

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

Nr.: W 3697-01-2022

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug, etc.) enthält.

Das Originalgutachten kann vormittags zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Castrop - Rauxel eingesehen werden.

Auf Grund 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.

Auftraggeber: Amtsgericht Castrop-Rauxel
Bahnhofstraße 61 - 63
44575 Castrop-Rauxel

Geschäftszeichen: 001 K 016 / 21

Objekt: Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohneinheiten und 3 Garagen im Kellergeschoss, sowie 3 Fertigteilgaragen und 4 PKW-Stellplätzen
Heisterkamp 2
44575 Castrop – Rauxel

Hier:

Eigentumswohnung Nr. 8 im Dachgeschoss hinten rechts (ETW Nr. 8) nebst Sondernutzungsrecht am Spitzboden und am PKW-Stellplatz Nr. ST 18

Grundbuch:

Amtsgericht Castrop-Rauxel
Wohnungsgrundbuch von Castrop-Rauxel,
Blatt 20424 – **ETW Nr. 8:**

107,65 / 1000 stel Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück

Gemarkung	Castrop
Flur 13	Flurstück 691
Gebäude- und Freifläche	Heisterkamp 2
Grundstücksgröße	888 m ²

Gemarkung	Castrop
Flur 13	Flurstück 692
Gebäude- und Freifläche	Heisterkamp
Grundstücksgröße	178 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss hinten rechts nebst Keller-raum im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.

... Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem über der Wohnung Nr. 8 gelegenen Spitzboden.

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums:

170.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 8:
Einhundertsiebzigttausend Euro

Hinweis:

Für den Spitzboden der ETW Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9 ist in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung aus dem Jahr 1999 „nicht ausgebaut“ vermerkt.

Es sei darauf hingewiesen, dass gemäß Bauakte der Stadt Castrop-Rauxel nur der Spitzbodenausbau zur ETW Nr. 7 im Jahr 2001 baurechtlich genehmigt wurde. Eine baurechtliche Genehmigung zum Ausbau des der ETW Nr. 8 zugeordneten Spitzbodens zu Wohnzwecken liegt nicht vor.

Inwieweit diesbezüglich eine baurechtliche Genehmigung erteilt würde, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden. Dazu wäre die Durchführung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.

Für die weitere Wertermittlung wird hier angenommen, dass eine baurechtliche Genehmigung erteilt würde. Kosten für die Durchführung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben bei der weiteren Wertermittlung ebenso unberücksichtigt wie Kosten für Maßnahmen, die gegebenenfalls im Zuge des Genehmigungsverfahrens notwendig werden, wie z.B. in Hinblick auf Statik, Schall-, Brand- und Wärmeschutz.

Es sei weiter darauf hingewiesen, dass die Zuordnung der KFZ – Stellplätze nicht wie in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung dargestellt ausgeführt wurde. Es wird angenommen, dass ein Stellplatz für die ETW Nr. 8 zur Verfügung steht.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung des Kinderzimmer 2 im Spitzboden und des zur ETW Nr. 8 gehörenden Kellerabstellraumes nicht ermöglicht wurde. Für die weitere Wertermittlung wird hier angenommen, dass die nicht besichtigten Flächen mit den besichtigten Flächen in den jeweiligen Geschossen vergleichbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

Abweichungen von diesen Ansätzen und Annahmen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

Wertermittlungstichtag: 12.04.2022

Waltrop, den 26.08.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		8
3.	GRUNDSTÜCK		10
3.1	Grundstücksdaten		10
3.2	Lasten und Beschränkungen		12
3.3	Grundstücksbeschreibung		13
3.4	Beurteilung		20
4.	BEBAUUNG		21
4.1	Allgemeines		21
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		22
4.3	Baubeschreibung		24
4.4	Zustand		29
4.5	Beurteilung		29
5.	AUSSENANLAGEN		30
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		31
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	32
7.1	Bodenwertanteil	§ 40 ImmoWertV	32
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	34
7.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	39
7.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	41
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	44
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	45
8.1	Bodenwertanteile	§§ 40 - 45 ImmoWertV	45
8.2	Wert der baulichen Anlagen		45
8.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	45
8.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	47
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	50
9.1	Vergleichsverkaufspreise		50
9.2	Vergleichsdaten		52
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	54
11.	BEANTWORTUNG DER BESONDEREN RICHTSFRAGEN		55
12.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag: 12.04.2022

Ortsbesichtigung	1. 10.02.2022 2. 12.04.2022
Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten und 6 Garagen Heisterkamp 2 44575 Castrop-Rauxel Hier: ETW Nr. 8 im DG hinten rechts nebst Sondernutzungsrecht am Spitzboden und am PKW – Stellplatz Nr. ST 18
Miteigentumsanteil	Amtsgericht Castrop-Rauxel <i>Wohnungsgrundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 20424</i> 107,65 / 1000 stel Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Gemarkung Castrop, Flur 13, Flurstück 691 Grundstücksgröße 888 qm Gemarkung Castrop, Flur 13, Flurstück 692 Grundstücksgröße 178 qm verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss hinten rechts nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet. ... Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem über der Wohnung Nr. 8 gelegenen Spitzboden. ... Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem in der Anlage zur Teilungserklärung vom 23.09.1999 mit ST 18 gekennzeichneten Einstellplatz. ...
Informationen zum Objekt	Baujahr Wohnhaus 1972 fiktives Baujahr 1982 fiktives Alter 40 Jahre Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer 40 Jahre
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	<u>AG Castrop-Rauxel,</u> <u>Wohnungsgrundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 20424</u> ETW Nr. 8: Nr. 4 Zwangsversteigerungsvermerk
bergbauliche Einwirkungen	Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Erin“ der RAG Aktiengesellschaft. Bei geplanten Neu- bzw. Umbaumaßnahmen seien weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei laut Angabe 1983 eingestellt worden. Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft sei auszuschließen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel. Es sei auch kein Eintragungsverfahren anhängig - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung im FNP als Wohnbaufläche Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	Das Grundstück ist nicht in einem Denkmalbereich gelegen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Sanierung / Entwicklung	Das Grundstück ist nicht in einem sanierungs- und/ oder Entwicklungsgebiet gelegen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	Das Grundstück ist zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen verzeichnet. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Wohnungsbindung	Das Objekt ist nicht im Bestand des geförderten Wohnraums. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	In Bezug auf das zu bewertende Grundstück werden derzeit keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren betrieben. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
abgabenrechtlicher Zustand	Das zu bewertende Grundstück wird von der Straße „Heisterkamp“ und der Emschertalstraße erschlossen. Beide Straßen sind endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB können für beide Straßen nicht mehr erhoben werden. Eine Erneuerung bzw. Verbesserung der Erschließungsanlage ist derzeit nicht bekannt, so dass in absehbarer Zeit auch nicht mit der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) zu rechnen ist. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca. 365 m ² Bruttogrundfläche 1.261 m ² Wohnhaus Wohnfläche ca. 93 m ² ETW Nr. 8
Aufteilung	ETW Nr. 8 im DG hinten rechts: Diele mit Treppe zum Spitzboden, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafräume, Badezimmer Spitzboden: Flur mit eingebautem Wandschrank, 2 Kinderzimmer, WC
Wohnlage	mäßig bis mittlere Wohnlage
WEG-Verwaltung	Die WEG Verwaltung obliegt: ... Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht: Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2020: 61.811,50 EUR Sonderumlagen wurden nicht beschlossen. Erträge aus Gemeinschaftseigentum bestehen nicht. Die Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 8 bei der Gemeinschaft betragen 10.832,00 EUR. Das monatliche Hausgeld für die ETW Nr. 8 beträgt 470,- EUR Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.06.2021 steht eine Sanierung des Daches des Wohnhauses und der Garagen an. Die Eigentümerversammlung beschloss, dass zu diesem Thema im Frühjahr 2022 ein außerordentliche Eigentümerversammlung durchgeführt werden soll. Für die Maßnahme soll eine Sonderumlage von ca. 120.000,- EUR beschlossen werden. Für die ETW Nr. 8 würde sich unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils von 107,65 / 1.000 ein Anteil von rd. 13.000,- EUR ergeben. Diese möglicherweise anfallenden Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt <u>unberücksichtigt</u> .
Besonderheiten	Für den Spitzboden der ETW Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9 ist in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung aus dem Jahr 1999 „nicht ausgebaut“ vermerkt.

Es sei darauf hingewiesen, dass gemäß Bauakte der Stadt Castrop-Rauxel nur der Spitzbodenausbau zur ETW Nr. 7 im Jahr 2001 baurechtlich genehmigt wurde. Eine baurechtliche Genehmigung zum Ausbau des der ETW Nr. 8 zugeordneten Spitzbodens zu Wohnzwecken liegt nicht vor.

Inwieweit diesbezüglich eine baurechtliche Genehmigung erteilt würde, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden. Dazu wäre die Durchführung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.

Für die weitere Wertermittlung wird hier angenommen, dass eine baurechtliche Genehmigung erteilt würde. Kosten für die Durchführung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben bei der weiteren Wertermittlung ebenso unberücksichtigt wie Kosten für Maßnahmen, die gegebenenfalls im Zuge des Genehmigungsverfahrens notwendig werden, wie z.B. in Hinblick auf Statik, Schall-, Brand- und Wärmeschutz.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass die Zuordnung der KFZ-Stellplätze nicht wie in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung dargestellt ausgeführt wurde. Es wird angenommen, dass ein Stellplatz für die ETW Nr. 8 zur Verfügung steht.

