


Sachverständige - Hangebrauk + Bückler GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden

Dipl.-Ing. 

H. Jürgen Hangebrauk Architekt AKNW

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Bauschäden

Mitglied im


-Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger NRW e.V.

-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Hangebrauk + Bückler GbR, Schneiderstr. 107, 44229 Dortmund

Amtsgericht Castrop-Rauxel
Bahnhofstr. 61-63

44575 Castrop-Rauxel

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) 

Torsten Bückler beratender Ingenieur IKBauNRW

Von der Ingenieurkammer Bau Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Mieten und Pachten

Von der Fachhochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – Mieten und Pachten

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70
Telefax (0231) 97 300 711
E-mail info@sabuero.de
www.sabuero.de

Datum 07.04.2022 / bü-et

Gutachten – Nr.: 21/12.16/105
Geschäfts – Nr.: 1 K 005/21
Zwangsversteigerung

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Original nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, etc.) enthält. Das Originalgutachten kann vormittags zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Castrop-Rauxel eingesehen werden. Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 20912 eingetragenen **109/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 44581 Castrop-Rauxel, Borghagener Str. 21, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sowie Grunddienstbarkeit Kellermitbenutzungsrecht**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 11.01.2022 ermittelt mit rd.

90.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten zzgl. 13 Anlagen mit insgesamt 131 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten	3
2	Beschreibung des zu bewertenden Objektes:	6
3	Ortsbeschreibung	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung	11
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
5.1	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	16
5.2	Sondereigentum an der Wohnung im DG	21
6	Ermittlung des Verkehrswerts	22
6.1	Grundstücksdaten.....	22
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
6.3	Bodenwertermittlung	26
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	28
6.4	Ertragswertermittlung	29
6.4.1	Ertragswertberechnung.....	33
6.5	Vergleichswertermittlung.....	38
6.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts.....	40
6.5.2	Vergleichswert	40
6.6	Verkehrswert.....	42
6.7	Sonderbewertung „Eintragung Abt. II“	43
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	45

Anlagen

- 1) Berechnung der Wohnfläche (5 Seite)
- 2) Fotobeschreibung (9 Seiten)

urheberrechtlich geschützte Unterlagen als gesonderte Anlage an das Gericht (1 Seite):

- 3) Lageplan (1 Seite)
- 4) planungsrechtliche Auskunft (3 Seiten)
- 5) Auskunft über Baulasten (1 Seite)
- 6) Auskunft über Altlasten (2 Seite)
- 7) Auskunft über Erschließungskosten (1 Seite)
- 8) Auskunft über Bergschäden (3 Seite)
- 9) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
- 10) Grundbuchauszug (22 Seiten)
- 11) Teilungserklärung (49 Seiten)
- 12) Eintragungsbewilligungen Eintragungen Abt. II (5 Seiten)
- 13) Unterlagen Altarchivakte (Zeichnungen, Baubeschreibung, etc.) (28 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	1- bis 2-geschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss	
zu bewertende Wohnung:	Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet Kellermitbenutzungsrecht an dem Kellerraum des Wohnungseigentums Nr. 5 (gesichert durch Grunddienstbarkeit)	
Wohnfläche	71,35 m ² (nach Berechnung zur Nutzungsänderung) 71,44 m ² (nach Überprüfung der Berechnung)	
Baujahr ca.:	1912 (nach Bauschein)	
theoretisches Baujahr:	1979	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	37 Jahre	
Baualter:	43 Jahre	
Jahresrohertrag:	4.929,36 €	
Bodenwert anteilig:	18.000,00 €	
Ertragswert	90.200,00 €	
Vergleichswert:	90.900,00 €	
Modernisierungsaufwendungen als Risiko für das Wohnungseigentum:	12.500,00 €	
Unterhaltungsstau Gemeinschaftseigentum	1.090,00 €	
Einfluss Eintragungen Abt. II	100,00 €	
Verkehrswert :	rd. 90.000,00 €	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	252,50 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-58,16 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	1.259,80 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	18,26
Verkehrswert/Reinertrag:	24,75

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: Borthagener Str. 21, 44581 Castrop-Rauxel

Grundbuchangaben: Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 20912, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Habinghorst, Flur 7, Flurstück 86 (670 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Castrop-Rauxel
Bahnhofstr. 61-63
44575 Castrop-Rauxel

Auftrag vom 07.12.2021 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 11.01.2022 Tag der Ortsbesichtigung

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblichen) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.

Qualitätsstichtag: 11.01.2022 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 ImmoWertV21).

