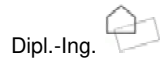


Sachverständige - Hangebrauk + Bücker GbR

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 + Bücker GbR Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Amtsgericht Castrop-Rauxel
Bahnhofstr. 61-63

44575 Castrop-Rauxel



Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)

Torsten Bücker 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 08.07.2021/bü-et

Gutachten – Nr.: 21/04.19/034
Geschäfts – Nr.: 1 K 008/2020
Zwangsversteigerung

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten 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
für das mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in 44581 Castrop-Rauxel, Ruprechtstr. 6a



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
06.05.2021 ermittelt mit rd.

265.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insgesamt 89 Seiten.
Das Gutachten wurde in acht 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.....	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
5.1	Zweifamilienhaus	16
5.2	Garage.....	26
5.3	Nebengebäude	27
5.4	Außenanlagen.....	27
6	Ermittlung des Verkehrswerts	28
6.1	Grundstücksdaten.....	28
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
6.3	Bodenwertermittlung	32
6.4	Sachwertermittlung	35
6.4.1	Sachwertberechnung	39
6.5	Vergleichswertermittlung.....	50
6.5.1	Vergleichswertberechnung.....	52
6.6	Verkehrswert.....	54
7	Sonderbewertungen	55
7.1	Eintragung Abt. II des Grundbuchs	55
7.2	Baulasteintragung	56
7.3	geänderter Verkehrswert	56
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	57

Anlagen

- 1) Berechnung Bruttogrundflächen (2 Seiten)
- 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 (3 Seiten)
- 6) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)
- 7) Auskunft über Erschließungskosten (1 Seite)
- 8) Auskunft über Bergschäden (3 Seiten)
- 9) Grundbuchauszug (15 Seiten)
- 10) Eintragungsbewilligung (20 Seiten)
- 11) Unterlagen Altarchivakte (29 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage	
Ortstermin:	06.05.2021	
Wohn-/Nutzfläche	ca. 200,00 m ²	
Baujahr ca.:	ZFH 1904 (geschätzt)	Garage 1988
theoretisches Baujahr:	1982	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	60 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	41 Jahre	27 Jahre
Baualter:	39 Jahre	33 Jahre
Bodenwert anteilig:	132.947,00 €	
Sachwert:	410.463,40 €	
Marktangepasster Sachwert:	265.400,00 €	
Vergleichswert:	267.100,00 €	
Bauschäden:	10.000,00 €	
Modernisierungen:	144.000,00 €	
Risiko fehlende Genehmigungen	7.500,00 €	
Verkehrswert – ohne Einfluss -	rd. 265.400,00 €	
Einfluss Eintragung Abt. II	500,00 €	
Einfluss Baulasteintragung	0,00 €	
Verkehrswert:	rd. 265.000,00 €	

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Garage

Objektadresse: Ruprechtstr. 6a, 44581 Castrop-Rauxel

Grundbuchangaben: Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 11056, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Ickern, Flur 13, Flurstück 555 (674 m²)

Angaben zum Auftraggeber

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

Auftrag vom 07.04.2021 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 06.05.2021 Tag der Ortsbesichtigung

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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: 06.05.2021 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 4 ImmoWertV).

Tag der Ortsbesichtigung: 06.05.2021 um 9.00 Uhr

Bei der örtlichen Besichtigung wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümer und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 31.08.2020

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 20.04.2021
- Planungsrechtliche Auskunft vom 30.04.2021
- Auskunft über Baulasten vom 02.07.2021
- Auskunft über Altlasten vom 19.04.2021
- Auskunft über Erschließungskosten vom 20.04.2021
- Auskunft über Bergschäden vom 10.05.2021
- Eintragungsbewilligung
- Unterlagen aus der Altarchivakte

2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2-geschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage. Auf dem Grundstück befinden sich noch ein Stallgebäude mit angebautem Gartenhaus und ein Geräteraum hinter der Garage sowie 2 überdachte Terrassen hinter dem Gartenhaus und dem Geräteraum.

Aus der Archivakte der Stadt Castrop-Rauxel konnten Unterlagen für das Zweifamilienhaus mit Terrassenanbau und die Garage entnommen werden. Inwieweit Genehmigungen für den Dachgeschossausbau sowie die weiteren Bebauungen auf dem Grundstück vorhanden / erforderlich sind bzw. vorliegen, konnte abschließend durch den Unterzeichner nicht geklärt werden. Der Archivakte konnte auch kein Baujahr des Wohnhauses und des Stallgebäudes entnommen werden, so dass diese sachverständig geschätzt wurden.

Für die Bewertung wird die Legalität der Bebauungen unterstellt und ein Risikoabschlag für nachträgliche Genehmigungen berücksichtigt. Ob eine nachträgliche Genehmigung durch die Stadt Castrop-Rauxel erteilt würde, kann durch dieses Gutachten nicht beantwortet werden.

