



## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das  
mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in  
**44581 Castrop-Rauxel, Leveringhauser Straße 142, 144**



**Es handelt sich hier um die 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 und 12.00 Uhr auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Castrop-Rauxel eingesehen werden.**

Grundbuch von: Castrop-Rauxel  
Blatt: 23329  
Gemarkung: Ickern  
Flur: 19  
Flurstück: 713 und je 1/16 an 732 und 733

Grundbuch von: Castrop-Rauxel  
Blatt: 14794  
Gemarkung: Ickern  
Flur: 19  
Flurstück: 714 und je 1/16 an 732 und 733

Auftraggeber: Amtsgericht Castrop-Rauxel; Aktenzeichen: 001 K 012/22

Wertermittlungsstichtag: 16.06.2023

**Verkehrswert (unbelastet): 370.000,- €**

**in Worten: dreihundertsiebzigttausend Euro**

Dieses Gutachten besteht aus 87 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	4
2	Grundstücksbeschreibung .....	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	11
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	15
3.1	Grundbuch.....	15
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis .....	18
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel .....	20
3.4	Denkmalschutz .....	20
3.5	Bauleitplanung.....	20
4	Gebäudebeschreibung .....	22
4.1	Gebäude.....	22
4.2	Raumeinteilung.....	25
4.3	Rohbau des Gebäudes .....	26
4.4	Innenausbau/Ausstattung .....	28
4.5	Außenanlagen .....	31
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	32
5.1	Baumängel und Bauschäden .....	32
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung .....	32
6	Grundstückszubehör.....	33
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277) .....	33
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche .....	34
9	Verkehrswertermittlung.....	35
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	35
9.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	36
9.2	Bodenwertermittlung.....	38
9.3	Ertragswertermittlung.....	41
9.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	41
9.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	42
9.3.3	Ertragswertberechnung .....	44
9.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	45
9.4	Sachwertermittlung .....	48
9.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	48
9.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	49
9.4.3	Sachwertberechnung.....	52
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	53
9.5	Verkehrswert (unbelastet).....	58
10	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke.....	59
11	Lasten und Beschränkungen .....	60
12	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen .....	61
13	Anlagen .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
13.1	Lagepläne.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
13.2	Flurkarte .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
13.3	Auskünfte .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
13.3.1	Baulastauskunft .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
13.3.2	Altlastenauskunft .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
13.3.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
13.3.4	Anliegerbescheinigung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
13.3.5	Wohnungsbindung.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

13.3.6	Bergbauauskunft .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
13.4	Grundrisse /Schnitt .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
13.5	Fotos .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
13.5.1	Außenfotos .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
13.5.2	Haus Nr. 144 – Innen.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
13.5.3	Haus Nr. 142 - Innen .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

## 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Castrop-Rauxel; Aktenzeichen: 001 K 012/22
Auftrag vom:	12.04.2023 (Eingang: 05.05.2023) 16.05.2023 (Eingang: 22.05.2023)
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Zweifamilienhaus (ursprünglich Reihemittelhaus und Reihenendhaus)
Derzeitige Nutzung:	Wohnhaus
Vermietungsverhältnis:	Haus Nr. 142: Bis auf das Erdgeschoss und Kellergeschoss ist das Reihemittelhaus vermietet. Das Treppenhaus im Erdgeschoss ist ebenfalls vermietet.  Haus Nr. 144: eigengenutzt, zusätzlich werden das Erdgeschoss und Kellergeschoss der Haus Nr. 142 mitgenutzt.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	16.06.2023
Qualitätsstichtag:	16.06.2023
Ortsbesichtigung:	Datum: 16.06.2023  Teilnehmer: Eigentümer: Herr XXX, Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	Eine Besichtigung der Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss und Dachgeschoss des Hauses Nr. 142/144 konnte nicht durchge- führt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultie- renden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen und Angaben des Eigentümers.  Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen wer- den.
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnun- gen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens

lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

Von dem zu bewertenden Objekt konnten keine vollständigen Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden, daher wurden soweit erkennbar und für diese Wertermittlung erforderlich die Zeichnungen skizzenhaft ergänzt.  
Es ist nicht Aufgabe dieser Wertermittlung aktuelle Bestandspläne zu erstellen.

Verwendung des Gutachtens:

Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

Wirtschaftliche Einheit:

Ohne die erforderliche baurechtliche Baugenehmigung hat der Eigentümer beide Immobilien so umgebaut, dass er das Erdgeschoss und das Kellergeschoss durch Wanddurchbrüche miteinander verbunden hat. Gleichzeitig hat er die oberen Etagen durch Wanddurchbrüche zusammengeführt und vermietet sie nun als eine Wohneinheit. Durch diese Umbauten sind die beiden Grundstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit verschmolzen.

Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Castrop-Rauxel, wird auftragsgemäß, beide Grundstücke als eine wirtschaftliche Einheit bewertet werden.

## Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

Vorbemerkung: Die uneingeschränkte Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Dokumente, wie Grundbücher, Akten, sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

- unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 13.04.2023
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Castrop-Rauxel
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel
- Baulastenauskunft der Stadt Castrop-Rauxel Castrop-Rauxel
- Altlastenauskunft des Kreises Recklinghausen
- Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Castrop-Rauxel zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2023) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2023) des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Castrop-Rauxel
- Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

**Makrolage:**

Bundesland:	NRW
Kreis:	Recklinghausen
Stadt:	Castrop-Rauxel
Ortsteil:	Ickern

Die Große kreisangehörige Stadt Castrop-Rauxel liegt im Kreis Recklinghausen, Nordrhein-Westfalen. Sie hat ca. 76.000 Einwohner. Die Ruhrgebietsstadt wird im Regionalverband Ruhr (RVR) durch den Kreis Recklinghausen vertreten. In der Landesplanung Nordrhein-Westfalens ist Castrop-Rauxel als Mittelzentrum eingestuft.

Castrop-Rauxels Stadtbild war im 19. und 20. Jahrhundert stark durch den Bergbau geprägt. Im Zuge der Industrialisierung siedelten sich die Zeche Erin, die Zeche Graf Schwerin, die Zeche Ickern und die Zeche Victor in der Stadt an. Das Ende des Bergbaus in Castrop-Rauxel wurde mit der Schließung der Zeche Erin im Jahr 1983 markiert. An die Bergbautradition erinnern heute Industriedenkmale, wie der Förderturm der Zeche Erin und der Hammerkopfturm; das frühere Motto der Stadt *Industriestadt im Grünen*, wurde entsprechend zu *Europastadt im Grünen* geändert.

Castrop-Rauxel liegt im so genannten Emscherland, im nördlichen Teil des Ruhrgebietes und gehört als Stadt im Kreis Recklinghausen zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Gelegen am Rhein-Herne-Kanal und an der Emscher, durchquert der Fluss die Stadt entlang der nördlichen Stadtteile Ickern, Habinghorst und Pöppinghausen von Osten nach Westen.

Das Stadtgebiet von Castrop-Rauxel hat eine Fläche von insgesamt 51,66 km<sup>2</sup>. Die Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt 11,8 km und die West-Ost-Ausdehnung 9,3 km. Den höchsten Punkt der Stadt markiert die Halde Schwerin mit 147 m über NN, den niedrigsten die Pöppinghauser Straße neben Haus Nr. 264 mit 50,2 m über NN. Die mittlere Höhenlage beträgt 98,6 m über NN.

