IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

b.v.s Sachverständige

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

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

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

Gerichtlich bestellter Immobiliensachverständiger

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

info@wertachtung.de
www.wertachtung.de

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

Datum: 16.06.2026
Az.: PA-130126

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück und angrenzendes Grundstück
in 45475 Mülheim, Oberheidstr. 176

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mülheim	*2577a*	*1, 2*
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Mülheim-Ruhr	*7*	*168, 691*

Verfahren: ***Zwangsversteigerungsverfahren 7 K 27/25***
Amtsgericht Mülheim an der Ruhr



1) Der **Verkehrswert** des **Flurstücks 691** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2026 geschätzt mit rd. **135.000 €.**
2) Der **Verkehrswert** des **Flurstücks 168** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2026 geschätzt mit rd. **1 €.**

INTERNETVERSION
Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 35 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 43 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)**	**4**
2	**Allgemeine Angaben**	**5**
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**7**
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	10
3.5.3	Bauordnungsrecht	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**11**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Einfamilienhaus	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
4.3	Nebengebäude	13
4.4	Außenanlagen	14
4.5	Zubehör	14
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**14**
6.1	Bodenwertermittlung	15
6.1.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
6.2	Sachwertermittlung	16
6.2.1	Sachwertberechnung	17
6.2.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	17
6.3	Vergleichswertermittlung	22
6.3.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	23
6.4	Bewertung Flurstück 168	24
6.5	Verkehrswert	25

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 26
7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 26
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 27
7.3 Verwendete fachspezifische Software 27
8 Verzeichnis der Anlagen 28

1 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Einfamilienhausgrundstück** in **Mülheim, Oberheidstr. 176**
Flur **7** Flurstücksnummer **168 u.a.** Wertermittlungsstichtag: **19.05.2026**

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	239,34	366,00	87.600,00
		Summe:	239,34	366,00	87.600,00

Objektdaten

Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung		BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus-Reihenmittelhaus		169,00	124	1920	80	14

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	----	----	----	1,50

Relative Werte

relativer Verkehrswert: **1.089 €/m² WF**

Ergebnisse

Sachwert:	135.000,00 €
Vergleichswert:	138.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	**135.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	19.05.2026

Bemerkungen:
Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte
Objektadresse:	Oberheidstr. 176 45475 Mülheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dümpten, Blatt 2577A, lfd. Nr. 1, 2
Katasterangaben:	Gemarkung Dümpten, Flur 7, Flurstück 691, Fläche 336 m²; Gemarkung Dümpten, Flur 7, Flurstück 168, Fläche 30 m²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss 7 K 27/25 des Amtsgerichts Mülheim an der Ruhr vom 13.01.2026 (Bl. 2577A) Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
Wertermittlungsstichtag:	19.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.05.2026
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 19.05.2026 wurden die Beteiligten durch Schreiben mit angemessener Frist eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Bis auf 1 Zimmer und dem Keller, konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Objekts besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige, seine Mitarbeiterin sowie eine Mitarbeiterin der Rae.-Kanzlei Bückmann), Vertreterin der Gläubigerin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.10.2025 (von Gericht zur Verfügung gestellt) • Auszug aus dem Stadtplan • Auszug aus der Straßenkarte • Bodenrichtwerte • Grundstücksmarktbericht Stadt Mülheim a.d.R. • Mietspiegel Stadt Mülheim a.d.R. • Altlastenauskunft vom 05.02.2026 • Auskunft Wohnungsbindung vom 18.02.2026 • Baulastenauskunft vom 20.02.2026 • Anliegerbescheinigung vom 11.02.2026 • Bauakteneinsicht mit Schreiben vom 10.02.2026 der Stadt Mülheim a.d.R., dass keine Bauakte mit Grundrissen, Zeichnungen u.ä. vorliegt. • Bergbauauskunft vom 13.03.2026 • Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 09.02.2026 • Katasterauszug nach TIM-online vom 23.01.2026 • Erhebungen im Ortstermin

