a.d.R. ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- b) eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- c) ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind,
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- e) Eintragungen im Baulistenverzeichnis,
- f) ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen,
- g) zum Bestehen des Denkmalschutzes,
- h) zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen,
- i) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan,
- j) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden soweit möglich, eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Schriftliche Auskünfte werden dem Gericht zur Akte gereicht. Personenbezogene Daten (über z.B. Verfahrensbeteiligte, Mieter) werden aus Datenschutzgründen lediglich in der Anlage wiedergegeben und nicht in der Internetversion des Gutachtens veröffentlicht. Innenaufnahmen des Versteigerungsobjektes werden zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten bzw. eines Vertreters vorliegt. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung. Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i.V.m. § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

Eine Innenbesichtigung des Objekts konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußereren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt. Der Ausstattungsstandard wird als durchschnittlich unterstellt. Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die fehlende Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen.

Es lagen keine Bauzeichnungen vor. Die erforderlichen Maße und Flächenangaben wurden hilfsweise überschlägig aus online Luftbildern und der Katasterkarte ermittelt.

Die sich ergebenen Risiken z.B. unbekannte Bauschäden und -mängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf sowie abweichende Wohn- und Nutzflächen müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

Ferner weist der Sachverständige ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Baudenkmal handelt. Die textliche Festsetzung der Denkmalbehörde liegt bei.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur 1 Flurstücksnummer 140

in **Mülheim, Weidmannsheil 151**
Wertermittlungsstichtag: **19.02.2025**

Bodenwert										
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]					
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	55,59	5.756,00	320.000,00					
Summe:			55,59	5.756,00	320.000,00					
Objektdaten										
Grundstücks- teil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre] RND [Jahre]					
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	240,00	160,00 über- schlägig ermittelt	1800 geschätzt; tatsächliches Baujahr ist nicht bekannt	80 30					
Wesentliche Daten										
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor						
Gesamtfläche	----	----	----	1,30						
Relative Werte										
relativer Verkehrswert:	3.750,00 €/m² WF/NF									
Verkehrswert/Rohertrag:	----									
Verkehrswert/Reinertrag:	----									
Ergebnisse										
Sachwert:	600.000,00 €									
Vergleichswert:	---									
Verkehrswert (Marktwert):	600.000,00 €									
Wertermittlungsstichtag	19.02.2025									
Bemerkungen										
Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.										

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

Mülheim an der Ruhr (ca. 174.917 Einwohner);
Stadtteil Saarn (ca. 23.153 Einwohner)
(Stand: 31.03.2025)

überörtliche Anbindung / Entfernung:

Mülheim an der Ruhr ist eine kreisfreie Großstadt im westlichen Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt ist als Mittelzentrum eingestuft. Sie liegt an der Ruhr, zwischen den angrenzenden Oberzentren Duisburg und Essen sowie der nahe gelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf. Mülheim gehört zudem zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Die Nähe zum internationalen Flughafen Düsseldorf, die kurzen Wege zu den regionalen Flughäfen in Dortmund, Mönchengladbach und Weeze und der eigene Flughafen begründen die enge Luftverkehrsanbindung der Stadt. Für die Schiene gilt die Einschränkung, dass der Mülheimer Hauptbahnhof bis auf Ausnahmen nur für den Regionalverkehr bedeutend ist. Durch die Nähe zu den Eisenbahnknotenpunkten Essen und Duisburg wird dieser Nachteil wieder ausgeglichen. Für den Individualverkehr ist eine schnelle Anbindung an Fernverkehrsstraßen gegeben, die das Stadtgebiet in Form eines Dreiecks umgeben. (Quelle: <https://de.wikipedia.org/>)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Saarn ist der flächenmäßig größte Stadtteil der kreisfreien nordrhein-westfälischen Stadt Mülheim an der Ruhr. Zu Saarn gehören auch die ursprünglich selbständigen Ortsteile Mintard und Selbeck. Saarn ist der südlichste Stadtteil Mülheims und liegt im Stadtbezirk Linksruhr. Nördlich liegt Broich und östlich, auf der anderen Seite der Ruhr, liegen die Stadtteile Altstadt I und Menden-Holthausen. Südlich grenzen an: der Essener Stadtteil Kettwig, die Ritterng Stadtteile Breitscheid und Lintorf, westlich die Duisburger Stadtteile Rahm und Wedau. Saarn ist besonders auf naturnahes Wohnen und stadtnahe Erholung ausgerichtet. Neben großen Grün- und Waldflächen und den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur wenige Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen. (Quelle: <https://de.wikipedia.org>) Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar.