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

- 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.<sup>[3]</sup>

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 (S2) (Köln-Mindener-Strecke) nach Dortmund und Duisburg/Essen/Recklinghausen. Weiter hält der Rhein-Emscher-Express (RE3) von Hamm nach Düsseldorf am Hauptbahnhof. Von den Haltepunkten Castrop-Rauxel Süd/Altstadt und Castrop-Rauxel-Merklinde verkehrt die Emschertal-Bahn (RB43) von Dortmund nach Dorsten.

### **Mikrolage:**

Die zu bewertenden Grundstücke liegen nordöstlich des Stadtzentrums von Castrop-Rauxel, im Ortsteil Ickern, in verkehrsgünstiger Lage. Das Grundstück befindet sich auf der Südseite der Leveringhauserstraße, Ecke Lohbrinkstraße.

Es ist Teil einer größeren Arbeiter-Reihenhauszeile aus den 1910er Jahren. Die umliegenden Grundstücke sind ebenfalls mit Häusern aus dieser Jahrhundertwende bebaut. Einige hundert Meter nördlich und östlich befinden sich Wälder und Ackerflächen.

### *Quelle: wikipedia:*

Ickern liegt im Nordosten Castrop-Rauxels und ist der größte und mit 15.539 Einwohnern (2022) einwohnerstärkste Stadtteil.

Während im Jahre 1975 die Einwohnerzahl im Stadtteil Ickern noch 18.139 Einwohner betrug, fiel die Einwohnerzahl bis Ende 2007 auf 16.516 Personen. Insgesamt lag der Anteil der Kinder und Jugendlichen (bis 18 Jahre), aber auch der Anteil 19- bis 59-jährigen, geringfügig über

dem städtischen Durchschnitt. Die über 60-jährigen waren leicht unterrepräsentiert. Die Einwohnerzahl im Jahr 2025 wird bei 14.392 Personen liegen, dies sind -12,8%. Die Einwohnerentwicklung verläuft insgesamt etwas über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, der bei -11,8 % liegt. Bemerkenswert ist eine erhebliche Zunahme bei der Gruppe der 60-jährigen und Älter gegenüber dem Durchschnitt.

Die sogenannten weichen Standortfaktoren sind in Ickern sehr ausgeprägt. Es gibt zwei Grundschulen, eine Hauptschule und eine Gesamtschule. Es ist zentral ein Jugendzentrum vorhanden. Kinder- und Jugendarbeit wird darüber hinaus in den vielen kirchlichen Gemeinden

und dem Agora Kulturzentrum angeboten. Es gibt sechs Tageseinrichtungen für Kinder in verschiedener Trägerschaft. Die Träger bieten verstärkt Betreuungsplätze für unterdreijährige Kinder an. Flächendeckend ist das Angebot an Spielplätzen. Insgesamt stehen 12 Spielplätze zur Verfügung. Durch das AWO-



Altenzentrum stehen genügend Altenheimplätze zur Verfügung. Lediglich „altengerechte“ Wohnungen sind im Stadtteil Ickern kaum zu finden. Hier gibt es einen hohen Bedarf in der Zukunft. (Quelle: Stadt Castrop-Rauxel-Stadtentwicklung).

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Castrop-Rauxel:	8,7 km
Bushaltestelle:	300 m
Hauptbahnhof:	6,3 km
Autobahnauffahrt:	5,5 km
Flughafen Dortmund:	30 km
Kindergarten:	300 m
Grundschule:	1,5 km
Gesamtschule:	2,5 km
Gymnasium:	7,5 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 8,7 km entfernten Stadtkern von Castrop-Rauxel vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Recklinghausen oder Dortmund abgedeckt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 2 –geschossiger, tlw. 1-geschossiger Bebauung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Verkehrslärmbeeinträchtigungen durch die stark befahrene Leveringhauser Straße waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festzustellen. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.

Demographischer Wandel /  
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser kommune.de

**Demographischer Wandel**  
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Castrop-Rauxel 2017	Recklinghausen, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	73.989	616.824	17.912.134
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,4	-0,2	2,1
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-6,3	-6,0	-2,7
Geburten (je 1.000 Ew.)	8,0	8,4	9,3
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	13,8	12,7	11,3
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-5,8	-4,2	-2,0
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	47,2	39,6	28,9
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	40,8	34,4	22,3
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	6,4	5,3	6,6
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	13,2	12,4	9,4
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	6,4	-3,1	22,5
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	0,7	0,6	-0,2
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	-1,5	-1,0	-1,3
Durchschnittsalter (Jahre)	45,6	45,5	44,1
Medianalter (Jahre)	48,2	48,0	45,7
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	29,1	30,5	31,3
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	36,9	37,8	34,6
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,5	16,0	16,7
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,2	15,5	17,5
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,5	15,7	14,6
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,8	6,7	6,2

**Soziale Lage**  
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Castrop-Rauxel 2017	Recklinghausen, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	73.989	616.824	17.912.134
Einpersonen-Haushalte (%)	36,4	37,1	40,1
Haushalte mit Kindern (%)	27,8	28,5	28,1
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	42,3	43,4	43,1
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	43,9	41,9	43,1
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	47.634	48.711	49.711
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	50,8	50,4	47,1
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	32,4	32,4	33,1
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	16,8	17,2	18,1
Arbeitslosenanteil an den SvB (%)	13,2	13,3	9,1
Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%)	34,7	33,4	24,1
Arbeitslosenanteil der SvB unter 25 Jahren (%)	12,1	11,8	8,1
Kinderarmut (%)	26,6	26,5	20,1
Jugendarmut (%)	19,4	20,4	15,1
Altersarmut (%)	3,3	3,6	4,1
SGB II-Quote (%)	16,2	15,7	11,1
ALG II-Quote (%)	14,0	13,5	10,1

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, Nexiga GmbH, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. : 14 m

mittlere Tiefe, ca. : 19 m

mittlere Breite, ca. : 14 m

Grundstücksgröße:

lfd.-Nr. Flurstück Größe

---

### Blatt 23329

### Reihenmittelhaus

---

1	713	104 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>
2/zu1	1/16 an 732	60 m <sup>2</sup>	3,8 m <sup>2</sup> Anteil
3/zu2	1/16 an 733	409 m <sup>2</sup>	25,6 m <sup>2</sup> Anteil

---

---

### Blatt 14794

### Reihenendhaus

---

1	714	165 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>
2/zu1	1/16 an 732	60 m <sup>2</sup>	3,8 m <sup>2</sup> Anteil
3/zu2	1/16 an 733	409 m <sup>2</sup>	25,6 m <sup>2</sup> Anteil

---

Form:

Flurstück 714:  
Eckgrundstück; fast rechteckige Grundstücksform

Erschließung und Baugrund Flurstück 713:  
fast rechteckige Grundstücksform

Flurstück 732 und 733 :  
fast rechteckige Grundstücksform, Garagenhof

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-  
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss  
Wasseranschluss  
Telefonanschluss  
Gasanschluss  
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit:

„Leveringhauser Straße:  
(...) Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch  
(BauGB) können nicht oder nicht mehr erhoben werden.

Lohbrinkstraße:  
(...) Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch  
(BauGB) entfallen.