Grundrissbeschreibung Erdgeschoss

Von der Eingangstür gelangt man links in einen Verteilerflur aus dem erste links zugänglich ein Badezimmer, zweite links ein Kinderzimmer, geradeaus ein Kinderzimmer und rechts ein Abstellraum, von der Hauseingangstür geradeaus gesehen gelangt man in den Wohnbereich, und zwar in die Küche, von der Küche links in das Wohnzimmer und geradeaus das Schlafzimmer. Aus der Küche gelangt man auf den rückseitig angebauten, überdachten Terrassenbereich.

Grundrissbeschreibung Obergeschoss

Verteilerflur aus dem erste links zugänglich das Schlafzimmer, rechts ein Badezimmer, geradeaus die Küche, aus der Küche gefangen zugänglich das Wohnzimmer mit dahinter gelegtem Esszimmer sowie einem weiteren Kinderzimmer.

Die Räume im Dachgeschoss wurden ausgebaut und sind aus sachverständiger Sicht der Wohnung im Obergeschoss zuzuordnen.

Grundriss Dachgeschoss

Aus einem Verteilerflur gelangt man links einen WC-Raum, geradeaus in ein Wohnzimmer und links ein Schlafzimmer.

Die Wohnflächenberechnung für das EG und OG wurde der Archivakte entnommen und mit 183,00 m² angegeben. Für die Räume im Dachgeschoss lagen keine Berechnungen und Bauunterlagen vor. Die Fläche wird – unter Berücksichtigung der Dachschrägen – auf überschlägig 17 m² geschätzt, sodass die Gesamtwohnfläche auf ca. 200 m² geschätzt wird.

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 die 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

wegweiser-kommune.de 

Datum: 07.01.2021

Demographischer Wandel
Alle Indikatoren

Indikatoren	Castrop-Rauxel 2019	Castrop-Rauxel 2021	Castrop-Rauxel 2025
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (in Jahren)	81,2	81,2	81,2
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (für die letzten 5 Jahre)	81,2	81,2	81,2
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (für die letzten 5 Jahre)	81,2	81,2	81,2
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (für die letzten 5 Jahre)	81,2	81,2	81,2
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (für die letzten 5 Jahre)	81,2	81,2	81,2
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (für die letzten 5 Jahre)	81,2	81,2	81,2
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (für die letzten 5 Jahre)	81,2	81,2	81,2
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (für die letzten 5 Jahre)	81,2	81,2	81,2
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (für die letzten 5 Jahre)	81,2	81,2	81,2
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (für die letzten 5 Jahre)	81,2	81,2	81,2
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (für die letzten 5 Jahre)	81,2	81,2	81,2
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (für die letzten 5 Jahre)	81,2	81,2	81,2
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (für die letzten 5 Jahre)	81,2	81,2	81,2
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (für die letzten 5 Jahre)	81,2	81,2	81,2
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (für die letzten 5 Jahre)	81,2	81,2	81,2
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (für die letzten 5 Jahre)	81,2	81,2	81,2
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (für die letzten 5 Jahre)	81,2	81,2	81,2
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (für die letzten 5 Jahre)	81,2	81,2	81,2
Medianalter (Jahre)	48,0	48,2	48,4
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	29,0	29,1	29,4
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	36,6	36,9	37,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,5	15,5	15,6
Anteil Elternjahrgänge (%)	15,9	16,2	16,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,5	15,5	15,6
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,6	6,8	7,0

BertelsmannStiftung

¹ Quelle: <http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/kommunaledaten/KommunaleDaten.action>

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. 3,5 nordwestlich auf die A2, von dort aus in östlicher Richtung ABD Dortmund Nordwest mit Anschluss an die A45 AS Castrop-Rauxel ca. 4,9 km südlich auf die A42 Bahnhof: Hbf. Castrop-Rauxel ca. 4,6 südwestlich gelegen Flughafen: Dortmund Wickede ca. 30 km südöstlich, Köln/Bonn ca. 105 km südlich, Düsseldorf ca. 73 südwestlich

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 0,5 bis 2,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig eingerrichtet Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
---------------------	--

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

wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal (durch Straßenverkehr)

Topografie:

eben; Garten mit Südostausrichtung

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 17 m

mittlere Tiefe:

ca. 46,5 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 674 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform; Übertiefe

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und des Stallgebäudes;
Bauwischgarage

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 19.04.2021 ist das Bewertungsobjekt zurzeit **nicht** im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.
- Bergschäden: Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 10.05.2021 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ickern“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Ickern“ ist die RAG Aktiengesellschaft.
- „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 mehr zu rechnen.“
- (Auskunft 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 Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 31.08.2020 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Castrop-Rauxel, **Blatt 11056** folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1) Verpflichtung schädliche Einwirkungen, wie Zuführung von Rauch, Lärm, Staub, Wasser und dergleichen, über die vom Gesetz gezogenen Grenzen hinaus zu dulden, ohne Unterlassung, Wiederherstellung, Ersatz für Beschädigungen und Wertminderung beanspruchen zu können
- sh. Sonderbewertung -

lfd. Nr. 4) 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 30.04.2021 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 (Stadtplanung / Bauordnung) vom 02.07.2021 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: **Baulastenblatt Nr. 6310**

- Vereinigungsbaulast

- sh. Sonderbewertung -

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel -Bereich Stadtplanung und Bauordnung- besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz. (Auskunft vom 30.04.2021)

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 im Sinne des § 30 BauGB (Baugesetzbuch) vorhanden.