Es sei darauf hingewiesen, dass die Wohn- und Nutzflächen anhand der unvollständig vorliegenden Bauzeichnungen überschlägig ermittelt und als maßgeblich in Ansatz gebracht wurden.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung des Kinderzimmer 2 im Spitzboden und des zur ETW Nr. 8 gehörenden Kellerabstellraumes nicht ermöglicht wurde. Für die weitere Wertermittlung wird hier angenommen, dass die nicht besichtigten Flächen mit den besichtigten Flächen in den jeweiligen Geschossen vergleichbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

Abweichungen von diesen Annahmen und Ansätzen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Stichtag eigengenutzte Eigentumswohnung handelt, bei der jedoch eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert (Punkt 8 des Gutachtens) und der Immobilienpreis (Punkt 9.1 des Gutachtens) wurden nur stützend betrachtet.

ETW Nr. 8:

Bodenwertanteil		31.558,--	EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen		<u>139.892,--</u>	EUR
vorläufiger Ertragswert		171.450,--	EUR
Marktanpassung		<u>0,--</u>	EUR
vorläufiger marktangepasster Ertragswert		171.450,--	EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<u>1.000,--</u>	EUR
Ertragswert		170.450,--	EUR
Verkehrswert	rd.	170.000,--	EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Castrop-Rauxel
Bahnhofstraße 61 - 63
44575 Castrop-Rauxel

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung des
Wohnungseigentums

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den oben angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen sowie die Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen zulässig.

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 29.12.2021

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 500

vom 05.01.2022

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

10.02.2022

- die Nutzerin der ETW Nr. 8, zeitweise
- Frau Rita Poppensieler, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Besichtigung der ETW Nr. 8 wurde nicht ermöglicht.

12.04.2022

- der Eigentümer
- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag
der Bewertung

12.04.2022

Umfang
des Gutachtens

- 57 Seiten
- Katasterauszug
- Stadtplanausschnitt
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Fotos
- Grundbuchauszug
- Stellungnahmen zum Planungsrecht, zu Baulasten und Altlasten

Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
- Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwicklungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage
- künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück

- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

Nach den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes vom 08.08.2020 (GEG), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Verkäufer des Grundstücks dem potentiellen Käufer einen Energieausweis vorzulegen.

Dies gilt auch für den Eigentümer bei der Vermietung von Wohnungen.

Es wurde ein Energieausweis vom 17.12.2018 von der Hausverwaltung zur Verfügung , der Endenergieverbrauch wurde in Höhe von 101 kWh/(m² x a) ermittelt.

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Heisterkamp 2
44575 Castrop-Rauxel
- Aktenzeichen 001 K 016 / 21
- Objekttyp Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten und 6 Garagen

hier:
ETW Nr. 8 im Dachgeschoss hinten rechts nebst Sondernutzungsrecht am Spitzboden und dem KFZ-Stellplatz Nr. ST 18
- Nutzer Die ETW Nr. 8 wird zum Wertermittlungsstichtag eigen genutzt.
- Grundbuch Wohnungsgrundbuch von Castrop-Rauxel
Amtsgericht Castrop-Rauxel
Band -----
Blatt 20424 – ETW Nr. 8

107,65 / 1000 stel Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück

Gemarkung	Castrop
Flur 13	Flurstück 691
Gebäude- und Freifläche	Heisterkamp 2
Grundstücksgröße	888 m ²
Gemarkung	Castrop

Flur 13	Flurstück 692
Gebäude- und Freifläche	Heisterkamp
Grundstücksgröße	178 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss hinten rechts nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt – Castrop-Rauxel Blatt 20417 bis Castrop-Rauxel Blatt 20431-, der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem über der Wohnung Nr. 8 gelegenen Sitzboden.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter

Ausnahmen: Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer
Veräußerung durch den Insolvenzverwalter
Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung
Veräußerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger nach Erwerb im Wege der Zwangsvollstreckung

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 23. September 1999 (Urkunden-Rolle Nr. 393 / 1999 des Notars Dr. Volmer in Castrop-Rauxel) Bezug genommen. Eingetragen am 14. Januar 2000.

Zu 1 Infolge Fortschreibung lautet die Grundstücksbezeichnung:

Gemarkung	Castrop
Flur 13	Flurstück 691
Gebäude- und Freifläche	Heisterkamp 2
Grundstücksgröße	888 m ²

Gemarkung	Castrop
Flur 13	Flurstück 692
Gebäude- und Freifläche	Heisterkamp
Grundstücksgröße	178 m ²

Eingetragen am 11.06.2012

1. Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Castrop-Rauxel Blatt 4956 hierher übertragen am 14. Januar 2000.

1. Aufgrund der Zuweisungserklärung besteht nun zugunsten des jeweiligen Eigentümers des hier verzeichneten Wohnungseigentums das Sondernutzungsrecht an dem in der Anlage zur Teilungserklärung vom 23. September 1999 mit ST 18 gekennzeichneten Pkw-Einstellplatz. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. November 1999 (Ur-Nr. 468 /99 des Notars Dr. Volmer in Castrop-Rauxel) eingetragen am 04. Februar 2000.
1. Die Teilungserklärung ist geändert. Es ist ein weiteres Sondernutzungsrecht an einer im Lageplan rot umrandeten Grundstücksfläche begründet worden. Dieses Sondernutzungsrecht ist dem Sondereigentum der Wohnung Nr. 1 (eingetragen in Castrop-Rauxel Blatt 20417) zugewiesen. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Februar 2000 (Ur-Nr. 90 / 2000 des Notars Dr. Volmer in Castrop-Rauxel) und den dieser beigefügten Lageplan eingetragen am 05. Juni 2000.
1. Die aufschiebend bedingten Sondernutzungsrechte an den Pkw-Einstellplätzen sind nun zugewiesen. Dem hier eingetragenen Wohnungseigentum wurde kein weiteres Sondernutzungsrecht zugewiesen. Vom Amts wegen hier vermerkt am 05. Juni 2000.

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II

Lasten: **Wohnungsgrundbuch von Castrop-Rauxel,
Blatt 20424 – ETW Nr. 8:**

4. Die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums ist angeordnet (Amtsgericht Castrop-Rauxel, 1 K 16 / 21).
Eingetragen am 19.10.2021

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: im Ruhrgebiet
- Ort: Castrop-Rauxel
- Lage im Ort: Ortsteil Castrop
- zur Stadt: Die Stadt Castrop-Rauxel liegt im Ruhrgebiet im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist eine große kreisangehörige Stadt des Kreises Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster. Als kreisangehörige Stadt wird Castrop-Rauxel im Regionalverband Ruhr (RVR) durch den Kreis Recklinghausen vertreten. In der Landesplanung Nordrhein-Westfalens ist Castrop-Rauxel als Mittelzentrum eingestuft.
- Einwohnerzahl: ca. 75.000
- Straße: **Heisterkamp / Emschertalstraße:** zweispurige, innerstädtische Straßen
- Grundstückslage: Das Grundstück ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen.
- Verkehrslage: Straßenverkehr:
Durch das Stadtgebiet Castrop-Rauxel führen die Bundesautobahnen A 2 (Oberhausen - Hannover), A 42 (Dortmund - Duisburg) und A 45 (Dortmund - Frankfurt a. M.). 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.

Öffentlicher Nahverkehr:

Ab Castrop-Rauxel Hauptbahnhof verkehrt die S-Bahn Rhein-Ruhr mit der Linie (S2) 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.

In Castrop-Rauxel fahren insgesamt 16 Buslinien. Die meisten Buslinien fahren Stadtgrenzen überschreitend. Zentrale Haltestelle der Buslinien ist der Busbahnhof am Münsterplatz in der Castroper Innenstadt.

Schiffsverkehr:

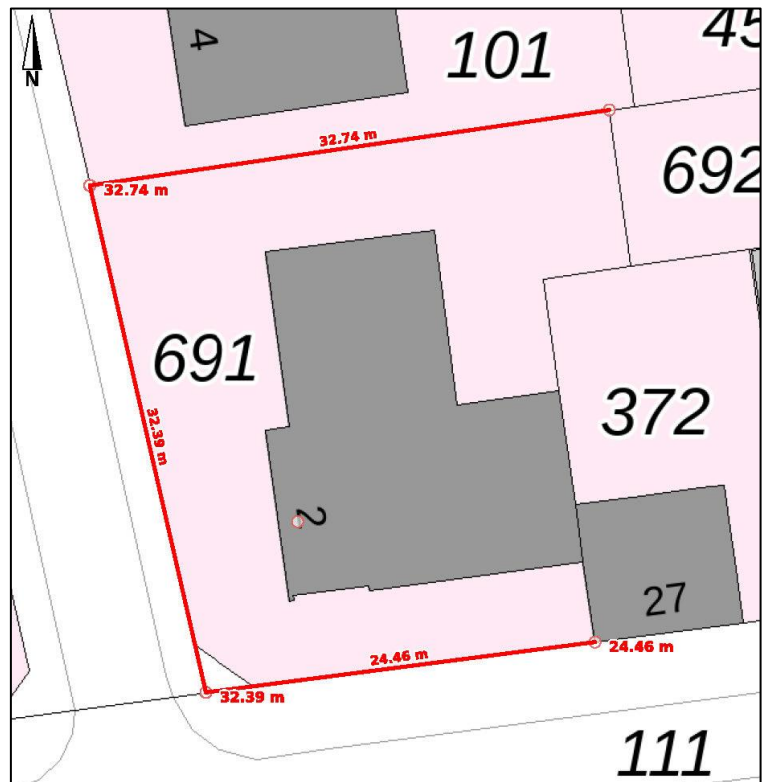
Der Rhein-Herne-Kanal durchquert die Stadt im Norden und verbindet Castrop-Rauxel mit dem deutschen Wasserstraßennetz. Er gilt als wichtiger Verkehrsweg für Massengüter.

