

**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 3709-03-2022

## 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 018 / 21	
Objekt:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. <u>Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92</u> Grundstück bebaut mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte links nebst unterkellertem Terrassenbereich und Carport Am Beerenbruch 12 44581 Castrop-Rauxel</li><li>2. <u>Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 93</u> unbebautes Gartenlandgrundstück Am Beerenbruch 12 44581 Castrop-Rauxel</li><li>3. <u>Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 94</u> unbebautes Gartenlandgrundstück Am Beerenbruch 12 44581 Castrop-Rauxel</li></ol>	
Grundstück:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Gemarkung Flur 10 Gebäude- und Freifläche, Wohnen Grundstücksgröße</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>Ickern Flurstück 92  Am Beerenbruch 12 1.641 m<sup>2</sup></li></ol>

- |    |                                                                                |                                                                      |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 2. | Gemarkung<br>Flur 10<br>Gebäude- und Freifläche,<br>Wohnen<br>Grundstücksgröße | Ickern<br>Flurstück 93<br><br>Am Beerenbruch 12<br>70 m <sup>2</sup> |
| 3. | Gemarkung<br>Flur 10<br>Gebäude- und Freifläche,<br>Wohnen<br>Grundstücksgröße | Ickern<br>Flurstück 94<br><br>Am Beerenbruch 12<br>34 m <sup>2</sup> |

Verkehrswert für die als wirtschaftliche Einheit betrachteten Grundstücke:

1.-3. Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 92, 93, 94

Ermittelter Verkehrswert für  
die unbelasteten Grundstücke  
als wirtschaftliche Einheit:

**580.000,-- EUR**

in Worten:

Fünfhundertachtzigtausend Euro

Rein rechnerisch und informatorisch wird der Verkehrswert für die als wirtschaftliche Einheit betrachteten Grundstücke wie folgt aufgeteilt:

1. Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92

Ermittelter Verkehrswert für  
das unbelastete Grundstück:

**574.000,-- EUR**

in Worten:

Fünfhundertvierundsiebzigttausend Euro

2. Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 93

Ermittelter Verkehrswert für  
das unbelastete Grundstück:

**4.000,-- EUR**

in Worten:

Viertausend Euro

3. Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 94Ermittelter Verkehrswert für  
das unbelastete Grundstück:**2.000,-- EUR**

in Worten:

Zweitausend Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass die unbebauten Grundstücke Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 93 und 94 infolge von Form, Zuschnitt, Größe und Nutzung als Gartenlandfläche zum angrenzenden bebauten Grundstück Am Beerenbruch 12 (Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92) als wirtschaftliche Einheit mit diesem betrachtet werden.

Es wird weiter angenommen, dass die Grundstücke nicht getrennt voneinander verwertet werden.

**Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.**

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 1 zu der baurechtlichen Genehmigungssituation und dem diesbezüglichen Bewertungsansatz
- Punkt 3.2 zu Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs
- Punkt 3.4 zur Nutzbarkeit
- Punkt 4.3 zur Elektroanlage
- Punkt 4.4 zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag:

21.04.2022

Waltrop, den 11.08.2022

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		8
3.	GRUNDSTÜCK		10
	3.1 Grundstücksdaten		10
	3.2 Lasten und Beschränkungen		11
	3.3 Grundstücksbeschreibung		12
	3.4 Beurteilung		21
4.	BEBAUUNG		22
	4.1 Allgemeines		22
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		23
	4.3 Baubeschreibung		24
	4.4 Zustand		29
	4.5 Beurteilung		31
5.	AUSSENANLAGEN		31
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		33
7.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	34
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	34
	7.2 Wert der baulichen Anlagen		37
	7.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	37
	7.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	39
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	44
8.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	46
	8.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	46
	8.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	46
	8.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	52
	8.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	54
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	57
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		57
	9.2 Vergleichsdaten		57
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	59
11.	BEANTWORTUNG DER BESONDEREN RICHTSFRAGEN		61
12.	ANLAGEN		

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

**Wertermittlungsstichtag: 21.04.2022**

Ortsbesichtigung: 21.04.2022

- Grundstück
1. Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92  
Grundstücksgröße 1.641 qm  
Einfamiliendoppelhaushälfte links  
Am Beerenbruch 12, 44581 Castrop-Rauxel
  2. Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 93  
Grundstücksgröße 70 qm  
unbebautes Gartenlandgrundstück  
Am Beerenbruch 12, 44581 Castrop-Rauxel
  3. Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 94  
Grundstücksgröße 34 qm  
unbebautes Gartenlandgrundstück  
Am Beerenbruch 12, 44581 Castrop-Rauxel

Gemäß Bewertungsansatz werden die genannten Grundstücke bei der weiteren Wertermittlung als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

Informationen zum Objekt

Baujahr Wohnhaus	1939
Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen laut Angabe	um 2009
fiktives Baujahr	1972
fiktives Alter	50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Amtsgericht Castrop-Rauxel, Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 16860  
 Abt. II Nr. 1: Verzicht auf Schadensersatzansprüche aus Bergschäden  
 bezogen auf das Flurstück 93 und 94  
 Abt. II Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
 bezogen auf die Flurstücke 92, 93 und 94  
 siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens

bergbauliche Einwirkungen

Die zu bewertenden Grundstücke liegen über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ickern“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Es wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich der Grundstücke kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass die Grundstücke über dem Bewilligungsfeld „Victor-Gas“ liegen. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.  
 siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baulasten	Für die zu bewertenden Grundstücke bestehen keine Baulasteneintragung und das Buchgrundstück sei frei von Baulasten i.S.d. § 85 BauO NRW 2018. Es sei auch kein Eintragungsverfahren anhängig.																		
Denkmalschutz	nicht betroffen – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																		
Wohnungsbindung	nicht betroffen – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																		
Baurecht	Darstellung der Grundstücke im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche / Wald  Die Grundstücke sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144, 1. Änderung – mit dem Titel „Heimstraße“ der Stadt Castrop-Rauxel gelegen. Der Bebauungsplan ist am 19.03.2014 amtlich bekannt gemacht worden.  Die unbebauten Grundstücke Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 93 und 94 sind außerhalb des Bebauungsplanes gelegen und als ausgewiesene Waldfläche, Landschaftsplan Castrop-Rauxel „Hügelland“ planungsrechtlich nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																		
baubehördliche Beschränkungen	Es werden laut Angabe der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel derzeit keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren zu dem zu begutachtenden Objekt betrieben. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																		
Altlasten	Die zu bewertenden Grundstücke sind zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																		
abgabenrechtlicher Zustand	Die oben genannten Grundstücke werden ausschließlich durch die Straße „Am Beerenbruch“ erschlossen. Die Straße „Am Beerenbruch“ wurde durch Dritte endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB können bzw. werden nicht mehr erhoben.  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 sei.																		
Flächenzusammenstellung	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">bebaute Fläche</td> <td style="width: 15%;">144 m<sup>2</sup></td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td>504 m<sup>2</sup> Wohnhaus</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td>100 m<sup>2</sup></td> <td>EG</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>91 m<sup>2</sup></u></td> <td>Obergeschoss</td> </tr> <tr> <td></td> <td>191 m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nutzfläche</td> <td>38 m<sup>2</sup></td> <td>Dachgeschoss</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	144 m <sup>2</sup>		Bruttogrundfläche	504 m <sup>2</sup> Wohnhaus		Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>	EG		<u>91 m<sup>2</sup></u>	Obergeschoss		191 m <sup>2</sup>		Nutzfläche	38 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss
bebaute Fläche	144 m <sup>2</sup>																		
Bruttogrundfläche	504 m <sup>2</sup> Wohnhaus																		
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>	EG																	
	<u>91 m<sup>2</sup></u>	Obergeschoss																	
	191 m <sup>2</sup>																		
Nutzfläche	38 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss																	
Wohnlage	mittlere Wohnlage																		
Besonderheiten	Es sei darauf hingewiesen, dass die unbebauten Grundstücke Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 93 und 94 infolge von Form, Zuschnitt, Größe und Nutzung als Gartenlandfläche zum angrenzenden bebauten Grundstück Am Beerenbruch 12 (Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92) als wirtschaftliche Einheit mit diesem betrachtet werden.  Es wird weiter angenommen, dass die Grundstücke nicht getrennt voneinander verwertet werden.  Weiter ist nicht klar, ob die gemäß vorliegender Bauzeichnungen ausgebaute Fläche im Dachgeschoss baurechtlich zu Wohnzwecken genehmigt wurde. In der von der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel vorgelegten Bauakte konnten keine ent-																		

sprechenden Zeichnungen gefunden werden. Zudem ist eine Nutzung der Räume im Dachgeschoss zu Wohnzwecken infolge des zum Wertermittlungsstichtag vorgefundenen Zustandes eher nicht möglich. Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages für diese Flächen wären durchgreifende Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten notwendig.

Für die weitere Wertermittlung wird daher für das Dachgeschoss von einer Nutzung als Abstellfläche ausgegangen und es werden nur die für eine entsprechende Nutzung notwendigen Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. Austausch von Fenstern berücksichtigt. Die sich hieraus ergebende Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung getrennt in Abzug gebracht.

Auch für die Unterkellerung der Garage und die Carportanlage liegen laut zur Verfügung gestellter Bauakte keine baurechtlichen Genehmigungen vor. Es wird diesbezüglich jedoch angenommen, dass eine Genehmigung erteilt würde.

Kosten zur Durchführung einer baurechtlichen Genehmigung bleiben bei der weiteren Wertermittlung ebenso unberücksichtigt wie Kosten für die Durchführung von Maßnahmen, die gegebenenfalls im Zuge des Genehmigungsverfahrens notwendig werden, wie z.B. in Bezug auf Schall-, Wärme-, und Brandschutz sowie statische Maßnahmen.

#### Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Einfamiliendoppelhaushälfte handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund steht. Die unbebauten Grundstücke werden nach dem Bodenwert beurteilt.

#### Ergebnisse des Sachwertverfahrens

Bodenwert	285.687,-	EUR	Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92
Gebäudesachwert	<u>228.772,-</u>	EUR	
vorläufiger Sachwert	514.459,-	EUR	
Marktanpassung	<u>64.307,-</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Sachwert	578.766,-	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 12.500,-	EUR	Bauschäden / Baumängel
	4.668,-	EUR	unterkellerte Garage
	3.990,-	EUR	Bodenwert Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 93
	<u>1.938,-</u>	EUR	Bodenwert Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 94
Sachwert	576.862,-	EUR	
Sachwert	rd. 577.000,-	EUR	
<b>Verkehrswert der Grundstücke betrachtet als wirtschaftl. Einheit</b>	<b>580.000,-</b>	<b>EUR</b>	

## 2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Castrop-Rauxel Bahnhofstraße 61 - 63 44575 Castrop-Rauxel
Zweck des Gutachtens	Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Grundlagen der Wertermittlung	<p><u>Baugesetzbuch</u> 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.</p> <p><u>Immobilienwertermittlungsverordnung</u> ImmoWertV vom 14.07.2021 in Kraft ab: 01.01.2022</p> <p><u>Wertermittlungsrichtlinien</u> WertR 06 vom 01.03.2006 Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006</p> <p><u>Baunutzungsverordnung</u> 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)</p> <p><u>Statistisches Bundesamt,</u> <u>Baupreisindex</u> aktuelle Ausgabe</p>
Unterlagen zum Gutachten	<p>Grundbuchkopie / Grundbuchauszug vom 15.03.2022 Liegenschaftskatasterplan M.: 1 / 1.000 vom 24.03.2022 Baupläne laut Anlage Berechnungen laut Anlage</p>
Besichtigung Beteiligte	<p>21.04.2022</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Miteigentümer</li> <li>- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sach- verständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps</li> <li>- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW</li> </ul>
Stichtag der Bewertung	21.04.2022
Umfang des Gutachtens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 63 Seiten</li> <li>- Katasterauszug</li> <li>- Stadtplanausschnitt</li> <li>- Grundrisse, Schnitt und Ansichten</li> <li>- Fotos</li> <li>- Grundbuchauszug</li> <li>- Stellungnahmen zum Planungsrecht, zu Baulasten und Altlasten</li> </ul>



## 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.

Diesseits ist nicht bekannt, ob für das in Rede stehende Objekt ein Energieausweis vorliegt.

## BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

## 3. GRUNDSTÜCK

## 3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage der Grundstücke im Wohngebiet
- Anschrift 44581 Castrop-Rauxel  
Am Beerenbruch 12
- Objekttyp
  1. Einfamilien-doppelhaushälfte – links nebst unterkellertem Terrassenbereich und Carport
  2. unbebautes Gartenlandgrundstück
  3. unbebautes Gartenlandgrundstück
- Nutzer Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag durch den Miteigentümer eigengenutzt.
- Grundbuch von Castrop-Rauxel  
Amtsgericht Castrop-Rauxel  
Band -----  
Blatt 16860
- Kataster
  1. Gemarkung Ickern  
Flur 10 Flurstück 92  
Gebäude- und Freifläche, Wohnen Am Beerenbruch 12  
Grundstücksgröße 1.641 m<sup>2</sup>
  2. Gemarkung Ickern  
Flur 10 Flurstück 93  
Gebäude- und Freifläche, Wohnen Am Beerenbruch 12  
Grundstücksgröße 70 m<sup>2</sup>
  3. Gemarkung Ickern  
Flur 10 Flurstück 94  
Gebäude- und Freifläche, Wohnen Am Beerenbruch 12  
Grundstücksgröße 34 m<sup>2</sup>

### 3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II  
Lasten:

Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 16860

1. Folgendes Recht:

„Ein Verzicht auf Schadensersatzansprüche aus Bergschäden jeder Art, die durch das im Berggrundbuch von Castrop, Band 7, Blatt 35 eingetragene konsolidierten Steinkohlenbergwerk Victor und das im Berggrundbuch von Castrop, Band 7, Blatt 39 eingetragene Steinkohlenbergwerk Ickern entstanden sind oder entstehen werden, für die jeweiligen Eigentümer der bezeichneten Bergwerke. Eingetragen am 22. Oktober 1953.“

ist mit den Grundstücken von Castrop-Rauxel, Blatt 16099 hierher übertragen am 13. Dezember 1993.

*[bezogen auf die Grundstücke Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 93, 94]*

*Laut Schreiben des Amtsgerichtes Castrop-Rauxel vom 04.04.2022 konnte die Bewilligung in der oben genannten Angelegenheit trotz intensiver Suche nicht aufgefunden werden. Genauere Informationen zu der oben genannten Belastung liegen daher nicht vor.*

*Ein Verzicht auf Schadensersatzansprüche aus Bergschäden bedingt im Allgemeinen eine Wertminderung. Infolge fehlender genauerer Informationen ist diesbezüglich eine Bewertung diesseits nicht möglich.*

*Da sich die oben genannte Belastung hier jedoch nur auf die un bebauten Gartenlandgrundstücke und nicht auf das bebauten Grundstück bezieht und dort gegenwärtig kein Schaden an baulichen Anlagen entstehen kann, wird hier lediglich infolge der „Verschmutzung des Grundbuchs“ eine geringe Wertminderung als angemessen anzusehen sein.*

*Bei Vorlage genauerer Informationen kann eine Neubewertung erfolgen.*

3. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Castrop-Rauxel, 001 K 018 / 21), eingetragen am 29.12.2021

*[bezogen auf die Grundstücke Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 92, 93, 94]*

### 3.3 Grundstücksbeschreibung

#### Lage

- Ort: Castrop-Rauxel
- Lage im Ort: Ortsteil Ickern
- 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.
- Einwohnerzahl: ca. 75.000
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße, Sackgasse
- Grundstückslage: Das Grundstück Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92 ist an der Straße gelegen. Das Grundstück ist südwestlich ausgerichtet und grenzt an der Rückseite an den Beerenbruch. Die unbebauten Flurstücke 93 und 94 sind nur über das vorgelagerte Grundstück zugänglich. Da die Grundstücke gemäß Bewertungsansatz als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden, wird von einer gesicherten Erschließung auch für die Flurstück 93 und 94 ausgegangen.
- 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.

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

## Merkmale

- Beschaffenheit:
- Abmessungen:

das Grundstück fällt zum Gartenbereich hin ab

Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92

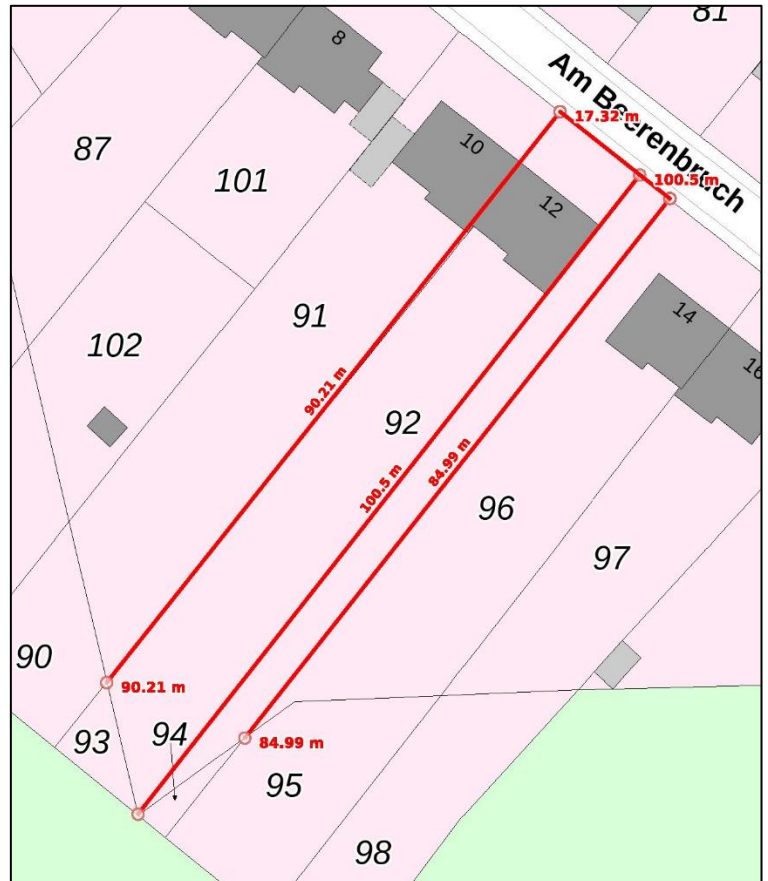
Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 94 m, Breite des Grundstücks ca. 17,5 m

Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 93

unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 94

unregelmäßiger Grundstückszuschnitt



Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.

- Störeinflüsse:
- Umgebung:
- bergbauliche Einwirkungen:

keine

Die umliegende Bebauung stellt sich als zweigeschossige Wohnbebauung dar.

Laut Schreiben der "Bezirksregierung Arnsberg" vom 30.03.2022 liegen die zu bewertenden Grundstücke

44581 Castrop-Rauxel, Am Beerenbruch 12,  
Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 92, 93, 94

über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ickern“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Ickern“ ist die RAG Aktiengesellschaft, im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grund-

eigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. In diesen Angelegenheiten ist daher eine Anfrage an die Bergwerkeigentümerin zu richten.

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage, wird weiter mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass die Grundstücke über dem Bewilligungsfeld „Victor-Gas“ liegen. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttscheider Straße 1 – 3 in 45128 Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

#### Hinweise:

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

Laut Schreiben der RAG Aktiengesellschaft vom 12.07.2022 wird mitgeteilt, dass die oben genannten Grundstücke im Bereich der Berechtsame „Ickern“ der RAG Aktiengesellschaft gelegen sind.

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 erforderlichen seien.

Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1972 eingestellt worden. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 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.

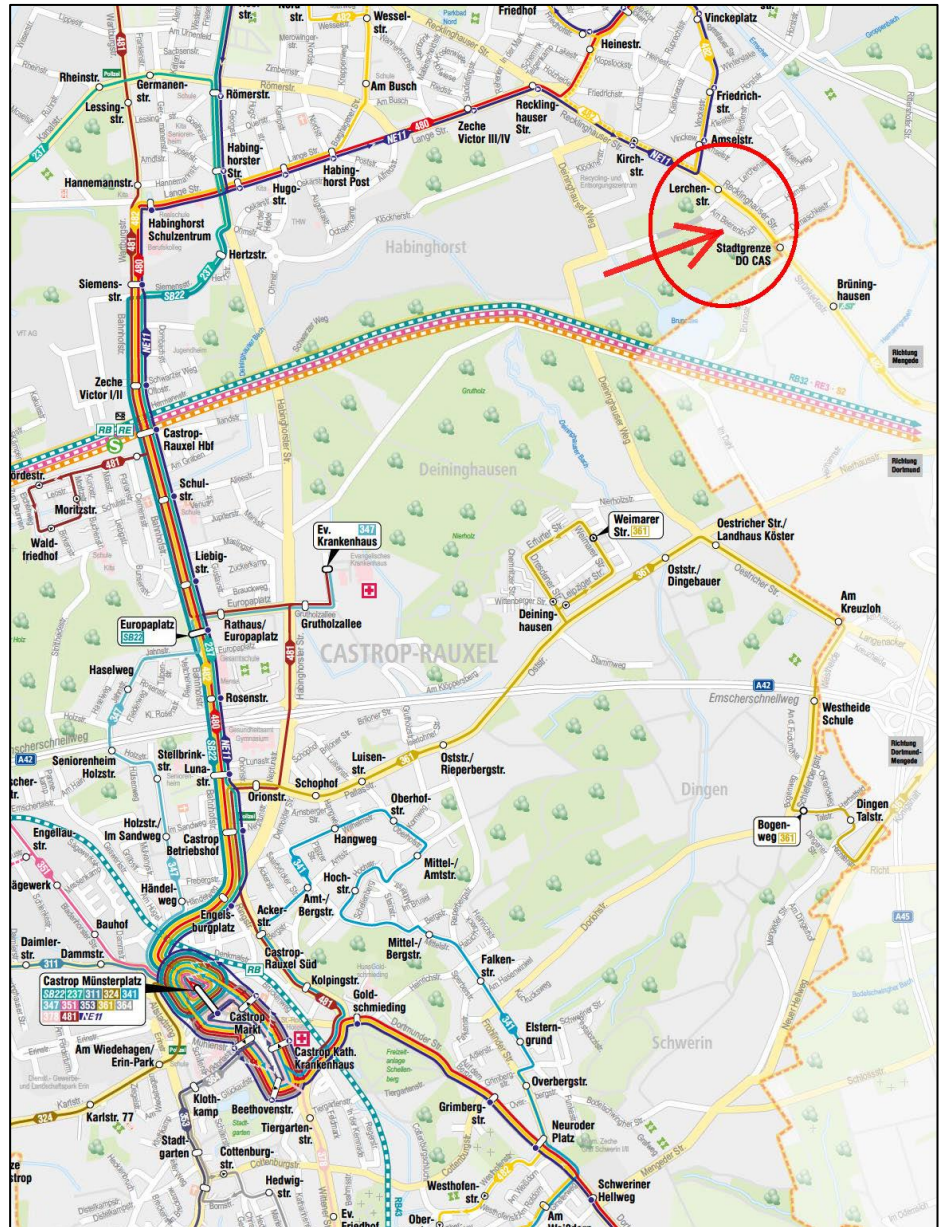
- Bodenverhältnisse:

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 Oberhausen / Dortmund AS Castrop-Rauxel in ca. 5 km Entfernung A 40 Dortmund / Duisburg AS Dortmund-Lütgendortmund in ca. 11,8 km Entfernung
Bahnhof:	Hauptbahnhof Castrop-Rauxel in ca. 5,4 km Entfernung
Flughäfen:	Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 67 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 29 km Entfernung
Bus:	die Bushaltestelle „Lerchenstraße“ mit Anschluss an die Linie 482 befindet sich in ca. 260 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Recklinghausen in ca. 12,4 km Entfernung, Dortmund in ca. 16 km Entfernung und Bochum in ca. 20,5 km Entfernung
- Innenstadt: von Castrop-Rauxel in ca. 7 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Castrop-Rauxel in ca. 7 km Entfernung, sowie im Ortsteil Ickern in ca. 1,4 km Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Naherholungsgebiete: Beerenbruch / Brunosee in unmittelbarer Nähe, Entfernung zum „Schlosspark Goldschmieding“ ca. 7 km

### Erschließung

- Straße: Die Straße „Am Beerenbruch“ stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte innerstädtische Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen



dar. Es handelt sich um eine Sackgasse. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung. Begrünung des Straßenrandbereichs beidseitig.

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

### B a u l a s t e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel Bereich Stadtplanung und Bauordnung vom 04.04.2022 wird mitgeteilt, dass für die Grundstücke

*Gemarkung:* Ickern  
*Flur:* 10  
*Flurstück:* 92, 93, 94  
*Lagebezeichnung:* Castrop-Rauxel, Am Beerenbruch 12

keine Baulasteneintragungen bestehen und das Buchgrundstück frei von Baulasten im Sinne von § 85 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW 2018 – ist (Stand vom heutigen Tage). Es ist auch kein Eintragungsverfahren anhängig.

### B a u r e c h t

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 31.03.2022 sind die Grundstücke

*Gemeinde:* Castrop-Rauxel  
*Gemarkung:* Ickern  
*Flur:* 10  
*Flurstück:* 92, 93, 94  
*Lagebezeichnung:* Am Beerenbruch 12

im Flächennutzungsplan, der am 22.02.2013 amtlich bekannt gemacht wurde, als Wohnbaufläche / Wald dargestellt.

Das bebaute Grundstück ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144, 1. Änderung – mit dem Titel „Heimstraße“ der Stadt Castrop-Rauxel gelegen. Der Bebauungsplan ist am 19.03.2014 amtlich bekannt gemacht worden.

Die zulässige Nutzung wurde wie folgt angegeben:  
Allgemeines Wohngebiet

Offene Bebauung

Grundflächenzahl 0,3

Sonstiges:

u.a.

