



TASCHÉ & VON SCHAMANN
IMMOBILIEN · SACHVERSTÄNDIGE

Amtsgericht Mülheim an der Ruhr
7 K 66/24
Georgstraße 13

45468 Mülheim an der Ruhr

verantwortlich:
Dennis von Schamann,
Immobilien-Sachverständiger

Datum: 13.01.2026
Az.: GA 204/25

Einsichtnahme für Bietinteressenten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 45475 Mülheim, Hexberg 47



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **16.09.2025** ermittelt mit rd.

485.000 €.

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist nur ein unvollständiger und anonymisierter Teil des Gutachtens.

Dennis von Schamann

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

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
(Sprengnetter Akademie)

Verbandssachverständiger BDGS

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen

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

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen



Werner Tasche

Freier Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglieder im Netzwerk

Dipl.-Ing. Udo Beckmann
Architekt BDB

Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

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

Roland Müller

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

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Büro Recklinghausen

Königswall 6

45657 Recklinghausen

☎ 02361 92 62 0

☎ 02361 92 62 62

Büro Münster

Heideggerstraße 21

48165 Münster

☎ 02501 92 11 648

☎ 02501 92 98 210

✉ info@tasche-vonschamann.de

🌐 www.tasche-vonschamann.de

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis.....	2
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
2.9	Drittverwendungsmöglichkeit	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Zweifamilienhaus	14
3.3	Nebengebäude	20
3.4	Außenanlagen.....	20
3.5	Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts	21
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	21
4.2	Vorbemerkungen	21
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 85	22
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 86	37

5	Verkehrswert	45
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	49
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	49
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	50
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	50
7	Verzeichnis der Anlagen	51

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Hexberg 47 45475 Mülheim an der Ruhr
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mülheim, Blatt 1034, lfd. Nr. 3; Grundbuch von Mülheim, Blatt 1034, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Dümpten, Flur 1, Flurstück 85, Grundstücksfläche 2.338 m ² ; Gemarkung Dümpten, Flur 1, Flurstück 86, Grundstücksfläche 1.063 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftrag und Beschluss des Amtsgerichts Mülheim an der Ruhr vom 20.03.2025 soll gemäß § 72a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes erstellt werden.
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
Wertermittlungsstichtag:	16.09.2025 (Tag der 3. Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	16.09.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung(en):	Zu den Ortsterminen am 03.06.2025, 21.07.2025 und 16.09.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte bis auf einen vermieteten Wohnbereich im Anbau vollumfänglich von außen und innen besichtigt werden. Der im Ortstermin anwesende Beteiligte gab Auskünfte zum Objekt. Da die Richtigkeit dieser Angaben unterstellt wird, sind diese Informationen in die Wertermittlung eingeflossen. Demnach sind keine versteckten Mängel bekannt.

Die Auswertung der vorliegenden Bauunterlagen ergab,

dass die im Ortstermin vorgefundene Raumaufteilung infolge von Umbauten nicht mehr genau mit den in den Akten vorhandenen alten Grundrisszeichnungen übereinstimmt. 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.

Eine Anfertigung von Innenfotos im Rahmen des Ortstermins wurde gestattet, eine Veröffentlichung im Gutachten jedoch ausdrücklich nicht gewünscht.

Teilnehmer am 3. 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 I:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

Schuldner II:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Unterlagen zum Bewertungsobjekt wurden vom Amtsgericht und den Schuldnern 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)
- Bauunterlagen (Baupläne, Baubeschreibung)
- aktuelle Bodenrichtwertkarte 2025

- aktueller Grundstücksmarktbericht 2025
- Unterlagen der Schuldner (Grundrisse, Marktwertschätzung vom 26.11.2021)
- 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 Ruhrschiffahrtskanal mit den Duisburg-Ruhrorter Häfen, dem Rhein-Herne-Kanal und dem Rhein verbunden. (Quelle: wikipedia.de)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 26,8 km entfernt)

Autobahnanschluss:
Mülheim a. d. Ruhr-Dümpten (ca. 1,7 km entfernt)

Bahnhof:
Essen-Borbeck (ca. 3,2 km entfernt)

ICE-Bahnhof:
Oberhausen HBF (ca. 3,5 km entfernt)

