



TASCHÉ & VON SCHAMANN
IMMOBILIEN · SACHVERSTÄNDIGE

Amtsgericht Mülheim a.d. Ruhr
7 K 54/24
Georgstr. 13

45468 Mülheim

verantwortlich:
Dennis von Schamann,
Immobilien-Sachverständiger

Datum: 14.05.2025

Az.: GA 108/25

Dennis von Schamann

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

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
(Sprengnetter Akademie)

Verbandssachverständiger BDGS

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen

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

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen



Einsichtnahme für Bietinteressenten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 45478 Mülheim, Brandenburg 23



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **31.03.2025** ermittelt mit rd.

300.000 €.

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist nur ein unvollständiger und anonymisierter Teil des Gutachtens.

Werner Tasche

Freier Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglieder im Netzwerk

Dipl.-Ing. Udo Beckmann
Architekt BDB

Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

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

Roland Müller

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

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Büro Recklinghausen

Königswall 6

45657 Recklinghausen

☎ 02361 92 62 0

☎ 02361 92 62 62

Büro Münster

Heideggerstraße 21

48165 Münster

☎ 02501 92 11 648

☎ 02501 92 98 210

✉ info@tasche-vonschamann.de

🌐 www.tasche-vonschamann.de

Sparkasse Vest Recklinghausen

IBAN DE78 4265 0150 0090 2231 99

BIC WELADED1REK

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis.....	2
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
2.9	Drittverwendungsmöglichkeit	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus.....	13
3.3	Nebengebäude	17
3.4	Außenanlagen.....	17
3.5	Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Definition des Verkehrswerts	19
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.4	Bodenwertermittlung.....	21
4.5	Sachwertermittlung	24

5	Verkehrswert	39
5.1	Wertermittlungsergebnisse	42
5.2	Plausibilitätskontrolle	43
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	44
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	45
6.3	Verwendete fachspezifische Software	45
7	Verzeichnis der Anlagen	46

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Brandenberg 23 45478 Mülheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Broich, Blatt 1232, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Broich, Flur 19, Flurstück 441, zu bewertende Fläche 415 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mülheim an der Ruhr vom 09.01.2025 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung ein Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes erstellt werden.
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
Wertermittlungsstichtag:	31.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	31.03.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 31.03.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte (fast) vollumfänglich von außen und innen besichtigt werden. Lediglich der Spitzboden konnte aufgrund der defekten Einschubtreppe nicht begangen werden, es erfolgte daher ein Blick vom Dachgeschoss aus. Aufgrund der vorhandenen Schimmelbildung erfolgte eine Besichtigung mit Schutzanzügen. Zum Ortstermin waren keine Verfahrensbeteiligten anwesend. Die Schlüssel zum Bewertungsobjekt wurden im Vorfeld vom Zwangsverwalter bereitgestellt.

Die im Gutachten verwendeten Angaben über Flächen beruhen auf eingesehene Unterlagen oder teilweise auf Erkenntnisse aus dem Ortstermin. Sie werden bei den nachfolgenden Berechnungen als richtig unterstellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständige kein Aufmaß erstellt hat und daher für die Flächenangaben keine Haftung übernehmen kann. Es können daher bei den zugrunde gelegten Flächen geringe Abweichungen gegeben sein, so dass diese nur im Rahmen dieser Wertermittlung gültig sind. Gegebenenfalls muss ein gesonderter Auftrag für ein Aufmaß erteilt werden.

Der Zustand der Immobilie wurde durch eine umfangreiche Fotodokumentation festgehalten, welche im Gutachten veröffentlicht wird.

Teilnehmer am Ortstermin:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

Eigentümer lt. Grundbuch:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

betreibende Gläubigerin:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

Prozessbevollmächtigter der Gläubigerin:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

Schuldner:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

Zwangsverwalter:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug
- Katasterkarte / Lageübersichtsplan
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Bauunterlagen (Baupläne, Baubeschreibung)
- aktuelle Bodenrichtwertkarte 2025
- aktueller Grundstücksmarktbericht 2025

- Gutachten Nr. 02/2004 des Gutachterausschusses vom 25.08.2004
- Beschlagnahmebericht des Zwangsverwalters vom 11.12.2024
- Örtliche Feststellungen / Fotos

