

Sachverständige - Hangebrauk + Bückner GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden

Dipl.-Ing. 

H. Jürgen Hangebrauk Architekt AKNW

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

Mitglied im

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

-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Hangebrauk + Bückner GbR, Schneiderstr. 107, 44229 Dortmund

Amtsgericht Castrop-Rauxel

Abt. 1 K

Bahnhofstr. 61-63

44575 Castrop-Rauxel

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) 

Torsten Bückner beratender Ingenieur IKBauNRW

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

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

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70

Telefax (0231) 97 300 711

E-mail info@sabuero.de
www.sabuero.de

Datum 14.04.2023/bü-et

Geschäfts – Nr.: 1 K 013/22

Gutachten – Nr.: 23/01.18/010

Zwangsversteigerung

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

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 22188 eingetragenen **456/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 44575 Castrop-Rauxel, Detmolder Str. 2 - 8, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links des Hauses Detmolder Str. 6 nebst Loggia sowie einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem in DG gelegenen Abstellraum Nr. 17 des Aufteilungsplans**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
14.02.2023 ermittelt mit rd.

121.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten zzgl. 14 Anlagen mit insgesamt 88 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten	3
2	Beschreibung der zu bewertenden Wohnung:.....	6
3	Ortsbeschreibung	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	11
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
5.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus	17
5.3	Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links sowie einem Kellerraum.....	21
6	Ermittlung des Verkehrswerts	26
6.1	Grundstücksdaten.....	26
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27
6.3	Bodenwertermittlung	30
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	32
6.4	Ertragswertermittlung	33
6.4.1	Ertragswertberechnung.....	37
6.5	Vergleichswertermittlung.....	42
6.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts.....	44
6.5.2	Vergleichswertberechnung.....	45
6.6	Verkehrswert.....	47
6.7	Sonderbewertung „Eintragung Abt. II“.....	48
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	49

Anlagen

- 1) Wohnflächenberechnung (1 Seite)
- 2) Fotobeschreibung (11 Seiten)
- 3) Umgebungslärmkarte (1 Seite)

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

- 4) Lageplan (1 Seite)
- 5) planungsrechtliche Auskunft (4 Seite)
- 6) Auskunft über Baulasten (1 Seite)
- 7) Auskunft über Altlasten (2 Seite)
- 8) Auskunft über Erschließungskosten (1 Seite)
- 9) Auskunft über Bergschäden (3 Seite)
- 10) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
- 11) Grundbuchauszug (11 Seite)
- 12) Eintragungsbewilligung (6 Seiten)
- 13) Teilungserklärung (31 Seiten)
- 14) Zeichnungen Archivakte (13 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	Wohnungseigentum in einem 3-geschossigem, unterkellerten Gebäude, Dachgeschoss nicht ausgebaut
zu bewertende Wohnung:	2. Obergeschoss links, Nr. 17 des Aufteilungsplans
Miteigentumsanteil:	456/10.000
Räume der Wohnung:	Diele, Gäste-WC, Bad, Küche, Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer
SNR:	Abstellraum Dachboden Nr. 17
Ortstermin:	14.02.2023 um 15.00 Uhr
Wohnfläche	70,53 m² (
Baujahr ca.:	1978
theoretisches Baujahr:	1986
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	43 Jahre
Baualter:	37 Jahre
Jahresrohertrag:	5.306,64 €
Bodenwert anteilig:	54.900,00 €
Ertragswert:	121.000,00 €
Vergleichswert:	121.000,00€
Verkehrswert:	121.000,00 €
Unterhaltungsstau:	
- Gemeinschaftseigentum	273,60 €
- Wohnungseigentum	500,00 €
Abschlag für Lasten und Beschränkungen:	0,00 €

Relative Werte

relativer Bodenwert:	777,69 €/m² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-11,74 €/m² WF
relativer Verkehrswert:	1.715,58 €/m² WF
Verkehrswert/Rohhertrag:	22,80
Verkehrswert/Reinertrag:	30,11

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
- auf dem Grundstück befinden sich insgesamt vier Mehrfamilienhäuser -

Objektadresse: Detmolder Str. 6, 44575 Castrop-Rauxel

Grundbuchangaben: Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 22188, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Castrop-Rauxel, Flur 18, Flurstück 657
(4.460 m²)

Angaben zum Auftraggeber

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

Auftrag vom 13.01.2023 (Datum des Auftragsschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 14.02.2023 Tag der Ortsbesichtigung

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

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

Qualitätsstichtag: 14.02.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Satz 5 ImmoWertV21).