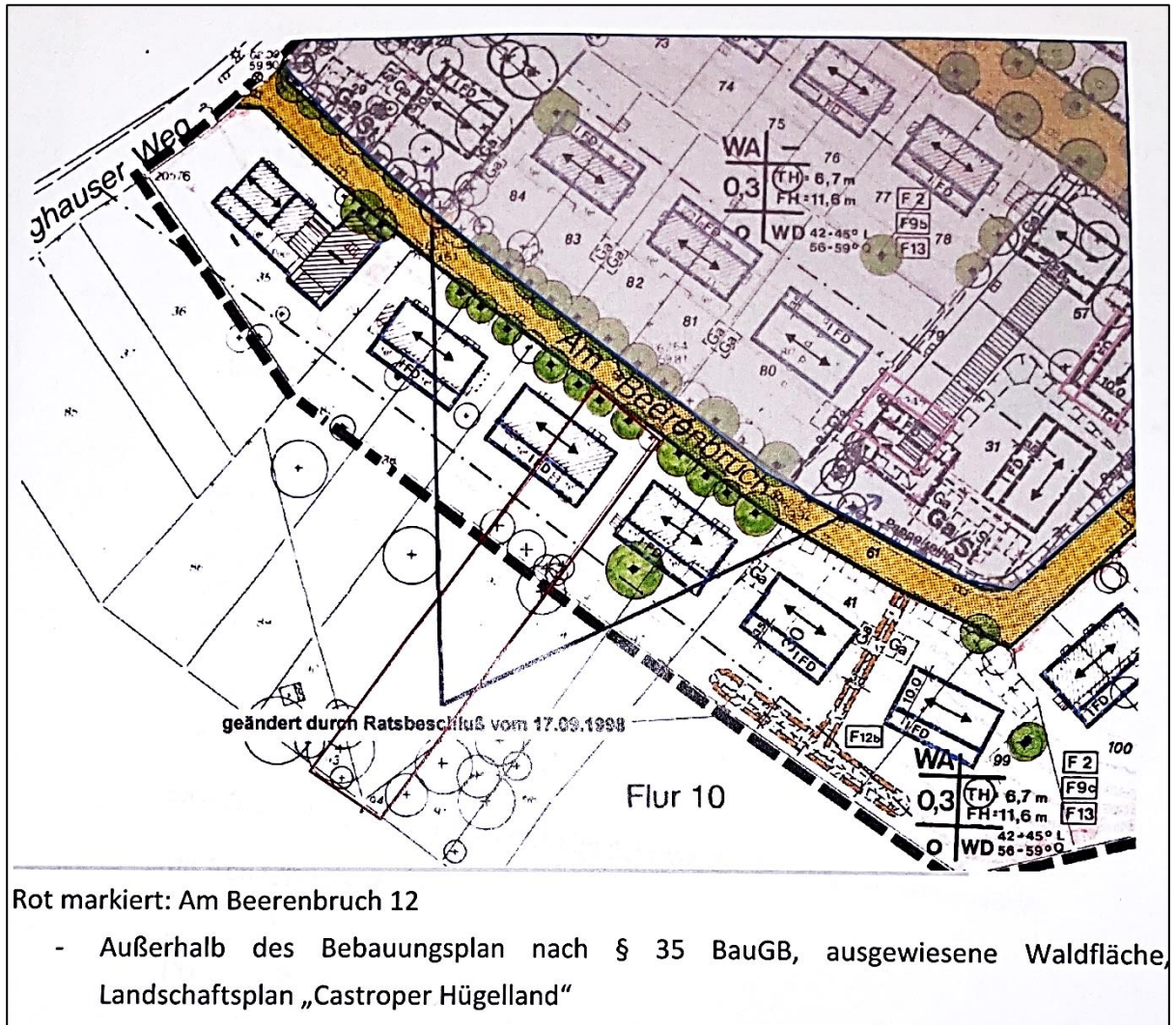
Traufhöhe max = 6,7 m,

Firsthöhe = 11,6 m,

Walmdach: 42° - 45° längs, 56° – 59° quer

zu erhaltende Bäume

Die unbebauten Grundstücke Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 93 und 94 sind außerhalb des Bebauungsplanes gelegen und als ausgewiesene Waldfläche, Landschaftsplan „Castroper Hügelland“ planungsrechtlich nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen.



Des Weiteren wurden von der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel folgende Angaben zum Objekt gemacht:

Es befindet sich kein Bebauungsplan in Aufstellung.

Die Grundstücke liegen nicht im (Geltungs-)Bereich

- einer Veränderungssperre
- einer Werbesatzung
- einer Vorkaufsrechtssatzung
- einer Erhaltungssatzung
- eines Sanierungs- / Entwicklungsgebietes
- eines Denkmalbereichs

Weiter wurde von der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel unverbindlich mitgeteilt, dass die zu bewertenden Grundstücke bzw. Teile davon

- in einem Landschaftsschutzgebiet liegen,
- ⇒ gültig im Gartenbereich Landschaftsplan „Castroper Hügelland“

jedoch nicht

- im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes gelegen sind.

Die zu bewertenden Grundstücke berühren nicht

- eine Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG
- eine Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG.

## baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 12.04.2022 wird mitgeteilt, dass zu dem Objekt

*Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 92, 93, 94  
Castrop-Rauxel, Am Beerenbruch 12*

derzeit **keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren** vorliegen.

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

*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 Recklinghausen Einsicht zu nehmen und Kontakt mit den zuständigen Genehmigungsbehörden aufzunehmen.*

*Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.*

## Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadt Castrop-Rauxel – Bereich Soziales – Wohnungswesen – vom 23.03.2022 wird mitgeteilt, dass das oben genannte Objekt nicht im Bestand des geförderten Wohnraums ist.

## Altlasten

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 28.03.2022 sind die Grundstücke

*Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 92, 93, 94  
Castrop-Rauxel, Am Beerenbruch 12*

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

Die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen spiegelt laut weiterer Angabe lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten sei. Durch diese Auskunft werde eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

Es wird 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.

- abgabenrechtlicher Zustand:

Bescheinigung des EUV Stadtbetriebes Castrop-Rauxel vom 25.03.2022 bezüglich der noch zu erhebenden bzw. bereits erhobenen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die Grundstücke

*Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 92, 93, 94  
Castrop-Rauxel, Am Beerenbruch 12*

Die oben genannten Grundstücke werden ausschließlich durch die Straße „Am Beerenbruch“ erschlossen. Die Straße „Am Beerenbruch“ wurde durch Dritte endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff BauGB können bzw. werden nicht mehr erhoben.

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.

### 3.4 Beurteilung

#### - Lage

**mittlere Wohnlage**

*Bodenrichtwert 2022:*

*Allgemeines Wohngebiet, zweigeschossig, 40 m Grundstückstiefe, umgerechnet auf 35 m ergibt sich gemäß Kreuztabelle ein Wert in Höhe von 270,-- EUR / m<sup>2</sup> (250,-- EUR / m<sup>2</sup> 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:

#### Individueller Wohnungsbau

Stadt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			Doppelhaushälften und Reihenhäuser			Reihenmitte lhäuser		
	Grundstücksfläche: 350 - 800 m <sup>2</sup> * beitragsfrei in €/m <sup>2</sup>			Grundstücksfläche: 250 - 500 m <sup>2</sup> * beitragsfrei in €/m <sup>2</sup>			Grundstücksfläche: 150 - 300 m <sup>2</sup> * beitragsfrei in €/m <sup>2</sup>		
	Lage:			Lage:			Lage:		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Castrop-Rauxel	360	300	240	360	300	240	360	300	240
Datteln	300	260	230	300	260	230	300	260	230
Haltern am See	460	380	220	460	380	220	460	380	220
Herten	320	260	230	320	260	230	320	260	230
Oer-Erkenschwick	320	250	230	320	250	230	320	250	230
Waltrop	330	290	240	330	290	240	330	290	240

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

#### - Nutzbarkeit

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag uneingeschränkt nutzbar.

Es wird jedoch auf die Hinweise zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau unter Punkt 4.4 des Gutachtens verwiesen.