Flughafen:
Düsseldorf (ca. 23,4 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 7,8 %
- Mülheim an der Ruhr 8,4 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage)	Ortsrand (Außenbereich); Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 10 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1-2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, 1- bis 2-geschossige Bauweise; Einzelbebauungen im Außenbereich
Beeinträchtigungen:	keine Immissionen erkennbar
Topografie:	von der Straße von Nordwesten nach Osten ansteigend; Grundstück Gefälle zur Straße hin; Gartenbereich vollumfänglich vorhanden

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage)	Flurstück 85 <u>Straßenfront:</u> ca. 78 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 31 m; Flurstück 86 <u>Breite:</u> ca. 74 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 15 m;
------------------------------------	--

Grundstücksgröße:
insgesamt 3.401,00 m²;

Bemerkungen:
regelmäßige Grundstücksform(en)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße, Fahrradstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Eigengrenzüberbauung (Lagerschuppen); eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Bergbauliche Verhältnisse:	Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Roland". Ein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist nicht dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungs-auslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

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

- lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerung

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.

Herrschermerkmale: nicht vorhanden

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

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

2.5.1.1 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 Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

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

Das Bewertungsgrundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2.2.2 und innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 28.

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 Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens (Wohnhaus) mit den vorgelegten Bauzeichnungen und einer etwaigen Baugenehmigung konnte nicht geprüft werden, da in der städtischen Bauakte keine Unterlagen zum Wohnhaus vorhanden waren. Lediglich zu den Garagen gibt es Bauunterlagen. 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 liegt ein anhängiges Verfahren (AZ: 2780-2024-21, Schornsteinfegerverfahren) vor.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück liegt an einer öffentlichen Straße im Außenbereich und unterliegt somit nicht der Erschließungsbeitragspflicht gemäß §§131, 133 BauGB. Bei entsprechender Änderung der baurechtlichen Bewertung (Anbaufähigkeit der Straße gemäß §§ 30 bzw. 34 BauGB) entsteht die Erschließungsbeitragspflicht mit der endgültigen Herstellung der Straße.

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 Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Garagenstellplätze samt Anbau. Das Haupthaus wird eigengenutzt bzw. steht leer, ein Wohnbereich im Anbau sowie die Garagen sind vermietet.

Laut Auskunft des Schuldners werden nachfolgende monatliche Nettokaltmieten erzielt:

- Wohnbereich Anbau: 500,00 €
- Garagen: 225,00 € (150,00 € und 75,00 €)
- Garagenanbau: 75,00 €

2.9 Drittverwendungsmöglichkeit

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes und der Gebäude ist nachhaltig gewährleistet. Eine andere Nutzung ist aufgrund des Grundrisszuschnittes, der Ausstattung, der Lage und insbesondere des Planungsrechtes lediglich eingeschränkt gegeben. Erweiterungsmöglichkeiten sind (im Außenbereich) vermutlich nicht mehr vorhanden.

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 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; teilunterkellert (Gewölbe-/Kriechkeller); ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit eingeschossigem Anbau samt ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr Haupthaus:	ca. 1900
Baujahr Anbau:	ca. 1960
Modernisierung:	teilweise modernisiert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 244 m ² ; die Nutzfläche beträgt rd. 37 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 374 m ²

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und das Gebäudeinnere ist 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

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Gewölbekeller

eigengenutzter Wohnbereich

Erdgeschoss

Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Kinderzimmer; erstreckt sich über Haupthaus und Anbau;

Dachgeschoss

Flur, Kinderzimmer, Badezimmer, Hobbyraum, Balkon; befindet sich ausschließlich im Haupthaus

Wohnfläche Erdgeschoss 101,51 m²,

Wohnfläche Dachgeschoss 74,86 m²

vermieteter Wohnbereich:

Erdgeschoss

Raumaufteilung mangels Innebesichtigung nicht bekannt; befindet sich ausschließlich im Anbau

Dachgeschoss

Raumaufteilung mangels Innebesichtigung nicht bekannt; befindet sich ausschließlich im Anbau

Wohnfläche Erdgeschoss 67,80 m²,

Nutzfläche Dachgeschoss 37,40 m²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Gipskarton
Geschossdecken:	KG Stahlbeton, darüber Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; besseres Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	<u>Haupthaus:</u> Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Fingerprint Türöffner; Hauseingang vernachlässigt <u>Anbau:</u> Eingangstür aus Holz; Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach, tlw. Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Bitumenbahn; Gauben mit Schieferverkleidung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Versickerungsbecken im Gartenbereich; kein Kanalanschluss für Regenwasser vorhanden
Elektroinstallation:	<u>Haupthaus:</u> gute Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; gute Beleuchtungskörper, gute Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter <u>Anbau:</u> einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	<u>Haupthaus:</u> Zentralheizung als Holzofen mit Raumlüftungsauslässen; tlw. Infrarotheizkörper <u>Anbau:</u> Einzelofen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über eine Wärmepumpe mit WW-Speicher, tlw. Durchlauferhitzer