Vom Sachverständigen wurden zu folgenden Themenbereichen Auskünfte eingeholt:

- Altlasten
- Bergbauliche Verhältnisse
- Belegungs- und Mietpreisbindung
- Baulasten
- Denkmalschutz
- Wohnraumstärkungsgesetz
- Bauplanungsrecht
- Beitrags- und Abgabensituation

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

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

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

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

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Stadt:

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 "Stadt am Fluss" gilt mit über 50 Prozent Grün- und Waldflächen als ein attraktiver Wohnort zwischen Düsseldorf und dem Ruhrgebiet, ist Sitz zweier Max-Planck-Institute und seit 2009 Standort der neu gegründeten Hochschule Ruhr West. In Mülheim a. d. Ruhr leben rd. 168.000 Menschen. Das Stadtgebiet wird umrahmt von drei Autobahnen, der A40, A52 und A3. Diese hervorragende Anbindung an den Fernverkehr wird ergänzt durch die Bundesstraßen B223 und B1. An der Stadtgrenze befindet sich der Regionalflughafen Essen/Mülheim. Der Rhein-Ruhr-Hafen in Mülheim ist über den RuhrschiFFfahrtskanal mit den Duisburg-Ruhrorter Häfen, dem Rhein-Herne-Kanal und dem Rhein verbunden. (Quelle: wikipedia.de)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 20,2 km entfernt)

Stadtzentrum:
Mülheim an der Ruhr (ca. 3,1 km entfernt)

Autobahnanschluss:
Duisburg-Wedau (ca. 2,8 km entfernt)

Bahnhof:
Duisburg-Wedau (ca. 3,1 km entfernt)

ICE-Bahnhof:
Mülheim HBF (ca. 3,7 km entfernt)

Flughafen:
Düsseldorf (ca. 16,2 km entfernt)

2.1.1.1 Arbeitslosenstatistik

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

- Land Nordrhein-Westfalen 7,9 %
- Mülheim an der Ruhr 8,1 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage)

Stadttrand;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,1 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;
Schulen und Ärzte ca. 1-2 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
mittlere bis gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, 1- bis 2-geschossige Bauweise;
Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften

Beeinträchtigungen:

keine Immissionen erkennbar

Topografie:

eben;
Garten mit Südwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage)

Straßenfront:
ca. 24 m;

Tiefe:
ca. 34 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 415,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform (dreieckig)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Grundwasserschäden können aufgrund der vorhandenen Feuchtigkeit im Kellergeschoss nicht ausgeschlossen werden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Bergbauliche Verhältnisse:	Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Ein Bergbau ist nicht dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende (wertbeeinflussende) Eintragungen:

- lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerung
- lfd. Nr. 2: Zwangsverwaltung

Auftragsgemäß ist der unbelastete Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln.

Anmerkung:

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

Herrschervermerke: nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Belegungs-/Mietpreisbindung: Gemäß schriftlichem Bescheid der zuständigen Behörde wurden keine öffentlichen Mittel bewilligt. Es bestehen keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und/oder nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).

Dichtheitsprüfung: Ob eine Zustands- und Funktionsprüfung (ehemals Dichtheitsprüfung) der privaten Abwasserleitungen gemäß Landeswassergesetz (LWG) am Bewertungsgrundstück erfolgte, ist nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

- Baulastenblatt Nr. 394 – Bereitstellung Bauwichfläche

Durch die v. g. Baulast sind keine Einschränkungen bei der Grundstücksnutzung gegeben. Die Baulast wird im Rahmen des Gutachtens daher als wertneutral angesehen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde nicht.

2.5.1.1 Wohnraumstärkungsgesetz

Wohnraumstärkungsgesetz

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde ist kein Verfahren nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (vormals Wohnungsaufsichtsgesetz -WAG NRW-) anhängig.

2.5.2 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.

Innenbereichssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Das Flurstück liegt ebenfalls nicht im Geltungsbereich einer Satzung über eine Veränderungssperre.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. **Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.**

2.5.4 Bauordnungsrechtliche Verfügungen

Laut Auskunft der zuständigen Behörde liegen derzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. Etwaige Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung sind nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenstellplätze. Das Objekt ist leerstehend.