Tag der Ortsbesichtigung: 11.01.2022 um 10.30 Uhr

Es wurde ein Besichtigungstermin durchgeführt. Die Eigentümerin wurde durch schriftliche Nachricht (Einschreiben / Rückschein) durch den Unterzeichner benachrichtigt. Der Rückschein wurde am 21.12.2021 unterschrieben an den Unterzeichner zurückgesandt.

Am durchgeführten Besichtigungstermin konnte keine Innenbesichtigung der Wohnung und des Gemeinschaftseigentums durchgeführt werden.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.12.2021

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 23.12.2021
- Planungsrechtliche Auskunft vom 07.01.2022
- Auskunft über Baulasten vom 21.12.2021
- Auskunft über Altlasten vom 16.12.2021
- Auskunft über Erschließungskosten vom 16.12.2021
- Auskunft über Bergschäden vom 18.01.2022
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 20.12.2021
- Teilungserklärung
- Unterlagen Altarchivakte

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der Grundrissgestaltung, der vorhandenen Ausstattung und evtl. vorhandener Mängel.

Aus den oben genannten Gründen wird im Gutachten ein Risikoabschlag berücksichtigt.

2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2-geschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, mit einem 1-geschossigen sowie einem 2-geschossigen Anbau sowie einer Garage.

Im Gebäude befinden sich 8 Wohneinheiten.

Grundrissbeschreibungen – nach Grundrisszeichnung -

Wohnung Dachgeschoss

Von der Eingangstür gelangt man in eine Verteilerdiele aus der rechts gesehen rechts die Küche, geradeaus der Ausgang auf die Dachterrasse links das Wohnzimmer, in der Verteilerdiele links gesehen gelangt man links in eine Badezimmer, geradeaus in das Schlafzimmer aus dem zugänglich ein Abstellraum, von dem Abstellraum gelangt man wiederum in die Verteilerdiele.

Die Wohnfläche wird in der Berechnung zur Nutzungsänderung mit 71,35 angegeben. Durch die Überprüfung der Berechnungen durch den Unterzeichner - anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen – ergab sich die Wohnfläche mit 71,44 m², die in der nachfolgenden Bewertung zugrunde gelegt wird.

Die Wohnung wird vom Eigentümer genutzt.

Hinweis

Angaben zur WEG Verwaltung wurden dem Unterzeichner nicht zur Verfügung gestellt. Inwieweit Rücklagen für die Gemeinschaft gebildet wurden, kann nicht angegeben werden.

3 Ortsbeschreibung

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Castrop-Rauxel>

Die Große kreisangehörige Stadt **Castrop-Rauxel** liegt im Kreis Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster, Nordrhein-Westfalen. Die Ruhrgebietsstadt wird im Regionalverband Ruhr (RVR) durch den Kreis Recklinghausen vertreten und ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr. In der Landesplanung Nordrhein-Westfalens ist Castrop-Rauxel als Mittelzentrum eingestuft.

Castrop-Rauxel liegt im Emscherland, dem nördlichen Teil des Ruhrgebiets, und gehört als Stadt im Kreis Recklinghausen zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Rhein-Herne-Kanal und Emscher verlaufen durch die nördlichen Stadtteile Pöppinghausen, Habinghorst, Henrichenburg und Ickern, wobei das traditionell vestische Henrichenburg durch die hier südlich des Kanals verlaufende Emscher vom sich südlich anschließenden Habinghorst getrennt wird.

Die Stadt gliedert sich in 15 Stadtteile, von Nord nach Süd und innerhalb einer Zeile von West(südwest) nach Ost(nordost) sind das:^[2]

Henrichenburg (mit Becklem im äußersten Norden), Pöppinghausen, Habinghorst, Ickern, Bladenhorst, Rauxel, Deininghausen, Behringhausen, Castrop, Dingen, Obercastrop, Schwerin, Bövinghausen, Merklinde, Frohlinde.

Abgesehen vom jüngeren Stadtteil Schwerin, der den Süden der Gemarkungen Castrops und Rauxels einnimmt, entsprechen die heutigen Stadtteile exakt den seit 1975 unveränderten Gemarkungen.^[1]

Folgende Städte grenzen an die Stadt Castrop-Rauxel:

Recklinghausen, Datteln, Waltrop (alle Kreis Recklinghausen), Dortmund, Bochum und Herne.

Durch das Stadtgebiet führen die Bundesautobahnen 2 (Oberhausen–Berlin), 42 (Kamp-Lintfort–Dortmund) und 45 (Dortmund–Aschaffenburg). Am Kreuz Castrop-Rauxel-Ost kreuzt sich die A 42 mit der A 45. Die B 235 von Senden nach Witten, mit Anschluss an die A 40/B 1 knapp südlich der Stadtgrenze in Dortmund, durchquert die Stadt von Nord nach Süd.