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen • Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
b) eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
c) ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind,
d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
f) ob Wohnungsbindung besteht,
g) ob und evtl. wie lange die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach WoBindG / WFNG NRW unterliegen,
h) Beginn der Mietverträge,
i) ob Anhaltspunkte für Altlasten bestehen,
j) ob Denkmalschutz besteht,
k) ob Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen bestehen,
l) ob ggfs. Grunddienstbarkeiten eingetragen sind,
m) einfacher Lage- und Gebäudeplan,
n) Lichtbilder,

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Mülheim an der Ruhr (ca. 173.050 Einwohner); Stadtteil Dümpten (ca. 18.850 Einwohner) Mülheim an der Ruhr ist eine kreisfreie Großstadt im westlichen Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt ist als Mittelzentrum eingestuft. Sie liegt an der Ruhr, zwischen den angrenzenden Oberzentren Duisburg und Essen sowie der nahe gelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf. Mülheim gehört zudem zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Die Nähe zum internationalen Flughafen Düsseldorf, die kurzen Wege zu den regionalen Flughäfen in Dortmund, Mönchengladbach und Weeze und der eigene Flughafen begründen die enge Luftverkehrsanbindung der Stadt. Für die Schiene gilt die Einschränkung, dass der Mülheimer Hauptbahnhof bis auf Ausnahmen nur für den Regionalverkehr bedeutend ist. Durch die Nähe zu den Eisenbahnknotenpunkten Essen und Duisburg wird dieser Nachteil wieder ausgeglichen. Für den Individualverkehr ist eine schnelle Anbindung an Fernverkehrsstraßen gegeben, die das Stadtgebiet in Form eines Dreiecks umgeben. (Quelle: https://de.wikipedia.org/)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Dümpten ist ein gemischt geprägter Stadtteil im Norden von Mülheim an der Ruhr, Charakteristisch ist die Teilung in Oberdümpten und Unterdümpten. Überwiegend Wohnstadtteil mit vielen Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und gewachsenen Wohngebieten, besonders in Oberdümpten. Gleichzeitig besitzt der Stadtteil eine industrielle Prägung, vor allem in Unterdümpten mit größeren Gewerbe- und Industriestandorten. Dümpten gilt als bodenständiger, familienorientierter Stadtteil mit guter Nahversorgung und starker lokaler Identität; viele Bewohner bezeichnen ihn traditionell als „Königreich Dümpten“. Trotz der industriellen Geschichte gibt es zahlreiche Grünflächen wie das Horbach- und Hexbachtal sowie teilweise noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Verkehrsanbindung ist durch die A40, Buslinien und die Straßenbahnlinie 102 gut.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren straßenseitig temporär Lärm- und Abgasimmissionen durch die unmittelbar vorbeiführende Hauptverkehrsstraße wahrnehmbar.

Topografie:	weitgehend ebenes Gelände
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als mittlere Wohnlage eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 5,36 m; mittlere Tiefe gesamt: ca. 50 m; Grundstücksgröße: insgesamt 336,00 m² und 30 m²; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße in gewachsener Wohnlage mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung.
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Gasversorgung, Telekommunikation / Internet, Öffentlicher Schmutz- und Regenwasserkanal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Reihenmittelhaus, zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.02.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Bergschadensgefährdung:	Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld “Elsa” und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Eigentümerin der Bergbauberechtigung “Elsa” ist die E.ON SE in 45131 Essen. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen .
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.10.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dümpten Blatt 2577A neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke des Nachlassverfahrens vom 13.01.2026 (lfd. Nr. 1) folgende wertbeeinflussende Eintragung. Abt. II/ 1 Eigentumsvormerkung für die Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk GmbH, Essen Abt. II/2 je ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk GmbH, Essen Bewertung: Zu Abt. II/1: Die zugrunde liegende vereinbarte Gültigkeitsdauer des Rechts ist abgelaufen. Das Recht ist löschungsreif. Eine wertmäßige Berücksichtigung ist nicht mehr erforderlich. Zu Abt. II/2: Die Vorkaufsberechtigte hat gem. §§ 463 ff BGB das Recht, in einen bestehenden Kaufvertrag in der Rechtsstellung des Käufers einzutreten. Dies zieht eine eingeschränkte Veräußerungsfreiheit, reduzierte Bieterkreise, eine längere Vermarktungsdauer sowie höhere Transaktionsrisiken nach sich. Dies wird mit einem üblichen Abschlag auf den ermittelten Marktwert von 3 % wertmäßig gewürdigt.
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.
Herrschvermerke:	nicht vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.02.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält für das Flurstück 168 keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Das Baulastenverzeichnis enthält für das Flurstück 691 folgende wertbeeinflussenden Eintragung: Abstandsflächenbaulast für die auf dem begünstigten Grundstück Oberheidstr. 178 (Gemarkung Dümpten, Flur 7, Flurstück 690) grenzständig entstandenen Anbauten