Auf Castrop-Rauxeler Stadtgebiet befinden sich entlang des Kanals insgesamt 4 Kanalhäfen. Darüber hinaus befindet sich der Yachthafen des AMC mit zwei Hafenbecken im Stadtteil Pöppinghausen.

- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadt Castrop-Rauxel nicht gemacht.

Merkmale

- Beschaffenheit: Das Grundstück fällt zum Hofbereich hin ab
- Abmessungen: Breite des Grundstücks ca. 32,5m, Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 33 m



- Störeinflüsse: Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen. Die BAB 42 liegt in ca. 200 m Luftlinie nördlich zum Grundstück
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als ein- und zweigeschossige Wohnbebauung dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "RAG Aktiengesellschaft" vom 07.01.2022 befindet sich das in Rede stehende Grundstück in der Berechtsame „Erin“ der RAG Aktiengesellschaft. Die bergbauliche Überprüfung habe nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass bei geplanten Neu- bzw. Umbaumaßnahmen weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau gemäß der §§ 110, 111 BBergG erforderlich seien. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1983 eingestellt worden. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbaubende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft sei auszuschließen.

- Bodenverhältnisse:

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

Entfernungen

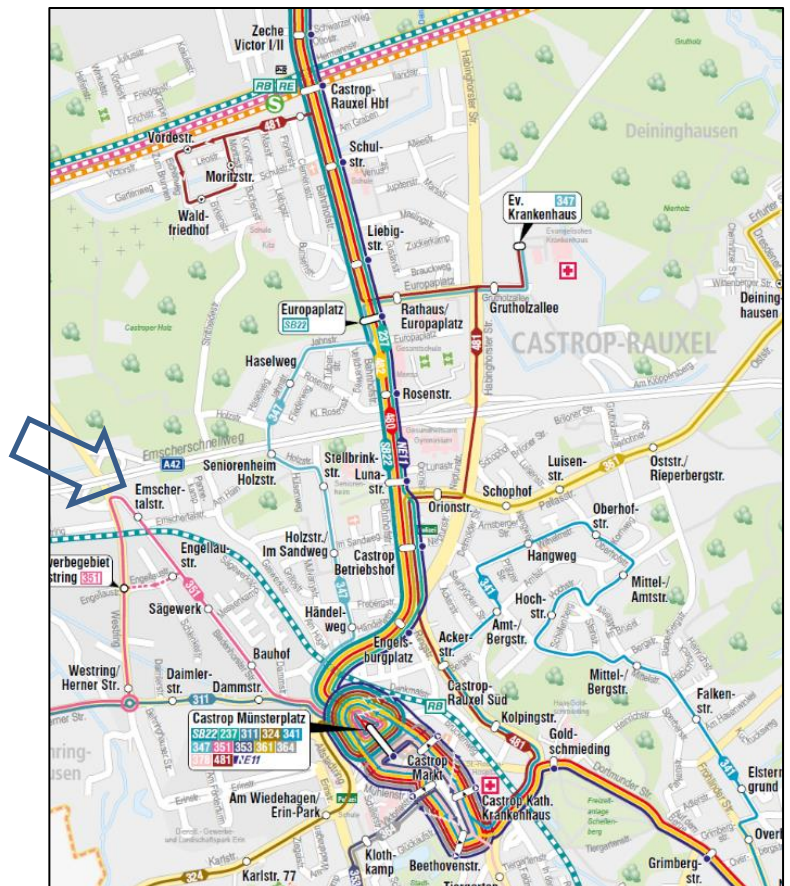
- Entfernungen:

Autobahn: A 42 Dortmund – Duisburg
AS Castrop-Rauxel Bladenhorst in ca. 400 m Entfernung
A 40 Dortmund-Duisburg
AS Dortmund-Lütgendortmund in ca. 8 km Entfernung
A 45 Dortmund – Frankfurt
AS Dortmund - Bodelschwingh ca. 5 km Entfernung

Bahnhof: Hauptbahnhof Castrop-Rauxel in ca. 3,5 km Entfernung
Bahnhof Castrop-Rauxel Süd mit Anschluss an die Linie RB43 in ca. 1,5 km Entfernung

Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 54 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 31 km Entfernung

Bus: der Busbahnhof „Emschertalstraße“ mit Anschluss an die Linien 351, 351E befindet sich fußläufig in ca. 200 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Dortmund in ca. 16,5 km Entfernung und Herne in ca. 7,5 km Entfernung
- Innenstadt: von Castrop-Rauxel in ca. 1,5 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Castrop-Rauxel in ca. 1,5 km und im Bereich Westring in ca. 650 m Entfernung
- Universitäten: Entfernung zur Ruhr-Universität Bochum ca. 15,5 km, zur Technische Universität Dortmund ca. 15,5 km und zur Universität Duisburg / Essen ca. 29 km
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Erin-Park“ ca. 1,9 km, zur Rennwiese ca. 2,6 km, zum „Schlosspark Goldschmieding“ ca. 2,5 km

E r s c h l i e ß u n g

- Straße: Die Straße „Heisterkamp“ stellt sich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.

Die Emschertalstraße stellt sich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand, teilweise auf asphaltierten Parkstreifen, teilweise auf geschotterten Parkstreifen.

- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon
- Entsorgung: Abwasser

B a u l a s t e n

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 12.01.2022 besteht für das Grundstück

Gemarkung: Castrop
Flur: 13
Flurstücke 691, 692
Lagebezeichnung: Castrop-Rauxel, Heisterkamp 2

keine Baulasteintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel. Das Buchgrundstück ist frei von Baulasten im Sinne von § 85 der Landesbauordnung NRW – BauO NRW 2018.

Es sind auch keine Eintragungsverfahren anhängig.

B a u r e c h t

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 26.01.2022 ist das Grundstück

Gemeinde: Castrop-Rauxel
Gemarkung: Castrop (5287)
Flur: 13
Flurstücke 691, 692
Lagebezeichnung: Heisterkamp 2

im Flächennutzungsplan, amtlich bekannt gemacht am 22.02.2013, als Wohnbaufläche dargestellt.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Hiernach ist ein bauliches Vorhaben in der Regel dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Parameter, nach denen ein Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung zu prüfen ist, bestimmen sich nach § 34 Abs. 1 1 BauGB. Es handelt sich um die Parameter

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise und
- überbaubare Grundstücksfläche.

Weiter wurden folgende Angaben gemacht:

- Es befindet sich kein B-Plan in Aufstellung.
- Das Grundstück ist **nicht** im Geltungsbereich
 - einer Veränderungssperre
 - einer Werbesatzung
 - einer Vorkaufsrechtssatzung
 - einer Erhaltungssatzung
 - eines Sanierungs-/Entwicklungsgebiets
 - eines Denkmalbereichsgelegen.

Ferner wurde unverbindliche Auskunft zu planungsrelevanten Fachrechten erteilt:

- Das Grundstück ist **nicht**
 - im Landschaftsschutzgebiet
 - im Achtungsabstand eines Störfallbetriebesgelegen.
- Das Grundstück berührt **nicht**
 - eine Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG
 - eine Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG.

Es wurde weiter darauf hingewiesen, dass die Stadt Castrop-Rauxel zurzeit keine Umlegungsverfahren durchführt.

Altlasten

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 12.01.2022 ist das Grundstück

Gemarkung: Castrop
Flur: 13
Flurstückwe 691, 692
Castrop-Rauxel, Heisterkamp 2

zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen verzeichnet.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Auskunft aus dem Kataster lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück widerspiegelt und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Die Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist. Durch diese Auskunft wird eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass gemäß § 2 (Mitteilungspflichten) des Landesbodenschutzgesetzes der zuständigen Behörde Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich mitzuteilen sind.

Altlasten im weitesten Sinne bleiben bei der Erstellung dieses Gutachtens unberücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen von den im weiteren Gutachten unterstellten Gegebenheiten erhebliche Wertveränderungen zur Folge haben können, die auch zu negativen Verkehrswerten führen können. Zur Einschätzung bedarf es umfangreicher Untersuchungen, die zur Erstellung dieses Gutachtens nicht durchgeführt wurden.

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Soziales / Wohnungswesen vom 13.01.2022 wird mitgeteilt, dass das in Rede stehende Objekt nicht im Bestand des geförderten Wohnraums ist.

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 27.01.2022 wird mitgeteilt, dass zu dem zu bewertenden Grundstück derzeit keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren bestehen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der zurzeit bestehende bauliche Zustand nicht mit der Aktenlage abgeglichen wurde. Insofern könne nicht ausgeschlossen werden, dass gegebenenfalls Bestandteile der Anlagen ungenehmigt seien.

Weitere eventuell in den Akten dokumentierte Vorgänge könnten aufgrund eng begrenzter Arbeitskapazitäten durch die Stadtverwaltung Castrop-Rauxel leider nicht recherchiert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht überprüft wird, ob die tatsächlich ausgeübte Nutzung und die konkrete Ausführung der baulichen Anlagen mit der Genehmigungslage und den rechtlichen Rahmenbedingungen übereinstimmen. In diesem Zusammenhang wird daher empfohlen, in die Bauakte der Stadt Castrop-Rauxel Einsicht zu nehmen und Kontakt mit den zuständigen Genehmigungsbehörden aufzunehmen.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

abgabe rechtlicher Zustand

Mit Schreiben des EUV Stadtbetrieb Castrop-Rauxel vom 10.01.2022 wird bescheinigt, dass das Grundstück

Gemarkung Castrop

Flur 13

Flurstücke 691, 692

gelegen in Castrop-Rauxel, Heisterkamp 2

sowohl von der Straße „Heisterkamp“ als auch von der Emschertalstraße erschlossen wird.