Eine mögliche spätere Erhebung von Ausbaubeiträgen nach  
KAG NW hängt von den weiteren legislativen Entscheidungen  
ab.“

topographische Lage: eben

Straßenart: Leveringhauser Straße: Hauptverkehrsstraße  
Lohbrinkstraße: Anliegerstraße, 30er Zone

Straßenausbau: Die Leveringhauser Straße ist zweispurig asphaltiert, beidseitig  
mit asphaltierten Gehwegen, beidseitig in die Straße integrier-  
ten Parkstreifen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit  
den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut  
und dient dem Anlieger-/Durchgangsverkehr.

Die Lohbrinkstraße ist zweispurig asphaltiert, beidseitig mit be-  
festigten Gehwegen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie  
mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausge-  
baut und dient dem Anliegerverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

Flurstück 713:  
zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Flurstück 714:  
einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Beschaffenheit des Baugrundes  
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Recklinghausen mit:

*„Das Grundstück (...) Leveringhauser Straße 142, 144, Loh-  
brinkstraße in Castrop-Rauxel ist zurzeit **nicht** im Kataster über  
Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.*

*Diese Auskunft aus dem Kataster (...) spiegelt lediglich der der-  
zeitige Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebt  
keinen Anspruch auf Vollständigkeit. (...).“*

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersu-  
chungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorge-  
nommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminie-  
rungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und

Gaseinflüsse unterstellt.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

*„Das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ickern“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.*

*Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. (...)*

*Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.*

*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 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.*

*Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Ickern-Gas“ liegt. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.“*

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

*„Der in Frage kommende Bereich liegt in unserer Berechtsame Ickern, verliehen auf Steinkohle der RAG.*

*Die bergbauliche Überprüfung hat, (...) ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG zuzuordnen ist.*

*Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich.*

*Es fand kein (...) dokumentierter Abbau statt, der auf den o. g. Bereich eingewirkt haben könnte.*

*Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus*

*geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit < 100 m) nicht vorhanden. Naturgasaustritte, Unstetigkeiten, Bruchspalten und andere Besonderheiten sind uns nicht bekannt.*

*Eine erneute Aufnahme von Aktivitäten zum Abbau von Steinkohle durch die RAG ist auszuschließen.  
Unterlagen insbesondere zu etwaigen Schadensmeldungen liegen uns zu dem Objekt nicht vor.“*

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

### 3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA haben Grundbuchauszüge vom 13.04.2023 vorgelegen –

#### 3.1 Grundbuch

**Grundbuch von:** Castrop-Rauxel

**Blatt:** 23329

**lfd. Nr. 1:**

Gemarkung:	Ickern
Flur:	19
Flurstück:	713
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Leveringhauser Straße 142
Größe:	104 m <sup>2</sup>

**lfd. Nr. 2/zu1:**

Gemarkung:	Ickern
Flur:	19
Flurstück:	1/16 Anteil an 732
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Lohbrinkstraße
Größe:	60 m <sup>2</sup>

**lfd. Nr. 3/zu1:**

Gemarkung:	Ickern
Flur:	19
Flurstück:	1/16 Anteil an 733
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Lohbrinkstraße
Größe:	409 m <sup>2</sup>

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

Ifd.-Nr. 1 betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1, 2/zu1, 3/zu 1:

*Zwangsversteigerungsvermerk, AG Castrop-Rauxel ,  
01 K 011/22, eingetragen am: 26.08.2022*

**Grundbuch von: Castrop-Rauxel**

**Blatt: 14794**

---

<b>Ifd. Nr. 1:</b>	Gemarkung:	Ickern
	Flur:	19
	Flurstück:	714
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Leveringhauser Straße 144
	Größe:	165 m <sup>2</sup>
<b>Ifd. Nr. 2/zu1:</b>	Gemarkung:	Ickern
	Flur:	19
	Flurstück:	1/16 Anteil an 732
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Lohbrinkstraße zu Verkehrsanlagen
	Größe:	60 m <sup>2</sup>
<b>Ifd. Nr. 3/zu1:</b>	Gemarkung:	Ickern
	Flur:	19
	Flurstück:	1/16 Anteil an 733
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Lohbrinkstraße zu Verkehrsanlagen
	Größe:	409 m <sup>2</sup>

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:



Ifd.-Nr. 3 betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1, 2/zu1, 3/zu 1:

*Zwangsversteigerungsvermerk, AG Castrop-Rauxel ,  
01 K 012/22, eingetragen am: 26.08.2022*

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteeinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene  
Lasten und Rechte:

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragene öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass **zu Lasten** der Flurstücke 713 und 714 im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind.

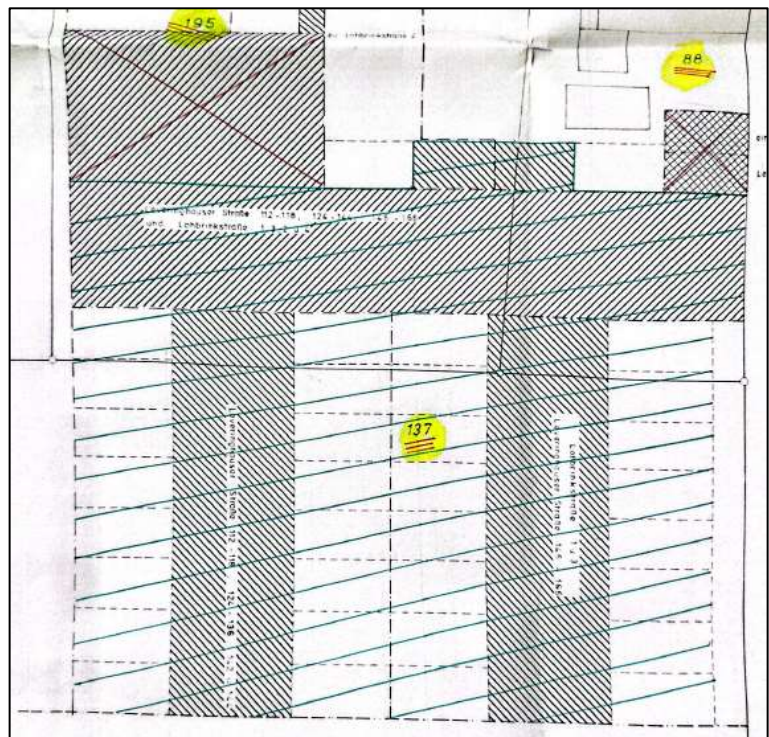
Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass **betreffend den** Flurstücke 732 und 733 im Baulastenverzeichnis **folgende** Baulasten eingetragen sind:

#### **Baulastblatt: 107/1978**

bin / sind Eigentümer des Grundstücks (Obj. Straße, bzw. Gemarkung, Flur, Flurstück, Grundbuch)  
Castrop-Rauxel, Lohbrinkstr. 00 (4)  
Gemarkung Ickern, Flur 19, Flurstücke 88, 137, 195

und verpflichte(n) mich / uns gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die nachstehend näher beschriebene Baulast auf das vorbezeichnete Grundstück zu übernehmen.

**Bezeichnung der Baulast:**  
Zugunsten der jeweiligen Eigentümer der später selbständigen Grundstücke Leveringhauser Str. 112 - 118 gerade, 124 - 136 gerade, 142 - 166 gerade, Lohbrinkstr. 1 + 3, werden Garagenstellflächen einschl. Zufahrt zur Verfügung gestellt und gehalten. Die Zuwegung gilt auch zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Lohbrinkstr. 2 + 4 zu deren Garagen.



#### **Bewertung:**

Die Baulast ist wertneutral, da der Werteinfluss bereits im lage-typischen erschließungsbeitragsfreiem Bodenwert berücksichtigt ist.