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

(sh. planungsrechtliche Auskunft vom 30.04.2021)

Veränderungssperre:

Das Flurstück befindet sich **nicht** innerhalb einer Veränderungssperre.

(sh. planungsrechtliche Auskunft vom 30.04.2021)

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Einzelnen wurde nicht geprüft, 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 ausschließlich von der "Ruprechtstraße" erschlossen.

„Die Ruprechtstraße wurde durch Dritte endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. BauGB können somit nicht bzw. 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 20.04.2021).

öffentliche Förderung:

Unterlagen wurden durch die Stadt Castrop-Rauxel nicht zur Verfügung gestellt. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Objekt **nicht** mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich eine Garage mit Geräteraumanbau und zwei Stellplätze vor der Garage sowie ein Stallgebäude mit Anbau.

Das Objekt 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 Zweifamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1904 (gemäß sachverständiger Schätzung) In den Unterlagen der Altarchivakte konnte das Baujahr nicht entnommen werden.
Modernisierung:	Bezogen auf das Baujahr des Gebäudes wurde im Laufe der Jahrzehnte erkennbare Modernisierungen am Gebäude durchgeführt (Heizung, Fenster, Bäder etc.), jedoch liegen diese Modernisierungen viele Jahre zurück, sodass für eine nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes wesentliche Modernisierungen durchzuführen sind.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk und Putz

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), der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke sind nicht ausreichend gedämmt. 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 Brennkessel 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

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heizungskeller, Waschküche, Abstellkeller

Erdgeschoss:

eine Wohnung (siehe Bauzeichnung)

1. Obergeschoss:

eine Wohnung (siehe Bauzeichnung)

Dachgeschoss:

ausgebaut und der Wohnung im 1. OG zugeordnet

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Ziegelstein
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Trägerkappendecke, Trägerdecke aus Beton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Holzkonstruktion; <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Walmdach, Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung; Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Brennstoff (Gas)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen; mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Keller

Kellerabgangstreppe:	Holz mit Holzhandlauf
Fußboden:	tlw. Betonestrich
Wandoberflächen:	tlw. verputzt und gestrichen tlw. Ausblühungen von Feuchtigkeit erkennbar Kellerhöhe tlw. ca. 1,50 m
Deckenkonstruktion: Deckenuntersicht:	Gewölbekappendecke geputzt und gestrichen
Kellerfenster:	einfachverglaste Metallfenster mit Vergitterungen
Installationsleitungen: Versorgungsanschlüsse:	auf Putz verlegte Leitungen Strom, Wasser, Gas
Heizung:	Gasheizung ca. 20 Jahre alt

Waschküche

Fußboden:	Betonestrich
Wandoberflächen:	verputzt und gestrichen Feuchtigkeitsausblühungen erkennbar
Kelleraußentreppe: Zugangstür:	6-zeilige Betontreppe mit Edelstahlhandlauf FH-Tür

Erdgeschoss

Grundriss:	von der Eingangstür gelangt man links in einen Verteilerflur aus dem erste links zugänglich ein Badezimmer, zweite links ein Kinderzimmer, geradeaus ein Kinderzimmer und rechts ein Abstellraum von der Hauseingangstür geradeaus gelangt man in einen weiteren Wohnbereich, dann in die Küche, von der Küche links das Wohnzimmer und geradeaus das Schlafzimmer
------------	---

Verteilerflur

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet, Einbauleuchten

Badezimmer

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	ca. 1,50 m hoch gefliest, tlw. raumhoch im Bereich der Dusche
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet
sanitäre Einrichtungen:	Badewanne, Dusche mit Duschkabine, WC mit hängendem Spülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss
Fenster:	ältere Holzfenster mit Isoglas
Fensterbänke:	plattiert

Kinderzimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	tapeziert
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen
Fenster:	ältere Holzfenster mit Isoglas
Fensterbank:	Marmoroptik
Heizung:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

2. Kinderzimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen
Fenster:	ältere Holzfenster mit Isoglas
Fensterbank:	Marmoroptik
Heizung:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Abstellraum

Wandoberflächen:	tapeziert
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet
Elektroinstallation:	aufgehängt

Küche

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Rauputz, gestrichen
Installationswand:	Fliesenspiegel
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet
Fenster / Fenstertür:	ältere Holzfenster mit Isoglas, Kunststoffrollläden
Fensterbank:	Naturstein
Heizung:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