Ab Castrop-Rauxel Hauptbahnhof verkehrt die S-Bahn Rhein-Ruhr mit der Linie (S 2) (Köln-Mindener-Strecke) nach Dortmund und Duisburg/Essen/Recklinghausen. Weiter hält der Rhein-Emscher-Express (RE 3) von Hamm nach Düsseldorf am Hauptbahnhof.

Von den Haltepunkten Castrop-Rauxel Süd/Altstadt und Castrop-Rauxel-Merklinde verkehrt die Emschertal-Bahn (RB 43) von Dortmund nach Dorsten.

In Castrop-Rauxel fahren insgesamt 16 Buslinien der BOGESTRA (Linien 353, 378), der DSW21 (480, 481, 482, NE 11), der Straßenbahn Herne - Castrop-Rauxel GmbH (311, 321, 341, 343, 347, 361) und der Vestische Straßenbahnen GmbH (200, 233, 237, SB 22). Der Städteschnellbus (SB22) verbindet Castrop-Rauxel mit Datteln. Zudem verkehrt eine Nachtexpresslinie (NE11) als Ringlinie zwischen Ickern/Henrichenburg und Dortmund-Innenstadt. Seit Mai 2011 verkehrt ausschließlich sonn- und feiertags der Vestische Fahrradbus als Linie 200 von Castrop-Rauxel Hauptbahnhof über Datteln nach Haltern am See Bahnhof. Die meisten Buslinien fahren Stadtgrenzen überschreitend.

Evangelisches Krankenhaus Castrop-Rauxel und Katholisches Krankenhaus St. Rochus-Hospital. Die Krankenhäuser liegen unweit des Stadtzentrums.

Im Jahr 2007 eröffnete in Castrop-Rauxel der Medical Park Ruhr, ein Zentrum für Komplementärmedizin. Neben Angeboten aus den Bereichen Ayurveda und Wellness befinden sich in dem neu errichteten Gebäudekomplex unweit des Stadtmittelpunkts ein Dialysezentrum, ein Hotel, ein Restaurant sowie eine Seniorenresidenz.

In Castrop-Rauxel befinden sich 14 Grundschulen. Zudem gibt es zwei Gymnasien (Adalbert-Stifter-Gymnasium und Ernst-Barlach-Gymnasium), zwei Realschulen (Fridtjof-Nansen-Realschule und Johannes-Rau-Realschule), zwei Gesamtschulen (Willy-Brandt-Gesamtschule und Janusz-Korczak-Gesamtschule), zwei Hauptschulen (Franz-Hillebrand-Hauptschule und Schillerschule) und ein Berufskolleg (Berufskolleg Castrop-Rauxel). Darüber hinaus gibt es zwei Förderschulen (Europaschule (seit 2011 Martin Luther King Schule) und Hans-Christian-Andersen-Schule).

Die Stadt Castrop-Rauxel ist Sitz des Westfälischen Landestheaters. Das Studienzentrum der Fernuniversität Hagen hat hier seinen Sitz.

Grün- und Erholungsflächen befinden sich um "Langeloh" oder im weiter entfernten "Rieperberg" oder im "Goldschmiedingpark". Über 60 % des Stadtgebietes von Castrop-Rauxel bestehen aus Wäldern, Wiesen, Feldern und Parkanlagen. Sporthallen, Tennisanlagen und beheizte Freibäder sind ebenfalls im Zentrum der Stadt Castrop-Rauxel vorhanden.

Demografie Entwicklung der Stadt Castrop-Rauxel im Vergleich¹

Demografische Entwicklung Castrop-Rauxel (im Landkreis Recklinghausen)

Indikator	2017 Castrop- Rauxel	2016 Castrop- Rauxel	2015 Castrop- Rauxel
Bevölkerung (Personen)	20000	20000	20000
Bevölkerungswachstum seit 2011 (%)	+0,1	+0,2	+0,3
Bevölkerungswachstum über die letzten 5 Jahre (%)	+0,2	+0,3	+0,4
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,8	8,9	9,1
Todesfälle (je 1.000 Einwohner:innen)	10,6	10,6	10,6
Vorzugsstatistik - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	11,4	11,5	11,6
Vorzugsstatistik - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	9,8	9,7	9,6
Natürlicher Zuwachs (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,8	-1,7	-1,5
Kosten (je 1.000 Einwohner:innen)	47,2	k.A.	47,2
Einnahmen (je 1.000 Einwohner:innen)	20,8	k.A.	20,8
Wanderungsgewinn (je 1.000 Einwohner:innen)	6,4	k.A.	6,4
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	13,2	k.A.	13,2
Stammeswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	6,4	k.A.	6,4
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	0,7	k.A.	-1,0
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,5	k.A.	-1,9
Durchschnittsalter (Jahre)	45,6	45,7	45,7
Medianalter (Jahre)	48,2	48,4	48,4

Stand: 02.02.2022

¹ Quelle: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung-castrop-rauxel-2017-2019-tabelle>

Demografische Entwicklung - Castrop-Rauxel (im Landkreis Recklinghausen) | Seite 2

Indikatoren	2017 Castrop- Rauxel	2018 Castrop- Rauxel	2019 Castrop- Rauxel
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	29,1	29,4	29,7
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG)	36,9	37,8	38,3
...
...
...
...
...
...