2.9 Drittverwendungsmöglichkeit

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes und des Gebäudes ist nachhaltig gewährleistet. Eine andere Nutzung ist aufgrund des Grundrisszuschnittes, der Ausstattung, der Lage und insbesondere des Planungsrechtes lediglich eingeschränkt gegeben. Erweiterungsmöglichkeiten (Anbau und/oder Aufstockung) sind ggf. vorhanden, hierzu bedarf es jedoch einer Bauvoranfrage

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 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 lediglich 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; daher wird im Gutachten 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.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; nicht ausgebauter Spitzboden; freistehend mit Anbau
Baujahr (Wiederaufbau):	ca. 1951 (gemäß Bauakte)
Anbau Wohnhaus:	ca. 1963 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	leicht modernisiert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 123 m ² ; die Nutzfläche beträgt rd. 70 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 284 m ²

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und die Innenräume sind nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, ab DG Verblendung mit Schieferplatten

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, Kellerräume, Heizungsraum

Erdgeschoss:

Flur, Badezimmer, Gäste-WC, Wohn-/Esszimmer, zwei Schlafzimmer, Küche

Dachgeschoss:

Flur, Badezimmer, zwei Schlafzimmer

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, tlw. Gipskarton
Geschossdecken:	Keller: Stahlbeton; ab EG Holzbalken
Treppen:	stark vernachlässigt; <u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Stahlgeländer

	<u>Kellertreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz; Hauseingang stark vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Satteldach mit Gauben
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)
	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung	
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Klingelanlage (beschädigt), Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Gas), Baujahr ca. 90er Jahre; Flachheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Räumlichkeiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	Holzdielen, Beton, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	größtenteils ohne Wandbelag, tlw. glatter, einfacher Putz, vereinzelt mit Kalkfarbenanstrich, Holzverkleidungen, Bäder: Fliesen, raumhoch, tlw. Holzpanelle
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, tlw. mit einfachen Leimfarbenanstrich, vereinzelt Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz); einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 2 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, tlw. farbige Sanitärobjekte <u>Gäste-Bad EG:</u> 1 Stand-WC; überalterte Ausstattung und Qualität <u>Bad DG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte
Grundrissgestaltung:	individuell

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Überdachung, Kelleraußentreppe mit Überdachung, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	Markise
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	• schadhafte Eingangsstufe • umfangreiche Schimmelbildung und Feuchtigkeitschäden im gesamten Gebäude • vereinzelte Rissbildungen an der Außenfassade • Rissbildungen und Putzschäden an den Innenwänden • versotteter Kaminschacht • tlw. verwilderter Außen- und Gartenbereich • Rissbildungen am Garagengebäude
Wirtschaftliche Wertminderungen:	tlw. gefangene Räume bzw. Durchgangszimmer
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

1 Garage (Doppelgarage, massiv, Sektionaltor aus Stahl, Betonboden, Flachdach)

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wege- und Hofbefestigung (Verbundsteinpflaster), Gartenanlagen und Pflanzungen (tlw. Wildwuchs), Einfriedung (Zaun, Hecken)

3.5 Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise

Das Bewertungsgrundstück befindet sich, wie der Bodenrichtwert bereits ausweist, in einer mittleren bis guten Wohnlage im Stadtteil Broich.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Baujahr 1951 und Anbau mit Baujahr 1963. Das Gebäude steht augenscheinlich seit längerer Zeit leer.

Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich das Gebäude in einem sehr mäßigen und teilweise desolaten baulichen Zustand. Der Pflegezustand ist als sehr schlecht zu bezeichnen. Das Gebäudeinnere ist großflächig von Schimmel befallen. Darüber hinaus besteht umfassend Unterhaltungsstau sowie Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Die letzten Modernisierungen liegen ca. 30 bis 40 Jahre zurück.

Die altersbedingte Ausstattung, der bauliche Zustand und die Abnutzungserscheinungen werden im Rahmen der Wertermittlung bereits über die Normalherstellungskosten (NHK 2010) und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Abschreibung) bestimmt und berücksichtigt.

Der zukünftige Umfang möglicher Investitionen obliegt dem jeweiligen Eigentümer, weshalb im Rahmen der Wertermittlung lediglich die zwingend notwendigen Maßnahmen u. a. für die Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden sowie unausweichliche Modernisierungen berücksichtigt werden. Um das Gebäude kurz- und langfristig nutzen zu können, sind umfassende Investitionen erforderlich.