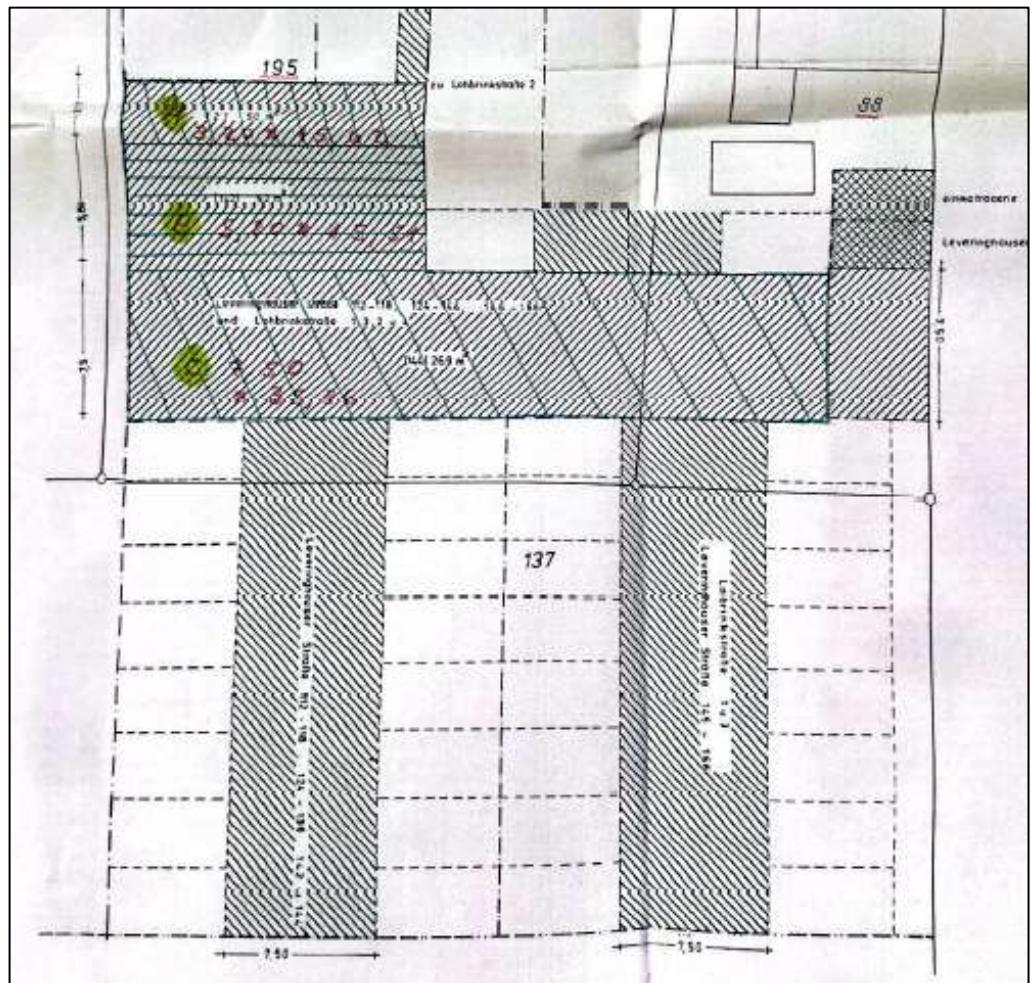
Der Wertnachteil der Vereinigungsbaulast wird angesetzt mit

**0 €**

**In Worten: null Euro**

### Baulastenblatt: 124/1978

☞ / sind Eigentümer des Grundstücks (Ort, Straße, bzw. Gemarkung, Flur, Flurstück, Grundbuch)  
**Castrop-Rauxel, Lohbrinkstr. 00 (4)**  
**Gemarkung Iokern, Flur 19, Flurstücke 88, 195**  
nd verpflichte(n) ~~uns~~ gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die nachstehend näher beschriebene Baulast auf das  
rbezeichnete Grundstück zu übernehmen.  
**bezeichnung der Baulast: Zugunsten der jeweiligen Eigentümer**  
**der später selbständigen Grundstücke werden Teilflächen als GRZ-Fläche**  
**IS von § 17 Baunutzungsverordnung zur Verfügung gestellt und gehalten um**  
**für die belasteten Grundstücke für nicht anrechenbar erklärt, und zwar**  
**gem. zeichnerischer Darstellung für**  
Lohbrinkstr. 2 = Fläche A ca. 50 qm ( 3,20 m x 15,62 m )  
Leveringhauser Str. 142 = Fläche B ca. 90 qm ( 5,80 m x 15,51 m )  
Leveringhauser Str. 144 = Fläche C ca. 269 qm ( 7,50 m x 35,86 m ) .



#### **Bewertung:**

Die Baulast ist wertneutral, da der Werteinfluss bereits im lage-typischen erschließungsbeitragsfreiem Bodenwert berücksich-tigt ist.

Der Wertnachteil der Vereinigungsbaulast wird angesetzt mit

**0 €**

**In Worten: null Euro**

### **Baulastenblatt: 33/1980**

6. Zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 732, 733, 734, 735, 736 (geplante Einstellplätze) werden die im Lageplan dargestellten Teilflächen auf den Flurstücken 732, 733, 734, 735, 736 sowie die Flurstücke 814, 815, 816, 817 und 839 mit einem uneingeschränkten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.



#### **Bewertung:**

Die Baulast ist wertneutral, da der Werteeinfluss bereits im lage-typischen erschließungsbeitragsfreiem Bodenwert berücksichtigt ist.

Der Wertnachteil der Vereinigungsbaulast wird angesetzt mit

**0 €**

**In Worten: null Euro**

### **3.3 Bindung durch öffentl. Mittel**

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind nicht anzusetzen.

### **3.4 Denkmalschutz**

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.

### **3.5 Bauleitplanung**

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Castrop-Rauxel mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 Teil 1 A liegt, mit folgenden Festsetzungen:

WA = allgem. Wohngebiet

offene Bauweise  
II-geschossig bebaubar  
Grundflächenzahl: 0,4  
Geschossflächenzahl: -  
Sonstiges: Satteldach

Grundstücksqualität/  
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

## 4 Gebäudebeschreibung

### 4.1 Gebäude

Vorbemerkung:

Die Angaben in der Gebäudebeschreibung beziehen sich auf vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen in Baujahr und der eigenen örtlichen Besichtigung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der besseren Übersichtlichkeit halber werden die Gebäude nach Bauteilen, die in dem als Anlage beigefügten Lageplan vermerkt sind, nummeriert.

Diese Bezeichnungen werden sowohl im Folgenden beschreibenden als auch im bewertenden Teil dieses Gutachtens durchgängig verwendet.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Je nach Gebäudeart und Baualter wird stufenweise die Pflicht greifen, potenziellen Käufern und Mietern einen Energieausweis vorzulegen. Ab dem 01.07.2008 für Wohngebäude, die bis Ende 1995 fertig gestellt sind, ab dem 01.01.2009 für später errichtete Wohngebäude und ab dem 01.07.2009 für Nichtwohngebäude.