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung
www.wegweiser-kommune.de

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Kreis Recklinghausen

Ort und Einwohnerzahl: Castrop-Rauxel (ca. 75.500 Einwohner)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Dortmund, Bochum, Recklinghausen

Autobahnzufahrt:

AS Henrichenburg ca. 2,3 km nördlich auf die A2, von dort aus in östlicher Richtung erreichbar die A45 und in westlicher Richtung die A43

AS Castrop-Rauxel ca. 4,5 km südlich auf die A42,

Bahnhof:

Hbf. ca. 3 km südwestlich gelegen

Flughafen:

Dortmund Wickede ca. 30 km östlich gelegen,

Köln-Bonn ca. 105 km südlich gelegen,

Düsseldorf ca. 69 km südwestlich gelegen

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,5 – 1,5 km entfernt;

Schulen und Ärzte ca. 0,7 bis 2 km entfernt;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig,

Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. km entfernt;

mittlere Wohnlage; einfache Geschäftslage

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte, zwei- bis viergeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)

Topografie:

eben

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 17 m an der Borghagenerstraße

ca. 39 m an der Römerstraße

mittlere Tiefe:

ca. 39 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 670 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform;

Eckgrundstück

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Römerstr. = Ortsteilverbindungsstraße, Straße mit regem Verkehr

Borghagenerstr. = Wohnstraße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden;

Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss

Kanalanschluss

unterstellt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des rückseitigen Anbaus;

eingefriedet durch Mauer, Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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.

- Altlasten:** Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 16.12.2021 ist das Bewertungsobjekt zurzeit **nicht** im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.
- Bergschäden:** Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 18.01.2022 liegt über dem auf Steinkohle verliehenem Bergwerksfeld "Victor 7" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung "Victor 7" ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.
„Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.
Ergänzend teile ich mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Victor Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.“

(siehe Anlage)
- Kampfmittel:** Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen² wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg¹ werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

² RdErl. des Innenministeriums – 75-54.03.03 – und durch Erlass – V A 3 – 16.21 – des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 08.05.2006

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 09.12.2021 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Castrop-Rauxel, **Blatt 20912** folgende Eintragungen:

- beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Reklamevorrichtungen und Funkstationen)
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

In Abteilung II des Grundbuchs ist **kein** entsprechender Vermerk eingetragen.
Nach planungsrechtlicher Auskunft vom 07.01.2022 der Stadt Castrop-Rauxel ist das zu bewertende Grundstück in **kein** Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel -Bereich Stadtplanung und Bauordnung- vom 21.12.2021 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen. "Es ist auch kein Eintragsverfahren anhängig"

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel -Bereich Stadtplanung und Bauordnung- besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.
(Auskunft vom 07.01.2022)

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB (Baugesetzbuch) vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richten sich nach § 34 BauGB -Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-.

(Planungsrechtliche Auskunft vom 07.01.2022)

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Einzelnen konnte nicht geprüft werden, ob alle baulichen Ausführungen und Veränderungen den in den Bauakten genehmigten Vorhaben entsprechen.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück wird sowohl von der "Borghagener Str." als auch von der "Römerstr." erschlossen.

Beide Straßen sind endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff Baugesetzbuches (BauGB) können daher nicht mehr erhoben werden.

Eine Erneuerung bzw. Verbesserung der Erschließungsanlage ist derzeit nicht bekannt, so dass in absehbarer Zeit auch nicht mit der Erhebung von Straßenbaubeiträgen gemäß § 8 KAG zu rechnen ist.

(siehe Auskunft vom 16.12.2021).