Tag der Ortsbesichtigung: 14.02.2023 um 15.00 Uhr

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

Teilnehmer am Ortstermin: Ein Eigentümer, die Mieterin und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.01.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 19.01.2023
- Planungsrechtliche Auskunft vom 01.02.2023
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 23.01.2023
- Auskunft über Baulasten vom 25.01.2023
- Auskunft über Altlasten vom 19.01.2023
- Auskunft über Erschließungskosten vom 20.01.2023
- Auskunft über Bergschäden vom 11.04.2023
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 19.01.2023
- Teilungserklärung, Eintragungsbewilligung
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

2 Beschreibung der zu bewertenden Wohnung:

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurden vier 3-geschossige, unterkellerte Mehrfamilienhäuser – aufgeteilt in Wohnungseigentume – errichtet. Das zu bewertende Wohnungseigentum liegt im Haus Detmolder Straße 6 im 2. Obergeschoss links. Zur Wohnung gehören eine Loggia sowie ein Kellerraum. Ein Sondernutzungsrecht besteht an dem Abstellraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet.

Grundrissbeschreibung

Von der Eingangstür gelangt man in einen verwinkelten Verteilerflur aus dem erste rechts zugänglich ein Kinderzimmer, zweite rechts ein Schlafzimmer, geradeaus ein Wohnzimmer mit Ausgang auf einen Balkon mit Abstellraum, links ein weiterer Flurbereich aus dem rechts zugänglich die Küche, geradeaus ein Badezimmer und links ein Gäste-WC.

Die Wohnfläche wurde durch den Unterzeichner – anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen zur Teilungserklärung – ermittelt mit 70,53 m². Diese wird den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt.

Hinweis:

Nach Rücksprache mit der zuständigen WEG-Verwaltung werden folgende Angaben gemacht:

- wertrelevante Beschlüsse oder Vereinbarungen für die Eigentümergemeinschaft wurden nicht vereinbart,
- Rücklagen wurden nicht gebildet,
- Hausgeld für die zu bewertende Wohnung 234,00 €/Monat
(sh. Anlage –urheberrechtlich geschützte Unterlagen)

3 Ortsbeschreibung

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

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

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

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

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

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

Folgende Städte grenzen an die Stadt Castrop-Rauxel:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Demografie Entwicklung der Stadt Castrop-Rauxel im Vergleich¹

Demografische Entwicklung Castrop-Rauxel (im Landkreis Recklinghausen)

Indikatoren	2017 Castrop- Rauxel	2018 Castrop- Rauxel	2019 Castrop- Rauxel	2020 Castrop- Rauxel
Bevölkerung (Anzahl)	73.989	73.425	73.343	73.126
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,4	-1,2	-1,3	-1,6
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,2	-0,4	-0,2	-1,5
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,0	8,3	8,4	8,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,8	14,0	14,0	14,0
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	k.A.	1,3	1,1
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	k.A.	2,0	1,8
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-5,8	-5,7	-5,6	-5,5
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	47,2	k.A.	47,2	44,8
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	40,8	k.A.	43,1	40,9
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	6,4	k.A.	4,1	3,9
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	13,2	k.A.	11,8	11,8
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	6,4	k.A.	-4,5	-7,9
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	0,7	k.A.	-1,0	-1,6

Stand: 11.04.2023

Wegweiser
Kommune 

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

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

Indikatoren	2017 Castrop- Rauxel	2018 Castrop- Rauxel	2019 Castrop- Rauxel	2020 Castrop- Rauxel
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,5	k.A.	-1,9	-1,7
Durchschnittsalter (Jahre)	45,6	45,7	45,7	45,8
Medianalter (Jahre)	48,2	48,4	48,4	48,4
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	29,1	29,4	29,7	30,1
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	36,9	37,8	38,3	39,2
Gesamtquotient	66,0	67,2	68,0	69,3
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,5	15,6	15,7	15,9
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,2	16,0	16,2	16,1
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,5	15,6	15,6	15,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,8	7,0	7,2	7,4
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	14,3	14,2	14,2	14,1

