

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Zertifikat-Nr. Z2002-01-12

Immobilien Gutachter CIS HypZert (F) DIN EN ISO/IEC 17024, Zertifikat-Nr. 19/07 1925

Gerichtlich bestellter Immobiliensachverständiger

Ehrenamtlicher Gutachter in den **Gutachterausschüssen** für Grundstückswerte der Städte **Duisburg** und **Mülheim a.d.R**



info@wertachtung.de
www.wertachtung.de

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

Datum: 14.04.2026
Az.: WO-200126

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 45470 Mülheim, Gleiwitzer Str. 59

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Mülheim</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Mülheim-Ruhr</i>	<i>37</i>	<i>21</i>
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 7 K 30/25 <i>Amtsgericht Mülheim an der Ruhr</i>	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 geschätzt mit rd.

190.000 €

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 40 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 15 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	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
3.5.2	Bauplanungsrecht	10
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Einfamilienhaus.....	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Annahme).....	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	12
4.3	Nebengebäude.....	13
4.4	Außenanlagen.....	13
4.5	Zubehör.....	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.2	Bodenwertermittlung	14
5.3	Sachwertermittlung	15
5.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
5.3.2	Sachwertberechnung	16

5.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	17
5.4	Vergleichswertermittlung	21
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
5.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	22
6	Verkehrswert	24
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	25
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
7.3	Verwendete fachspezifische Software	26
8	Verzeichnis der Anlagen.....	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Gleiwitzer Str. 59, 45470 Mülheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mülheim, Blatt 1, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Mülheim-Ruhr, Flur 37, Flurstück 21, Fläche 501 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungstichtag:	20.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	20.02.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 20.02.2026 wurden die Beteiligten durch Schreiben mit angemessener Frist 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 nebst Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.10.2025 • Auszug aus dem Stadtplan • Auszug aus der Straßenkarte • Bodenrichtwerte • Grundstücksmarktbericht Stadt Mülheim a.d.R. • Mietspiegel Stadt Mülheim a.d.R. • Altlastenauskunft vom 26.02.2026 • Auskunft Wohnungsbindung vom 02.03.2026 • Baulastenauskunft vom 06.03.2026 • Anliegerbescheinigung vom 05.03.2026 • Bauakteneinsicht mit Schreiben vom 10.02.2026 der Stadt Mülheim a.d.R., dass keine Bauakte mit Grundrissen, Zeichnungen u.ä. vorliegt. • Bergbauauskunft vom 02.04.2026 • Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 12.03.2026 • Katasterauszug nach TIM-online vom 04.02.2026 • Erhebungen im Ortstermin

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- b) eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- c) ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind,
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- f) ob und evtl. wie lange die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach WoBindG /WFNG NRW unterliegen,
- g) ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen,
- h) zum Bestehen des Denkmalschutzes,
- i) zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen,
- j) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan,
- k) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- l) Angaben zur Bergsenkungsgefahr

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 (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt. Der Ausstattungsstandard wird als baujahrestypisch durchschnittlich unterstellt. Besondere Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt. Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die fehlende Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und -mängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen potentielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das Einfamilienhausgrundstück

in Mülheim, Gleiwitzer Str. 59

Flur 37

Flurstücksnummer 21

Wertermittlungsstichtag: 20.02.2026

Bodenwert								
	Grundstücksteil	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]		
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	413,17	501,00	207.000,00		
	Summe:			413,17	501,00	207.000,00		
Objektdaten								
	Grundstücks- teil	Gebäudebezeich- nung / Nutzung		BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Gesamtfläche	Einfamilienhaus		183,00	0,00	ca. 1950	80	56
Wesentliche Daten								
relativer Verkehrswert:				1.301,37 €/m² WF/NF				
Verkehrswert/Rohertrag:				----				
Verkehrswert/Reinertrag:				----				
Ergebnisse								
Ertragswert:				----				
Sachwert:				190.000,00 €				
Vergleichswert:				183.000,00 €				
Verkehrswert (Marktwert):				190.000,00 €				
Wertermittlungsstichtag				20.02.2026				
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. 173.050 Einwohner);
Stadtteil Altstadt I (ca. 20.119 Einwohner)
Stand: 30.12.2024