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 20.12.2021 wurde durch die Stadt Castrop-Rauxel (Bereich Soziales – Wohnungswesen) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** im Bestand des geförderten Wohnraums ist.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude aufgeteilt in Wohnungseigentum bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist eigengenutzt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbeichtigung 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 pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut; mit Anbau
Baujahr:	1912 gemäß Bauschein
Modernisierung:	Es wird unterstellt, dass das Gebäude teilweise modernisiert wurde. Von außen ist erkennbar, dass die Fenster, die Hauseingangstür und das Dach nicht mehr aus dem Baujahr des Gebäudes stammen. Da die zu bewertende Wohnung erst 2001 errichtet wurde, wird im Gutachten von diesem Zustand ausgegangen. Zu weiteren Modernisierungen kann keine Aussage getroffen werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), es wird unterstellt, dass der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke mit dem Ausbau des Dachgeschosses gedämmt wurde. Gemäß den Vorschriften der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) sind Verkäufer und Vermieter von Immobilien ab dem 1. Mai 2014 verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden.

Hinweis:

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist eine Ausfertigung des Energieausweises nicht durchsetzbar, daher entfällt in diesen Fällen die Verpflichtung zur Vorlage von Energieausweisen.

Auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung (EnEV) dürfen Eigentümer von Gebäuden Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, ab 2015 nicht mehr betrieben werden. Des Weiteren dürfen v. g. Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Dies gilt nicht für Niedrigtemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel und heizungstechnische Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW.

Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen, spätestens im Fall des Eigentümerwechsels, gedämmt werden.

Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen müssen nach dem 31. Dezember 2015 so gedämmt sein, dass ihr Wärmedurchgangskoeffizient $0,24 \text{ Watt}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ nicht überschreitet. Für Wohn- und ebenso für Nicht-Wohngebäude ist ein Energieausweis ausstellen zu lassen, der spätestens unverzüglich dann vorzulegen ist, wenn ein potentieller Käufer / Erwerber (neuer Eigentümer) ihn hierzu auffordert.

Dichtheitsprüfung der privaten Grundstücksentwässerung nach § 61a Landeswassergesetz NRW:

Liegt dem Unterzeichner nicht vor. Es kann keine Aussage zum Zustand der Kanalleitung getroffen werden

örtliche Aufnahmen

Gebäude:	2-geschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, im Eckbereich eingegliederten rundem Turmgebäude das Hauptgebäude ist einmal 1-geschossig angebaut und dahinter ist ein weiterer 2-geschossiger Anbau
Fassade:	geputzt und gestrichen tlw. noch Reste von Efeu erkennbar, tlw. dadurch auch Vermoosung an der Fassade festzustellen
Fenster:	soweit von außen erkennbar ältere Kunststofffenster mit Isoglas im EG wurden diese tlw. schon erneuert
Dachform:	Sattel - / Walmdach
Dacheindeckung:	Pfannen
Rinnen und Fallrohre:	Zink, tlw. gestrichene Ausführung
Garage:	in dem 2-geschossigen Anbau gliedert sich noch eine rechts daneben gelegene Garage in Holzkonstruktion
Einfriedungen:	Metalldrahtzaun, Tor
Dachbalkon:	im Dachgeschoss integriert (sh. Sonderfoto)
Zugang zum Grundstück:	über eine Metalltoranlage
Hofbefestigung:	Knochenpflaster
Hauseingang:	mit Eingangsüberdachung, Metallkonstruktion mit Kunststoff überlegt
Haustür:	modernisiert, Metalltür mit Sichtelementen Klingel- und Gegensprechanlage vorhanden Briefkastenanlage an der gegenüberliegenden Wand aufgehängt

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Abstellkeller zu den Wohnungen, Hausanschlussraum
(für die zu bewertende Wohnung besteht ein Kellermitbenutzungsrecht als Grunddienstbarkeit eingetragen beim Wohnungseigentum Nr. 5)

Erdgeschoss:

3 Wohneinheiten

1. Obergeschoss:

3 Wohneinheiten

2. Obergeschoss:

2 Wohneinheiten

Dachgeschoss:

1 Wohneinheit

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Ziegelstein (unterstellt)
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Trägerkappendecke (unterstellt)
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion (bauzeittypisch unterstellt)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium lackiert mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:
Mansardgiebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachflächen gedämmt

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung (unterstellt)

Heizung: Etagenheizung, mit Brennstoff (Gas), Baujahr 2001 (unterstellt)

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro) (unterstellt)

Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Dachaufbauten, Kamine über Dach, Kellerlichtschächte

Bauschäden und Baumängel: Dem äußeren Anschein keine wesentlichen erkannt. Es ist aufgrund des Baujahres des Gebäudes mit baujahrbedingten Feuchtigkeitseinwirkungen im Keller zu rechnen.

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz aufgrund des Baujahrs des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand von außen (soweit erkennbar) ist durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich einzustufen.
Es wird Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf am Gemeinschaftseigentum unterstellt.

Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun)

5.2 Sondereigentum an der Wohnung im DG

Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im
Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sowie Grunddienstbarkeit „Kellermitbenutzungsrecht“.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß Bauzeichnungen 71,35 m².
Die Wohnflächenberechnung wurde durch den Unterzeichner anhand der Bauzeichnungen überprüft und ermittelt mit 71,44 m². Diese wird für die nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:
2 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Balkon, 1 Keller (zur Mitbenutzung), 1 Abstellraum;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 19 m² straßenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 11 m² straßenseitig gelegen
- Küche rd. 8 m² Hofseitig gelegen
- Diele rd. 15 m² innenliegend
- Balkon rd. 5 m² Hofseitig gelegen
- Abstellraum rd. 4 m² innenliegend

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Das Wohngebäude konnte durch den Unterzeichner nicht von innen besichtigt werden. In der Bewertung wird von einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard ausgegangen und ein Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung in Ansatz gebracht.

Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Der bauliche Zustand des Sondereigentums wird für die Erstellung des Gutachtens als durchschnittlich unterstellt.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 109/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 44581 Castrop-Rauxel, Borthagener Str. 21, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG , im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sowie Grunddienstbarkeit Kellermitbenutzungsrecht zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2022 ermittelt:**

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Castrop-Rauxel	20912	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Habinghorst	7	86	670 m ²	

anteilige Grundstücksgröße für das Wohnungseigentum Nr. 7
670 m² x 109/1.000 = **73,03 m²**

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Eigentumswohnung auch in der Zukunft gegeben ist.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 ImmoWertV21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 ImmoWertV21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil **Immobilienrichtwerte** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Castrop-Rauxel
Ortsteil	Habinghorst
Bodenrichtwertnummer	1180
Bodenrichtwert	260 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	III
Tiefe	35 m

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **260,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.01.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	670,00 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	39 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 11.01.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	260,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	11.01.2022	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache - mittlere Lage	× 0,95	E2
Fläche (m ²)		670,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	3	2	× 1,00	
Tiefe (m)	35	39	× 1,00	E3
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	247,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	247,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	247,00 €/m²
Fläche	×	670,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	165.490,00 € <u>rd. 165.490,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.01.2022 insgesamt

165.490,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist derzeit nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen nach Festsetzung des Bodenrichtwerts für das Jahr 2022 eingetreten sind.
- E2** Aufgrund der Eckbebauung zur Römerstraße die mit regem Durchgangsverkehr belastet ist, ist nach sachverständiger Auffassung ein Abschlag von 5 % gerechtfertigt.
- E3** Aufgrund der baulichen Ausnutzung (Eckbebauung) ist nach sachverständiger Auffassung keine Anpassung aufgrund der geringen Übertiefe erforderlich.

6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 109/1.000)** des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	165.490,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 109/1.000
anteiliger Bodenwert	= 18.038,41 € <u>rd. 18.000,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2022 **18.000,00 €**.

6.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Rentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

"Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

"Im Allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen."

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)

"Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen."

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen."

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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 bezogene 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Ermittlung der Mieten

(aufgrund der Modellkonformität wird Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel von 2017 angewandt)

Einordnung im Mietspiegel

mittlere Wohnlage

Gruppe IV, modernisierte Wohnungen, die bis 1971 bezugsfertig wurden

angegebene Mietspanne: 5,35 €/m² bis 5,89 €/m² i.M. 5,62 €/m²

Berechnung

Ausgangswert (Mittelwert) 5,62 €/m²

Badmodernisierung 0,13 €/m²

angemessene Miete **5,75 €/m²**

6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung (Mehrfamilienhaus)	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	7	Wohnung DG	71,44		5,75	410,78	4.929,36
Summe			71,44	-		410,78	4.929,36

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.929,36 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.292,44 €
jährlicher Reinertrag	= 3.636,92 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 18.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 450,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.186,92 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz ³ und n = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,957
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 76.349,04 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 18.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 94.349,04 €
Marktanpassungsfaktor⁴	x 1,10
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	103.783,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 4.155,10 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 90.193,94 €
	rd. 90.200,00 €

³ Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Kreises Recklinghausen für die Stadt Castrop-Rauxel (2021) für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben mit 2,5 % +/- 0,7, für vermietetes Wohnungseigentum angegeben mit 3,0 % +/- 1,0.
Aufgrund der Wohnungsgröße und der Eigennutzungsmöglichkeit angesetzt mit **2,5 %**.