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Mangels Innenbesichtigung des Anbaus ist keine ausführliche Innen- bzw. Ausstattungsbeschreibung möglich. Es werden lediglich die Merkmale beschrieben, die im Rahmen der Außenbesichtigung erfasst werden konnten. Gemäß Angaben des Eigentümers befinden sich Ausstattung und Zustand der Wohnung noch aus den 70er/80er Jahren und sind als einfach zu bezeichnen.

3.2.5.2 Haupthaus

Bodenbeläge:	Keller: Beton; Laminat, Fliesen, Holzdielen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, Strukturputz tlw. mit Kalkfarbenanstrich, Bad: Fliesen, ca. 1,40 m hoch, darüber Anstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Leimfarbenanstrich, Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; integrierte Fliegengitter; Fensterbänke innen aus Holz, Betonwerkstein; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein, Fliesen
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz); einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	normale bis gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche (bodengleich), 3 Waschbecken, 1 wandhängendes WC; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>Bad OG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Waschbecken, 1 Stand-WC; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschaden an der Kuchendecke (Folgeschaden eines beseitigten Wasserschadens)

Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

3.2.5.3 Anbau

Bodenbeläge:	mangels Innenbesichtigung nicht bekannt
Wandbekleidungen:	mangels Innenbesichtigung nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	mangels Innenbesichtigung nicht bekannt
Fenster:	Fenster aus Holz mit Einfachverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> mangels Innenbesichtigung nicht bekannt
sanitäre Installation:	mangels Innenbesichtigung nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	Kaminofen (gemäß Angaben des Eigentümers)
Bauschäden und Baumängel:	mangels Innenbesichtigung nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung, Eingangsstufen, Balkon, begehbare Dachfläche (Dachterrasse), Terrassenüberdachung, Kellertreppe und Gewölbekeller, Dachgauben
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Wegeflächen tlw. beschädigt, Belags- und Brüstungsschäden an der Dachterrasse und am Balkon
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal (Haupthaus gut, Anbau laut Auskunft mäßig). Es besteht stellenweise Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

3 Garagen (Reihengaragen, Sektionaltor aus Stahl, Betonboden, Flachdach), Baujahr ca. 1967; Garagenanbau (tlw. gemauert, tlw. Holzkonstruktion, tlw. Wellblechverkleidung), Baujahr unbekannt; Lagerschuppen (Holzkonstruktion, tlw. gemauert, Flachdach, Stromanschluss), Baujahr unbekannt; Gartenhaus (Holzkonstruktion, Einzelofen, leicht gedämmtes Giebeldach), Baujahr unbekannt

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, zwei Brunnenanschlüsse mit Handpumpen, Gartenanlagen und Pflanzungen (stellenweise verwildert), Holzunterstände, Kinderspielgeräte (Klettergerüst) aus Holz, Einfriedung (Zaun, Hecken)

3.5 Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Außenbereich im Ortsteil Mülheim-Dümpten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus, bestehend aus einem Haupthaus und einem Anbau. Das Haupthaus wird eigengenutzt bzw. steht seit einigen Jahren leer, der Anbau ist vermietet.

Das Haupthaus wurde ca. 1900 errichtet und befindet sich aufgrund umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren 2014 und 2015 überwiegend in einem guten Zustand. Die Ausstattung entspricht dem heutigen Zeitgeschmack. Der Pflegezustand ist als "leicht vernachlässigt" zu bezeichnen. Der Anbau wurde ca. 1960 errichtet. Zu den Ausstattungsmerkmalen und dem Zustand im Inneren des Gebäudes können mangels Innenbesichtigung keine detaillierten Aussagen getätigt werden. Laut Auskunft des im Ortstermin anwesenden Schuldners befindet sich der Anbau in einem Zustand, welcher den 70er bzw. 80er Jahren entspricht.