Ferner bestehen folgende Nachrüstpflichten in Altbauten (nicht bei Ein- und Zweifamilienhäusern):

- Dämmung des Daches, oder:
- Wärmedämmung oberster *nicht begehbarer* Geschossdecken: Verschärfung der Qualität der Wärmedämmung (statt bisher 0,30 Watt/(m<sup>2</sup>·K) künftig mindestens 0,24 Watt/(m<sup>2</sup>·K))
- Wärmedämmung oberster *begehbarer* Geschossdecken (Pflicht bis spätestens Ende 2011).

### Art der vorhandenen Bebauung:

- Bauteil 1:** **Haus Nr. 142:**  
Reihenmittelhaus (ursprünglich Einfamilienhaus),  
mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,  
voll unterkellert, 2-geschossig
- Bauteil 2:** **Haus Nr. 144:**  
Reihenendhaus (ursprünglich Einfamilienhaus),  
mit ausgebautem Dachgeschoss,  
voll unterkellert, 2-geschossig
- Anmerkung:** Beide Bauteile sind zu einem Zweifamilienhaus umgebaut worden.
- Nutzungsart:** zu Wohnzwecken genutzt
- Modernisierung:** Fenster: 2012  
Dach: 2015  
Bad: 2013
- Energiepass/Dichtheitsprüfung:** Ein Energieausweis lag zum Bewertungsstichtag nicht vor.  
Es ist mir nicht bekannt, ob eine Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen durchgeführt wurde. Eine Wertminderung aufgrund des Fehlens dieser beiden Punkte wird nicht vorgenommen.

<u>Bauteil:</u>	<u>1</u>	<u>2</u>
Baujahr:	ca. 1911	1911
Alter:	ca. 112 Jahre	112 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	80 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 32 Jahre	32 Jahre

- sonstige bauliche Änderungen:** Haus Nr. 144:  
**Erdgeschoss:**  
In die Haustrennwand wurde ein Wanddurchbruch erstellt und beide Häuser im Erdgeschoss zusammengelegt. Darüber hinaus sind noch weitere Wanddurchbrüche innerhalb des Erdgeschosses (siehe Grundriss) durchgeführt worden. Der Hauseingang und die Kelleraußentreppe wurden auf die Südseite verlegt. Die Treppe zum Obergeschoss und Kellergeschoss wurden abgerissen und die Treppenlöcher verschlossen.

Kellergeschoss:  
Wanddurchbruch in Haustrennwand erstellt.

Die Heizungsanlage in Haus Nr. 142 wurde außerbetrieb gesetzt. Die Heizungsanlage in Haus Nr. 144 versorgt nun beide Häuser. Der Gaszähler in Haus Nr. 142 wurde durch die Stadtwerke daher demontiert.

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung

Bauweise: 1-seitig angebaut

Besondere technische Einbauten: 10 Photovoltaikpaneele, 3,2 kW Leistung

Die Photovoltaikanlage soll geleaste sein. Die Leasingrate beträgt im Monat 100,00 €. Die Laufzeit soll 20 Jahre betragen. Davon sollen inzwischen 5 Jahre abgelaufen sein.

Nach 20 Jahren soll eine Kaufoption bestehen.

Der Leasingvertrag liegt mir nicht vor. Es handelt sich hier um eine schuldrechtliche Vereinbarung zwischen dem Hauseigentümer und der Leasinggesellschaft.

Die technische Vorrichtung und Einleitung des Stroms befinden sich im Keller des Hauses Nr. 142.

**Somit handelt es sich gem. § 95 BGB um einen sog. Scheinbestandteil des Grundstücks und ist nicht Bestandteil der Zwangsversteigerung.**

„§ 95 Nur vorübergehender Zweck

(1) Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist.

(2) Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.“



## 4.2 Raumeinteilung

(siehe Anlage)

### Wohnung Nr. 1- Eingang Haus Nr. 144 - eigengenutzt

Keller

- Flur
- Abstellraum
- Heizungsraum
- Keller 1
  
- Flur
- Heizungsraum
- Keller 1 (Durchgangsraum)
- Keller 2
- Keller 3

Erdgeschoss

- Wohnen 1
- Küche
  
- Diele
- Duc/WC
- Abstellkammer
- Schlafen
- Essen
- Wohnen 2

### Wohnung Nr. 2 – Haus Nr. 142 - vermietet

Erdgeschoss

- Treppenhaus

1. Obergeschoss:

- Flur mit Flur zum DG
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
  
- Flur mit Treppe zum DG
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut, ein Gästezimmer  
lt. Angabe des Eigentümers

Grundrissgestaltung:

Grundrisse entsprechen nur bedingt heutigen  
Funktionsansprüchen.

Besonnung/Belüftung:

gut

### 4.3 Rohbau des Gebäudes

#### Bauteil 1 - Haus Nr. 142:

Außenwände:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend: Massivmauerwerk nicht tragend: Massivmauerwerk, Leichtbauwand
Decken:	über Kellergeschoss: Kappendecke über EG, OG, DG: Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach/ Mansarddach (rückseitig)
Dachkonstruktion:	Sparrendach
Dachaufbauten:	Dachgauben mit seitlicher Kunstschieferverkleidung
Dacheindeckung:	Betondachpfannen
Schornstein:	Mauerwerk
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung mit Meidinger Scheibe
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer
Fassade:	Putz
Außentreppen:	Eingangstreppe: Stahlbeton (3 Stufen)
Innentreppen:	KG: Holzwangentreppe in einfacher Ausführung EG - OG: Holztreppe mit eingestemmtten Setz- und Trittstufen mit Anstrich DG: nicht bekannt, vermutlich Holztreppe
Hauseingangstür:	1-flg. Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, seitlich feststehende Elemente, mit Sicherheitsschloss
Besondere Bauteile:	Dachgauben

## Bauteil 2 – Haus Nr. 144:

Außenwände:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend: Massivmauerwerk nicht tragend: Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss: Kappendecke über EG, OG, DG: Holzbalkendecke
Dachform:	Zeltdach
Dachkonstruktion:	Sparrendach
Dachaufbauten:	Schleppgauben mit seitlicher Kunstschieferverkleidung
Dacheindeckung:	Betondachpfannen
Schornstein:	Mauerwerk
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung mit Meidinger Scheibe
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech
Fassade:	Putz mit Anstrich; im Bereich der Eingangstreppe Reibputz mit Anstrich
Außentreppen:	Eingangstreppe: Stahlbeton mit Fliesenbelag, mit Edelstahlhandlauf  Kellertreppe: Stahlbeton, Brüstungsgeländer in Metallkonstruktion, schmiedeeisern
Innentreppen:	nicht bekannt, vermutlich Holztreppe
Hauseingangstür:	1-flg. Aluminiumkonstruktion, teilweise verglast, mit Isolierverglasung, mit Zylinder-Einsteckschloss, seitlich in der Wand integriert Festverglasung mit Isolierverglasung
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung in Holzkonstruktion mit Betondachpfanneneindeckung, Brüstungsmauerwerk mit Riemchen verkleidet Dachgauben

## 4.4 Innenausbau/Ausstattung

### Bauteil 1 und 2:

#### Kellergeschoss:

Boden:	überwiegend Boden auf alten Pflastersteinen Verbundestrich, ein Raum mit Pflastersteinen
Wände:	Sichtmauerwerk mit Anstrich
Decke:	Stahlbetonkappendecken

#### Erdgeschoss:

##### Wohnen 2

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Strukturtapete
Decke:	Feuchtraumpaneele

##### Esszimmer

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Strukturtapete
Deckenbelag:	Holzverkleidung

##### Eingangsdiele:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Rollanstrich, teilweise Strukturtapete
Deckenbelag:	Feuchtraumpaneele

##### Dusche/WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Holzverkleidung mit integrierter Beleuchtung
Ausstattung:	Dusche ebenerdig mit Duschvorhang Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten Waschbecken Sonstiges: Anschluss für Waschmaschine

##### Schlafzimmer

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Strukturtapete, Rollanstrich
Deckenbelag:	Feuchtraumpaneele

##### Abstellraum

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Putz, ohne Tapete
Deckenbelag:	teilweise zugemauerter Bereich mit Ytong, nicht verputzt Holzkonstruktion, tlw. nicht verkleidet
Sonstiges:	Sicherungen mit Stromzähler für diese Wohnung

in einem zeitgemäßen Zustand

#### Wohnen 1

Bodenbelag:	Textilbelag auf Holzdielen
Wandbelag:	Tapeten
Deckenbelag:	Styroporkassetten
Sonstiges:	Wanddurchbruch vom Durchgangsflur zum Wohnzimmer ist durch einen Stahlträger abgefangen. Die Beiputzarbeiten sind jedoch noch nicht fertiggestellt.