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

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung
www.wegweiser-kommune.de

Indikatorenerläuterungen

Stand: 11.04.2023

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Kreis Recklinghausen

Ort und Einwohnerzahl: Castrop-Rauxel (ca. 76.107 Einwohner)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Dortmund, Bochum, Recklinghausen

Autobahnzufahrt:

ca. 1,4 km nördlich AS Castrop-Rauxel auf die A42,
von dort aus in östlicher Richtung ABK Castrop-
Rauxel Ost auf die A45 und in westlicher Richtung
über das ABK Herne auf die A43

Bahnhof:

Hbf. ca. 3,3 km nördlich gelegen

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 31 km östlich,
Köln/Bonn ca. 102 km südlich,
Düsseldorf ca. 66,4 km südwestlich gelegen

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,2 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 0,5 bis 1 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig
entfernt;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,3 km entfernt;
mittlere Wohnlage

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

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte, drei- bis viergeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr B235)

Topografie:

eben; Garten mit Südausrichtung

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

mittlere Tiefe:
ca. 40 m

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr (Anliegerverkehr)

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung der Wohnhäuser;
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 19.01.2023 ist das Bewertungsobjekt zur Zeit **nicht** im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 11.04.2023 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Erin“. Eigentümerin ist die RAG AG.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Castrop-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberhin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH.

„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 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

(Auskunft siehe Anlage).

Kampfmittel:

Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen² wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

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

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 16.01.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Castrop-Rauxel, **Blatt 22188** folgende Eintragung:
Ifd. Nr. 1) Grunddienstbarkeit
Ifd. Nr. 2) Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

In Abteilung II des Grundbuchs ist **kein** entsprechender Vermerk eingetragen. Nach planungsrechtlicher Auskunft vom 01.02.2023 der Stadt Castrop-Rauxel ist das zu bewertende Grundstück in **kein** Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und
Lasten:

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

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel -Bereich Stadtplanung und Bauordnung- vom 25.01.2023 vor.

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

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel Bereich Stadtplanung und Bauordnung – Untere Denkmalbehörde – besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz. (Auskunft vom 23.01.2023)

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB (Baugesetzbuch) vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richten sich nach § 34 BauGB -Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. (Planungsrechtliche Auskunft vom 25.01.2023)

Veränderungssperre:

Das Flurstück befindet sich **nicht** innerhalb einer Veränderungssperre.
(sh. planungsrechtliche Auskunft vom 25.01.2023)

Bauordnungsrecht

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

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

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück wird von den Straßen „Arnsberger Straße“, „Detmolder Straße“ und „Untere Bergstraße“ erschlossen.

„Die Erschließungsanlagen „Arnsberger Straße“ und „Detmolder Straße“ wurden aufgrund des Vertrags vom 25.05.1961 durch Dritte hergestellt.

Die Erschließungsbeiträge für die „Untere Bergstraße“ wurden 1973 in Höhe von 677,43 DM festgesetzt.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff. BauGB ist für alle Erschließungsanlagen abgeschlossen.

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

(siehe Auskunft vom 20.01.2023).

öffentliche Förderung

Mit Schreiben vom 19.01.2023 wurde durch die Stadt Castrop-Rauxel (Bereich Soziales – Wohnungswesen) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** im Bestand des geförderten Wohnraums ist.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist vermietet.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädi-gende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; dreigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1978 (lt. Bauzeichnungen)
Modernisierung:	Nach Angabe wurden im Jahr 2000 das Dach inkl. Dämmung der obersten Geschossdecke und die Fenster erneuert und eine Wärmedämmung der Fas- sade aufgebracht. Bad und Elektroinstallation wurde ca. 2008/2009 mo- dernisiert
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Wärmedämmver- bundsystem vorhanden

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt eine energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), die oberste Geschossdecke ist gedämmt. Gemäß den Vorschriften der neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind Verkäufer und Vermieter von Immobilien ab dem 1. Mai 2014 verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden.