Beide Straßen sind endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB können für beide Straßen nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

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

3.4 Beurteilung


- Lage mäßige bis mittlere Wohnlage
Bodenrichtwert zum 01.01.2022: 250,- EUR / m²
Wohnbaufläche, II geschossig, 40 m Grundstückstiefe, umgerechnet auf eine Grundstückstiefe von 35 m ergibt sich ein Wert in Höhe von 270,- EUR / m² (250,- EUR / m² x 1,08)

Grundstücksmarktbericht der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

39

Folgende durchschnittliche Bodenrichtwerte für beitragsfreie Wohnbauflächen, beitragsfreie gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen sind in der Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 37 GrundWertVO NRW für das Jahr 2022 veröffentlicht worden:

Geschosswohnungsbau

Stadt	Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,0 - 1,5, Geschosse III - IV * beitragsfrei in €/m ² Lage:		
	gut	mittel	mäßig
	 Castrop-Rauxel	360	300
Datteln	300	280	250
Haltern am See	470	380	240
Herten	350	290	230
Oer-Erkenschwick	290	260	240
Waltrop	380	300	280

* Hinweis: Die angegebenen beitragsfreien Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Grundstückstiefe von 35 m.

- Nutzbarkeit Die ETW Nr. 8 und der Stellplatz ST 18 sind zum Wertermittlungsstichtag uneingeschränkt nutzbar.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten und 6 Garagen

Das Grundstück stellt sich als Eckgrundstück Heisterkamp / Emschertalstraße dar
- Geschosse: Wohnhaus:
voll unterkellert, zweigeschossige Bauweise, ausgebauter Dachgeschoss, ausgebauter Spitzboden, Satteldach, 3 Garagen im Kellergeschoss

3 weitere Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: ETW Nr. 8 im Dachgeschoss hinten rechts:
Diele mit Treppe zum Spitzboden, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafräume, Badezimmer
Spitzboden:
Flur mit eingebautem Wandschrank, 2 Kinderzimmer, WC

Nach vorliegender Bauakte ist der Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken baurechtlich nicht genehmigt. Auf den Bewertungsansatz im Gutachten wird Bezug genommen

Gemeinschaftstreppenhaus

Kellergeschoss:
3 Garagen, Flur, Heizungsraum, Heizöllagerraum, Fahrradabstellbereich, Abstellräume zu den Wohneinheiten, Waschküche, Trockenraum (durch die Waschküche zugänglich)

Abstellraum zur ETW Nr. 8:
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.
Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass der Abstellraum in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit den besichtigten Kellerräumen vergleichbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

Die Daten für die bebaute Fläche (Grundfläche), die Brutto-Grundfläche/BGF, den Brutto-Rauminhalt (umbauter Raum) und die Wohn- und Nutzfläche wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Prüfung übernommen oder in der Anlage selbst berechnet.

Bei einer Bebauung mit unterschiedlichen Baujahren und / oder Gesamtnutzungsdauern sind die gewichteten Mittelwerten unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Ursprungsbaujahr		Wohnhaus	BG	23.10.1972		
			Rohbauabnahme		25.06.1973		
			Fertigteilaragen / Estelit	BG	15.12.1976		
			Umbau und Ausbau DG /				
			ETW Nr. 7	BG	25.07.2001		
-	mittleres Baujahr		1982 (fiktiv)				
-	mittleres Alter		40 Jahre				
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre				
-	Restnutzungsdauer		40 Jahre				
-	Grundstücksfläche		888	m ²	Gemarkung Castrop, Flur 13, Flurstück 691		
			178	m ²	Gemarkung Castrop, Flur 13, Flurstück 692		
			1.066	m ²			
-	bebaute Fläche	rd.	365	m ²	Grundflächenzahl	GRZ	0,34
-	Geschossfläche <i>Lt. Bauantrag</i>	rd.	869	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ	0,82
-	Brutto – Grundfläche	rd.	1.261	m ²	Mehrfamilienwohnhaus		
		rd.	50	m ²	Fertigteilaragen		
-	Wohn/Nutzfläche	rd.	92	m ²	ETW Nr. 1 im EG		
		rd.	83	m ²	ETW Nr. 2 im EG		
		rd.	54	m ²	ETW Nr. 3 im EG		
		rd.	92	m ²	ETW Nr. 4 im 1. OG		
		rd.	83	m ²	ETW Nr. 5 im 1. OG		
		rd.	54	m ²	ETW Nr. 6 im 1. OG		
		rd.	102	m ²	ETW Nr. 7 im DG / SB		
		rd.	93	m ²	ETW Nr. 8 im DG / SB.		
		rd.	83	m ²	ETW Nr. 9 im DG / SB		
		rd.	736	m ²	Gesamtwohnfläche		

anrechenbare Nutzfläche Garagen Nr. 10, 11 ,12 –
siehe dazu die anliegende Flächenberechnung

rd.	15	m ²	anrechenbare Nutzfläche Garagen Nr. 10, Nr. 11, Nr. 21
rd.	751	m ²	anrechenbare Wohn- und Nutz fläche gesamt

Der Anteil der ETW Nr. 8 an der gesamten anrechenbaren Wohn- und Nutzfläche des Objektes beträgt rd. 12,38 %.

Es sei darauf hingewiesen, dass die Wohn- und Nutzflächen anhand der unvollständig vorliegenden Bauzeichnungen überschlägig ermittelt und als maßgeblich in Ansatz gebracht wurden.

Abweichungen von den so ermittelten Flächen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

4.3 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind daher unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

R o h b a u

-	Konstruktion	massive Mauerwerksbauweise
-	Keller Wände	massives Mauerwerk
	Decke	Stahlbetondecke
-	Geschosse Wände	Mauerwerk
	Decken	Stahlbetondecken
-	Dachkonstruktion	Satteldach mit Betondachsteineindeckung Kaminköpfe mit Eternitverkleidung Flachdachgauben mit Eternitverkleidung im Hauseingangsbereich Stahlbetonkragplatte als Überdachung des Eingangsbereichs
-	Regenentwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre
-	Besonderheiten	keine

F a s s a d e

Außenfassade mit Strukturputz und Anstrich, Wärmedämmverbundsystem, Sockelbereich mit Steinputz

drei Garagen im Kellergeschoss mit Stahlschwingtoren

Stahlbetonbalkone zur Straßenseite mit verzinkten Geländern und Kunststoffverkleidung

Kellerhals mit Steinputz und Abdeckung mit Granit

H a u s t e c h n i k

-	Heizung Anlage	Ölzentralheizungsanlage der Fa. Viessmann Laut Angabe der Hausverwaltung von 1993 Zustand und Funktion der Heiztechnik wurde nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht.
-	Energie Warmwasserversorgung	Öl ETW Nr. 8: über Durchlauferhitzer
-	Elektroanlage	ETW Nr. 8: durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen Gegensprechanlage

- Sonstiges
- Sanierung 2018 / 2019 laut Angabe des Eigentümers:
 Neue Innentüren
 Neue Fußboden- Wand- und Deckenbeläge
 Neue Sanitärinstallation, Vergrößerung des Badezimmers
 Treppenanlage zum Spitzboden
 Ergänzung der vorhandenen Elektroinstallation, Rollläden mit elektr. Antrieb

In den Räumen Wohnzimmer und Schlafzimmer zur Straßenseite wurde die Verkleidung im Bereich der Dachschrägen entfernt und die Dachflächen wurden neu gedämmt

A u s b a u

Qualität: Standard

Erdgeschoss

Gemeinschaftstreppehaus

Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Isolierverglasung in Masterkarree vom 28.10.2015, Ausgangstür auf den Hofbereich als Holztür mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Einfachverglasung, Kunststeinfußboden, Wand Ölputz gestrichen, Decke Putz gestrichen, das Erdgeschoss ist um acht Steigungen erhöht
 Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage

Treppe zum Kellergeschoss als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf

massive Treppen zu den Obergeschossen mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf, Treppenpodeste mit Kunststeinbelag

drei Wohneinheiten je Etage

Dachgeschoss

Gemeinschaftstreppehaus

Kunststeinfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke Putz gestrichen, Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, im Deckenbereich sind leichte Feuchteschäden erkennbar, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, aus Februar 2007, Holzbodeneinschubtreppe

ETW Nr. 8 im DG hinten rechts

Dachgeschoss

Diele

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Innentüren mit Fut-

	ter und Bekleidung, glatt abgesperrt, weiß beschichtet, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung, Raufaser und Anstrich und eingearbeiteten Spots, Gegensprechanlage, Einbauschranksraumhoch mit Holztüren in Buche
	Holzwangentreppe in Buche mit Holzgeländer und Handlauf zum Spitzboden, Wandflächen in diesem Bereich mit Raufaser und Anstrich
Küche	Schiebetür vor der Wand laufend, Ganzglastür-Element mit satiniertem Glas, Laminatfußboden, Verkleidung im Arbeitsplattenbereich, Wand Putz gestrichen, Decke mit Raufaser und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper, Elektroherdanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Untertischgerät, Spülmaschinenanschluss
Wohnzimmer	keine Innentür, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, einseitig Wandverkleidung mit Steinzeugverkleidung, Decke mit Verkleidung, Raufaser und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Gauben mit Kunststofffenster und Isolierverglasung, Plattenheizkörper, keine Rolllade
Schlafzimmer 1	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper, Gaube mit Kunststofffenster und Isolierverglasung
Schlafzimmer 2	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke und Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper
Badezimmer	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und eingearbeiteten Spots, im Bereich der Badewanne teilweise Wandfliesen raumhoch, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, keine Rolllade, Plattenheizkörper, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, wandhängendes WC, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte
<i>Spitzboden</i>	
Flur	Innentüren wie vor, Laminatfußboden, Wand und Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung, eingebauter Wandschrank mit Kunststofftüren