	bereitzustellen, soweit die notwendige Abstandsfläche auf diesem begünstigten Grundstück nicht eingehalten wird, ferner diese bereitzustellenden Abstandsflächen oder Abstände weder zu bebauen noch auf die für das belastete Grundstück vorgeschriebenen Abstandsflächen oder Abstände anzurechnen. Die Baulastfläche ist insgesamt ca. 30,00 m² groß. Bewertung: Eine Berücksichtigung erfolgt über den zugrunde liegenden Bodenwert.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

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

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde bei der Stadt Mülheim an der Ruhr Amt für Bauaufsicht und Denkmalpflege am 04.02.2026 schriftlich angefragt. Nach Auskunft der Baubehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr enthält die Bauakte nur Schriftverkehr aber keine Bauunterlagen wie Zeichnungen, Grundrisse o.ä..
Das Objekt konnte abschließend nicht auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung geprüft werden, da entsprechende Unterlagen bei der Verwaltung nicht vorhanden sind bzw. nicht eingesehen werden konnten. Wichtige Dokumente, wie z.B. Genehmigungsunterlagen sowie Rohbau- und Gebrauchsabnahmebescheinigungen sind somit nicht vorhanden. Aus diesem Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist leerstehend. Der Eigentümer ist verstorben.
Das Objekt gilt nicht als öffentlich geförderter Wohnraum und unterliegt laut schriftlicher Auskunft somit nicht der Mietpreis- und Belegungsbindung nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Ob durch Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln eine Mietpreis- und Belegungsbindung besteht, kann nicht beurteilt werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; nicht ausgebautes Dachgeschoss; mit Anbau
Baujahr:	ca. 1920 (das konkrete Baujahr ist nicht bekannt)
Modernisierung:	keine erkennbar oder bekannt gemacht worden
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt ca. 124 m². Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 169 m².
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Rauputz, EG mit weißem Anstrich, OG nicht gestrichen, insgesamt ungepflegt

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: teilweise unterkellert, Abstellraum

Erdgeschoss: Flur, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Bad

Obergeschoss: 2 Zimmer

Dachgeschoss: ausgebauter Dachraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Keller:	teilunterkellert
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Holz, dem Baujahr entsprechend
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzsparrendach Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachstein (Ton)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, Fernsehkabelanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	Einzelofen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

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

Bauschäden und Baumängel:

Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren an den aufstehenden Gebäuden, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt. Keine über das normale Maß hinausgehenden Feuchtigkeitsmerkmale (kein Hausschwamm) im besichtigten Teil erkennbar. Der Bauzustand und die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich bei der örtlichen Aufnahme erkennbar waren. Zu beachten ist, dass das Bewertungsobjekt zum Ortstermin eingerichtet war bzw. nur Teilbereiche besichtigt wurden. Dementsprechend waren Möbel und andere Gegenstände in dem Objekt vorhanden, die teilweise die Sicht auf wesentliche Gebäudeteile erschwert oder vollständig verhindert haben bzw. konnten Gebäudeteile nicht besichtigt werden. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potenziellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien. Im Rahmen des Ortstermins waren folgende wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) erkennbar:

- erhebliche Feuchtigkeitsschäden
- Putzrisse
- durchhängende Decke im Wohnzimmer im EG als Folge der Feuchtigkeitsschäden
- verschlissene Holzfenster
- defekte Fußbodenverkleidung im EG/Küche
- defekte Dachhaut, fehlende Ortgangziegel
- fehlende Wandverkleidungen (Tapeten, Paneele)
- folgende Schäden wurden lt. Nachlasspfleger im Mai 2026 behoben: Feuchtigkeitsschäden Schimmel im 1. OG Schlafzimmer, Schornsteinabdichtung

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

wirtschaftliche Wertminderungen:	wirtschaftliche Überalterung, unwirtschaftliche Grundrisse mangelnde Wärmedämmung, ungepflegter und heruntergekommener Zustand des Wohnhauses, erheblicher Wildwuchs im Vorgarten und Garten, teilweise eingefallenes Gartenhaus
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

Gartenhaus teilweise eingefallen

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, befestigte Zuwegung, einfache Einfriedung (Zaun, Hecken)

4.5 Zubehör

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren” bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren” genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

6 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Aufgrund der vorliegenden Datenbasis (Objektart sowie geeigneter Sachwertfaktor) wird der Verkehrswert in diesem Gutachten aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall ebenfalls möglich, da für den Bereich des Bewertungsobjektes ein zonaler Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung steht.

Auf eine Ertragswertermittlung wird verzichtet, da Renditeüberlegungen aus den möglichen marktüblich zu erzielenden Erträgen kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entsprechen. Derartige Objekte werden am Markt vorwiegend von Eigennutzern nachgefragt, deren Interesse sich am Substanzwert orientiert.

6.1 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (4) **390,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	366 m²
Grundstückstiefe (t)	=	50 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand					Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**=**	**390,00 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	19.05.2026	×	1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	4	4	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	390,00 €/m²	
GFZ	0,5	0,4	×	0,970	
Fläche (m²)	keine Angabe	366	×	1,000	

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	II	II	×	1,000	
Tiefe (m)	35	50	×	0,640	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**242,11 €/m²**	
Fläche			×	366 m²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert			**=**	**88.612,26 €**	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert			–	1.000,00 €	E1
beitragsfreier Bodenwert			=	87.612,26 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2026 insgesamt rd. **87.600,00 €.**

6.1.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Berücksichtigung der vorhandenen Baulast	-1.000,00 €
Summe	-1.000,00 €

6.2 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (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).

6.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	690,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	169,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	116.610,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	225.523,74 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	225.523,74 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		14 Jahre
• prozentual		82,50 %
• Faktor	x	0,175
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	39.466,65 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**39.466,65 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**1.973,33 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**41.439,98 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**87.600,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**129.039,98 €**
Sachwertfaktor	×	**1,50**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**3.871,20 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**189.688,77 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**54.200,00 €**
Sachwert	**=**	**135.488,77 €**
	rd.	**135.000,00 €**

6.2.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichendem Genauigkeitsgrad anhand vorliegender Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277–1:2016-01) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der

durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	32,0 %	68,0 %	0,0 %	0,0 %	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)
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)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	32,0	196,80
2	685,00	68,0	465,80
3	785,00	0,0	0,00
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 662,60 gewogener Standard = 1,7 (entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 662,60 €/m² BGF

rd. 663,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	865,00	32,0	276,80
2	965,00	68,0	656,20
3	1.105,00	0,0	0,00
4	1.335,00	0,0	0,00
5	1.670,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 933,00 gewogener Standard = 1,7 (entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 933,00 €/m² BGF

rd. 933,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²]	Anteil am Gesamtgebäude [%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	663,00	152,00	89,94	596,30
Gebäudeteil 2	933,00	17,00	10,06	93,86
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				**690,00**

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 Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (39.466,65 €)	1.973,33 €
Summe	1.973,33 €

Gesamtnutzungsdauer

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

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 der ImmoWertV Anlage 2 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das geschätzt ca. 1920 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein

Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		1,5	0,0		

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1920 = 106 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 106 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 14 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1960.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der im Grundstücksmarktbericht der Stadt Mülheim an der Ruhr veröffentlichten Sachwertfaktoren sowie Erfahrungswerten des Sachverständigen bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Berücksichtigung der Gesamtheit aus unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand in Verbindung mit ungepflegten Erscheinungsbild, sehr schmalem Grundstückszuschnitt welches Marktteilnehmer mit verzögertem Interesse sowie entsprechenden Kaufabschlägen würdigen