überdachte Terrasse

Holzkonstruktion mit Kunststoff eingedeckt, Boden plattiert, 5-zeilige Differenztreppe in den Garten

vorgemauerte Terrasse tlw. mit Rissbildungen und Putzabplatzungen

Wohnzimmer

Fußboden:

Laminat

Wandoberflächen:

Raufaser

Deckenuntersicht:

Holz mit eingelassenen Deckenleuchten

Fenster:

ältere Holzfenster mit Isoglas

Fensterbank:

Kunststoff

Heizung:

Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Schlafzimmer

Fußboden:

Laminat

Wandoberflächen:

Raufaser

Deckenuntersicht:

Holz mit eingelassenen Deckenleuchten

Fenster:

ältere Holzfenster mit Isoglas

Fensterbank:

Kunststoff

Heizung:

Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Treppe ins Obergeschoss:

Holztreppe mit Holzhandlauf

Obergeschoss

Grundriss: Eingangsflur aus dem erste links Schlafzimmer, rechts Badezimmer, geradeaus die Küche, aus der Küche gefangen zugänglich das Wohnzimmer mit dahinter gelegendem Esszimmer und ein weiteres Kinderzimmer

Verteilerflur

Fußboden: Laminat

Wandoberflächen: Raufaser

Deckenuntersicht: mit Holz verkleidet, Einbauleuchten

Türen: Holztüren mit Futter- und Bekleidungsleisten

Küche

Fußboden: Laminat

Wandoberflächen: Raufaser

Installationswand: Fliesenspiegel

Deckenuntersicht: Raufaser, gestrichen

Fenster: ältere Holzfenster mit Isoglas

Heizung: Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Wohnzimmer

Fußboden: Laminat

Wandoberflächen: tapeziert

Deckenuntersicht: mit Holz verkleidet

Fenster: ältere Holzfenster mit Isoglas, Kunststoffrollläden

Fensterbank: Kunststoff

Heizung: Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Kinderzimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet
Fenster:	ältere Holzfenster mit Isoglas
Fensterbank:	Kunststoff
Heizung:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Schlafzimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	tapeziert
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet
Fenster:	ältere Holzfenster mit Isoglas
Fensterbank:	Kunststoff
Heizung:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Treppe zum Dachboden: Holztreppe mit Holzhandlauf

Dachgeschoss

Wohnraum vorhanden

Grundriss: Verteilerflur aus dem links ein Bad, geradeaus ein Wohnzimmer und links ein Schlafzimmer

Flur

Fußboden:	mit Holzplatten ausgeglichen
Wandoberflächen:	tapeziert

Wohnzimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser
Deckenuntersicht:	Raufaser
Dachflächenfenster::	älteres Holzfenster mit Isoglas

WC-Raum

Fußboden:	Fliesen tlw. fehlend, tlw. gerissen
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	tlw. mit Holz verkleidet
sanitäre Einrichtungen:	WC mit hängendem Spülkasten, Waschbecken mit Kaltwasseranschluss

Schlafzimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	tapeziert
Deckenuntersicht:	tapeziert
Fenster:	ältere Holzfenster mit Isoglas
Fensterbank:	Kunststoff
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Badezimmer

Fußboden:	Granit
Wandoberflächen:	geschosshoch gefliest
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet, Einbauleuchten
sanitäre Einrichtungen:	WC mit hängendem Spülkasten, Badewanne mit Duschstange, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, belüftet über Deckenventilator
Heizung:	kleiner Heizkörper vorhanden

Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, überdachte Terrasse, Kamine über Dach
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im KG, Rissbildungen an der Fassade, Putzabplatzungen und Rissbildungen an der rückseitigen Terrasse
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist leicht unterdurchschnittlich. Es besteht ein Modernisierungs-, Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

5.2 Garage

Baujahr:	1988
Bauart:	massiv
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Dachform:	Flachdach
Dach aus:	Holz mit Verbretterung und Pappe
Tor:	Stahlschwingtor
Boden:	Beton
Fenster:	Glasbausteine
Ausstattungsmerkmale:	Stromanschluss

rückseitig an der Garage wurde ein Geräteschuppen errichtet und weiter eine überdachte Terrasse angebaut. In den Unterlagen der Altarchivakte lagen keine Genehmigungen vor.

weiterer Abstellraum	hinter der Garage gelegen, mit dahinter gelegener weiterer überdachter Terrasse
überdachte Terrasse	Holzkonstruktion mit Pappeindeckung

5.3 Nebengebäude

ehemaliges Stallgebäude in Mauerwerksmassivbauweise mit Satteldach,
geschätztes Baujahr ca. 1904

rückseitiges Stall- / Gartenhaus

Bauweise: Mauerwerksmassivbauweise

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Pfannen

Für den rückseitigen 1-geschossigen Anbau mit Flachdach sowie die sich daran anschließende überdachte Terrasse liegen in der Archivakte der Stadt Castrop-Rauxel keine Bauunterlagen vor.