Der Sachverständige setzt für die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen eine Wertminderung in Höhe von pauschal 171.000,00 € und für die Beseitigung der vorhandenen Schäden und Mängel sowie des Unterhaltungsstaus eine Wertminderung in Höhe von pauschal 17.000,00 € an.

Eine genaue Untersuchung und Kalkulation ist jedoch nur durch Bauteilöffnungen, Ausschreibung und Vergleich von Angeboten örtlicher Handwerker möglich. Ein derartiges Schadensgutachten würde aber den Rahmen dieses Gutachtens sprengen, so dass es bei der v. g. pauschalen Schätzung bleiben muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Sachverständige keine Proben des Schimmels und keine Messung der Luftqualität durchgeführt hat.

Unterlagen über den Einheitswert und den Versicherungswert lagen nicht vor.

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

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in **45478 Mülheim**

Brandenberg 23

zum Wertermittlungstichtag 31.03.2025 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mülheim	1232	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Broich	19	441	415 m ²

4.2 Definition des Verkehrswerts

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

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

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte 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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- 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.

Da das Objekt nach allgemeiner Marktanschauung und nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten keine auf eine Renditeerzielung ausgerichtete Immobilie ist, ist das Ertragswertverfahren nicht zielführend. Auch hat der zuständige Gutachterausschuss keine wertrelevanten Daten zur Ertragswertermittlung, hier insbesondere einen Liegenschaftszinssatz ermittelt und ausgewiesen, weshalb das Ertragswertverfahren hier nicht herangezogen werden kann.

Kaufpreise für vergleichbare Objekte (freistehende Einfamilienhäuser), die einen unmittelbaren Preisvergleich zulassen würden, liegen ebenfalls nicht in ausreichender Anzahl vor. Einen Immobilienrichtwert hat der zuständige Gutachterausschuss für die Lage / Zone des Bewertungsobjektes auch nicht ermittelt und ausgewiesen. Ein direkter Preisvergleich im Rahmen der Vergleichswertermittlung ist daher auch nicht möglich.

4.4 Bodenwertermittlung

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

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

4.4.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **beitrags-/abgabefreie Bodenrichtwert** wurde aus der Bodenrichtwertkarte (siehe Anlage) und dem Grundstücksmarktbericht entnommen.

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere bis gute Lage) **450,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,50
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	31.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,40
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	415 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	34 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 31.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 450,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	31.03.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere bis gute Lage	mittlere bis gute Lage	× 1,00	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 450,00 €/m ²	
GFZ	0,50	0,40	× 0,97	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	415	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E5
Vollgeschosse	I-II	I	× 1,00	E6
Tiefe (m)	40	34	× 1,00	E7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 436,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 436,50 €/m ²	
Fläche	× 415 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 181.147,50 € rd. 181.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **181.000,00 €**.

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

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

E3

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

E4

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten. Bei Grundstücken, die eine größere Tiefe als das Richtwertgrundstück aufweisen, ist nur die Grundstücksfläche bis zur angegebenen Grundstückstiefe als Baulandfläche heranzuziehen. Im Bewertungsfall beträgt die Grundstücksgröße 34, demnach ist die gesamte Grundstücksfläche von 415 m² anzusetzen. Die Geschossfläche beim Bewertungsobjekt beträgt ca. 164 m². Die WGFZ demnach insgesamt rd. 0,40 (164 m²/415 m²). Bei einer WGFZ des Bewertungsgrundstückes von 0,40 und einer WGFZ des Richtwertgrundstückes von 0,50 ist gemäß Umrechnungstabelle ein Koeffizient von 0,97 anzusetzen.