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

Altstadt I ist ein Stadtteil und der historische Kern der kreisfreien, nordrhein-westfälischen Stadt Mülheim an der Ruhr. Der flächenmäßig kleinste, aber auch am dichtesten besiedelte Stadtteil Mülheims liegt am historischen Westfälischen Hellweg im Stadtbezirk Rechtsruhr-Süd. Er grenzt an Altstadt II, Heißen, Menden-Holthausen und, auf der anderen Seite der Ruhr, an Saarn und Broich. (Quelle: <https://de.wikipedia.org/>) Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Die Verwaltung (Stadtverwaltung) befindet sich im Zentrum. Der Hbf. Mülheim (Ruhr) ist ca. 2 km entfernt

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

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

Topografie: leicht hängig; von der Straße abfallend;
Garten mit Nordausrichtung

Qualität der Lage: Die Qualität der Lage wird als mittlere Wohnlage eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca. 12 m;
mittlere Tiefe: ca. 39 m;
Grundstücksgröße: insgesamt 501,00 m²
Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr;
Sackgasse

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss. Es liegen keine Informationen darüber
vor, ob ein Gasanschluss vorhanden ist.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun

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

Altlasten: Gemäß vorliegender Auskunft ist das Bewertungsobjekt
nicht im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt
(s. Anlage).

Bergschadensgefährdung: Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen,
inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Vösken" und über
dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen ebenfalls erloschenen Bergwerksfeld "Eisenstein". Die letzten Eigentümer dieser erloschenen Bergbauberechtigungen sind nicht mehr erreichbar. Rechtsnachfolger existieren nicht. Der im Umfeld des Grundstücks dokumentierte senkungsauslösende Bergbau wurde bis in die 1920er Jahre geführt. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche ist aus diesem Bergbau danach nicht mehr zu rechnen.
Hinweis:
Unmittelbar westlich des Grundstücks liegt die Fundgrube der ehemaligen Zeche "Vösken et Ziegelwerke". Die textlichen Aufzeichnungen zum Bergbau (u.a. Huske) enthalten Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten, die bis in das 18. Jahrhundert vor einer zeichnerischen Protokollpflicht zurückdatieren. Auf hier vorhandenen Lagerissen ist westlich des Grundstücks ein Stollensystem in 3 Flözen ("Fuchs", "Bänksgen" und "Radstube") verzeichnet. Die Flöz-Schichten fallen mit ca. 45 Grad in nördlicher Richtung ein. Die Darstellung der Stollenabschnitte reicht aus westlicher Richtung bis nahe an die Grundstücksgrenze heran. Nach einer schnittrisslichen Darstellung verläuft das Stollensystem ca. 15 m unter der Tagesoberfläche. Eine eindeutige Zulegung der historischen Kartenwerke in Bezug zur heutigen Situation ist nicht zweifelsfrei möglich, so dass die Lagegenauigkeit nur mit +/- 20 anzugeben ist. Informationen

über das tatsächliche Ausmaß des Stollensystems, über einen möglichen weitergehenden Abbau der Flöz-Schichten sowie zum heutigen Zustand der Stollen und über eine Sicherung liegen nicht vor. Die vorläufige festgelegten Gefährdungsbereiche tangieren auch das angegebene Grundstück.

Seitens des Bergbauamtes wurden daher folgende allgemeine Hinweise zum Einwirken des Bergbaus formuliert:

- Sollte unter dem Grundstück auf Grund der oben beschriebenen Lagerstättenverhältnisse und Hinweise in geringer Tiefe Bergbau, der nicht dokumentiert ist (z.B. Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau), umgegangen sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).

- Ein Stollen kann auf die Tagesoberfläche einwirken, wenn die Festgesteinsüberdeckung die vierfache Höhe des Stollens unterschreitet.

Für eine konkrete Bewertung der bergbaurechtlichen Situation ist die Einschaltung eines für den Bergbau Altbergbau und Gefahrenabwehr tätigen Sachverständigen erforderlich.