rückseitig 1-geschossiger Anbau als Flachdachgebäude

Garten-WC

Fußboden: Fliesen

Wandoberflächen: geputzt und gestrichen

sanitäre Einrichtungen: WC mit hängendem Spülkasten, P-Becken, Waschbecken mit Kaltwasseranschluss

überdachte Terrasse

an dem rückseitigen Anbau
mit separater Möglichkeit zu einem WC-Raum

Terrassenfläche: gepflastert
Holzkonstruktion mit Pappeindeckung

5.4 Außenanlagen

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

Gartenanlage bestehend aus: Rasenflächen, kleiner Baumbestand und Büsche

Einfriedungen: Holzpallisaden, Maschendrahtzaun

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 44581 Castrop-Rauxel, Ruprechtstr. 6a zum Wertermittlungstichtag 06.05.2021 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Castrop-Rauxel	11056	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Ickern	13	555	674 m ²	

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Zweifamilienwohnhaus 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 (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). 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** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- 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. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **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 (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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 (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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 (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 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. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV 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. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 – 23 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohngebäudes ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil ein Immobilienrichtwert ermittelt aus geeigneten Vergleichskaufpreisen zum Preisvergleich verfügbar ist.

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

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

- **Lage und Wert**

Gemeinde	Castrop-Rauxel
Postleitzahl	44581
Ortsteil	Ickern-Süd
Bodenrichtwertnummer	1207
Bodenrichtwert	210 €/m² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021

- **Beschreibende Merkmale**

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **210,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2021**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstückstiefe	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.05.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksfläche	=	674,00 m ²
Grundstückstiefe	=	46,5 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 06.05.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	210,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	06.05.2021	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
Fläche (m ²)		674,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Tiefe (m)	40	46,5	× 0,93	E3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	197,25 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	197,25 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	197,25 €/m²	
Fläche	×	674,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	132.946,50 € <u>rd. 132.947,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 06.05.2021 insgesamt

132.947,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Geringe Steigerung des Bodenrichtwertes zwischen Stichtag der Ermittlung des Bodenrichtwertes und dem Bewertungsstichtag ist zu unterstellen.
- E2** Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als mittel einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.
- E3** Anpassung erfolgte auf der Grundlage der veröffentlichten Kreuztabelle für den Kreis Recklinghausen zur Berechnung des Zu- bzw. Abschlags aufgrund einer vom Bodenrichtwert abweichenden Grundstückstiefe.

Kreuztabelle zur Berechnung des Zu- bzw. Abschlags aufgrund einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe (vergleiche Pos. 1 u. 2):

Tiefe des zu bewertenden Grundstücks

	20	25	30	35	40	45	50	55	60
20	1,00	1,05	1,13	1,17	1,26	1,34	1,39	1,43	1,46
25	0,95	1,00	1,07	1,11	1,19	1,28	1,32	1,35	1,39
30	0,89	0,94	1,00	1,04	1,12	1,20	1,24	1,27	1,30
35	0,85	0,90	0,96	1,00	1,08	1,15	1,19	1,22	1,25
40	0,79	0,84	0,89	0,93	1,00	1,07	1,11	1,13	1,16
45	0,74	0,78	0,84	0,87	0,94	1,00	1,04	1,06	1,09
50	0,72	0,76	0,81	0,84	0,90	0,97	1,00	1,02	1,05
55	0,70	0,74	0,79	0,82	0,88	0,94	0,98	1,00	1,03
60	0,68	0,72	0,77	0,80	0,86	0,92	0,95	0,98	1,00

The screenshot shows a software dialog box titled "Grundstückstiefen-Anpassung". It has two radio buttons: "Bundesdurchschnitt" (unselected) and "individuell" (selected). Below is a section "Wertbeeinflussung (relativ)" containing a table:

	Tiefe [m]	Koeffizient
Bewertungsobjekt	46,50	0,93
Vergleichsobjekt	40,00	1,00

To the right of the table, it shows "Anpassungsfaktor = 0,93" and "Zu-/Abschlag -7,00 %". At the bottom are buttons for "OK", "Abbrechen", and "Hilfe".

Anpassungsfaktor für das Bewertungsobjekt = 0,93

6.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Sachwertverfahren und Sachwertberechnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs-)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „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) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Keller-außentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

6.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) – Berechnungen sh. Anlage -	469,39 m ²	40,37 m ²
Baupreisindex (BPI) 06.05.2021 (2010 = 100)	134,1	134,1
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	755,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.012,46 €/m ² BGF	328,55 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	475.238,60 €	13.263,56 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	14.500,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	489.738,60 €	13.263,56 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	41 Jahre	27 Jahre
• prozentual	48,75 %	55,00 %
• Betrag	238.747,57 €	7.294,96 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	250.991,03 €	5.968,60 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	250.991,03 €	5.968,60 €

Gebäudesachwerte insgesamt	256.959,63 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 20.556,77 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 277.516,40 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 132.947,00 €
vorläufiger Sachwert	= 410.463,40 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,04
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 426.881,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 161.500,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 265.381,94 €
	rd. 265.400,00 €