E5

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

E6

Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem Richtwertgrundstück und der Bebauung in der Richtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E7

Die abweichende Tiefe ist in der vorstehenden GFZ-Umrechnung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 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 (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

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

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbausezuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	770,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	283,93 m²	41,05 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	21.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	239.626,10 €	19.909,25 €
Baupreisindex (BPI) 31.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	442.589,41 €	36.772,38 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	442.589,41 €	36.772,38 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		44 Jahre	10 Jahre
• prozentual		45,00 %	83,33 %
• Faktor	x	0,55	0,1667
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	243.424,18 €	6.129,96 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	250,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	243.674,18 €	6.129,96 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	249.804,14 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	12.490,21 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 262.294,35 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 181.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 443.294,35 €
Sachwertfaktor	× 1,10
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 487.623,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 188.000,00 €
Sachwert	= 299.623,79 €
rd.	300.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Das Sachwertverfahren wird nach dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren kann dem aktuell gültigen Grundstücksmarktbericht des entsprechenden Gutachterausschusses entnommen werden.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir anhand der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) 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 Wertermittlungstichtag 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. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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 %	0,4	0,4	0,2		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,9	0,1	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,4	0,4	0,2	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,8	0,2	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,8	0,2	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	9,2 %	21,1 %	60,6 %	9,1 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
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 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
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
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	9,2	60,26
2	725,00	21,1	152,98
3	835,00	60,6	506,01
4	1.005,00	9,1	91,45
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,8			= 810,70

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 810,70 €/m² BGF

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

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,950

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 770,16 €/m² BGF
 rd. 770,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelgarage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m² BGF
	rd.	485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses zu Grunde liegenden bzw. angegebenen Erfahrungs- und/oder Modellwerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe mit Überdachung	6.000,00 €
Dachgauben	9.000,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung und Seitenwand	6.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	21.000,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Markise	250,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	250,00 €

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. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

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 erfasst und pauschal bzw. prozentual in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses zu Grunde liegenden bzw. angegebenen Erfahrungs- und/oder Modellwerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Gemäß Modell des Gutachterausschusses ist für ein freistehendes Einfamilienhaus 5 % anzusetzen.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (249.804,14 €)	12.490,21 €
Summe	12.490,21 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses entnommen. Die GND beträgt gemäß Anlage 1 ImmoWertV modelkonform pauschal 80 Jahre für das Wohnhaus und 60 Jahre für die Garage.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Instandhaltungszustaus 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 [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Für das ca. 1951 errichtete Gebäude werden umfassende Modernisierungen unterstellt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	B02
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B02
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	1,0	B01
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	B02
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	B02
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0	B01
Summe		0,0	13,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

Das Bewertungsobjekt muss für eine wirtschaftliche Nutzung umfassend modernisiert werden.

An einigen Gewerken (B01) müssen vereinzelt Erneuerungen durchgeführt werden, während an anderen Gewerken (B02) umfangreiche / vollständige Erneuerungen notwendig sind.

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1951 = 74$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 74 \text{ Jahre} =$) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Doppelgarage

Das ca. 1968 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1968 = 57$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 57 \text{ Jahre} =$) 3 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Nach der aktuellen Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses der Stadt Mülheim a. d. Ruhr liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor (Werte aus 2023/2024) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser im gesamten Stadtgebiet bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 443.000 € bei 1,15.

Es ergeben sich folgende Einflussgrößen:

- Je größer der vorläufige Sachwert, desto kleiner der Sachwertfaktor.
- Die Lage hat einen Einfluss auf die Höhe des Sachwertfaktors.
- Das Alter und die Ausstattung haben einen Einfluss auf die Höhe des Sachwertfaktors.

Im Jahr 2024 ist statistisch eine rückläufige Wertentwicklung zu beobachten. Der "gesplitteten" Auswertung ist ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,10 zu entnehmen.

Unter Beachtung der örtlichen Marktsituation wird im vorliegenden Fall daher ein objektspezifischer Sachwertfaktor von 1,10 angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist keine 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.
Bauschäden	-12.000,00 €
• Feuchtigkeit im Kellergeschoss	-10.000,00 €
• Kaminversottung	-1.000,00 €
• Fassaden-/Dachschäden Doppelgarage	-1.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• ungepflegte und beschädigte Außenanlagen	-5.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-171.000,00 €
• Einfamilienhaus	-171.000,00 €
Summe	-188.000,00 €

Erläuterungen zu den Bauschäden

Feuchtigkeit im Kellergeschoss

Im Kellergeschoss ist an zahlreichen Stellen Feuchtigkeit und Schimmelbildung ersichtlich. Es ist davon auszugehen, dass es sich teilweise um Oberflächenschimmel und teilweise um Beuteilfeuchte handelt.