Kinderzimmer 1	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand, Decke und Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung, Innenrollo, Plattenheizkörper
Kinderzimmer 2	<u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u> Ausstattung laut Angabe: Innentür wie vor, Laminatfußboden, Plattenheizkörper, Holzdachflächenfenster, Deckenspot, Wand und Decke Raufaser gestrichen
WC	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, Dachschräge mit Verkleidung, Raufaser und Anstrich, Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Stand-WC, in diesem Bereich Leitungsverlegung auf der Wand, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, Elektrodurchlauferhitzer
<i>Kellergeschoss</i>	
Gemeinschaftstreppe	Treppe zum Kellergeschoss wie vor
	Zinkaltür zu den Kellerfluren, Kunststeinfußboden, Wand und Decke wie vor
Flur	Holzlattentüren zu den Abstellräumen, Betonfußboden, Wand Kalksandsteinmauerwerk mit Anstrich, Styropordeckenverkleidung, Bodeneinlauf
Heizungsraum	Zinkaltür, Betonfußboden, Wand Putz bis ca. 1,20 m Höhe, im Übrigen Mauerwerk mit Anstrich, Decke Schalungsbau, Stahlfenster mit Mäusegittern, 5 l Heißwassergerät, Viessmann-Ölzentralheizungsanlage
Heizöllagerraum	Zinkaltür auf ca. 1,20 m Höhe, Stahltankanlage
Abstellraum zur ETW Nr. 8	Holzlattentür, die Tür ist verschlossen <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Fahrradabstellbereich	Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke mit Styroporverkleidung, Wasser- und Stromhausanschluss
Waschküche 1	vom Gemeinschaftstreppehaus aus zugänglich Zinkaltür, Ausgangstür zum Kelleraußeneingang als Holztür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Fliesenfußboden mit Bodeneinlauf, Betonsockel für Waschmaschinen und Trockner, Wand Putz bis ca. 1,20 m Höhe, im Übrigen Mauerwerk mit Anstrich, Styropordeckenverkleidung, Stahlfenster mit Mäusegittern

- Waschküche 2 durch Waschküche 1 zugänglich
Betonsockel für Waschmaschinen und Trockner, Fliesenfußboden mit Bodeneinlauf, Wand und Decke wie vor, Stahlfenster mit Mäusegittern
- Trockenraum durch die Waschküche zugänglich
Holzlattentür, Fliesenfußboden mit Bodeneinlauf, Wand wie vor, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Einbauten Gemeinschaftstreppenhaus im Erdgeschoss:
Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage
- ETW Nr. 8:
Dachgeschoss:
Diele:
Gegensprechanlage, Einbauschränk raumhoch mit Holztüren in Buche
Spitzboden:
Flur:
eingebauter Wandschränk mit Kunststofftüren
- Verwaltung Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt:
- ...
- Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht:
- Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2020: 61.811,50 EUR
- Sonderumlagen wurden nicht beschlossen.
- Erträge aus Gemeinschaftseigentum bestehen nicht.
- Die Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 8 bei der Gemeinschaft betragen 10.832,00 EUR.
- Das monatliche Hausgeld für die ETW Nr. 8 beträgt 470,-- EUR
- Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.06.2021 steht eine Sanierung des Daches des Wohnhauses und der Garagen an. Die Eigentümerversammlung beschloss, dass zu diesem Thema im Frühjahr 2022 ein außerordentliche Eigentümerversammlung durchgeführt werden soll. Für die Maßnahme soll eine Sonderumlage von ca. 120.000,-- EUR beschlossen werden.
- Für die ETW Nr. 8 würde sich unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils von 107,65/1.000 ein Anteil von rd. 13.000,-- EUR ergeben.

Diese möglicherweise anfallenden Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

4.4 Zustand

zufriedenstellender Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Dachgeschoss / Gemeinschaftstreppenhaus:
Im Deckenbereich sind leichte Feuchteschäden erkennbar

Kellergeschoss:
Waschküche:
Feuchteschäden im unteren Außenwandbereich

- Instandhaltung
- wirtschaftliche Wertminderung
- Nutzungseinschränkungen

im Übrigen normaler Erhaltungszustand

keine

keine

werterhöhende Umstände:

keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: ETW Nr. 8:
zweckmäßiger Wohnungszuschnitt
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der Beschaffenheit der ETW Nr. 8 sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit nicht zu erwarten.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und der Beschaffenheit der ETW Nr. 8 sind keine Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Fernwärme -----
 - * Gas -----
 - * Fernsehen Satellitenempfangsanlage

- Außenbauwerke drei Garagen im Kellergeschoss, Stahlschwingtore

Kelleraußeneingang mit Stahlbetontreppe ohne Belag, fünf Steigungen, im Kellergeschoss Bodeneinlauf. Kellerhals mit Steinputz, Abdeckung mit Granit, Stahlgeländer, Stahlhandlauf

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich drei Fertigteilgaragen, zwei Garagen rechtsseitig mit Stahlschwingtor, linksseitig mit Sektionaltor, Flachdach, Außenfassade mit Strukturputz und Anstrich

- befestigte Flächen Eingangsbereich mit Waschbetonplatten

Zufahrt zu den Garagen im Kellergeschoss in Betonsteinpflasterung, die Fläche direkt vor den Garagen ist asphaltiert, im Übrigen geschotterter Untergrund

Wegeflächen im Hofbereich mit Betonsteinpflasterung, in Teilbereichen Holzdielenbelag

- Einfriedung Der Vorgartenbereich ist teilweise mit einem ca. 60 cm hohen Holzzaun eingefriedet, teilweise Heckenanlage

Im rückwärtigen Grundstücksbereich Einfriedung teilweise mit Maschendrahtzaun, teilweise mit Heckenanlage

- Grünanlagen Vorgartenbereich mit Zierrasen und Ziersträuchern

Im rückwärtigen Grundstücksbereich kleine Rasenfläche

- Besonderheiten Es sei darauf hingewiesen, dass die Zuordnung der KFZ – Stellplätze nicht wie in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung dargestellt ausgeführt wurde. Es wird angenommen, dass ein Stellplatz für die ETW Nr. 8 zur Verfügung steht.

Zustand / Beurteilung

zufriedenstellender Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Nach den Grundsätzen der ImmoWertV vom 14. Juli 2021 ist der Verkehrswert (Marktwert) durch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder durch mehrere dieser Verfahren zu ermitteln.

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Verfahren der Wertermittlung

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, da zeitnahe, aussagekräftige Kaufpreise vergleichbarer Objekte im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Wertermittlungstichtag eigengenutzte Eigentumswohnung nebst Sondernutzungsrecht an Spitzboden und KFZ-Stellplatz ST 18 handelt, bei der jedoch eher eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert und der Immobilienpreis (Pkt. 9.1 des Gutachtens) wurden nur stützend betrachtet.

Der Wert des Grund und Bodens wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens unter Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt (mittelbarer Preisvergleich).

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens.

WERTERMITTLUNG

7. ERTRAGSWERT

§§ 27 – 34 ImmoWertV
i.V.m. § 8 (2) ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung¹ zu berücksichtigen, welche im Vervielfältiger *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden etc. zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks ergibt sich der Ertragswert.

*) Vervielfältiger: Gemäß § 34 ImmoWertV, unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlagen.

7.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken, § 19 ImmoWertV

B o d e n r i c h t w e r t nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2022

- laut Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2022 vom 01.01.2022

zonaler Richtwert / Heisterkamp: rd. 250,-- EUR/m²

Lage und Wert:

Gemeinde	Castrop-Rauxel
Ortsteil	Castrop
Bodenrichtwertnummer	1246
Bodenrichtwert	250,-- EUR / qm
Stichtag des	
Bodenrichtwerts	01.01.2022

¹ Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

beschreibende Merkmale:

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Grundstückstiefe	40 m

Das in Rede stehende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Grundstückstiefe“ mit einer mittleren Grundstückstiefe von rd. 33 m von den vorgenannten Vergleichsgrundstücken ab.

Entsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen aus Vergleichsfällen ermittelten Umrechnungsfaktoren durchzuführen. Der Umrechnungsfaktor beträgt bei einer Grundstückstiefe von rd. 33 m 1,10.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:
 $250,- \text{ EUR / m}^2 \times 1,1 = 275,- \text{ EUR / m}^2$

angepasster Bodenwert rd. 275,- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *)

Laut Schreiben des EUV Castrop-Rauxel vom 10.02.2022 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 275,- EUR/m²

* = Ausgenommen hiervon bleiben Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz NW für die Herstellung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

Gemarkung Castrop Flur 13	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Flurstück 691	888	x	275,00	=	244.200,- EUR
Flurstück 692	178	x	275,00	=	48.950,- EUR
Bodenwert				=	293.150,- EUR

Wohnungseigentum Nr. 8		
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 8 des Aufteilungsplanes 107,65 / 1.000	stel von	293.150,- EUR
	=	31.558,- EUR

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 31 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

„Die hier festzustellende Miete wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (Art, Größe, Ausstattung), der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel –
gültig ab dem 01.04.2021 bis zum 31.03.2023

Begriffsdefinitionen

Mietenbegriff "Netto-Kaltmiete"

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) und ohne sonstige Entgelte (z. B. Stellplatzmieten).

Möblierung

Bei möbliert vermieteten Wohnungen können die Werte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und um den Wert der Möblierung zu erhöhen.