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
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 %	23,0 %	16,5 %	53,0 %	7,5 %	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 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
 Zweifamilienhaus**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	23,0	141,45
2	685,00	16,5	113,03
3	785,00	53,0	416,05
4	945,00	7,5	70,88
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			741,41
gewogener Standard =			2,6

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 741,41 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- Zweifamilienhaus × 1,05
- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,97

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 755,13 €/m² BGF
rd. 755,00 €/m² BGF

Gebäudearten	Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss			Objekt Ruprechtstr. 6a	
	6 m Trauflänge	14 m Trauflänge	Trauflänge in Meter	13	2,4%
8 m Giebelbreite	14 m Giebelbreite	Giebelbreite in Meter	11	3,8%	
Standardstufe 2	Standardstufe 4	Standardstufe	3	3,8%	
1.01 / 2.01 / 3.01	6,0%	2,0%	Gebäudeart:	Mittel 3,3%	
1.11 / 2.11 / 3.11	4,5%	1,5%	1.01 / 2.01 / 3.01		
1.21 / 2.21 / 3.21	7,5%	2,5%	Anpassung fehlende Drempelhöhe = 0,97		
1.31 / 2.31 / 3.31	5,5%	1,5%			

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² BGF

**Gebäude: Zweifamilienhaus
 besondere Bauteile**

	Herstellungskosten
überdachter Terrassenanbau	7.500,00 €
Kelleraußentreppe	2.500,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	3.000,00 €
Kamine über Dach	1.500,00 €
Summe	14.500,00 €

Außenanlagen

	Sachwert (inkl. BNK)
Gartenanlagen und Pflanzungen	
Wegebefestigung	
Befestigte Stellplatzfläche	
Hofbefestigung	
überdachte Terrassen	
Stallgebäude mit Anbau	
Geräteschuppen hinter Garage	
Einfriedungen	
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen geschätzt ca. 8 % des Sachwerts der Gebäude	20.556,77 €
Summe	20.556,77 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden im KG, Feuchtigkeitseinwirkungen und Rissbildungen / Abplatzungen an den Gebäuden	-10.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-144.000,00 €
• Zweifamilienhaus – sh. nachfolgende Berechnung – „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“	-144.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-7.500,00 €
• Risiko für die nicht genehmigten Gebäudeteile geschätzt	-7.500,00 €
Summe	-161.500,00 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude
 „Zweifamilienhaus“**

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 12,00 Modernisierungspunkten)		900,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	200,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	180.000,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,02
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	183.600,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.397,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	200,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	479.400,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,38
Erstnutzungsfaktor		1,21

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 426.881,94 €	x	0,38	x (1,21 – 1) = 34.065,18 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		49,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	200,00 m ²
Kostenanteil	×	12,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	5.880,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	183.600,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	34.065,18 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	5.880,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–143.654,82 €
	rd.	–144.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur (nach Sachwertrichtlinie SW-RL vom 05.09.2012 Anlage 1) auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Bundesbaupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird, wenn noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Flächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die nach Anlage 7 Sachwertmodell der AGVGA.NRW veröffentlichten Angaben bzw. sachverständige Einschätzung.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Baunebenkosten (geregelt in § 22 Abs. 2 WertV) gehören:

- * Planungskosten für Architekt, Statiker, Ingenieure und Sachverständige
- * Gebühren für Baugenehmigungen (Behördliche Gebühren)
- * Anfallende Nebenkosten (Telefongebühren, Kopiergebühren etc.)
- * Versicherungsgebühren (Bauversicherungen)
- * sowie anfallende Finanzierungskosten wie Zinsen, Disagio etc.

Die Baunebenkosten sind somit die Kosten, die neben den "eigentlichen" Baukosten und Kosten für das Grundstück, für Planung und Ausführung des Bauvorhabens auftreten.

Die oben beschriebenen Baunebenkosten sind in den verwendeten Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten.

Außenanlagen

Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt.

SW-RL Nr. 4.2

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird aus dem Bewertungsmodell der AGVGA für den Kreis Recklinghausen mit 80 Jahren übernommen (erforderlichen Modellkonformität).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 4 SW-RL) angewendet.

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

Das angenommen da keine Unterlagen vorhanden ca. 1904 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind 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 12 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	0,0	3,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	2,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	1,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	1,0	B05
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	1,0	B07
Summe		0,0	12,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

- B01** Für eine nachhaltige Nutzung ist zu unterstellen, dass die Dacheindeckung inkl. Wärmedämmung zu modernisieren ist 3 Pt.
- B02** Es wird unterstellt, dass für eine nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes die Fenster zu modernisieren sind 2 Pt.
- B03** Es wird unterstellt, dass ein Teil der Leitungssysteme gegenüber dem Baujahr erneuert wurden 1 Pt., tlw. sind Erneuerungen und Ergänzungen für eine nachhaltige Nutzbarkeit zu unterstellen 1 Pt.
- B04** Es wird unterstellt, dass für die Nachhaltigkeit der Gebäude die Heizungsanlage zu modernisieren ist. 2 Pt.
- B05** Überarbeitung der Fassadenflächen erforderlich 1 Pt.
- B06** Für eine nachhaltige Nutzung wird unterstellt, dass die Badezimmer zu modernisieren sind 2 Pt.
- B07** Für eine nachhaltige Nutzbarkeit wird unterstellt, dass der Innenausbau tlw. zu modernisieren ist. 1 Pt.