Im Gutachten wird unterstellt, dass keine bergbaulichen Einwirkungen vorhanden sind.

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 Grundbuchauszug vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Mülheim Blatt 1 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 16.10.2025 (lfd. Nr. 2) keine wertbeeinflussende Eintragung.

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 im Rahmen der Zwangsvollstreckung entsprechend berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.03.2026 vor. Es enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde bei der Stadt Mülheim an der Ruhr Amt für Bauaufsicht und Denkmalpflege am 04.02.2026 schriftlich angefragt. Nach Auskunft der Baubehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr enthält die Bauakte nur Schriftverkehr aber keine Bauunterlagen wie Zeichnungen, Grundrisse o.ä..

Das Objekt konnte abschließend nicht auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung geprüft werden, da entsprechende Unterlagen bei der Verwaltung nicht vorhanden sind bzw. nicht eingesehen werden konnten. Wichtige Dokumente, wie z.B. Genehmigungsunterlagen sowie Rohbau- und Gebrauchsabnahmebescheinigungen sind somit nicht vorhanden. Aus diesem Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei (s. Anlage).

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist leerstehend. Über mögliche bestehende Mietverhältnisse liegen keine Erkenntnisse vor.

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

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, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1950 geschätzt
Modernisierung:	Keine ersichtlich
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 146 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 183 m ² gemäß Messtool TIM online sowie einem Nutzflächenverhältnis objektspezifisch von 0,8.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggfls. die Erstellung eines Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt mit schwarzem Anstrich ungepflegt, vermüllt.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Es liegen keine Grundrisse vor. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Zur Raumaufteilung kann daher keine Aussage getroffen werden.

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Annahme)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	dem Baujahr entsprechend
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt, vermüllt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzkonstruktion Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton) defekte Dachhaut (fehlende Ziegeln, mit Folie abgedeckter ehemaliger Austritt)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung baujahrestypisch
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

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

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	nicht bekannt
---------------------	---------------

besondere Einrichtungen: keine vorhanden (wird unterstellt)

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Äußerlich erkennbar: zersprungene Fensterscheiben, defekte Dachhaut, Balkonumlauf entspricht nicht den anerkannten Regeln der Technik, Feuchtigkeitsschäden (Putzabplatzungen)

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

Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie Asbest, Mineralwolle, PCP, PCB, PAK oder Holzschutzmittel, etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, sollten Fachgutachten eingeholt werden.

wirtschaftliche Wertminderungen: Vermüllung des gesamten Objekts (äußerer Eindruck)

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist nach äußerem Eindruck mäßig. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Es sind weiterhin erhebliche Aufwendungen zur Müll- und Unratbeseitigung erforderlich.

4.3 Nebengebäude

Keine, soweit augenscheinlich

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Zaun) ungepflegte Grünflächen mit gewuchertem Baum- und Strauchbewuchs

4.5 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

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.“

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

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

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

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

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.

5.2 Bodenwertermittlung

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).

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **440,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1-2
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Zahl der oberirdischen Vollgeschosse (ZOG)	=	@ZOGBW
Grundstücksfläche (f)	=	501 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2026 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 weitere Anpassung)		=	440,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2026	20.02.2026	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 440,00 €/m ²	
GFZ	0,4	0,2	× 0,940	
Fläche (m ²)	keine Angabe	501	× 1,000	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,000	
Tiefe (m)	40	40	× 1,000	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	413,60 €/m ²	
Fläche		×	501 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	207.213,60 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2026 insgesamt rd. **207.000,00 €**.

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) 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).

5.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	735,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	183,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	134.505,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	256.366,53 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	256.366,53 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		56 Jahre
• prozentual		30,00 %
• Faktor	x	0,7
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	179.456,57 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		179.456,57 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.972,83 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	188.429,40 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	207.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	395.429,40 €
Sachwertfaktor	×	1,18
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	466.606,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	277.000,00 €
Sachwert	=	189.606,69 €
	rd.	190.000,00 €

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 durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	50,0	342,50
3	785,00	50,0	392,50
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 735,00			

gewogener Standard = 2,5
(entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	735,00 €/m ² BGF
	rd.	735,00 €/m ² BGF

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.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (179.456,57 €)	8.972,83 €
Summe	8.972,83 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,5 beträgt demnach rd. 80 Jahre.