## 4. BEBAUUNG

### 4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Einfamiendoppelhaushälfte – links nebst unterkellertem Terrassenbereich und Carport
- Geschosse:  
Wohnhaus:  
zweigeschossige Bauweise, voll unterkellert, Walm-  
dach, teilweise ausgebautes Dachgeschoss  
Anbau:  
Eingeschossige Bauweise, unterkellert, flach geneig-  
tes Pultdach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung.  
Kellergeschoss:  
Flure, Vorratsraum, Werkstatt, Hobbyraum (ehemali-  
ger Schutzkeller), Lagerraum (durch den Hobbyraum  
zugänglich), Waschküche mit Kelleraußeneingang,  
Heizungsraum, Abstellraum / Technikraum unter-  
halb der Kellertreppe  
Unterkellerte Garage vom Kelleraußeneingang zu-  
gänglich  
  
Erdgeschoss:  
Eingangsbereich, WC, Diele, Arbeitszimmer, Wohn-  
und Esszimmer, Terrasse, Küche mit Abgang zum Kel-  
lergeschoss  
  
1. Obergeschoss:  
Flur, Raum 1, Badezimmer, Schlafzimmer, Spielzim-  
mer, Kinderzimmer  
  
Dachgeschoss:  
ausgebauter Bereich:  
Flur, Badezimmer, 2 ausgebaute Räume  
nicht ausgebauter Bereich:  
Dachboden

## 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 Modernisierung laut Angabe	1939  um 2009
-	mittleres Baujahr				1972 (fiktiv)	
-	mittleres Alter				50 Jahre	
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer				80 Jahre	
-	Restnutzungsdauer				30 Jahre	
-	Grundstücksfläche	1.	1.641	m <sup>2</sup>	Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92	
		2.	70	m <sup>2</sup>	Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 93	
		3.	34	m <sup>2</sup>	Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 94	
-	bebaute Fläche <i>ohne Carport</i>	1.	rd. 144	m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl	GRZ 0,09
-	Geschossfläche <i>ohne DG und Carport</i>	1.	rd. 252	m <sup>2</sup>	Geschossflächenzahl	GFZ 0,15
-	Brutto - Grundfläche		rd. 504	m <sup>2</sup>	Einfamiliendoppelhaushälfte	
			rd. 14	m <sup>2</sup>	Carport	
			rd. 16	m <sup>2</sup>	unterkellerte Garage	
-	Wohn/Nutzfläche		rd. 100	m <sup>2</sup>	EG	
			rd. 91	m <sup>2</sup>	DG	
			rd. 191	m <sup>2</sup>	Gesamtwohnfläche	
			rd. 38	m <sup>2</sup>	DG Nutzfläche	

### 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	Mauerwerk
	Decke	Stahlträgerdecke
-	Geschosse Wände	Mauerwerk
	Decken	Holzbalkendecken
-	Dachkonstruktion	Walmdach mit Betondachsteineindeckung, Kaminkopf mit Schieferverkleidung, auf der Giebelseite Flachdachgaube mit Schieferverkleidung Im Bereich des Wohnzimmers ist ein Teilbereich eingeschossig mit flach geneigtem Walmdach und Zinkeindeckung ausgeführt
-	Regenentwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre
-	Besonderheiten	keine

#### F a s s a d e

Außenfassade mit Putz und Anstrich, im Erdgeschoss teilweise Klapppläden im Bereich der Hauseingangs- und Seitenfassade  
Einfassung der Hauseingangstür mit Sandstein

#### H a u s t e c h n i k

-	Heizung Anlage	Gaszentralheizungsanlage mit Warmwasserspeicher der Fa. Viessmann laut Angabe von 1994 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	Gas
-	Warmwasserversorgung	Warmwasserspeicher
-	Elektroanlage	durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen Laut Angabe des Miteigentümers sei die Elektroinstallation im Jahr 2000 erneuert worden. Laut Angabe sei eine Lupus - Alarmanlage eingebracht, die Alarmanlage sei nur in Teilbereichen ausgeführt und angeschlossen, die Anlage sei zurzeit nicht aktiv. Diesseits konnte nicht geprüft werden, inwieweit die Alarmanlage funktionsfähig ist. <u>Die Anlage bleibt bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.</u>



## A u s b a u

Qualität: Standard

*Erdgeschoss*

Eingangsbereich	Holzhauseingangstür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Solnhofener Fliesenbelag, Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung, Anstrich und eingearbeiteten Spots
WC	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Solnhofener Fliesenbelag, Wandfliesen raumhoch mit Bordüre, Decke mit Verkleidung, Raufaser und Anstrich, eingearbeitete Spots, Holzfenster mit Einfachverglasung, Ornamentverglasung, außenseitig Stahlgitter, Rippenheizkörper, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, farbige Sanitärobjekte
Diele	Innentür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, satiniertes Glas, Innentüren im Übrigen mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Solnhofener Fliesenbelag, Wand Glasfasertapete, Decke mit Raufaser und Anstrich, Rippenheizkörper  Treppe zum Obergeschoss als Holzwangentreppe mit massivem Brüstungselement mit Glasfasertapete, Holzhandlauf, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Holzwange, Tritt- und Setzstufen mit Teppichbodenbelag
Arbeitszimmer	Innentür zur Diele wie vor, Tür zum Wohnzimmer als Holzschiebetür in der Wand laufend, Parkettfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, von innen zu bedienenden Klappläden, die Fenster sind aus dem Jahr 1981, Rippenheizkörper
Wohnzimmer	Durchgang zum Esszimmer mit Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, Parkettfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, feststehend, elektrisch betriebene Rolllade, Rippenheizkörper, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Fenster aus dem Jahr 2008
Esszimmer	Tür zur Diele mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Parkettfußboden, Wand Tapete, Decke mit Verkleidung und Anstrich, schwedischer Ofen, in diesem Bereich Glasscheibe im Fußbodenbereich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fenster aus dem Jahr 1981, Rolllade, Rippenheizkörper

Küche Innentür wie vor, weitere Tür zum Kellerabgang, Fliesenfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand im Übrigen mit Raufaser und Anstrich, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, keine Rolllade, Rippenheizkörper, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss

### 1. Obergeschoss

Flur Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Eichenparkettfußboden, Wand Glasfasertapete, Decke wie vor  
Tür zum Treppenaufgang zum Dachgeschoss mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Treppe zum Dachgeschoss als Holzwangentreppe mit Holzhandlauf, alles mit Anstrich, Wandflächen in diesem Bereich mit Raufaser und Anstrich, im Treppenaufgangsbereich wurde die Elektroinstallation zum Lichtschalter erneuert, in diesem Bereich ist die Wand provisorisch neu verputzt worden