Topografie:

eben

Qualität der Lage:

Die Qualität der Lage wird als mittlere bis gute Wohnlage eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 10 m; mittlere Tiefe ca. 100 m;
Grundstücksgröße: insgesamt 5.756,00 m²;
Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

nicht ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung; Wasser über Brunnen (gem. Bauakte); Schmutzwasserentsorgung nicht bekannt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

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

Bergschadensgefährdung:

Das o.g. Grundstück liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den dortigen Unterlagen ist im Auskunftsreichbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. **Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens.** Einen Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat der Bergbau hier nicht. Die sich eventuell ergebenen Risiken (z.B. Einsturz oder Absinken der Grundstücksoberfläche) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbucheintrag vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Selbeck Blatt 50 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 10.05.2024 (Ifd. Nr. 11) folgende Eintragung:

Ifd. Nr. 3: Ein Recht auf Betreibung einer Rohölfernleitung und in Verbindung damit ein Bau- und ein beschränktes Benutzungsverbot auf einem 10 m breiten Schutzstreifen über der Rohölfernleitung sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück für die Nord-West Oelleitung GmbH in Wilhelmshaven.

Ifd. Nr. 4: Ein Recht auf Betreibung einer Raffineriegasfernleitung und in Verbindung damit ein Bau- und ein beschränktes Benutzungsverbot auf einem 8 m breiten Schutzstreifen über der Raffineriegasfernleitung sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück für die Westgas GmbH, Marl.

Ifd. Nr. 5: Das Eigentum an dem Grundstück wird dahin beschränkt, dass die Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Rodenkirchen, berechtigt ist, in einem Grundstücksstreifen von 10 m Breite eine oder mehrere Rohrfernleitungen einschließlich oberirdischer Vorrichtungen zu verlegen, zu betreiben und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Anlage jederzeit zu betreten und zu benutzen. Während des Bestehens der Anlage dürfen auf dem 10 m breiten Schutzstreifen keine Gebäude errichtet, keine über die für die landwirtschaftliche Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehende Erdarbeiten durchgeführt, keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage gefährden, vorgenommen werden. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.

Ifd. Nr. 7: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Handschieber-Stationsrecht) für die Westgas GmbH, Marl

Laut vorliegender Bauakte tangieren die Verläufe der Leitungen die Bebauung nicht. Aufgrund der Grundstücksgröße und der entsprechenden Freihalteflächen werden die o.g. Rechte sämtlich als wertneutral bewertet.

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

Die zugrunde liegenden Enteignungsbeschlüsse der Rechte Abt. II, 3, 4 konnten vom Grundbuchamt nicht aufgefunden werden.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

Das zu bewertende Objekt ist in der Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr unter Ifd. Nr. 364 als Baudenkmal eingetragen (**s. Anlage**).

Wertermittlungstechnische Würdigung:

Die Unterschutzstellung eines Baudenkmales hat für den Eigentümer vielfältige Auswirkungen, die wiederum Einfluss auf den Verkehrswert des denkmalgeschützten Objektes haben können. Diese Auswirkungen können jedoch im Hinblick auf die Art des Denkmalobjektes und die Ausprägung des Denkmalschutzes sehr unterschiedlich sein.