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -2,00 % von (193.559,97 €)	-3.871,20 €
Summe	-3.871,20 €

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		-20.000,00 €
• Feuchtigkeitsschaden	-20.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-30.000,00 €
• Anstrich erneuerungsbedürftig	-5.000,00 €	
• Unterhaltungsstau	-10.000,00 €	
• Garten verwildert und überwuchert	-10.000,00 €	
• Abriss eingefallenes Gartenhaus pauschal inkl. Entsorgung	-5.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		-4.200,00 €
• Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall 3 % des Verkehrswertes	-4.200,00 €	
Summe		-54.200,00 €

6.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

6.3.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Reihenhäuser ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Reihenhäuser abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohnfläche. Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Reihenhäuser muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein. Im Marktbericht der Stadt Krefeld sind Preise für Reihenendhäuser veröffentlicht, die Schwankungen aufweisen. Sie hängen von den Umständen Lage, Baujahr und insbesondere der Ausstattung sowie Unterhaltungszustand und Größe ab. Daher handelt es sich in der veröffentlichten Tabelle lediglich um grobe Mittelwerte, die nur stützend zur Ertragswertermittlung in dieser Wertermittlung als Plausibilitätskontrolle dienen.

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors			= 3.060,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2026	19.05.2026	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m²]	121	124,00	× 1,000	
Grundstücksgröße [m²]	400	366,00	× 1,000	
Baujahr	1965	1920	× 0,920	
Anbauart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	× 1,000	
Ausstattungsstandard	einfach/mittel	einfach	× 0,920	
Unterkellerung	vorhanden	vorhanden	× 0,950	teilunterkellert
Bauweise	massiv	massiv	× 1,000	
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	× 0,900	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			**= 2.214,44 €**/m²	
Ermittlung des Vergleichswerts				
Wohnfläche [m²]			× 124,00 m²	
Zwischenwert			= 274.590,56 €	
Zu-/Abschläge absolut: unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand			- 82.377,17 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			= 192.213,39 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			- 54.200,00 €	Vgl. SW
Vergleichswert			**= 138.013,39 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2026 mit rd. **138.000,00 €** ermittelt.

Zu-/Abschläge vom vorl. absoluten Vergleichswert

Bezeichnung	Prozent von 274.590,56	Wert
unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand (pauschal)	-30%	-82.377,17 €
Summe		-82.377,17 €

Dieser Umstand wird im Sachwertverfahren durch die RND ausreichend berücksichtigt.

6.4 Bewertung Flurstück 168

Bei dem Flurstück 168 handelt es sich um eine ca. 30 m² große, am rückwärtigen Grundstücksbereich gelegene Teilfläche. Nach den örtlichen Gegebenheiten und der Auswertung der vorliegenden Unterlagen stellt sich die Fläche als unselbständige Garten- bzw. Restfläche dar. Eine eigenständige wirtschaftliche Nutzung oder baurechtlich relevante Verwertbarkeit ist nicht erkennbar.

Hinweise auf zugunsten benachbarter Grundstücke bestehende Wegerechte oder sonstige Nutzungsrechte konnten weder dem Grundbuch noch den sonstigen zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen werden.

Da für die isolierte Veräußerung der Fläche kein eigenständiger Grundstücksmarkt besteht und ihr wirtschaftlicher Nutzen bereits durch die angrenzenden Grundstücksflächen mit abgebildet wird, wird der Verkehrswert des Flurstücks 168 im Rahmen dieses Zwangsversteigerungsgutachtens lediglich **symbolisch mit 1,00 €** angesetzt. Das Flurstück wird in den weiteren Wertermittlungen nicht gesondert berücksichtigt.