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

Der zukünftige Umfang möglicher Investitionen obliegt dem jeweiligen Eigentümer, weshalb im Rahmen der Wertermittlung lediglich die zwingend notwendigen Maßnahmen für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Unterhaltungsstau berücksichtigt werden. Insgesamt nimmt der Sachverständige eine Wertminderung in Höhe von rd. 25.000,00 € vor.

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 Gutachten nicht berücksichtigt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Zweifamilienhaus** bebaute Grundstück in

45475 Mülheim

Hexberg 47

zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mülheim	1034	3 und 4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dümpten	1	85	2.338 m ²
Dümpten	1	86	1.063 m ²

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 85	Zweifamilienhaus	2.338 m ²
Flurstück 86	Garagen	1.063 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		3.401 m²

4.2 Vorbemerkungen

Definition des Verkehrswerts

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

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

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 85

4.3.1 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) 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.

Kaufpreise für vergleichbare Objekte, die einen unmittelbaren Preisvergleich zulassen würden, liegen nicht in ausreichender Anzahl vor. Ein direkter Preisvergleich im Rahmen der Vergleichswertermittlung ist daher nicht möglich.

Da der zuständige Gutachterausschuss für Zweifamilienhäuser keinen Liegenschaftszinssatz ermittelt und ausgewiesen hat, kann das Ertragswertverfahren ebenfalls nicht herangezogen werden.

4.3.2 Bodenwertermittlung

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

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

4.3.2.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

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

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Außenbereich) **220,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land		
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)		
Ergänzende Nutzung	=	Bebaute Flächen im Außenbereich		
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei		
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II		
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²		
Lagebeurteilung	=	3		
Bemerkung	=	Aufstehendes	Wohngebäude	mit
		Bestandschutz		

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Ergänzende Nutzung	=	Bebaute Flächen im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	2.338 m ²
Lagebeurteilung	=	3

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Die Bestandsobjekte im Außenbereich haben i. d. R. eine sehr große Grundstücksfläche, weshalb die Grundstücke nach „Baulandanteil“ und zusätzliche Garten-, Grün- oder Waldfläche zu unterteilen sind. Entsprechend der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse kann mit Hilfe weiterer Faktoren der Bodenwert angepasst werden.

Bodenwert für den Baulandanteil von 800 m²

- für die Gebäudeart ZFH mit mehr als 150 m² Wohnfläche angemessener Baulandanteil = 800 m²
- Faktor 1,0 wegen baurechtlicher Einschränkungen (§ 35 BauGB)
- Abschlagsfaktor 0,95 für überlange Erschließungswege

Bodenwert 220,00 € x 0,95 x 800 m² = 167.200,00 €

Bodenwert für den Gartenanteil von 1.538 m²

- Größe über 1.000 m² 10 % des Bodenwertes

Bodenwert 220,00 € x 0,10 x 1.538 = 33.836,00 €

Gesamtbodenwert

Baulandanteil	=	167.200,00 €
Hausgartenanteil	=	33.836,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	201.036,00 € rd. 201.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **201.000,00 €**.

4.3.3 Sachwertermittlung

4.3.3.1 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).

4.3.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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)

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 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)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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. Ausbauszuschlag) 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)

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 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)

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)

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)

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.

4.3.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	943,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	374,32 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	39.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	392.483,76 €
Baupreisindex (BPI) 16.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	740.224,37 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	740.224,37 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
• prozentual		68,75 %
• Faktor	x	0,3125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	231.320,12 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.250,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	236.570,12 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		236.570,12 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.828,51 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	248.398,63 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	201.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	449.398,63 €
Sachwertfaktor	×	1,05
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	471.868,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.000,00 €
Sachwert	=	446.868,56 €
	rd.	447.000,00 €

4.3.3.4 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: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,6	0,4			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,3	0,7		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,3	0,4	0,3		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,4	0,4	0,2	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,4	0,4	0,2	
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,3	0,6	0,1	
insgesamt	100,0 %	26,1 %	44,8 %	25,7 %	3,4 %	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)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
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
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
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
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 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
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
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, 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	790,00	26,1	206,19
2	875,00	44,8	392,00
3	1.005,00	25,7	258,28
4	1.215,00	3,4	41,31
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,2			= 897,78

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 897,78 €/m² BGF

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

• Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 942,67 €/m² BGF
rd. 943,00 €/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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
begehbare Dachfläche (Dachterrasse)	4.000,00 €
Balkon	8.500,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	1.500,00 €

Eingangsstufen	500,00 €
Dachgauben	25.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	39.500,00 €

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrassenüberdachung	250,00 €
Kellertreppe und Gewölbekeller	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	5.250,00 €

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) 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. Für freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser liegt der Wertansatz bei 5 %.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
--------------	----------------------------------

prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (236.570,12 €)	11.828,51 €
Summe	11.828,51 €

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.