1. Mietspiegeltabelle

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächen in Euro pro m² und Monat ohne Berücksichtigung der Merkmale Beschaffenheit, Art, Ausstattung und Wohnlage wieder.

Wohnfläche

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Ziffer 2 Wohnflächenverordnung berücksichtigt.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m² nach Wohnfläche

Wohnfläche [m ²]	Basismiete [Euro/m ²]	Wohnfläche [m ²]	Basismiete [Euro/m ²]	Wohnfläche [m ²]	Basismiete [Euro/m ²]
30-34	5,20	60-64	5,18	90-94	5,37
35-39	5,16	65-69	5,20	95-99	5,41
40-44	5,14	70-74	5,23	100-104	5,46
45-49	5,13	75-79	5,26	105-109	5,50
50-54	5,14	80-84	5,30	110-114	5,54
55-59	5,16	85-89	5,34	115-120	5,59

2. Baulter

In der **Tabelle 2** werden sieben Baulterklassen ausgewiesen. Mit dem Baulter wird im Mietspiegel die Beschaffenheit, einschließlich der überwiegenden energetischen Beschaffenheit, abgebildet.

Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal "Beschaffenheit" bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand des Gebäudes oder der Wohnung. Es wird im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

- Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.
- Grundlegend modernisierte Wohnungen können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. In diesem Fall können Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen (siehe Tabelle 3) nicht zusätzlich geltend gemacht werden. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens ein Drittel der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.

Tabelle 2: Einfluss des Baulters auf die Basis-Nettomiete

Baulter	Zuschlag
Baujahre bis 1919	+ 0,0 %
Baujahre 1920-1948	+ 4,3 %
Baujahre 1949-1970	+ 2,3 %
Baujahre 1971-1980	+ 0,8 %
Baujahre 1981-1990	+ 10,6 %
Baujahre 1991-2010	+ 13,7 %
Baujahre 2011-2020	+ 38,0 %

3. Ermittlung von besonderen Wohnwertmerkmalen

Neben den Merkmalen der Wohnungsgröße und des Baujahres können Besonderheiten bei Ausstattung, Gebäudetyp und Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen.

Tabelle 3 weist **Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale oder Besonderheiten der Wohnlage und des Wohnumfeldes der Mietwohnung aus. Tabelle 3 enthält nur Wohnwert- oder Lagemerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

Maßgeblich sind nur Wohnwertmerkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich.

Zusätzlich zu den aufgelisteten Merkmalen können weitere nicht im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung erfasste Ausstattungsmerkmale zu einem Zu- oder Abschlag im Rahmen der Mietspiegelspannen führen.

Tabelle 3: Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale

Wohnwertmerkmale	Zu- und Abschläge
Wohnung liegt in der Altstadt (Siehe Anlagen A und B. Kein Extra Zuschlag für Innenstadtlage)	+ 10,6 %
Wohnung liegt in der Innenstadt (Siehe Anlagen A und B.)	+ 5,5 %
Wohnung liegt in einem Bereich mit keinem (Innenhöfe oder Grünflächen) oder niedrigem Verkehrsaufkommen (verkehrsberuhigter Bereich)	+ 2,0 %
Beeinträchtigung von Straßenlärm von mehr als 60 db(A) (Siehe Anlagen A und B. Maßgebend sind der 24h-Pegel, gemäß der Kartierung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen Stand 31.03.2020 und die Gebäudereferenzen des Landes NRW Stand 01.07.2020).	- 2,5 %
Personenaufzug vorhanden	+ 8,1 %
Wäschetrockenraum oder Waschküche mit Trocknungsmöglichkeit	+ 2,7 %
Bad ohne Bodenfliesen	- 5,7 %
Bad mit Warmwasserversorgung mittels Kleinboiler, Untertischgeräte, Durchlauferhitzer	- 2,5 %
Fußboden aus Parkett, Vinyl, Kacheln/Fliesen oder Naturstein/Marmor	+ 6,0 %
Rollläden	+2,5 %
Nicht modernisierter Altbau bis Baualter 1970 einschließlich	- 6,4 %
Außenwanddämmung aller Wände nach 1990 bis 1999 Annahme:	+ 4,8 %
Außenwanddämmung aller Wände nach 2000 bis 2009	+ 6,9 %
Außenwanddämmung aller Wände nach 2010	+ 8,8 %
Modernisierung Sanitärbereich nach 2010 (mindestens: Fliesen, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken und WC)	+ 2,6 %

Folgende Merkmale wurden zwar im Rahmen der Datenerhebung abgefragt, bei der Datenanalyse im Rahmen des gewählten Regressionsmodells konnte aber kein Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden:

- Dachgeschosswohnung, Souterrainwohnung, Maisonettewohnung, Penthouse Wohnung
- Einbauküche mit Schränken und Elektrogeräten
- Bad und WC innerhalb oder außerhalb der Wohnung
- Zusätzliches Gäste-WC
- Kein vom Vermieter gestelltes Bad und WC

- Badewanne, Dusche, zweites Waschbecken, Handtuchtrockner-Heizkörper, Fenster im Bad, PVC-Belag im Bad
- Nicht alle Räume von der Diele erreichbar (z.B. Durchgangszimmer)
- Abstellraum innerhalb oder außerhalb der Wohnung
- eigener Kellerraum oder Dachbodenanteil
- Installation (Strom, Wasser, Gas) überwiegend sichtbar auf Putz
- Gegensprechanlage
- Mindestens ein Wohnraum, Küche, Bad ohne fest installierte Heizung,
- Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume
- Einbruchschutz (z.B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)
- Bodengleiche Dusche im Bad
- Alle Türen mind. 90 cm breit
- Wohnung ist schwellenfrei
- Wohnung ist stufenlos erreichbar
- Haltegriffe
- Teppichboden, PVC-Böden, Rohboden/ kein Fußbodenbelag, Laminat, Holzdielen
- Einfachverglasung, Doppelkassenfenster, Isolierverglasung, Wärmeschutzverglasung, höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,0 und darunter)
- Balkon/ Loggia, Terrasse, Dachterrasse, Wintergarten, eigener Garten, Gemeinschaftsgarten
- Einordnung nach Energieausweis
- Beheizungsart (Zentralheizung, Etagenheizung, Elektro- /Nachtspeicheröfen, Einzel-öfen) und Energieträger (Öl, Gas, Fernwärme, Kohle, Koks, Holz, Pellets, erneuerbare Energien)
- Warmwasserversorgung (keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung, Zentrale Warmwasserversorgung)
- Dach- und Kellerdämmung, Austausch des Wärme-Erzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)
- Erneuerung Wohneingangstür
- Lage zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Haltestellen ÖPNV, Grünanlagen, Gaststätten, Restaurants, Cafés, Hausarzt, Krankenhaus, Grünflächen

4. Mietspiegelspanne

Ergebnis ist die mittlere Miete für eine Referenzwohnung durch Auswahl der Basis-Nettomiete (Tabelle 1), Berücksichtigung des Baualters (Tabelle 2) und anschließende Anwendung aller objektspezifischen Zu- und Abschläge (Tabelle 3).

Für die Ermittlung der Mietspiegelspanne muss die so ermittelte Referenzmiete abschließend jeweils mit den sich aus der statistischen Auswertung ergebenden Faktoren 0,897 und 1,106 multipliziert werden.

Innerhalb der Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden

tatsächliche Mieten:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
ETW Nr. 8	DG/SB	Wohnen	93		keine Angaben / Eigennutzung	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 3.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 sowie 5 bis 7 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Die Vergleichsmiete für das hier zu bewertende Objekt ergibt sich wie folgt:

Lage:	Heisterkamp 2, 44575 Castrop-Rauxel
-------	-------------------------------------

Wohnfläche	93 qm
------------	-------

Baualtersklasse	1971 - 1980	0,80%
-----------------	-------------	-------

Ortsübliche Vergleichsmiete:

Basismiete	5,37 EUR / qm
------------	---------------

Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	0,80%
---	-------

Wohnmerkmale	5,50% Lage in der Innenstadt 2,70% Waschküche / Trockenraum vorh. -2,50% Elektrodurchlauferhitzer im Bad 2,50% Rollläden 4,80% Außenwanddämmung 1990-1999 - Annahme 2,60% Modernisierung Sanitär nach 2010
--------------	---

Zu-/Abschläge insgesamt	16,40%
-------------------------	--------

Summe aller Zu- und Abschläge	0,88 EUR / qm
-------------------------------	---------------

mittlere monatliche Vergleichsmiete	6,25 EUR / qm
--	----------------------

Mietspanne	5,61 EUR / qm	bis	6,91 EUR / qm
-------------------	----------------------	-----	----------------------

Für die ETW Nr. 8 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung des Objektes sowie des späteren Ausbaus des Spitzbodens gemäß Bewertungsansatz eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der oben genannten Spanne in Höhe von rd. 6,60 EUR / m² als angemessen angenommen.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es als angemessen angenommen, die oben genannten Miete unter Berücksichtigung der Miet- und Immobilienpreise NRW – Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) um 1 % anzuheben.

Es ergibt sich danach folgende Miete:
rd. 6,70 EUR / m²

In der oben genannten Miete ist der Miete für den zugehörigen Stellplatz enthalten.

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung eines Grundstücks bzw. des zu bewertenden Objektes erforderlichen Arbeitsleistungen und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht. Zu den Verwaltungskosten zählen auch die Kosten für die gesetzlich erforderlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses.