Vielfach wird die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes als wertmindernd eingeschätzt. Sie kann sich aber ebenso wertneutral auswirken, aber auch eine wertsteigernde Wirkung haben.

Mögliche wertmindernde Aspekte können Verfügungs- und Nutzungseinschränkungen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsgesetze, das Gebot der dauerhaften Erhaltung und ein Abrissverbot, denkmalspezifische Erhaltungsmehraufwendungen, Einschränkungen bei Gestaltung und Erweiterung und dauerhaft ungünstige Grundrissgestaltung und Gebäudeflächeneffizienz sowie Energiebilanzen sein.

Mögliche werterhöhende Auswirkungen können das besondere Ambiente, denkmal-spezifische Steuervergünstigungen oder Denkmalförderungen in Form von Zuschüssen sein.

Wenngleich die Denkmaleigenschaft unstrittig den Verkehrswert eines Grundstücks beeinflussen kann, gibt es keine normierte Vorgehensweise auf welche Weise sie in einer Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen ist. Im zweiten Teil der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 2006 findet sich unter Nummer 4.1 lediglich der Hinweis, dass zu den Rechten und Belastungen, die den Wert eines Grundstücks beeinflussen können, auch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen oder Nutzungsbeschränkungen nach den Vorschriften zum Denkmalschutz gehören. Zusammenfassend ist festzustellen, dass es einen einheitlichen Wertermittlungsansatz für Denkmalschutzobjekte schlichtweg nicht gibt. Zu verschieden können die Auswirkungen des Denkmalschutzes im Hinblick auf die Art des Denkmalobjektes und die Ausprägung des Denkmalschutzes sein.

Aus diesem Grund wird in dieser Verkehrswertermittlung die Denkmaleigenschaft als wertneutral gewertet.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als (Verbands-)Grünfläche und Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht geprüft werden, da entsprechende Unterlagen bei der Verwaltung nicht vorhanden sind bzw. nicht eingesehen werden konnten. Wichtige Dokumente, wie z.B. Genehmigungsunterlagen sowie Rohbau- und Gebrauchsabschneidungen sind somit nicht vorhanden. Durch diesen Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Die sich ergebenen Risiken (z.B. Nutzungsgenehmigung) müssen potentielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) für das **Einfamilienhaus** vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

Bei den **drei weiteren Gebäuden auf dem Grundstück** handelt es sich laut vorliegender Bauakte um Stallungen/Schuppen, bzw. Gebäude die als solche genutzt werden. Hierbei handelt es sämtlich um nicht genehmigte Gebäude im Außenbereich bzw. Landschaftsschutzgebiet. Ausweislich der vorliegenden Unterlagen wird ein Gebäude wohl geduldet. Entsprechender Schriftverkehr liegt vor. Ein Gebäude ist laut Akte als ebenfalls nicht genehmigter Hobbyraum ausgebaut. Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte, keine validen Aussagen des Eigentümers hierzu vorliegen und nach Aktenlage keine Genehmigungen vorliegen, werden die Gebäude wertmäßig nicht berücksichtigt. Ggf. müssen potenzielle Erwerber Kosten für Abriss und/oder Verfahrenskosten zusätzlich berücksichtigen.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Gem. schriftlicher Auskunft liegt das zu bewertende Grundstück im Außenbereich gem. § 35 BauGB und wird nur über eine private Wegefläche erschlossen. Nach aktueller Einschätzung wird das Bewertungsobjekt dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet und unterliegt somit nicht dem Erschließungsbeitragsrecht im Sinne der §§ 131 -133 BauGB. Bei entsprechender Änderung der baurechtlichen Bewertung (Eigentumsrechte der Straße im Sinne der §§ 30 bzw. 34 BauGB) könnte eine Erschließungsbeitragspflicht nachträglich entstehen. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff und Ausbaubeiträge nach § 8 GAG NRW stehen entsprechend nicht an. Das Recht der Stadt bleibt unberührt, Erschließungsbeiträge für selbstständige Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 2-5 BauGB zu erheben (**s. Anlage**).