Der Sachverständige setzt hier eine pauschale Wertminderung in Höhe von rd. 10.000,00 € an.

Kaminversottung

Beim Blick in den Spitzboden ist zu erkennen, dass der Kamin an einigen Stellen versottet ist.

Der Sachverständige setzt hier eine pauschale Wertminderung in Höhe von rd. 1.000,00 € an.

Fassaden-/Dachschäden Doppelgarage

An der Garage sind vereinzelte Rissbildungen zu erkennen.

Der Sachverständige setzt hier eine pauschale Wertminderung in Höhe von rd. 1.000,00 € an.

Erläuterungen zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Die Außen- und Gartenanlagen sind verwildert und teilweise beschädigt.

Der Sachverständige setzt hier eine pauschale Wertminderung in Höhe von rd. 5.000,00 € an.

Erläuterung unterstellte Modernisierungen

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“
Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 13,00 Modernisierungspunkten)		1.637,00 €/m²
Wohnfläche	×	123,00 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	201.351,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	201.351,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,10
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	221.486,10 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	221.486,10 €
relative regionalisierte Neubaukosten		4.418,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	123,00 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	543.414,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,41
Erstnutzungsfaktor		1,18

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 487.623,79 €	x	0,41	x (1,18 – 1)	= 35.986,64 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		181,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	123,00 m²
Kostenanteil	×	13,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	14.470,95 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	221.486,10 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	35.986,64 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	14.470,95 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–171.028,51 €
rd.		–171.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IK_g$; mit $IK_g = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,772$

5 Verkehrswert

Hinweise zum Verkehrswert

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

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

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

Einfamilienhäuser in dieser Lage, Größe, Ausstattung und mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **300.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in
45478 Mülheim
Brandenberg 23

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mülheim	1232	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Broich	19	441

wird zum Wertermittlungstichtag 31.03.2025 mit rd.

300.000 €

in Worten: dreihunderttausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Recklinghausen, den 14. Mai 2025



Dennis von Schamann

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

Verbandssachverständiger BDGS

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**

in **Mülheim, Brandenburg 23**

Flur **19**

Flurstücksnummer **441**

Wertermittlungsstichtag: **31.03.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	436,14	415,00	181.000,00
Summe:				415,00	181.000,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	----	283,93	123,00	1951	80	44
Gesamtfläche	Doppelgarage	----	41,05	----	1968	60	10

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	----	----	----	1,10	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.471,54 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.528,46 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.439,02 €/m² WF/NF
bereinigter Verkehrswert:	3.967,48 €/m² WF/NF

Ergebnisse	
Sachwert:	300.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	300.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	31.03.2025

5.2 Plausibilitätskontrolle

Zusätzlich zu meinen eigenen Beobachtungen wurden aber auch die Marktberichte des zuständigen Gutachterausschusses herangezogen. Die dort durchgeführten statistisch-mathematischen Berechnungen haben gezeigt, dass weitere Verkäufe von vergleichbaren Objekten beträchtliche Schwankungsbreiten aufwiesen. Diese Schwankungsbreiten resultieren nicht nur aus Lage und Ausstattungsfaktoren, sondern auch aus den Faktoren Eigennutzung oder Weitervermietbarkeit. Die Qualität des ausgewerteten Datenmaterials ist nicht vollständig überprüfbar und der Berichtszeitraum bereits ca. 2 Jahre alt, so dass diese Daten lediglich eingeschränkt vergleichbar sind. So sind beispielsweise auf den Seiten 39 und 49 des letzten Grundstücksmarktberichts nachfolgende Kennzahlen genannt:

Kennzahlen Mittelwerte und Standardabweichungen

Wertrelevante Position	Mittelwert Marktbericht	Standard- Abweichung +/-	Ergebnis im Gutachten
Grundstücksgröße	580	230	415
Bereinigter Kaufpreis	508.000	250.000	488.000
Wohn-/Nutzfläche m ²	150	50	123
Kaufpreis €/m ² WF/NF	3.425	1.325	3.967