Die Verwaltungskosten für ein Objekt werden in der Regel nach den örtlichen Verhältnissen mit 2 % bis 5 % seines Rohertrages in Ansatz gebracht. Sie stehen in direkter Abhängigkeit zur Nutzung und Kleinteilung eines Objektes. Das Alter einer baulichen Anlage und die Einwohnerzahl des Gebietes, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass sich z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich, bei rund 2 % des Rohertrages bewegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß, etc. liegen die Verwaltungskosten dagegen bei rd. 3 % bis 5 % des Rohertrages. Bei Objekten mit einer gewerblichen Nutzung spielt auch die Einwohnerzahl des Belegenheitsgebietes eine größere Rolle. Die Verwaltungskosten können sich bei Gemeinden mit > 50.000 Einwohner um rund 2 % des Rohertrages erhöhen.

Im konkreten Fall werden auf Grundlage der Angaben in Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV jährliche Verwaltungskosten in einer Höhe von pauschal 373,- EUR für die ETW Nr. 8 in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer eines Objektes, insbesondere während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen, zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung, etc. entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung einer baulichen Anlage ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht auch zum Alter eines Objektes. Je älter ein Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten. Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende Eigentumswohnung betragen die Instandhaltungskosten 12,20 EUR / m² jährlich.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehendem, fluktuaturbedingtem Leerstand von Flächen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Es umfasst auch das Risiko uneinbringlicher Kosten einer Rechtsverfolgung von Ansprüchen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung, etc..

Für das Mietausfallwagnis ist in der Regel die Solvenz der Mieter von übergeordneter Bedeutung. Ferner müssen die sonstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Größe und auch die Lage des Objektes Berücksichtigung finden. Die Prozentzahlen bewegen sich je nach Nutzung und Lage in der Regel zwischen 2 % und 4 % des Rohertrages. Ausnahmsweise können sich bei Gewerbegrundstücken infolge eines z.B. aktuell bestehenden Angebotsüberhangs einhergehend mit einer schlechten Gewerbelage Werte von bis zu 8 % ergeben. Daraus ergibt sich, dass bei Gewerbeobjekten eher Werte im oberen Bereich der Spanne in Ansatz zu bringen sind, wohingegen bei Mietwohngrundstücken das Mietausfallwagnis in der Regel spürbar geringer ist und sich die Werte im unteren Bereich der genannten Spanne bewegen.

Bei der hier zu bewertenden ETW Nr. 8 wird das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der Beschaffenheit mit 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt. Sofern eine Restsumme der Betriebskosten nicht umlegbar ist, wird diese vom Eigentümer getragen. Sie beläuft sich erfahrungsgemäß auf ungefähr 1 % der Roherträge.

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes (Rentierlichkeit) soll sich generell die am Wertermittlungstichtag bestehende Lage auf dem Grundstücksmarkt niederschlagen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden folgende Liegenschaftszinssätze für Objekte mit vergleichbaren Nutzungen ermittelt und empfohlen:

- selbstgenutztes Wohnungseigentum Liegenschaftszinssatz \emptyset 2,3 %
Standardabweichung +/- 0,7 %

Grundstücksmarktbericht der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

69

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze 2021 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2021 in % mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
			durchschn. Wohnfläche/ Nutzfläche in m ²	durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche/ Nutzfläche	durchschnittliche Miete in €/m ² für		durchschn. Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrages	durchschn. Restnutzungsdauer in Jahren
					Wohnen	Gewerbe		
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,3 (2,5)	245 (316)	88	2.275	7,1		21,6	55
Standardabweichung	± 0,7 (0,7)		± 22	± 899	± 1,6		± 7,1	± 20
Vermietetes Wohnungseigentum	2,6 (3,0)	183 (203)	73	1.506	6,2		25,1	37
Standardabweichung	± 1,1 (1,0)		± 28	± 474	± 1,1		± 5,0	± 19

**) Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Selbstgenutztes Wohnungseigentum und Vermietetes Wohnungseigentum wurden aus Verkäufen der letzten 2 Jahre ausgewertet. Sie sind unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA NRW) ermittelt worden (siehe Ziffer 8.2).

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Je schlechter die Rentierlichkeit eines Objektes, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz anzusetzen.

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

- Marktsituation, Angebot / Nachfrage
- Grundstückslage
- Grundstücksausnutzung
- Grundstücksnutzung
- Ertragsentwicklung
- Gebäudestruktur

So ist zum Beispiel der Liegenschaftszinssatz um 0,5 – 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist, wie zum Beispiel in den folgenden Fällen:

- Gute Lage (ruhige Grünlage, unverbaubare Lage, Nähe zum Zentrum, gute Geschäftslage)
- Gute Anbindung
- Entwicklungspotential
- nachhaltiger, risikofreier Ertrag

Unter Berücksichtigung der Lage, der Beschaffenheit, des Zuschnitts und der Ausstattung der zu bewertenden ETW Nr. 8 wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 8 in Höhe von 2 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Heisterkamp 2 Castrop-Rauxel	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 8	rd. 93 m ²	x	6,70 EUR	x	12	=	7.477,-- EUR
Gesamtfläche		93,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	7.477,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
23,18 %	Verwaltungskosten		pauschal	/.			373,-- EUR
	Mietausfallwagnis		2,0%	/.			150,-- EUR
	Instandhaltungskosten		12,20 €/m ²	/.			1.135,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig		1,0%	/.			75,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	5.744,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag		=	5.744,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils	2,00 % von 31.558,-- EUR	/.	631,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage		=	5.113,-- EUR

Gebäudereinertrag	:	5.113,-- EUR
mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3	:	40 Jahre
marktangemessener Liegenschaftszins	:	2,00 % q = 1,02
Kapitalisierungsfaktor (KF)	:	27,36 q = 1 + Liegenschaftsz./100
KF = $q^n - 1 / q^n \times (q-1)$		

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
5.113,-- EUR	x	27,36	=	139.892,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	139.892,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage	139.892,-- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 8	<u>31.558,-- EUR</u>
vorläufiger Ertragswert	171.450,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	-1.000,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	

Ertragswert	<u>170.450,-- EUR</u>
-------------	-----------------------

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 8	rd.	170.000,-- EUR
--------------------	------------------	-----	----------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungsstichtag eine Anzahl von Jahren an, in welchen die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Unterhaltung, Instandhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich und technisch genutzt werden können.

Im Regelfall ist bei einer durchschnittlichen Unterhaltung und Instandhaltung baulicher Anlagen die technische Restnutzungsdauer höher anzusetzen als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da diese durch ständig wechselnde wirtschaftliche Anforderungen geprägt wird. Es ist daher sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Alters, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dem entgegen andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Dadurch kann sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer zum einen, durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder aber zum anderen, durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1982 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 8 100,00 %	5.744,- EUR	fiktiv 1982	40	80	40
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	5.744,- EUR	1982	40	80	40

- mittleres Baujahr	:	1982	
- mittleres Alter	:	40	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	40	Jahre

8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV
i.V.m. § 8 Abs. 2 / 3 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert bzw. dem Bodenwertanteil (§ 40 ImmoWertV) des Bewertungsgrundstücks und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Zu den Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

Des Weiteren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

8.1 Bodenwertanteile

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Die Bodenwertanteile wurden unter Punkt 7.1 ermittelt

8.2 Wert der baulichen Anlagen

8.2.1 Herstellungskosten

§ 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die Ansätze für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung sowie die Baunebenkosten.

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 3.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 sowie 5 bis 7 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Mehrfamilienwohnhaus	in Anlehnung an Typ 4.2 SW-RL
-----------------------------	--------------------------------------

7 - 20 Wohneinheiten

fiktives Baujahr: 1982

Normalherstellungskosten NHK 2010:

775,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 12.04.2022 153,30

Herstellungskosten zum Stichtag,

den 12.04.2022 775,- EUR x 153,30% = 1.188,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den 12.04.2022 = 1.188,- EUR

ACVGA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Flachdachgaube (einschl. Fenster)

1.800,00 EUR

Grundbetrag

zzgl. 1.100,00 EUR / qm

(Ansichtsfläche / Front)

hier:

2,30 m x 1,50 m = 3,45 qm

2,30 m x 1,50 m = 3,45 qm

2,30 m x 1,50 m = 3,45 qm

2,30 m x 1,50 m = 3,45 qm

7,75 m x 1,50 m = 11,63 qm

2,30 m x 1,50 m = 3,45 qm

1,80 m x 1,50 m = 2,70 qm

5,00 m x 1,50 m = 7,50 qm

39,08 qm

Grundbetrag 8 Stck. x 1.800,00 EUR 14.400,00 EUR

39,08 qm x 1.100,00 EUR / qm 42.988,00 EUR

57.388,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 12.04.2022 153,30

Herstellungskosten zum Stichtag, den

12.04.2022 57.388,- EUR x 153,30% = 87.976,00 EUR

BalkoneBalkon (einschl. Geländer, ISO-Korb,
Dämmung, Abdichtung und Belag)

		1.000,00 EUR	Grundbetrag
	zzgl.	750,00 EUR / qm	
hier:			
8,35 m x	1,50 m =	12,53 qm	
4,70 m x	1,20 m =	5,64 qm	
4,70 m x	1,50 m =	7,05 qm	
8,35 m x	1,50 m =	12,53 qm	
4,70 m x	1,20 m =	5,64 qm	
4,70 m x	1,50 m =	<u>7,05 qm</u>	
		50,44 qm	
Grundbetrag	6 Stck. x	1.000,00 EUR	6.000,00 EUR
	50,44 qm x	750,00 EUR / qm	<u>37.830,00 EUR</u>
			43.830,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	12.04.2022	153,30	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
12.04.2022	43.830,- EUR x	153,30%	= 67.191,00 EUR

Kellertreppe

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)