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus und 3 weiteren Gebäuden. Die Liegenschaft wird von den Eigentümern selbst genutzt.

Das Objekt gilt nicht als öffentlich geförderter Wohnraum und unterliegt laut schriftlicher Auskunft somit nicht der Mietpreis- und Belegungsbefreiung 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 Belegungsbefreiung besteht, kann nicht beurteilt werden (**s. Anlage**).

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere konnte nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, eingeschossig; freistehend; ausgebauts Dachgeschoss; ob eine Unterkellerung existiert ist nicht bekannt.
Baujahr:	ca. 1800 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	Rein wertermittlungstechnisch wird teilweise Modernisierung unterstellt.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt laut überschläglicher Schätzung rd. 160 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Es wird unterstellt, dass das Gebäude nicht barrierefrei ist.
Außenausicht:	insgesamt Holzfachwerk mit Ausfachung

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der nicht vorhandenen Bauunterlagen können hier keine Angaben gemacht werden.

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Fachwerk
Fundamente:	Nicht bekannt

Umfassungswände:	Holzfachwerk
Innenwände:	Haolfachwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	nicht bekannt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdachstuhl; Dachform: Sattel- oder Giebeldach; Schleppdach; Dacheindeckung: Reet

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Gem. Bauakte: Trinkwassergewinnung durch eigenen Brunnen
Abwasserinstallationen:	unbekannt
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung (wird unterstellt)
Heizung:	Flüssiggas wird unterstellt aufgrund sichtbarem Flüssiggastank
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) wird unterstellt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

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

Fenster:	Fenster aus Holz; mit Sprossen; Fensterläden aus Holz
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch wird unterstellt

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Schleppgaube
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte wird Bauschäden- und Baumängelfreiheit (z.B. Hausschwamm) unterstellt; alltagstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden nicht berücksichtigt. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnung bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen

sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potenziellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

Ob gesundheitsschädliche Stoffe wie Asbest, Mineralwolle, PCP, PCB, PAK oder Holzschutzmittel, etc. vorhanden sind, ist nicht bekannt. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, sollten Fachgutachten eingeholt werden.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist nach dem äußerem Eindruck normal. Es wird allgemeiner Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt. An der Rückseite des EFH ist eine Ausfachung defekt. An den Fenster sind teilweise Farbablösungen sichtbar. An der Dacheindeckung zeigen sich Moosbefall und teilw. Windabtrag.

4.3 Außenanlagen

Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Brunnen, Einfriedung (Zaun, Hecken, elektrisches Tor) Teich

4.4 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 u. 94 BGB sind. § 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Gemäß § 97 (1) BGB) sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, zu dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Als Zubehör können z.B. auf dem Grundstück gelagerte Baumaterialien, Geschäfts- oder Büroeinrichtungen sowie Produktionsmaschinen gelten. Ob sich auf dem zu bewertenden Grundstück bewegliches Zubehör befindet, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen**, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden. 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.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 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 Grundstücksteilmärkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen

(nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

5.1.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall für das EFH nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Auf das Ertragswertverfahren wird daher und aufgrund fehlender Angaben zur Wohnfläche verzichtet.

5.2 Bodenwertermittlung

Für die in land- und forstwirtschaftlichen BRW-Zonen gelegenen Bestandsgebäude kann der Bodenwert mit Hilfe des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mülheim a.d.R. veröffentlichten Modell ermittelt werden. Ausgangsbasis bildet der nächstgelegene, bezgl. der Definition am besten vergleichbare BRW.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute bis mittlere Lage) **330,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= I-II
Grundstücksfläche (f)	= 800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 19.02.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= I
Grundstücksfläche (f)	= 800 m ² Baulandanteil

Nach dem angewandten Modell wird für normale EFH/ZFH ab einer gesamten Wfl. von 150 m² ein Baulandanteil i.H.v. 800 m² definiert. Wegen der baurechtl. Einschränkungen gem. § 35 BauGB wird ein Abschlagsfaktor von 1,0 vorgegeben. Für die überlange Erschließung wird ein Abschlag laut