⁴ Aufgrund der derzeitigen Marktlage – bezogen auf den stark zurückliegenden Veröffentlichungszeitpunkt der Marktdaten des Grundstücksmarktberichtes des Kreises Recklinghausen ist nach sachverständiger Auffassung ein zusätzlicher Marktanpassungsfaktor gerechtfertigt. Für das Bewertungsobjekt wird ein zusätzlicher Marktanpassungsfaktor von **1,10** angesetzt

Bewirtschaftungskosten (BWK)

(nach AGVGA-NRW, Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen)

Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV)

Wohnen 358,00 Euro jährlich je Wohnung

Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV)

Wohnen 11,70 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)

Wohnen 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

• für die Mieteinheit Wohnung DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	358,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	835,85
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	98,59
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.292,44

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig	-1.090,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen -10.000,00 €	
Summe	-1.090,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-12.500,00 €
• Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung (Innenausbau, Heizung, etc.) -12.500,00 €	
Summe	-12.500,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir anhand der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt und dient nur als Grundlage dieser Wertermittlung.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde 2017, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Kreises Recklinghausen für die Stadt Castrop-Rauxel (2021) für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben mit 2,5 % +/- 0,7, für vermietetes Wohnungseigentum angegeben mit 3,0 % +/- 1,0. Aufgrund der Wohnungsgröße und der Eigennutzungsmöglichkeit angesetzt mit 2,5 %.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

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

Das gemäß Bauschein ca. 1912 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 10 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 inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,0	0,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0	1,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	1,0	B07
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		8,0	2,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

- B01** Durch den Dachgeschossausbau wurden Modernisierungen im Bereich der Dach-eindeckung und Wärmedämmung vorgenommen 2 Pt.
- B02** Es wird unterstellt, dass im Zuge des Dachgeschossausbaus die Fenster für das Wohnungseigentum modernisiert wurden 1 Pt
- B03** Es wird unterstellt, dass im Zuge des Dachgeschossausbaus die Leitungssysteme für das Wohnungseigentum modernisiert wurden 1 Pt
- B04** Es wird unterstellt, dass im Zuge des Dachgeschossausbaus die Heizungsanlage für das Wohnungseigentum modernisiert wurde 1 Pt, für eine nachhaltige Nutzung wird unterstellt, dass die Heizungsanlage zu modernisieren ist 1 Pt. (Risikoabschlag fehlende Besichtigung)
- B06** Es wird unterstellt, dass im Zuge des Dachgeschossausbaus das Badezimmer für das Wohnungseigentum installiert wurde 1 Pt
- B07** Es wird unterstellt, dass im Zuge des Dachgeschossausbaus der Innenausbau erstmals erstellt wurde 1 Pt, für eine nachhaltige Nutzbarkeit wird unterstellt, dass der Innenausbau zu modernisieren ist 1 Pt. (fehlende Innenbesichtigung / Risikoabschlag)

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1912 = 110 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 110 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (37 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 37 Jahre =) 43 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 43 Jahren =) 1979.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1979

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

6.5 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 Wertermittlungstichtag 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.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von markt-konformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

6.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert		
Stichtag	01.01.2021		
Immobilienrichtwert	1400 €/m²		
Gemeinde	Castrop-Rauxel		
Immobilienrichtwertnummer	1		
	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	0 %
Geschosslage	1	Dachgeschoss	0 %
Alter	37 Jahr(e)	43 Jahr(e)	-5 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnfläche	51-80 m ²	71 m ²	0 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	7	8	0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche		1.330,00 €/m²	

6.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.330,00 €/m ²
Wohnfläche	× 71,44 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 95.015,20 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,10
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 104.516,72€
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 13.590,00 €
Vergleichswert	= 90.926,72 € rd. 90.900,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2022 mit rd. **90.900,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig	-1.090,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen -10.000,00 €	
Summe	-1.090,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-12.500,00 €
• Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung (Innenausbau, Heizung, etc.) -12.500,00 €	
Summe	-12.500,00 €

6.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **90.200,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **90.900,00 €**.

Der **Verkehrswert für den 109/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 44581 Castrop-Rauxel, Borhagener Str. 21, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG , im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sowie Grunddienstbarkeit Kellermitbenutzungsrecht**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Castrop-Rauxel	20912	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Habinghorst	7	86

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2022 mit rd.

90.000,00 €

in Worten: neunzigtausend 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.

Dortmund, den 07. April 2022

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

6.7 Sonderbewertung „Eintragung Abt. II“

In Abt. II des Grundbuchs von Castrop-Rauxel Blatt 20912 sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

lfd. Nr. 1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Reklamevorrichtungen und Funkstationen) für die SIP Serviceorientierte Immobilienprojekte GmbH in Gräfelfing. Eingetragen unter der Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. Januar 2001 (UR-Nr. 59/2001 des Notars Dr. Schmidt-Carré in Krefeld) am 05. Februar 2001.