#### Küche

Bodenbelag:	Holzdielen
Wandbelag:	Rollanstrich
Deckenbelag:	Feuchtraumpaneele mit integrierten LED-Leuchten
Sonstiges:	Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich vorhanden

#### Obergeschoss und Dachgeschoss:

**Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, liegen keine Informationen zum Innenausbau und zur Ausstattung vor.**

#### Fenster:

KG:	tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung tlw. Metallfenster verzinkt mit Einfachverglasung und Ungeziefergitter
EG-OG:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, tlw. mit innenliegenden Bleisprossen, mit Rollläden aus Kunststoff mit Gurt (Haus Nr. 144 nur im EG)
DG:	Dachflächenfenster mit außenliegenden elektrischen Rollläden

#### Innentüren:

KG:	nicht vorhanden
EG-DG:	Holztüren mit Futter und Bekleidung

#### Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

#### Elektro-Installation:

Anschluss an Versorgungsnetz  
durchschnittliche Ausstattung  
Satellitenanschluss

Sonstiges: Es wurde ein neuer Sicherungskasten im Abstellraum der Haus Nr. 144 eingebaut. Der Stromzähler befindet

sich ebenfalls hier. Offensichtlich wurden die Elektroleitungen für die derzeitige Nutzung umgebaut, sodass eine getrennte Abrechnung möglich ist.

Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung mit Warmwasserspeicher, versorgt beide Häuser. Die Heizungsanlage befindet sich im Haus Nr. 144. Ob eine getrennte Warmwasser- und Heizkostenabrechnung möglich ist, konnte nicht festgestellt werden.
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einbauten und Einrichtung:	Esszimmer EG: Metallkaminofen -ohne Wert -
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen befriedigenden, tlw. mäßigen bis Gesamteindruck.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

## 4.5 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	Garagenhof: Flurstück 732 und 733 Der Garagenhof ist mit Schotter befestigt. Es sind insgesamt Flächen für 16 Garagen bzw. Stellplätze vorhanden. Davon sind bereits 10 mit Garagen bebaut.  Zum Bewertungsobjekt gehören aufgrund des Miteigentumsanteils zwei Stellplätze auf dem Flurstück 732 und 733, die nur mit Schotter befestigt sind. Die Stellplatzflächen sind durch Gestrüpp/Bäume stark verwildert.
Befestigungen:	Zugang: Waschbetonplatten Wohnwege: Waschbetonplatten, Betonplatten
Weitere Außenanlagen:	Abstellraum: An das Nachbargebäude schräg angesetzte Glaselemente.  Holzgartenhaus  Vorgarten: verwilderte Sträucher
Einfriedungen:	tlw. Holzlamellenzäune, niedrige Mauer
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als mäßig zu beurteilen.

## 5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### 5.1 Baumängel und Bauschäden

Bei der Auflistung der Baumängel- und Bauschäden werden alterstypische Abnutzungen, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, nicht berücksichtigt. Die Auflistung erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Wesentlichen wird ein Überblick über den aktuellen Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Wertermittlung aufgezeigt.

#### Außenanlagen:

Waschbetonplatten/Betonplattenüberwiegend uneben und schadhaft

Garten relativ verwildert

ehemaliges Stallgebäude: zwei Glaselemente beschädigt - Baukörper abrisssreif

Stellplatzflächen freilegen

#### **Haus-Nr. 142**

Hauseingangstür nachträglich eingebaut mit leichten Mängeln an den Wänden und Anschlussbereichen

Hauseingangstreppe: unterschiedliche Stufenhöhen

Fassade: leichte Putzabplatzungen durch Setzrisse

#### Kellergeschoss:

Verbundestrich tlw. gerissen

starke Feuchtigkeitsschäden an den Kelleraußenwänden entsprechend dem Baujahr

#### **Haus Nr. 144:**

Fassade: leichte Putzrisse

Kelleraußentreppe: Brüstungsgeländer verrostet

#### Kellergeschoss:

Verbundestrich tlw. gerissen

starke Feuchtigkeitsschäden an den Kelleraußenwänden entsprechend dem Baujahr

#### Erdgeschoss :

Dusche/WC: Waschbecken erneuerungsbedürftig und Duschbereich wirtschaftlich abgenutzt

Wohnen:

Tapeten überwiegend abgerissen

Wanddurchbruch vom Durchgangsflur zum Wohnen: Beiputzarbeiten noch nicht fertiggestellt

Verkleidung des Rollladenkastens innenseitig noch nicht abgeschlossen

Elektroleitungen provisorisch im Deckenbereich verlegt

### 5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Planungs- und Genehmigungskosten für den ungenehmigten Umbau, inkl. der erforderlichen statischen Nachweise für die Durchbrüche.



## 6 Grundstückszubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

## 7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

		m	m	Faktor	m <sup>2</sup>	
		ca.	ca.		ca.	
<b>Bauteil 1</b>	<b>KG</b>	5,9	8,84	1	52,16	
	<b>EG</b>	5,9	8,84	1	52,16	
	<b>OG</b>	5,9	8,84	1	52,16	
	<b>DG</b>	5,9	8,84	1	52,16	
			BGF	Summe	208,62	39%
<b>Bauteil 2</b>	<b>KG</b>	10,12	7,95	1	80,45	
	<b>EG</b>	10,12	7,95	1	80,45	
	<b>OG</b>	10,12	7,95	1	80,45	
	<b>DG</b>	10,12	7,95	1	80,45	
			BGF	Summe	321,82	61%
				insgesamt	530,44	100%

## 8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (die Maße sind den Zeichnungen entnommen oder graphisch daraus ermittelt worden) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Wohnung Nr. 2	m	m	Faktor	m <sup>2</sup>
<b>Wohnung Nr. 2</b>				
Haus Nr. 142	ca.	ca.		ca.
Obergeschoss				
Zimmer	3,10	3,94	0,97	11,85
Zimmer	4,22	3,53	0,97	14,45
Zimmer	2,50	3,94	0,97	9,55
Flur	2,00	4,22	0,97	8,19
	1,00	3,00	-1	-3,00
			Summe	41,04
Haus Nr. 144				
Obergeschoss				
Zimmer	3,60	4,10	0,97	14,32
Zimmer	3,60	4,10	0,97	14,32
Zimmer	4,57	5,01	0,97	22,21
Flur	2,50	5,01	0,97	12,15
	1,00	3,00	-1	-3,00
			Summe	59,99
Dachgeschoss	kein Wohnraum			
	<b>Wohnung Nr. 2</b>		<b>insgesamt</b>	<b>101,03</b>

<b>Wohnung Nr. 1</b>				
Haus Nr. 144				
Erdgeschoss	wie OG			59,99
Haus Nr. 142	wie OG, jedoch ohne Treppenhaus			
Erdgeschoss				35,85
	<b>Wohnung Nr. 1</b>		<b>insgesamt</b>	<b>95,84</b>

## 9 Verkehrswertermittlung

### 9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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 (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). 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. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 9.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) 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.