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 1904 = 117 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 117 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (41 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von $(80 \text{ Jahre} - 41 \text{ Jahre} =) 39 \text{ Jahren}$. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr $(2021 - 39 \text{ Jahren} =) 1982$.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 41 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982

zugrunde gelegt.

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

Das gemäß Baugenehmigung ca. 1988 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter $(2021 - 1988 = 33 \text{ Jahre})$ ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von $(60 \text{ Jahre} - 33 \text{ Jahre} =) 27 \text{ Jahren}$

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der Restnutzungsdauer (27 Jahre) ergibt sich ein Gebäudealter von $(60 \text{ Jahre} - 27 \text{ Jahre} =) 33 \text{ Jahren}$.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1988

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell. "Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) nach Anlage 8 der WertR 2006, Abschreibung in v.H. des Herstellungswertes linear"

Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss des Kreises Recklinghausen hat für die Stadt Castrop-Rauxel in seiner Auswertung von 2018 bis 2020 für Ein- und Zweifamilienhäuser Marktanpassungsfaktoren bei einem Sachwert von 400.000 € mit 1,04 angegeben. Angesetzt für das Bewertungsobjekt mit 1,04

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.

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

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

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

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

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

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

6.5 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise 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 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. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise 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 Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens beschrieben.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichsfaktor

Ein Vergleichsfaktor (Richtwert) ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). 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 muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen Vergleichswert 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts

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

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Castrop-Rauxel
Gebietsgliederung	Ickern-Sued
Immobilienrichtwertnummer	1016
Immobilienrichtwert	2300 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2021
Teilmarkt	Reihen- und Doppelhäuser
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Ausstattungsklasse	mittel
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1982
Wohnfläche	121-150 m ²
Keller	vorhanden
Alter	34 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabegesetz
Grundstücksgröße	251-400 m ²

6.5.1 Vergleichswertberechnung

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2021		
Gemeinde	Castrop-Rauxel		
Immobilienrichtwertnummer	1016		
Immobilienrichtwert	2.300,00 €/m²		
Anpassung			
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	1,00
Alter (fiktiv)	34 Jahr(e)	39 Jahr(e)	0,97
Wohnfläche	121-150 m ²	200 m ²³	0,88
Grundstücksgröße	251-400 m ²	674 m ²	1,13
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,92
Stichtag ⁴	01.01.2021	06.05.2021	1,05
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche			2.143,08 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.143,08 €/m ²
Wohnfläche [m ²]	× 200,00 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 428.616,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 161.500,00 €
Vergleichswert	= 267.116,00 € rd. <u>267.100,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2021 mit rd. **267.100,00 €** ermittelt.

³ Die Wohnfläche wurden anhand der vorliegenden Berechnungen aus der Altarchivakte sowie eigenen Ableitungen des Sachverständigen überschlägig ermittelt mit ca. 200 m²

⁴ Nach sachverständiger Auffassung erscheint für das Bewertungsobjekt eine Anpassung für den Bewertungsstichtag – bezogen auf die derzeitige Preissteigerungen / Marktsituation – von 5 % angemessen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Feuchtigkeitsschäden im KG, Feuchtigkeitseinwirkungen und Rissbildungen / Abplatzungen an den Gebäuden -10.000,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen	-144.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Zweifamilienhaus – sh. nachfolgende Berechnung – „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“ -144.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-7.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Risiko für die nicht genehmigten Gebäudeteile geschätzt -7.500,00 € 	
Summe	-161.500,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Zweifamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 12,00 Modernisierungspunkten) 900,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 200,00 m²

Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a] = 180.000,00 €

Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik) × 1,02

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik) = 183.600,00 €

relative regionalisierte Neubaukosten 2.397,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 200,00 m²

regionalisierte Neubaukosten HK = 479.400,00 €

relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK 0,38

Erstnutzungsfaktor 1,21

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)
 GEZ = 426.881,94 € x 0,38 x (1,21 – 1) = 34.065,18 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen 49,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 200,00 m²

Kostenanteil × 12,0 Pkte/20 Pkte

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen = 5.880,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik) – 183.600,00 €

Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung + 34.065,18 €

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen + 5.880,00 €

Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g] – 0,00 €

sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h] – 0,00 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i] = -143.654,82 €

rd. -144.000,00 €

6.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **265.400,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **267.100,00 €**.