Hinweis:

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

Dichtheitsprüfung der privaten
Grundstücksentwässerung nach
§ 61a Landeswassergesetz NRW:

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

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Heizungsraum, Abstellkeller zu den Wohnungen, Trockenraum

Erdgeschoss:

zwei Wohnungen

1. Obergeschoss:

zwei Wohnungen

2. Obergeschoss:

zwei Wohnungen

Dachgeschoss:

Trockenboden sowie Abstellräume den Wohnungseigentumen zugeordnet

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament (unterstellt)

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

Kellertreppe:
Beton

Geschosstreppe:
Stahlbeton

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton)

Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Brennstoff (Gas), Baujahr 1994
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter in innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist durchschnittlich bis gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungstau.

Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun)

Einfriedungen:	Metalldrahtzaun
Stellplatz für Mülltonnen:	seitlich neben dem Gebäude eingerichtet
rückseitiger Garten:	angelegt mit Rasenflächen und tlw. Baumbestand Wäschestangen vorhanden
Kellerabgangstreppe:	rechts neben dem Gebäude gelegen

5.3 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links sowie einem Kellerraum

Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im
Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG links nebst Loggia sowie einem Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß Zeichnungen aus der Teilungserklärung 70,53 m²

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Loggia, 1 Abstellraum im DG, 1 Keller, 1 Abstellraum;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 17,73 m² gartenseitig gelegen
- Abstellraum rd. 0,61 m² gartenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 9,69 m² gartenseitig gelegen
- Kinderzimmer rd. 8,41 m² gartenseitig gelegen
- Küche rd. 14,12 m² straßenseitig gelegen
- Diele rd. 5,53 m² innenliegend
- Bad rd. 6,69 m² straßenseitig gelegen
- WC rd. 3,42 m² innenliegend
- Loggia rd. 4,13 m² straßenseitig gelegen
- Flur rd. 3,3 m² innenliegend

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Hauseingang:

Eingangsüberdachung vorhanden
Differenzstufe zum Hauseingang

Eingangstür:

Aluminiumtür mit Kunststoff überzogen und Drahtsichtglas

Hausflur / Treppenhaus

Fußboden:

Kunststein

Wandoberflächen:

gestrichen

Treppenkonstruktion:

Betontreppe mit Kunststein überlegt, Metallgeländer

Keller

Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser und Gasanschluss unter der Kellertreppe aufgehängt
Installationsleitungen:	auf Putz verlegte Leitungen
Fußboden:	Betonestrich
Wandkonstruktion:	Mauerwerk, gestrichen
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton
Deckenuntersicht:	gedämmt
Gemeinschaftskeller:	Trockenraum
Heizung:	Gaszentralheizung Bj. 1994 (sh. Typenschild) mit Warmwasserspeicher
Elektroinstallation:	ca. 2008 modernisiert

Wohnung 2. Obergeschoss links

Grundriss:	von der Eingangstür gelangt man in einen Verteilerflur aus dem erste rechts zugänglich ein Schlafzimmer, zweite rechts ein Kinderzimmer, geradeaus das Wohnzimmer mit Zugang auf einen Balkon, weiter links einen weiteren Flurbereich aus dem erste links zugänglich ein WC, geradeaus ein Badezimmer und rechts die Küche
------------	---

Verteilerflur

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	tapeziert
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Türen:	mit Futter- und Bekleidungsleisten

Schlafzimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	tapeziert
Deckenuntersicht:	gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, elektr. Rollläden (Bj. – nach Angabe – ca. 2010)
Fensterbänke:	Granit

Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtungen
Kinderzimmer	
Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	tapeziert
Deckenuntersicht:	gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, elektr. Rollläden (Bj. – nach Angabe – ca. 2010)
Fensterbänke:	Granit
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtungen
Wohnzimmer	
Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Strukturtapete
Deckenuntersicht:	gestrichen
Fenster / Fenstertür:	Kunststoff mit Isoglas, elektr. Rollläden (nach Angaben sind die elektr. Rollläden tlw. defekt)
Fensterbank:	Granit
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Isoglas
Balkon:	Boden plattiert, Metallbrüstung mit Verkleidung
WC-Raum	
Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	geschosshoch gefliest
sanitäre Einrichtungen:	WC mit eingelassenem Spülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Standplatz für Waschmaschine und Trockner vorhanden Warmwasserversorgung zentral über die Heizungsanlage
Heizkörper:	Handtuchheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtungen

Badezimmer

Fußboden:	ca. 2008/2009 modernisiert Fliesen
Wandoberflächen:	geschosshoch gefliest
Deckenuntersichten:	gestrichen
sanitäre Einrichtungen:	Eckdusche tlw. mit Glasbausteinen abgemauert, eine Badewanne, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas (Kathedralglas) elektr. Rollläden
Fensterbänke:	Kleinmosaikfliesen
Heizkörper:	Handtuchheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Küche

Fußboden:	großformatige Fliesen
Wandoberflächen:	Strukturtapete
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, elektr. Rollläden
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Dachgeschoss

Nutzung:	tlw. als Trockenboden, tlw. als Abstellraum zu den Wohnungen (SNR)
Fußboden:	Estrich oberste Geschossdecke gedämmt
Dachkonstruktion:	Holzstiele, -pfetten, -sparren Unterspannbahnen
Fenster:	einfachverglaste Metallfenster
Giebelfenster:	Kunststofffenster mit Einfachglas

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Baumängel/Bauschäden: keine wesentlichen erkennbar

allgemeine Beurteilung des
Sondereigentums:

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut;
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau
(z.B. defekte Rollläden).

Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: An dem in DG gelegenen Abstellraum, Nr. 17 des Auf-
teilungsplans

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 456/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 44575 Castrop-Rauxel, Detmolder Str. 2 – 8, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links des Hauses Detmolder Str. 6 nebst Loggia sowie einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem in DG gelegenen Abstellraum Nr. 17 des Aufteilungsplans zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2023 ermittelt:**

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Castrop-Rauxel	22188	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rauxel	18	657	4.460 m ²

anteilige Grundstücksfläche für die Wohnung Nr. 17

$4.460 \text{ m}^2 \times 456 / 10.000 =$ **203,38 m²**

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

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

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Castrop-Rauxel
Postleitzahl	44575
Ortsteil	Rauxel-Süd
Bodenrichtwertnummer	1142
Bodenrichtwert	290 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	290 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **290,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.02.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Grundstücksfläche (f)	=	4.460,00 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	290,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	14.02.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Fläche (m ²)		4.460,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	3	3	× 1,00	
Tiefe (m)	35	40	× 0,93	E2
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 269,70 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 269,70 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	269,70 €/m ²
Fläche	×	4.460,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	1.202.862,00 € <u>rd. 1.202.862,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2023 insgesamt

1.202.862,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E2 Anpassung erfolgte auf der Grundlage der veröffentlichten Kreuztabelle (Grundstückmarktberichtes 2022 für Castrop-Rauxel) zur Berechnung des Zu- bzw. Abschlags aufgrund einer vom Bodenrichtwert abweichenden Grundstückstiefe.

Kreuztabelle zur Berechnung des Zu- bzw. Abschlags aufgrund einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe:

	Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks						
Tiefe des zu bewertenden Grundstücks	20	25	30	35	40	45	50
20	1,00	1,05	1,13	1,17	1,26	1,34	1,39
25	0,95	1,00	1,07	1,11	1,19	1,28	1,32
30	0,89	0,94	1,00	1,04	1,12	1,20	1,24
35	0,85	0,90	0,96	1,00	1,08	1,15	1,19
40	0,79	0,84	0,89	0,93	1,00	1,07	1,11
45	0,74	0,78	0,84	0,87	0,94	1,00	1,04
50	0,72	0,76	0,81	0,84	0,90	0,97	1,00

Tiefe bei durchschnittlicher Grundstückstiefe von 40 m angepasst mit **0,93**.

6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 456/10.000)** des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	1.202.862,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 456/10.000
anteiliger Bodenwert	= 54.850,51 € <u>rd. 54.900,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2023 **54.900,00 €**.

6.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

Ermittlung der Miete nach Mietspiegel

Online-Rechner qualifizierter Mietspiegel für Castrop-Rauxel 2021

Wohnung

Ort, Straße und Hausnummer	Castrop-Rauxel, Detmolder Straße 6
Wohnfläche	70 m ²
Baualtersklasse	Jahr 1949 bis 1970

Ortsübliche Vergleichsmiete

Basismiete	+5,23 €/m ²
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	+2,30 %
Wohnmerkmale	+5,50 % Innenstadt +2,70 % Wäschetrockenraum vorhanden +2,50 % Rollläden +6,90 % Außenwanddämmung aller Wände nach 2000 bis 2009
Zu-/Abschläge durch Wohnmerkmale	+17,60 %
Summe aller Zu- und Abschläge	1,04 €/m ²
Mittlere Monatliche Vergleichsmiete	6,27 €/m² 438,95 €
Mietspanne	5,62 €/m² - 6,94 €/m² 393,74 - 485,48 €