örtlicher Fachinformation i.H.v. 0,95 und für die fehlende Trinkwasserversorgung i.H.v. 0,95 angesetzt.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 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)				= 330,00 €/m²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	19.02.2025	×	1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute bis mittlere Lage	gute bis mittlere Lage	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	330,00 €/m ²
überlange Erschließung			×	0,95
fehlende Trinkwasserversorgung			×	0,95
Fläche (m ²)	800	800	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00
Vollgeschosse	I-II	I	×	1,00
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				= 297,83 €/m²
Fläche			×	800 m ²
beitragsfreier Bodenwert Baulandanteil				= 238.260,00 €
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
4.956 m ² Restfläche übergroßer Hausgarten			=	16,50 €/m ²
Gartenland			=	81.774,00 €
Gesamt Bodenwert			=	320.034,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 insgesamt rd. **320.000,00 €**.

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 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 Vergleichswertverfahren 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 (Alterswertminde rung) 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).

5.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	818,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	240,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	196.320,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	362.603,04 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	362.603,04 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre
• prozentual		62,50 %
• Faktor	x	0,375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	135.976,14 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	135.976,14 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 6.798,81 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 142.774,95 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 320.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 462.774,95 €
Sachwertfaktor	× 1,30
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 601.607,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Sachwert	= 601.607,44 €
	rd. 600.000,00 €

5.3.3 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.

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 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.

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

Es wird unterstellt, dass das Gebäude teilweise modernisiert wurde. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt unterstellt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	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		7,0	0,0	

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1800 = 225$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 225 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

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.

5.4 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. **600.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück

in 45481 Mülheim, Weidmannsheil 151

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
<i>Selbeck</i>	50	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Selbeck</i>	1	140

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 geschätzt mit rd.

600.000 €

in Worten: sechshunderttausend 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 23.05.2025

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 277: 2021-08

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2021) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Fotos

Anlagen 4 bis 11 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.

Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 5: Auszug aus dem Altlastenkataster

Anlage 6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 7: Anliegerbescheinigung