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 44581 Castrop-Rauxel, Ruprechtstr. 6a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Castrop-Rauxel	11056	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ickern	13	555

wird zum Wertermittlungstichtag 06.05.2021 mit rd.

265.400,00 €

in Worten: zweihundertfünfundsechzigtausendvierhundert 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 08. Juli 2021

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

7 Sonderbewertungen

7.1 Eintragung Abt. II des Grundbuchs

Im Grundbuch von Castrop-Rauxel Blatt 11056 sind in Abt. II folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen.

lfd. Nr. 1) Eine **Verpflichtung** zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Habinghorst Flur 10 Nr. 162, 238 (Castrop-Rauxel Blatt 5187), Habinghorst Flur 10, Nr. 222, 223 (Castrop-Rauxel Blatt 6181), Habinghorst Flur 10 Nr. 237, Ickern Flur 7 Nr. 53, Rauxel Flur 3 Nr. 42, 43 (Castrop-Rauxel Blatt 8742), Rauxel Flur 3 Nr. 29, 31-36, 39, 44, 45 (Castrop-Rauxel Blatt 5555), Rauxel Flur 3 Nr. 30, 37, 38 (Castrop-Rauxel Blatt 5392) und zugunsten der jeweiligen Erbbauberechtigten an den Grundstücken Habinghorst Flur 10 Nr. 237, Ickern Flur 7 Nr. 53, Rauxel Flur 3 Nr. 42, 43 (Castrop-Rauxel Blatt 5188), Habinghorst Flur 10, Nr. 222, 223, 228 (Castrop-Rauxel Blatt 9305)

schädliche Einwirkungen, wie Zuführung von Rauch, Lärm, Staub, Wasser und dergleichen, welche von den herrschenden Grundstücken verursacht werden und ausgehen, über die vom Gesetz gezogenen Grenzen hinaus zu dulden, ohne Unterlassung, Wiederherstellung, Ersatz für Beschädigungen und Wertminderungen beanspruchen zu können.

Vorbehalten ist der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zur Höhe von 500.000,00 DM mit bis zu 18 vom Hundert Zinsen einschließlich Nebenleistungen jährlich.

Eingetragen mit dem Range nach der Grundschuld Nr. 1 der III. Abteilung über 28.000,00 DM am 22. Juli 1980.

Bewertung:

Die eingetragene Verpflichtung bedeutet, dass von den begünstigten Grundstücken ausgehende Immissionen zu dulden sind.

Da der Bergbau in diesem Gebiet in den 70er Jahren eingestellt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass erneute Immissionen nicht anfallen. Spätschäden können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, jedoch realistisch sind diese nicht anzunehmen.

Allein die Tatsache, dass diese Verpflichtung eingetragen ist, rechtfertigt einen frei geschätzten Abschlag in Höhe von

500,00 €

7.2 Baulasteintragung

Im Baulastenverzeichnis von Castrop-Rauxel, Gesch.-Z.: 6310 vom 22.09.1994 ist zugunsten des Nachbargrundstücks Ruprechtstr. 6 in Castrop-Rauxel (Gemarkung Ickern, Flur 13, Flurstück 556) zur Errichtung eines Anbaus folgende „Vereinigungsbaulast“ eingetragen:

Bezeichnung der Baulast:

Wir übernehmen auch zu Lasten unserer Rechtsnachfolger die Verpflichtung das öffentliche Bau- und Planungsrecht auf den o.g. Grundstücken so zu handhaben, als wenn es sich um ein einziges ungeteiltes Grundstück handelte (Vereinigungsbaulast).

Bewertung:

Bei der eingetragenen Baulast handelt es sich um eine „Vereinigungsbaulast“ der Flurstücke 556 und 555. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der errichteten Gebäude auf dem Grundstück, diese beiden Grundstücke als ein einziges Grundstück anzusehen sind.

Für die zu bewertende Grundstücke ergeben sich weder Vorteile, noch Nachteile. Selbst wenn die beiden Grundstücke getrennt voneinander veräußert würden, würden sich die Vor- und Nachteile gegeneinander aufheben.

Aufgrund der Tatsache, dass diese Baulast eingetragen ist, jedoch die Nachteile durch die Vorteile gewichtet werden, kann der Einfluss mit „Null“ angesetzt werden.

Einfluss auf den Verkehrswert:

0,00 €

7.3 geänderter Verkehrswert

Verkehrswert ohne Einfluss	265.400,00 €
Einfluss Eintragung Abt. II	500,00 €
Einfluss Baulasteintragung	<u>0,00 €</u>

geänderter Verkehrswert

rd. 265.000,00 €

Dortmund, den 08. Juli 2021

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2831)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3 786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Neubekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42 ,ber. S. 2909, ber. 2003 I S. 738 letzte Änderung durch Art. 1 G vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2911)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

DIN 283:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

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 2021
- [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 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.

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 Schadensersatzhaftung 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.