6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung (Mehrfamilienhaus)	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum		Whg 2. OG links	70,53		-	424,00	5.088,00
Summe			70,53	-		424,00	5.088,00

Gebäudebezeichnung (Mehrfamilienhaus)	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum		Whg 2. OG links	70,53		6,27	442,22	5.306,64
Summe			70,53	-		442,22	5.306,64

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -218,64 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.306,64 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-
jährlicher Reinertrag	= 4.018,31 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,60 % von 54.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.427,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,60 % Liegenschaftszinssatz und n = 43 Jahren Restnutzungsdauer	×
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 25,706
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	= 66.601,93 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	+ 54.900,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= 121.501,93 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	- 828,26 €
	= 120.673,67 €
	rd. 121.000,00 €

Bewirtschaftungskosten (BWK)

nach Angaben Grundstücksmarktbericht Stadt Castrop-Rauxel, S. 122

Bewirtschaftungskosten 2022 nach AGVGA-Modell (Stand 23.02.2022)

Verwaltungskosten

für Eigentumswohnungen

357,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

je m² Wohnfläche

11,70 €/m²

Mietausfallwagnis

2 %

- für die Mieteinheit Wohnung 2. OG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	357,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	825,20
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	106,13
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.288,33

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten ME anteilig	-273,60 €
geringfügige Unterhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum der Häuser Detmolder Str. 2, 4, 6 und 8 geschätzt	-6.000,00 €
Summe	-273,60 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen, angesetzt für ¼ Jahr	-54,66 €
Wohnung 2. OG links	-54,66 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-500,00 €
geringfügiger Unterhaltungsstau (Kleinreparaturen)	-500,00 €
Summe	-554,66 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

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

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel 2021, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Kreises Recklinghausen für die Stadt Castrop-Rauxel (2020 für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben mit 2,3 %, für vermietetes Wohnungseigentum angegeben mit 2,6 %.

Aufgrund der Vermietung angesetzt mit 2,6 %.

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

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

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

Das gemäß Bauzeichnungen ca. 1978 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,0	0,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,0	B03
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	B05
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	0,0	B07
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	B08
Summe		7,5	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

- B01** Nach Angaben wurde das Dach inkl. Dämmung der obersten Geschossdecke im Jahr 2000 modernisiert 2 Pt
- B02** Fenster wurden nach Angaben vor Aufbringung der Wärmedämmung modernisiert 0,5 Pt
- B03** Die Elektroinstallation wurde nach Angaben ca. 2008 modernisiert 1 Pt.
- B05** Nach Angabe wurde die Wärmedämmung im Jahr 2000 aufgebracht 1 Pt.
- B06** Das Badezimmer wurde ca. 2008 / 2009 modernisiert 1 Pt.
- B07** Der Innenausbau ist nach Angabe ca. 2008 / 2009 modernisiert worden 1 Pt.
- B08** Erkennbar wurden – gegenüber der Zeichnung zur Teilungserklärung – Grundrissveränderungen vorgenommen. Aus dem Badezimmer wurde ein WC-Raum mit Abstellplatz für Waschmaschine u. Trockner, in der ehem. Küche wurde ein Badezimmer errichtet und aus einem Zimmer (Straßenseite) wurde die neue Küche. 0,5 Pt.

Ausgehend von den 7,5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1978 = 45$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre} =$) 35 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (43 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre} =$) 37 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 37 \text{ Jahren} =$) 1986.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 43 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1986

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.5 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

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

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

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

Mehrere Vergleiche

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

Erfahrungswert

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Castrop-Rauxel
Gebietsgliederung	Castrop-Rauxel Mitte/Sued
Immobilienrichtwertnummer	2
Immobilienrichtwert	1750 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2022
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1985
Wohnfläche	51-80 m²
Ausstattungsklasse	mittel
Geschosslage	1
Balkon	vorhanden
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	7-12
Alter	37 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragszustand	beitragsfrei
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Tabelle 1: Richtwertdetails