Vom Gutachterausschuss wird gem. ImmoWertV der Vergleichswert im Wesentlichen aus schadensfreien Objekten abgeleitet. Deshalb beziehen sich die vorstehenden Daten auf ein fiktiv schadensfreies Objekt ohne Berücksichtigung besonderer Grundstücksmerkmale. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Vergleichbarkeit beachtet.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV-Anwendungshinweise

WertR:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in 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 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, Stand 2023
- [6] Oswald / Abel: Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden – Typische Erscheinungsbilder, Beurteilungskriterien, Grenzwerte; Vieweg Verlag, 3. Auflage, Stand 2005
- [7] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Stand 2024

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 Mai 2025) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1a: Außenfotos
- Anlage 1b: Innenfotos
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Regionalkarte
- Anlage 4: Wohnlagenkarte
- Anlage 5: Liegenschaftskarte
- Anlage 6: Luftbild
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 8: behördliche Auskünfte
- Anlage 9: Auszug aus der Bauakte
- Anlage 10: Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Anlage 11: Flächenberechnungen

Die Anlagen 2 – 11 sind aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 1 von 9



Bild 1: Umgebung



Bild 2: Umgebung

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 2 von 9



Bild 3: Straßenansicht



Bild 4: Seitenansicht Süd

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 3 von 9



Bild 5: Seitenansicht Nord



Bild 6: Rückansicht

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 4 von 9



Bild 7: Garten und Wegefläche



Bild 8: Gartenbereich

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 5 von 9



Bild 9: Kelleraußentreppe



Bild 10: Zuwegung zwischen Wohnhaus und Garage

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 6 von 9



Bild 11: Doppelgarage



Bild 12: Seiten- / Rückansicht Garage

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 7 von 9

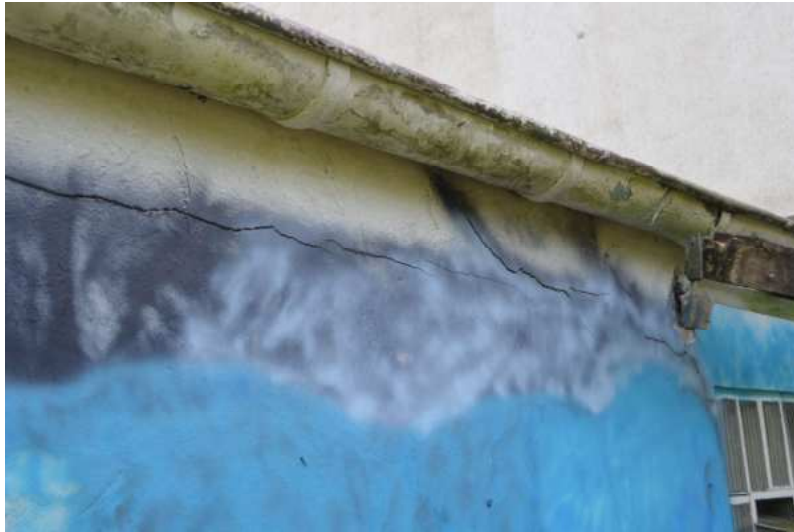


Bild 13: Rissbildungen Garagengebäude



Bild 14: Rissbildung / Abplatzungen Übergang Garagengebäude und Wohnhaus

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 8 von 9



Bild 15: Rissbildungen Eingangsbereich



Bild 16: schadhafte Eingangsstufe

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 9 von 9



Bild 17: Hauseingangsbereich

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Eingangsbereich



Bild 2: Kellertreppe



Bild 3: Bsp. Kellerraum



Bild 4: WC im KG

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 2 von 6



Bild 5: Kellerflur



Bild 6: Zimmer EG



Bild 7: Bad EG



Bild 8: Zimmer EG

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 3 von 6



Bild 9: Gäste-WC EG



Bild 10: Zimmer EG



Bild 11: Zimmer EG



Bild 12: Zimmer EG

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 4 von 6



Bild 13: Geschosstreppe



Bild 14: Badezimmer DG



Bild 15: Badezimmer DG



Bild 16: Zimmer DG

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 5 von 6



Bild 17: Zimmer DG



Bild 18: Zimmer DG



Bild 19: Zugang zum Spitzboden



Bild 20: versotteter Kaminschacht

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 6 von 6



Bild 21: Heizungsanlage



Bild 22: Elektronterverteilung