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 Instandhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der ImmoWertV beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Es wird modellhaft unterstellt, dass das geschätzt ca. 1950 errichtete Gebäude umfassend modernisiert wurde.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach ImmoWertV) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 18 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	4,0	2026	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	2026	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0	2026	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	2026	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	2026	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	2026	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0	2026	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,0	18,0		

Ausgehend von den 18 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude modellhaft der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1950 = 76$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 76 \text{ Jahre} =$) 4 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "umfassend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode ImmoWertV eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2002.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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 Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-269.000,00 €
• Einfamilienhaus	-269.000,00 €	
Summe		-277.000,00 €

Die aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis unterstellter erforderlicher Aufwendungen wird nur pauschal berücksichtigt. Sie sollen den potenziellen Einfluss auf den Verkehrswert aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers unter Berücksichtigung der Gesamtgegebenheiten widerspiegeln und ist daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet. Weitere Nachforschungen und differenziertere Bewertungen sind nur im Rahmen einer Kostenplanung durch einen speziellen Fachmann wie einem Architekten oder eines Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten. Für eine nachhaltige Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude(-teile) ist ein wesentlich höherer Betrag zu kalkulieren. Entsprechende Investitionen würden aber auch zu höheren Wertansätzen (Gebäudewerte, Mieteinnahmen, Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, geringere Alterswertminderung) führen.

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 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 Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts 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 Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag 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 (Gebäudefaktoren), 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.

5.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	2.960,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2026	20.02.2026	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m²]	140	146,00	× 0,930	
Grundstücksgröße [m²]	400	504,00	× 1,050	
Baujahr	1965	1950	× 0,990	
Anbauart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	× 1,000	
Ausstattungsstandard	gehoben	mittel	× 1,000	
Unterkellerung	1	1	× 1,000	
RND [Jahre]	0	0	× 1,000	

Garage/Stellplatz	0	0	×	1,000	
Bodenwertanteil [%]	0	0,00	×	1,000	
Wohnlage	einfach bis mittel	mittel	×	1,000	
Modernisierungsgrad	mittel	mittel	×	1,100	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	3.147,69 €/m ²	
Ermittlung des Vergleichswerts					
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			=	3.147,69 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]			×	146,00 m ²	
Zwischenwert			=	459.562,74 €	
Zu-/Abschläge absolut				0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert			=	459.562,74 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)				0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			=	459.562,74 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			-	277.000,00 €	
Vergleichswert			=	182.562,74 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 20.02.2026 mit rd. **183.000,00 €** ermittelt.

6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **190.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **183.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 45470 Mülheim, Gleiwitzer Str. 59

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mülheim	1	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mülheim-Ruhr	37	21

wird zum Wertermittlungstichtag 20.02.2026 mit rd.

190.000 €

in Worten: einhundertneunzigtausend 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.

Duisburg, den 14. April 2026

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.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

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)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoBindG:

Wohnungsbindungsgesetz – Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

7.2 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: Immobilienarzangsvollstreckung, 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

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.03.2026) erstellt.

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 6: Altlastenauskunft
- Anlage 7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 8: Anliegerbescheinigung
- Anlage 9: Auskunft Wohnungsbindungen
- Anlage 10: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

**Übersichtskarte****Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl:	45470
Ort:	Mülheim
Straße:	Gleiwitzer Straße
Hausnummer:	59



Transaktionsnummer: 20260412-77775164-184200

- 1 -

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1

**Stadtplan****Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl:	45470
Ort:	Mülheim
Straße:	Gleiwitzer Straße
Hausnummer:	59



Transaktionsnummer: 20260412-77775164-184200

- 1 -

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 4



Straßenansicht



Eingangsbereich

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 4



Zuwegung



Hauseingangstür

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 4



Zustand Grundstück und Gebäude von außen



Dachhaut

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 4



Giebelansicht



Gartenansicht