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

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 **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21). 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: €/m<sup>2</sup> 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 Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

## 9.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts  
**zum Stichtag 01.01.2023 = 220 €/m<sup>2</sup>.**

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstückstiefe	=	45 m

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

### Blatt Nr. 23329 – Haus Nr. 142

Grundstücksgröße (gesamt):	133,4 m <sup>2</sup>
davon:	
Bauland bis 45 m Grundstückstiefe	104 m <sup>2</sup>
Garagenhof	29,4 m <sup>2</sup>

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	220 €/m <sup>2</sup>
-------------------------------	----------------------

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:	
- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m <sup>2</sup>
-------------------------	----	--------------------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	220 €/m <sup>2</sup>
----------------------------------	----------------------

Wert des Baulandes, gerundet:	220 €/m <sup>2</sup>
-------------------------------	----------------------

### Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m <sup>2</sup>	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Bodenwert
Bauland:	104	220,00 €	22.880,00 €
Garagenhof:	29,4	110,00 €	3.234,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	26.114,00 €
beitragsfreier Bodenwert		<b>rd.</b>	<b>26.000 €</b>

### Blatt Nr. 14794 – Haus Nr. 144

Grundstücksgröße (gesamt):	194,4 m <sup>2</sup>
davon:	
Bauland bis 45 m Grundstückstiefe	165 m <sup>2</sup>
Garagenhof	29,4 m <sup>2</sup>

---

Bodenrichtwert, beitragsfrei: 220 €/m<sup>2</sup>

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

---

Auf- / Abschlag gesamt: 0% 0 €/m<sup>2</sup>

Baulandwert, beitragsfrei somit: 220 €/m<sup>2</sup>

Wert des Baulandes, gerundet: 220 €/m<sup>2</sup>

**Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:**

Grundstück:	m <sup>2</sup>	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Bodenwert
Bauland:	165	220,00 €	36.300,00 €
Garagenhof	29,4	110,00 €	3.234,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	39.534,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	<b>39.500 €</b>

**Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes**

**Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

**Anpassung an die Grundstücksgröße:**

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

**Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:**

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

**Anpassung an die Ausnutzung:**

Die Anzahl der Vollgeschosse des Wertermittlungsobjekts stimmt mit der für das Richtwertgrundstück ausgewiesenen Geschossigkeit überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

**Anpassung an den Zuschnitt:**

Das Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf.  
Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

**Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:**

Der seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag eingetretene  
Bodenwertanstieg wird mit rd. 0,00 % geschätzt.  
Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

**Miteigentumsanteil an privater Verkehrsfläche**

Der Bodenwert wird aufgrund der Größe und Lage des Gara-  
genhofes mit 110 €/m<sup>2</sup> angesetzt, dies entspricht rd. 50 % des  
Baulandwertes.



## 9.3 Ertragswertermittlung

### 9.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

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

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

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

#### **Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der

Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt." Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)**

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

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

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

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

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

### 9.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bauteil 1 und 2	2	Wohnen OG	101,03		5,94	600,00	7.200,00
	1	Wohnen EG	95,84		-	0,00	0,00
Summe			196,87	-		600,00	7.200,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bauteil 1 und 2	2	Wohnen OG	101,03		6,30	636,49	7.637,88
	1	Wohnen EG	95,84		6,30	603,79	7.245,48
Summe			196,87	-		1.240,28	14.883,36

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>14.883,36 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>3.643,42 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 11.239,94 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>0,60 %</b> von <b>65.500,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>393,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 10.846,94 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = <b>0,60 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>32</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>29,037</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 314.962,60 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 65.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 380.462,60 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>30.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 350.462,60 €</b>
	<b>rd. 350.000,00 €</b>

### 9.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

#### Ortsübliche Vergleichsmiete

Basismiete	+5,98 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	-
Wohnmerkmale	+2,70 %   Wäschetrockenraum vorhanden +2,60 %   Modernisierung Sanitärbereich nach 2010 (mind.: Fliesen, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken und WC)
Zu-/Abschläge durch Wohnmerkmale	+5,30 %
Summe aller Zu- und Abschläge	0,32 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittlere Monatliche Vergleichsmiete</b>	<b>6,30 €/m<sup>2</sup>   635,99 €</b>
<b>Mietspanne</b>	<b>5,65 €/m<sup>2</sup> - 6,96 €/m<sup>2</sup>   570,48 - 703,41 €</b>

**Im Mietvertrag ist eine Mietfläche mit 75 m<sup>2</sup> und eine Nettokaltmiete mit 310 €/m<sup>2</sup> angegeben. Der Mietvertrag wurde 31.10.2016 abgeschlossen. In einer mir übersandten Auflistung mit Datum von 02.02.2023 ist dagegen nun eine Miete von 600 € aufgeführt.**

**Es wird darauf hingewiesen, dass die Mieter im Rechtsstreit mit dem Vermieter sind und offensichtlich seit mehreren Jahren mit den Mietzahlungen tlw. im Rückstand sind.**

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

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

- für die Mieteinheit Wohnen OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.363,91
Mietausfallwagnis	2,00	----	152,76

Summe			1.860,67 (ca. 24 % des Rohertrags)
-------	--	--	---------------------------------------

- für die Mieteinheit Wohnen EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.293,84
Mietausfallwagnis	2,00	----	144,91
Summe			1.782,75 (ca. 25 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser keine Liegenschaftszinssätze ermittelt, daher wird auf die Grundstücksmarktbericht der Stadt Lünen und Kreis Unna zurückgegriffen.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses im Kreis Unna ist für Zweifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 0,7 % angegeben. Die Standardabweichung liegt bei +/- 1,79%. Kennzahlen der Auswerteten Fälle: Restnutzungsdauer 33 Jahre, Miethöhe 6,13 €/qm.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses in der Stadt Lünen ist für Zweifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 0,6 % angegeben. Die Standardabweichung liegt bei +/- 0,93 %. Kennzahlen der Auswerteten Fälle: Restnutzungsdauer 33 Jahre, Miethöhe 5,38 €/qm.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes insbesondere der Lage, der Restnutzungsdauer, Gebäudekonzeption und Ausstattungsklasse wird der Liegenschaftszinssatz mit 0,6 % angesetzt.

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am 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 2 ImmoWertV21) angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-30.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd -25.000,00 €	
• Planungs- und Baugenehmigungskosten für den Umbau -5.000,00 €	
Summe	-30.000,00 €

## 9.4 Sachwertermittlung

### 9.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen 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 üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der baulichen Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und baulichen Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren (allgemeine Wertverhältnisse) 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.

Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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



## 9.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### **Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)**

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts ( $m^3$ ) oder der Gebäudefläche ( $m^2$ ) 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** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) 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 „€/m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### **Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)**

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstückmarkts.