In der Eintragungsbewilligung wird hierzu u.a. angegeben:

„Der Eigentümer räumt der SIP Serviceorientierte Immobilienprojekte GmbH mit dem Sitz in Gräfelfing, LK München, geschäftsansässig in 82166 Gräfelfing, Am Haag 8, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HR B 122867, das Recht mit dem Inhalt einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ein, auf dem dienenden Grundstück, wie es auf der Grundstücksfreifläche oder auf oder an den vorhandenen Gebäudlichkeiten,

- a) Reklamevorrichtungen und sonstige Vorrichtungen für gewerbliche Zwecke, auch für Dritte, nach ihrer Wahl anzubringen bzw. zu errichten, dort dauernd zu belassen, zu betreiben, zu unterhalten, zu verändern und ggf. zu erneuern und durch Dritte mitbenutzen zu lassen,
- b) eine oder mehrere Funkstationen zum Betrieb von Funknetzen, auch von Mobilfunknetzen, mit den dazugehörigen Antennenmasten und sonstigem Zubehör jedweder Art zu errichten einschließlich der Errichtung von den Funkstationen dienenden Gebäudlichkeiten, dort dauernd zu belassen, zu betreiben zu unterhalten und ggf. zu erneuern und durch Dritte mitbenutzen zu lassen. Die Funkstation umfasst jedwede Ausrüstung, um Funksignale zu senden und zu empfangen, auch zum Betrieb von Funktelefonen, sowie diese Signale direkt über Kabel oder indirekt von der Funkstation aus über Richtfunk einschließlich der dazu erforderlichen Antennen nebst Masten, auch Richtfunkantennen, zu übertragen.

Der Berechtigte ist auch befugt, von und zu den Reklamevorrichtungen bzw. den sonstigen Vorrichtungen für gewerbliche Zwecke sowie von und zur Funkstation Leitungen, Kabel und jedwede Art von sonstigen Verbindungen zu verlegen dort dauernd zu belassen, zu betreiben, zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Weiterhin ist der Berechtigte befugt, von und zu den Reklamevorrichtungen bzw. den sonstigen Vorrichtungen für gewerbliche Zwecke sowie von und zur Funkstation eine Zuwegung zum Begehen und zum Befahren mit Kraftfahrzeugen, auch Lastkraftwagen, zu errichten, dort dauernd zu belassen, zu benutzen, zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Der Berechtigte und von ihm beauftragte Dritte dürfen das dienende Grundstück zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten und befahren.

Die Ausübung sämtlicher vorgenannter Befugnisse können Dritten überlassen werden.

Die Kosten der Errichtung, der Unterhaltung und ggf. der Erneuerung der in Ausübung vor-
eingeräumter Rechte errichteten Anlagen nebst Zubehör einschließlich etwaiger Gebäude-
teile trägt der Berechtigte allein.

Der Berechtigte ist verpflichtet, dem Eigentümer des dienenden Grundstücks vollen Scha-
densersatz für alle Schäden am dienenden Grundstück zu leisten, die – auch unverschuldet
– durch die Ausübung der vorstehend eingeräumten Rechte entstehen.“

Bewertung:

Während der örtlichen Besichtigung konnten - dem äußeren Anschein nach - keine Reklame-
vorrichtungen oder Funkstationen auf dem Grundstück / an den Gebäuden erkannt wer-
den.

Nach Auffassung des unterzeichnenden Sachverständigen ergibt sich durch die Eintragung
der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für das Bewertungsobjekt kein wesentlicher
Nachteil. Sämtliche Kosten und ggf. Beschädigungen sind durch die Berechtigte zu über-
nehmen.

Aufgrund der Tatsache, dass diese Recht eingetragen ist, rechtfertigt nach sachverständi-
ger Auffassung einen frei geschätzten Einfluss von 1.000,00 €.

anteilig für das Wohnungseigentum Nr. 7)

1.000,00 € x 109 / 1.000 = **109,00 €**

Einfluss auf den Verkehrswert rd. 100,00 €

Dortmund, den 07. April 2022

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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)

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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

GEG: Gebäudeenergiegesetz (Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude)

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2012
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2012
- [3] **Sprengnetter** (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 24.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2012
- [4] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV“
- [5] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [6] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [7] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“
3. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, die Praxis der Immobilienbewertung nach ImmoWertV“, 2009 Olzog Verlag GmbH, München
- [9] Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2021
- [10] Mietspiegel Stadt Castrop-Rauxel 2017
- [11] <https://www.boris.nrw.de/borisplus/BORISplus> ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

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.

Die für die Ausarbeitung des Gutachtens verwendeten urheberrechtlich geschützten Unterlagen sind aus Gründen des Datenschutzes als gesonderte Anlage dem Gutachten beigelegt. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der einzelnen Personen bzw. Institutionen gestattet.

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.