6.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **135.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **138.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 45475 Mülheim, Oberheidstr. 176

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dümpten	*2577A*	*1, 2*
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Dümpten	*7*	*691, 168*

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2026 geschätzt

1) Für das **Flurstücks 691** mit rd. **135.000 €.**
2) Für das **Flurstücks 168** mit rd. **1 €.**

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

Duisburg, den 16. Juni 2026

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

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

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:
Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. Weiter Anwendung)

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:
Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:
Pfandbriefgesetz

BelWertV:
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:
Gesetz über das Kreditwesen

GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:
Bewertungsgesetz

ErbStG:
Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:
Erbschaftsteuer-Richtlinien

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[4] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017

[5] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12.Auflage 2016

[6] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011

[7] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2015

[8] Klaus-Niels Knees: Immobiliarzwangsvollstreckung, 4. Auflage 2003

[9] Stöber ZVG, Zwangsversteigerungsgesetz, Beck´sche Kurzkommentare, 21.Auflage 2016

[10] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014

[11] Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8.Auflage 2015

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 12.11.2025) erstellt.

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Fotos

Anlagen 4 bis 12 sind nur in der Originalversion abgedruckt, nicht in der Internetversion.

Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 5: Auskunft zur Bauakte

Anlage 6: Auszug aus dem Altlastenkataster

Anlage 7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis mit Lageplan zur eingetragenen Baulast

Anlage 8: Auskunft Flächennutzungsplan und B-Plan

Anlage 9: Anliegerbescheinigung

Anlage 10: Auskunft Bergbau

Anlage 11: Auskunft Wohnungsbindung

Anlage 12: Sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 12



Straßenansicht



Haus von hinten inkl. Anbau

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 12



Baumängel/Bauschäden



EG Einzelofen

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 12



Wohnzimmer

Baumängel/Bauschäden



Baumängel/Bauschäden

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 12



EG Anbau Küche



:

EG

Baumängel/Bauschäden

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 12



EG Anbau Bad



Anbau

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 12



Gartenhaus

Baumängel/Bauschaden



Garten

Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 12



Hauseingangstür von innen



EG Flur

Anlage 3: Fotos

Seite 8 von 12



OG Zimmer

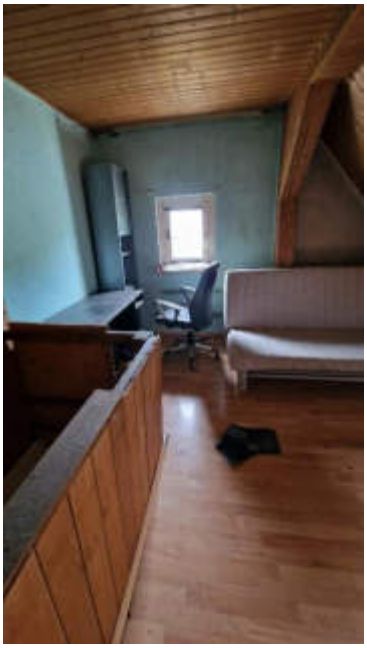


OG Zimmer

Baumängel/Bauschaden

Anlage 3: Fotos

Seite 9 von 12



DG ausgebaut



DG ausgebaut

Anlage 3: Fotos

Seite 10 von 12



DG

Baumängel/Bauschaden



DG

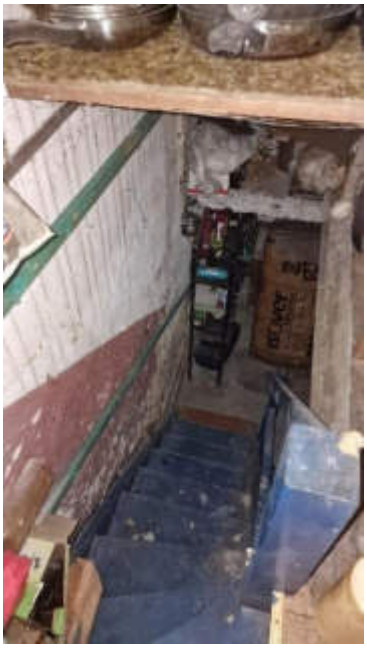
Baumängel/Bauschaden

Anlage 3: Fotos

Seite 11 von 12



Baumängel/Bauschaden



Kellertreppe

Anlage 3: Fotos

Seite 12 von 12