Anlage 8: Auskunft Wohnungsbindungen

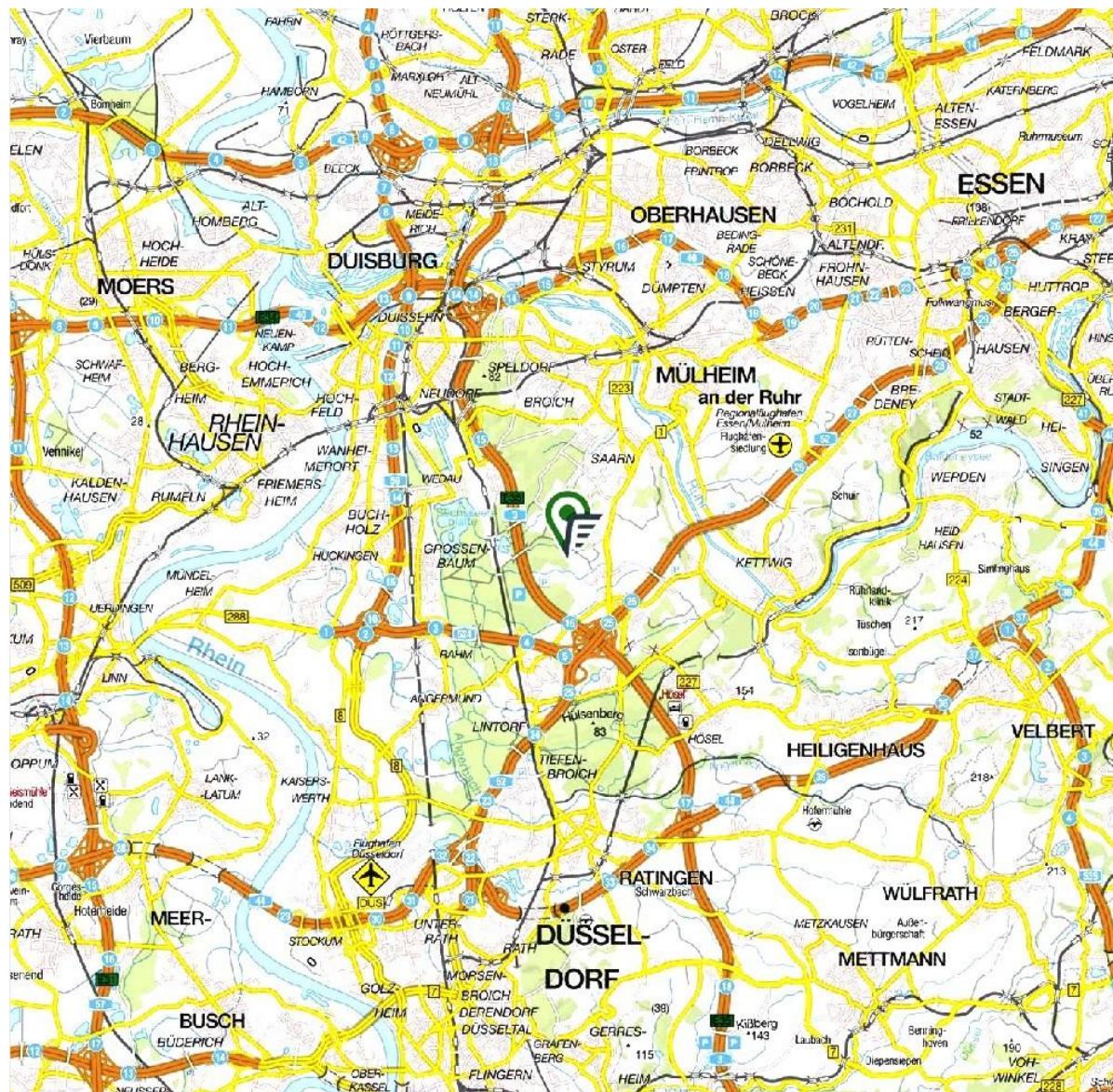
Anlage 9: Auskunft aus der Denkmalliste

Anlage 10: Auskunft über Bergschadensgefährdung

Anlage 11: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont , MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Regionalkarte, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 5