6.5.2 Vergleichswertberechnung

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

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	1.750,00 €/m²		
Gemeinde	Castrop-Rauxel		
Immobilienrichtwertnummer	2		
Alter	37 Jahr(e)	45 Jahr(e)	x 0,94
Wohnfläche	51-80 m²	70 m²	x 1,00
Balkon	vorhanden	vorhanden	x 1,00
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	7	6	x 1,04
Geschosslage	1	1	x 1,00
Ausstattungs-kategorie	mittel	mittel	x 1,00
Mietsituation	unvermietet	vermietet	x 0,96
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche		1.642,37 €/m²	

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.642,37 €/m²
Wohnfläche	× 70,53 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 115.836,36 €
Marktanpassungsfaktor ³	× 1,05
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 121.628,17€
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 828,26 €
Vergleichswert	= 120.799,91 € rd. <u>121.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2023 mit rd. **121.000,00 €** ermittelt.

³ **Marktanpassung**

Aus den Veröffentlichungen BORIS NRW ist zu entnehmen, dass die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentume von 2022 auf 2023 gestiegen sind. Modellkonform wurde der veröffentlichte Immobilienrichtwert aus dem Jahr 2022 als Basiswert herangezogen. Nach sachverständiger Auffassung ist dieser zum Wertermittlungsstichtag durch eine Marktanpassung in Höhe von 5 % zu korrigieren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten ME anteilig	-273,60 €
geringfügige Unterhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum der Häuser Detmolder Str. 2, 4, 6 und 8 geschätzt (aufgrund der fehlenden Besichtigung der Häuser 2, 4 und 8) angesetzt	-6.000,00 €
Summe	-273,60 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen, angesetzt für ¼ Jahr	-54,66 €
Wohnung 2. OG links	-54,66 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-500,00 €
geringfügiger Unterhaltungsstau (Kleinreparaturen)	-500,00 €
Summe	-554,66 €

6.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **121.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **121.000,00 €**.

Der **Verkehrswert für den 456/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit vier Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 44575 Castrop-Rauxel, Detmolder Str. 2-8, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links des Hauses Detmolder Str. 6 nebst Loggia sowie einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem in DG gelegenen Abstellraum Nr. 17 des Aufteilungsplans**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Castrop-Rauxel	22188	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rauxel	18	657

wird zum Wertermittlungstichtag 14.02.2023 mit rd.

121.000,00 €

in Worten: einhunderteinundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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

Dortmund, den 14. April 2023

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bückner

6.7 Sonderbewertung „Eintragung Abt. II“

In Abt. II des Grundbuchs von Castrop-Rauxel Blatt 22188 sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

lfd Nr. 1) Grunddienstbarkeit des Inhalts, dass die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Rauxel Flur 128 Flurstücke 359, 360, 361, 362, 389 und 390 berechtigt sind, die Abwässer durch den nördlichen Teil des in dem belasteten Grundstück verrohrten Grabens abzuleiten. Die Grundstücksfläche über der Abwasserleitung muss in einer Breite von drei Metern von jeglicher Bebauung und höherem Wuchs freigehalten werden. Einge­tragen am 22. Oktober 1964; von Castrop-Rauxel Blatt 6849 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter –Castrop-Rauxel Blatt 22172 bis Blatt 22195– übertragen am 9. Dezember 2002.

Bewertung:

Nach telefonischer Rücksprache mit den EUV Stadtbetrieb Castrop-Rauxel verläuft der Abwasserkanal in mitten der Straßen „Detmolder Straße“ und „Arnsberger Straße“ (sh. Plan). Nach sachverständiger Auffassung kann der Einfluss der eingetragenen Grunddienstbarkeit – bezogen auf das Bewertungsobjekt – mit „Null“ angegeben werden.

Einfluss auf den Verkehrswert

0,00 €

Dortmund, den 14. April 2023

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB: Baugesetzbuch

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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

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

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

GEG: Gebäudeenergiegesetz Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter** (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV“
- [5] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [6] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [7] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, die Praxis der Immobilienbewertung nach ImmoWertV“, 2009 Olzog Verlag GmbH, München
- [9] Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2022
- [10] Mietspiegel Stadt Castrop-Rauxel 2021
- [11] <https://www.boris.nrw.de/borisplus/BORISplus> ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.