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 Instandhaltungsstaus 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: Zweifamilienhaus

Das Hauothaus wurde ca. 1900 und der Anbau ca. 1960 errichtet, es ergibt sich somit ein „gewogen gemitteltes“ Baujahr ca. 1927. Das Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 5,5 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	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	B1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	B2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	B3
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	

Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	B4
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	B5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	B6
Summe		5,5	0,0	

In den Jahren 2014/2015 erfolgte eine umfangreiche Sanierung des Haupthauses. In Abhängigkeit des Umfanges der Sanierung am Gesamtobjekt und altersabhängig erfolgt die v. g. anteilige Punktevergabe.

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1927 = 98$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 98 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

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

Der zuständige Gutachterausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr hat für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser ein Streudiagramm und Tabellenwerte für Sachwertfaktoren ausgewiesen.

Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 450.000 € beträgt der mittlere Sachwertfaktor ca. 1,15.

Für nicht mehr zeitgemäß ausgestattete Gebäude und Gebäude- / oder Grundrissaufteilungen sowie für Gebäude im Außenbereich können Abschläge vorgenommen werden.

Unter Beachtung der wesentlichen Einflussfaktoren, des Streudiagramms und der örtlichen Marktsituation setzt der Sachverständige einen objektspezifischen Sachwertfaktor in Höhe von 1,05 an.

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.
Schäden, Mängel und Unterhaltungsbesonderheiten	-25.000,00 €
• pauschal rd. -25.000,00 €	
Summe	-25.000,00 €

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 85

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **447.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 85 wird zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 mit rd.

447.000,00 €

geschätzt.

Auch ohne das mit Garagen bebaute Flurstück 86 sind Stellplatzflächen und ausreichend Gartenland vorhanden. Der vorstehende Wert gilt daher sowohl im Rahmen einer Gesamt- als auch Einzelversteigerung.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 86

4.4.1 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) 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.

4.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Außenbereich) **220,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land		
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)		
Ergänzende Nutzung	=	Bebaute Flächen im Außenbereich		
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei		
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II		
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²		
Lagebeurteilung	=	3		
Bemerkung	=	Aufstehendes	Wohngebäude	mit
		Bestandschutz		

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.09.2025
Entwicklungsstufe	=	Landwirtschaftliche Fläche
Art der Nutzung	=	Hausgartenland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.063 m ²
Lagebeurteilung	=	3

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Die Bestandsobjekte im Außenbereich haben i. d. R. eine sehr große Grundstücksfläche, weshalb die Grundstücke nach „Baulandanteil“ und zusätzliche Garten-, Grün- oder Waldfläche zu unterteilen sind. Entsprechend der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse kann mit Hilfe weiterer Faktoren der Bodenwert angepasst werden.

Bodenwert für Hausgartenland von 1.063 m²

- Größe über 1.000 m² 10 % des Bodenwertes

Bodenwert 220,00 € x 0,10 x 1.063 = 23.386,00 €

Gesamtbodenwert

beitragsfreier Bodenwert	=	23.386,00 €
		<u>rd. 23.400,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt 23.400,00 €.

4.4.3 Sachwertermittlung

4.4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterung zu v. g. Teilgrundstück.

4.4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterung zu v. g. Teilgrundstück.

4.4.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Garagen	Lagerschuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	485,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	63,18 m ²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	30.642,30 €	
Baupreisindex (BPI) 16.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	57.791,38 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	57.791,38 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		9 Jahre	
• prozentual		85,00 %	
• Faktor	x	0,15	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	8.668,71 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.500,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	11.168,71 €	2.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		13.668,71 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	683,44 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	14.352,15 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	23.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	37.752,15 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	37.752,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	37.752,15 €
rd.		37.800,00 €

4.4.3.4 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 und auf Basis der Katasterkarte 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.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garagen

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 €/m ² BGF
	rd.	485,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Garagen

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Garagenanbau, pauschal	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	2.500,00 €

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) 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.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (13.668,71 €)	683,44 €
Summe	683,44 €

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 60 Jahre für die Garage und 40 Jahre für das Lagergebäude.