### **Werthaltige einzelne 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 Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, 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* × *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

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 Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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

### **Baunebenkosten**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Alterswertminderung (§ 38 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. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“<sup>1</sup>

### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)**

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 80 Jahre begrenzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 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).

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei**

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> ImmoWertV § 4 Abs. 3

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

### **Bauliche Außenanlagen (§ 37 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 (§ 21 Abs. 3 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 § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 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 marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität 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 Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

### 9.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Bauteil 1 und 2
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	530,62 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 16.06.2023 (2010 = 100)</b>	177,9
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	628,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.117,21 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	592.813,97 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	10.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	602.813,97 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre
• prozentual	60,00 %
• Betrag	361.688,38 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	241.125,59 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	241.125,59 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>241.125,59 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>15.250,00 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>256.375,59 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>65.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>321.875,59 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>1,25</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>402.344,49 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>30.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>372.344,49 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>372.000,00 €</b>

#### 9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Nach der DIN 277 / 2005 ergibt sich die Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Summe der Grundflächen der Bereiche a, b und c. Die drei Bereiche sind in der DIN 277 / 2005 definiert und stellen sich in dem Beispielfall wie folgt dar:

- **Bereich a:** überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Kellergeschoss (KG); Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (OG), ausgebautes und nicht ausgebautes Dachgeschoss
- **Bereich b:** überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Durchfahrt im Erdgeschoss, überdachter Balkon bzw. Loggia im 1. OG sowie überdachter Teil der Terrasse im 2. OG
- **Bereich c:** nicht überdeckt In der Abb.: nicht überdeckter Balkon im 2. OG (Dachüberstände werden nicht lotrecht projiziert) bzw. nicht überdachte Terrasse im 2. OG

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:

- Kriechkeller (1),
- Kellerschächte (2),
- Außentreppe (3),
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken) (4).

##### Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Bauteil 1 und 2

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5		0,5	
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	61,0 %	34,5 %	4,5 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
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:

#### Bauteil 1 und 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser  
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, n. ausg. DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	61,0	362,95
3	685,00	34,5	236,33
4	825,00	4,5	37,13
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 636,40 gewogener Standard = 2,5			

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		636,40 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• Zweifamilienhaus	×	1,05
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×	0,94
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	628,13 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	628,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Bundesbaupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird, wenn noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21).

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden, wenn benötigt 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

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 Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe 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 · Fläche bzw. Rauminhalt“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Gebäude: Bauteil 1 und 2

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe mit Überdachung	4.000,00 €	
Gauben	6.000,00 €	
Summe	10.000,00 €	

### Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden wenn vorhanden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

### Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird mit 1,0 angesetzt.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Befestigung/Einfriedigung	1.000,00 €
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen Haus Nr. 144	7.000,00 €
Versorgungsleitungs- und Entwässerungsanlagen Haus Nr. 142	7.000,00 €
Gartenhaus	250,00 €
Summe	15.250,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Bauteil 1 und 2

Das ca. 1911 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	3,0
Einbau isolierverglaster Fenster	2,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	1,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0
Summe	8,0

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1911 = 112 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 112 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 32 Jahre =) 48 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 48 Jahre =) 1975.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bauteil 1 und 2“ in der Wertermittlung



- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
  - ein fiktives Baujahr 1975
- zugrunde gelegt.

### Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Durch die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 wurde der Begriff der Alterswertminderung durch den Alterswertminderungsfaktor ersetzt (§ 38 ImmoWertV21). Eine Änderung des Wertminderungsansatzes findet hierdurch nicht statt. Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters 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.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 25 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

### 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd -25.000,00 €</li><li>• Planungs- und Baugenehmigungskosten für den Umbau -5.000,00 €</li></ul>	
Summe	-30.000,00 €

## 9.5 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **372.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **350.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in **44581 Castrop-Rauxel, Leveringhauser Straße 142, 144**

Grundbuch von:	Castrop-Rauxel
Blatt:	23329
Gemarkung:	Ickern
Flur:	19
Flurstück:	713 und je 1/16 an 732 und 733

Grundbuch von:	Castrop-Rauxel
Blatt:	14794
Gemarkung:	Ickern
Flur:	19
Flurstück:	714 und je 1/16 an 732 und 733

zum Wertermittlungsstichtag **16.06.2023** geschätzt mit rd.

**370.000,- €**

**in Worten: dreihundertsiebzigttausend Euro**

### Relative Werte

relativer Bodenwert:	332,71 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-152,38 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.879,41 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>24,86</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>32,92</b>

## 10 Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke

Das Gericht verlangt bei der Bewertung für jedes Grundstück im Zwangsversteigerungsverfahren einen eigenen Verkehrswert, auch wenn die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit darstellen und nicht geteilt werden können (Einzelausgebot).

Die Grundstücke Blatt 23329: lfd. Nr. 1 und Blatt 14794: lfd. 1 im vorliegenden Fall bilden aufgrund des Umbaus ohne jeden Zweifel eine wirtschaftliche Einheit. Die Verkehrswerte werden von mir auftragsgemäß getrennt ausgewiesen, obwohl diese gemeinschaftlich ermittelt werden.

Eine sinnvolle Trennung der Grundstücke für den derzeitigen Zustand der Gebäude ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Ich halte hier ein Verfahren in Form von Einzelausgeboten aus dem benannten Gründen für nicht sinnvoll.

Es ist jedoch durchaus möglich, die o.g. Grundstücke getrennt zu veräußern, allerdings sind dann umfangreiche Umbaumaßnahmen erforderlich.

Die Grundstücke 1/16-Miteigentumsnateil an Flurstück 732 und 733 bilden keine wirtschaftliche Einheit mit den o.g. beiden Grundstücken und können daher getrennt veräußert werden.

Der Verkehrswert verteilt sich auf die einzelnen Grundstücke wie folgt:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe		Verkehrswert
Blatt 23329		Reihenmittelhaus		
1	713	104 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	141.778 €
2/zu1	1/16 an 732	1/16 Anteil an 60 m <sup>2</sup>	3,8 m <sup>2</sup> Anteil	418 €
3/zu2	1/16 an 733	1/16 Anteil an 409 m <sup>2</sup>	25,6 m <sup>2</sup> Anteil	2.816 €
Blatt 14794		Reihenendhaus		
1	714	165 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	221.754 €
2/zu1	1/16 an 732	1/16 Anteil an 60 m <sup>2</sup>	3,8 m <sup>2</sup> Anteil	418 €
3/zu2	1/16 an 733	1/16 Anteil an 409 m <sup>2</sup>	25,6 m <sup>2</sup> Anteil	2.816 €
insgesamt				370.000 €

## 11 Lasten und Beschränkungen

Nachfolgend wird für die Zwecke der Zwangsversteigerung der Wertnachteil für die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen getrennt ermittelt.

lfd.-Nr. 1 bzw. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1, 2/zu1, 3/zu 1:

*Zwangsversteigerungsvermerke, eingetragen am: 26.08.2022*

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.  
Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

**0 €**

**In Worten: null Euro**

**Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.**

**Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.**

Lünen, den 08.09.2023

---

Dipl.-Ing. F. Afsin

**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.**

## 12 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

### **KLEIBER :**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-  
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 8. Auflage, 2016

### **Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-  
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 9. Auflage, 2019

### **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

#### 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 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

#### BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

#### BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

#### ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 14 Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

#### BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

#### 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 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)

#### 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)

#### WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

#### 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)

#### DIN 277:

„Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau“, Ausgabe 2005