6.000,00 EUR / Stück

hier:	1 Stck. x	6.000,00	=	6.000,00 EUR
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:				
Baupreisindex -	2010	100,00		
Baupreisindex -	12.04.2022	153,30		
Herstellungskosten zum Stichtag, den				
12.04.2022	6.000,- EUR x	153,30%	=	9.198,00 EUR

8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

Der auf Basis der oben genannten Grundsätze ermittelte Normalherstellungswert der baulichen Anlage entspricht dem Substanzwert einer neuen, am Wertermittlungsstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) zur Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Nutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Mehrfamilienwohnhaus		Stichtag:	12.04.2022
BGF:	1.261 qm	Mehrfamilienwohnhaus Heisterkamp 2 44575 Castrop-Rauxel	
1.261	qm BGF	x	1.188,- EUR
			=
			<u>1.498.068,- EUR</u>
			1.498.068,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Flachdachgauben			87.976,- EUR
Balkone			67.191,- EUR
Kelleraußeneingang			<u>9.198,- EUR</u>
Herstellungskosten gesamt			1.662.433,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
40	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
50	%	von 1.662.433,- EUR	=
			<u>-831.217,- EUR</u>
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			831.216,- EUR
Hausanschlüsse:			=
			8.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	1%	von 831.216,- EUR	=
			<u>8.312,- EUR</u>
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 848.028,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus	=	848.028,- EUR

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 8:

Anteil für die ETW Nr. 8 am Gebäudesachwert 12,38% von 848.028,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 8 an der Gesamtwohn- und Nutzfläche des Objektes	=	104.986,- EUR
Herstellungskosten Stellplatz ST 18 pauschal	=	1.000,- EUR
Sachwert der baulichen Anlagen ETW Nr. 8 gesamt	=	105.986,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 8 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	31.558,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 8	=	137.544,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Größe sowie der Lage des Objektes wird es hier unter weiterer Berücksichtigung der zum Wertermittlungstichtag bestehenden verkäuferfreundlichen Marktlage als angemessen angenommen, einen Marktanpassungszuschlag in Höhe von 25 % in Ansatz zu bringen.

$$25,00\% \quad \text{von} \quad 137.544,- \text{ EUR} = 34.386,- \text{ EUR}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 8	=	171.930,- EUR
---	---	---------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-1.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 8	=	170.930,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 8	rd.	171.000,- EUR
-----------------	------------------	------------	----------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen wurde über den Immobilienpreiskalkulator folgende Werte ermittelt.

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten



Kurt-Schumacher-Allee 1, 45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/53-3047

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Lizenz: "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	1750 €/m ²		
Gemeinde	Castrop-Rauxel		
Immobilienrichtwertnummer	2		
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0 %
Geschosslage	1	Dachgeschoss	1 %
Alter	37 Jahr(e)	40 Jahr(e)	-2 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnfläche	51-80 m ²	93 m ²	4 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	-7 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	7	9	0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		1.680 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		155.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **1.680 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 155.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter www.boris.nrw.de.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Kreis
Recklinghausen, in der Stadt
Castrop-Rauxel und in der
Stadt Herten**



Kurt-Schumacher-Allee 1, 45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/53-3047

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Lizenz: "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	1750 €/m ²		
Gemeinde	Castrop-Rauxel		
Immobilienrichtwertnummer	2		
Ausstattungsstufe	mittel	gehoben 	25 %
Geschosslage	1	Dachgeschoss	1 %
Alter	37 Jahr(e)	40 Jahr(e)	-2 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnfläche	51-80 m ²	93 m ²	4 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	-7 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	7	9	0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		2.100 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		195.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **2.100 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 195.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter www.boris.nrw.de.

Diese Werte sind mit dem vorläufigen Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, d.h. hier mit 171.450,- EUR, zu vergleichen.

Unter Berücksichtigung der dargestellten mittleren bis leicht gehobenen Ausstattung des zu bewertenden Objektes und der Nutzbarkeit des Stellplatzes stützen die unter Berücksichtigung der genannten Faktoren ermittelten Immobilienpreise nach diesseitiger Auffassung den ermittelten Ertragswert.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 93,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	339,-- EUR / m ² 1.838,-- EUR / m ² 1.833,-- EUR / m ² EUR / m ²
ETW Nr. 8 nebst ST 18	Verkehrswert	1.828,-- EUR / m ²
Verkehrswert		170.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		22,74

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 8, Heisterkamp 2, 44575 Castrop-Rauxel

7.1	BODENWERTANTEIL	31.558,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	139.892,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-1.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>170.450,-- EUR</u>
	rd.	170.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	31.558,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	105.986,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	34.386,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-1.000,-- EUR
	SACHWERT	<u>170.930,-- EUR</u>
	rd.	171.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

"Der Verkehrswert wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

ETW Nr. 8 nebst Stellplatz ST 18

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 8 nebst Stellplatz ST 18 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungstichtag eigengenutzte Eigentumswohnung nebst Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz ST 18, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Der Sachwert und der Immobilienpreis wurden hier nur hilfsweise betrachtet.

Auf die Hinweise und die Bewertungsansätze auf den Seiten 2 und 3 sowie 5 bis 7 wird ausdrücklich Bezug genommen.

A u s g a n g s w e r t

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 170.000,-- EUR

VERKEHRSWERT des unbelasteten Wohnungs-
Eigentums zum Stichtag,
dem 12.04.2022, gerundet 170.000,-- EUR

11. BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN

1. Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Die ETW Nr. 8 im Dachgeschoss und Spitzboden wird zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

2. Wird ein Gewerbe betrieben?

In dem ETW Nr. 8 wird zum Wertermittlungsstichtag kein Gewerbe betrieben.

3. Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind in der ETW Nr. 8 nicht vorhanden.

4. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 12.01.2022 bestehen für das Grundstück

Gemarkung: Castrop
Flur: 13
Flurstück 691, 692
Lagebezeichnung: Castrop-Rauxel, Heisterkamp 2

keine Baulasteintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel. Das Buchgrundstück ist frei von Baulasten im Sinne von § 85 der Landesbauordnung NRW – BauO NRW 2018.

Es sind auch keine Eintragungsverfahren anhängig.

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 27.01.2022 wird mitgeteilt, dass zu den Grundstücken

Castrop-Rauxel, Heisterkamp 2
Gemarkung: Castrop
Flur: 13
Flurstück: 691, 692

zurzeit **keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren** betrieben werden.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der zurzeit bestehende bauliche Zustand nicht mit der Aktenlage abgeglichen wurde. Insofern könne nicht ausgeschlossen werden, dass gegebenenfalls Bestandteile der Anlagen ungenehmigt seien.

Weitere eventuell in den Akten dokumentierte Vorgänge könnten aufgrund eng begrenzter Arbeitskapazitäten durch die Stadtverwaltung Castrop-Rauxel leider nicht recherchiert werden.

Laut **planungsrechtlicher Auskunft** der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 26.01.2022 sind die Grundstücke

Gemeinde: Castrop-Rauxel
Gemarkung: Castrop (5287)
Flur: 13
Flurstück 691, 692
Lagebezeichnung: Heisterkamp 2

im Flächennutzungsplan, amtlich bekannt gemacht am 22.02.2013, als Wohnbaufläche dargestellt.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Weiter wurden folgende Angaben gemacht:

Es befindet sich kein B-Plan in Aufstellung.

Das Grundstück ist **nicht** im Geltungsbereich

- einer Veränderungssperre
 - einer Werbesatzung
 - einer Vorkaufsrechtssatzung
 - einer Erhaltungssatzung
 - eines Sanierungs-/Entwicklungsgebiets
 - eines Denkmalsbereichs
- gelegen.

Ferner wurde unverbindliche Auskunft zu planungsrelevanten Fachrechten erteilt:

Das Grundstück ist **nicht**

- im Landschaftsschutzgebiet
 - im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes
- gelegen.

Das Grundstück berührt **nicht**

- eine Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG
- eine Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG.

5. Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten gegeben?

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 12.01.2022 ist das Grundstück

Gemarkung: Castrop
Flur: 13
Flurstück: 691, 692
Castrop-Rauxel, Heisterkamp 2

zurzeit **nicht im Kataster über Altlasten** und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen verzeichnet.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Auskunft aus dem Kataster lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück widerspiegelt und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Die Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist. Durch diese Auskunft wird eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass gemäß § 2 (Mitteilungspflichten) des Landesbodenschutzgesetzes der zuständigen Behörde Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich mitzuteilen sind.

6. Unterliegt das Objekt der Wohnungsbindung?

Laut Schreiben der Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Soziales – Wohnungswesen, vom 13.01.2022 wird mitgeteilt, dass das in Rede stehende **Objekt nicht im Bestand des geförderten Wohnraums** sei.

7. Wer ist der Verwalter der Sondereigentumsrechte?

Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt:

...

Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht:

Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2020:
61.811,50 EUR

Sonderumlagen wurden nicht beschlossen.

Erträge aus Gemeinschaftseigentum bestehen nicht.

Die Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 8 bei der Gemeinschaft betragen 10.832,00 EUR.

Das monatliche Hausgeld für die ETW Nr. 8 beträgt 470,-- EUR

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.06.2021 steht eine Sanierung des Daches des Wohnhauses und der Garagen an. Die Eigentümerversammlung beschloss, dass zu diesem Thema im Frühjahr 2022 eine außerordentliche Eigentümerversammlung durchgeführt werden soll. Für die Maßnahme soll eine Sonderumlage von ca. 120.000,-- EUR beschlossen werden.

Für die ETW Nr. 8 würde sich unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils von 107,65/1.000 ein Anteil von rd. 13.000,-- EUR ergeben.

Diese möglicherweise anfallenden Kosten bleiben bei der Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Waltrop, den 26.08.2022