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 Instandhaltungsstaus 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: Garagen

Das ca. 1967 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1967 = 58$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 58 \text{ Jahre} =$) 2 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Lagerschuppen

Das Baujahr des nicht (wesentlich) modernisierten Gebäudes ist nicht bekannt. Aufgrund des baulichen Zustandes wird eine Restnutzungsdauer von 5 Jahren unterstellt.

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

Für Nebengebäude (auf Hausgartenlandflächen) werden keine Sachwertfaktoren ermittelt. Für die Garage und den Lagerschuppen werden Zeitwerte ermittelt. Der Sachverständige setzt daher einen Sachwertfaktor von 1,0 an.

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.

4.4.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 86

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **37.800,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 86 wird zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 mit rd.

38.000,00 €

geschätzt.

Der vorstehende Wert gilt nur im Rahmen einer Gesamtversteigerung.

Aufgrund der Anordnung der bestehenden Baulichkeiten existiert im Rahmen einer Einzelversteigerung eine eingeschränkte Erschließung / Zuwegung zu den Gebäuden. Eventuell wird demnach eine zivilrechtliche Vereinbarung (mit dem benachbarten Grundstückseigentümer) benötigt, welche eine finanzielle Belastung darstellt, oder es werden leichte Umbauarbeiten notwendig. Dies ist als „wertmindernd“ zu berücksichtigen. Der Sachverständige schätzt hier eine Wertminderung in Höhe von ca. 10 % des Grundstückswertes (insgesamt rd. 4.000,00 €) als marktgerecht. Auch werden die Gebote für eine derartige separate Gartenfläche im Außenbereich als gering eingeschätzt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 86 wird daher bei einer **Einzelversteigerung** mit rd.

34.000,00 €

geschätzt.

5 Verkehrswert

Hinweise zum Verkehrswert

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

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

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

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 85	Zweifamilienhaus	2.338,00 m ²	447.000,00 €
Flurstück 86	Garagen	1.063,00 m ²	38.000,00 €
Summe		3.401,00 m²	485.000,00 €

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 85	Zweifamilienhaus	2.338,00 m ²	447.000,00 €
Flurstück 86	Garagen	1.063,00 m ²	34.000,00 €
Summe		3.401,00 m²	481.000,00 €

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Zweifamilienhaus** bebaute Grundstück in
45475 Mülheim
Hexberg 47

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mülheim	1034	3 und 4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Dümpten	1	85 und 86

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 mit rd.

485.000 €

in Worten: vierhundertfünfundachtzigtausend 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 13. Januar 2026



Dennis von Schamann

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

Verbandssachverständiger BDGS

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, 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.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Zweifamilienhausgrundstück**
Flur 1 Flurstücksnummer **85**

in **Mülheim, Hexberg 47**
Wertermittlungsstichtag: **16.09.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Flurstück 85	baureifes Land	frei	85,97	2.338,00	201.000,00
Summe:				2.338,00	201.000,00

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahre (gemittelt)	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Flurstück 85	Zweifamilienhaus	---	374,32	281,57	1900 / 1960 (1927)	80	25	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Flurstück 85	----	----	----	1,05	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	713,85 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	88,79 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.587,53 €/m² WF/NF

Ergebnisse	
Sachwert:	447.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	447.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	16.09.2025

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

WoFIV:

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
- [8] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung; Reguvis, 2. 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 Dezember 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 / Erschließung



Bild 2: Straßenansicht

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 2 von 9



Bild 3: Giebelansicht Ost



Bild 4: Anbau Ostansicht

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 3 von 9



Bild 5: Anbau Rückansicht



Bild 6: Anbau Westansicht

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 4 von 9



Bild 7: Westansicht Haupthaus und Anbau



Bild 8: überdachte Terrasse

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 5 von 9



Bild 9: Gartenhaus



Bild 10: Lagerschuppen

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 6 von 9



Bild 11: Gartenbereich (Flurstück 86)



Bild 12: Gartenbereich (Flurstück 85)

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 7 von 9



Bild 13: östlicher Anbau Garagengebäude



Bild 14: Garagen

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 8 von 9



Bild 15: Garagenanbau



Bild 15: Zuwegung zu den Garagen

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 9 von 9



Bild 17: Eingang Anbau



Bild 18: Eingang Hauptgebäude

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 1 von 1



Bild 1: Gewölbekeller



Bild 2: Elektronterverteilung Haupthaus