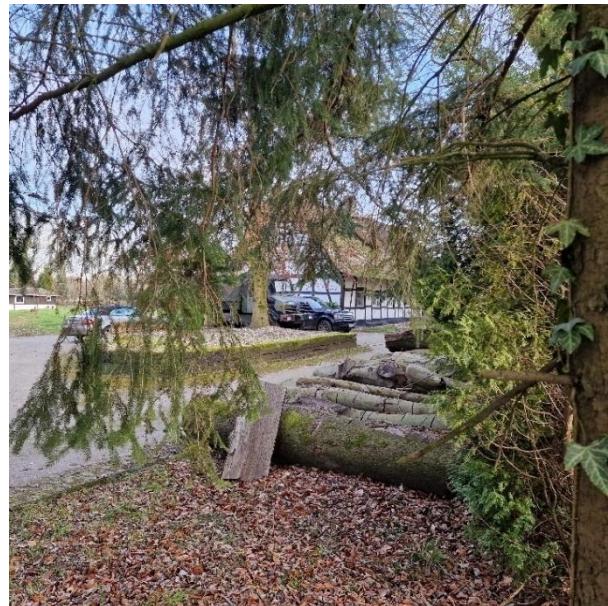
Einfahrt



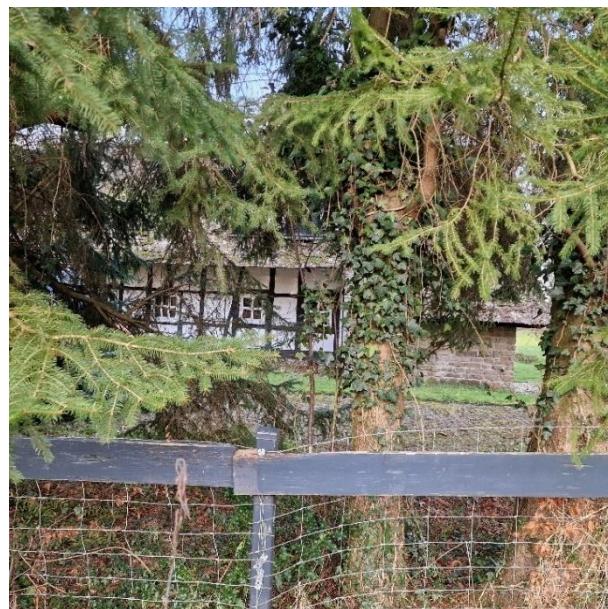
Rückansicht Einfamilienhaus

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 5



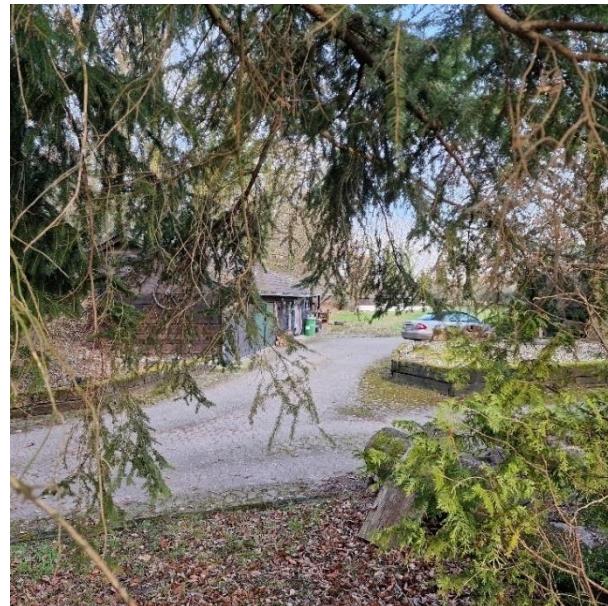
Seitenansicht Einfamilienhaus



Seitenansicht Einfamilienhaus

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 5



Vorder- und Giebelansicht Stallgebäude/Schuppen 1



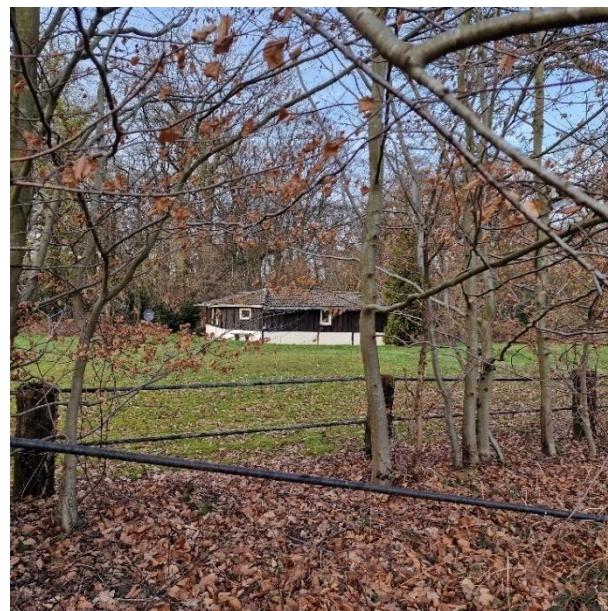
Giebelansicht Stallgebäude/Schuppen 1

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 5



Flüssiggastank



Gebäude 3, unbekannte Nutzung

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 5



Stallgebäude/Schuppen 2



Seitenansicht Einfamilienhaus und Stallgebäude/Schuppen 1