Raum 1 Innentür wie vor, Parkettfußboden, dieser ist zu überarbeiten, Wand Glasfasertapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, keine Rolllade, Rippenheizkörper

Badezimmer Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,50 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, keine Rolllade, Rippenheizkörper, Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Thermostatbatterie, Kunststoffduschverkleidung, Doppelwaschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte

Schlafzimmer Innentür wie vor, Parkettfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden, die Gurte der Rollläden und die Rollladenkästen sind instand zu setzen, rechts- und linksseitig altes Kunststofffenster, mittig wurde das Kunststofffenster 2006 erneuert, Rippenheizkörper

Spielzimmer Innentür wie vor, Parkettfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Rippenheizkörper

Kinderzimmer Innentür wie vor, Parkettfußboden, Wand Glasfasertapete, Decke Putz gestrichen, Rippenheizkörper, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, keine Rollläden

## Dachgeschoss

Flur	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt absperrt in Holz mit Anstrich, PVC-Fußboden, Wandflächen mit Raufaser und Anstrich, in Teilbereichen wurden Elektroleitungen erneuert, die Wandflächen sind in diesem Bereich nur provisorisch neu verputzt worden, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Brüstungsgeländer der Treppenanlage in Holz mit Anstrich, Handlauf mit Holz und Anstrich, im Deckenbereich Feuchteschaden, die Ursache des Schadens sei beseitigt worden, der Schaden ist jedoch noch erkennbar
Badezimmer	Innentür wie vor, Steinzeugfußboden, Majolikawandfliesen einseitig bis ca. 2 m Höhe, im Bereich der Badewannenverkleidung, der Badewanne und der Waschtischinstallation sind die Fliesen teilweise entfernt, Wand im Übrigen Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, Zinkdachausstiegfenster, dieses ist zu ersetzen, Plattenheizkörper, Anschluss für einen Waschtisch, alte Badewanne, in Teilbereichen wurden Elektroleitungen erneuert, das Badezimmer befindet sich insgesamt in einem schlechten, nicht nutzbaren Zustand Folgende Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich: Erneuerung der Sanitärinstallation, der Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge, Überprüfung der Elektro- und Heizungsinstallation
Raum 1	Innentür wie vor, Linoleumfußboden, Wand und Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rippenheizkörper, in Teilbereichen wurden die Elektroleitungen erneuert, die Wandflächen wurden in diesem Bereich nur provisorisch verputzt Folgende Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich: Erneuerung der Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge, Überprüfung der Elektro- und Heizungsinstallation
Raum 2	durch den vorgenannten Raum und den Flur zugänglich Linoleumfußboden, Wand und Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rippenheizkörper, in Teilbereichen wurden Elektroleitungen erneuert, die Wandflächen sind in diesem Bereich nur provisorisch neu verputzt

	Folgende Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich: Erneuerung der Fußboden-, Wand- und Deckenbe- läge, Überprüfung der Elektro- und Heizungsinstalla- tion
Abstellraum	im Treppenaufgangsbereich Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wand- und Decken- flächen mit Verkleidung und Tapete
Dachboden	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abge- sperrt in Holz mit Anstrich, Mineralfaserdämmung auf der Betondecke, Wand im Giebelbereich mit Putz und Anstrich, zimmermannsmäßige Dachkon- struktion mit Mineralfaserdämmung, Zinkdachaus- stiegsfenster
<i>Kellergeschoss</i>	Tür zum Kellergeschoss mit Futter und Bekleidung glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich
	Treppe zum Kellergeschoss als Stahlbetontreppe ohne Belag, Stahlhandlauf, Wand Putz gestrichen, Decke Putz gestrichen, alte Elektroinstallation
Flur 1	Holzlattentüren, Betonfußboden mit Anstrich, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau
Vorratsraum	Holzlattentür, Betonfußboden mit Anstrich, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahl- fenster mit Mäusegittern
Werkstatt	Innentür wie vor, Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Starkstromanschluss, Revisions- schacht
Flur 2	Zugangstür als Stahltür, Ausstattung wie vor
Hobbyraum	Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Wände und Decke mit Schallisolierung, Kunststoff- fenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, es handelt sich um einen ehemaligen Schutzraum
Lagerraum	durch den Hobbyraum zugänglich Metalltür mit Eckzarge, Betonfußboden, Wand ein- seitig mit Gipskartonverkleidung, im Übrigen Mauer- werk mit Anstrich, Decke schalungsrau
Waschküche	Holzlattentür, Ausgangstür als Holztür mit Lichtaus- schnitt in Ornamentverglasung, Katzenklappe, Be- tonfußboden mit Bodeneinlauf, Betonsockel für Waschmaschine und Trockner, Wand Mauerwerk, bis ca. 1,40 m Höhe Putz, Decke schalungsrau, Holzfen-

	ter mit Einfachverglasung, Rippenheizkörper, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Kaltwasseranschluss
Heizungsraum	Zinkaltür, Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Decke schalungsrau, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Gaszähler und Gashausanschluss, Gasheizungsanlage der Firma Viessmann mit Warmwasserspeicher, Wasserhausanschluss
Abstellraum / Technikraum	unterhalb der Kellertreppe Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Elektrounterinstallation, alter stillgelegter Gashausanschluss

#### 4.4 Zustand

zufriedenstellender Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden/  
Bau-/ Funktionsmängel/  
Reparaturstau

Erdgeschoss:

WC Tür im Erdgeschoss ist schadhaft (durch Haustür beschädigt)

Die Schiebetür (in der Wand laufend) vom Arbeitszimmer zum Wohnzimmer ist zu überarbeiten

1. Obergeschoss:

Raum 1:

Der Parkettfußboden ist zu überarbeiten.

Schlafzimmer:

Die Rollladengurte und die Rollladenkästen sind instand zu setzen.

Im Bereich des Treppenaufgangs zum Dachgeschoss wurde die Elektroinstallation zum Lichtschalter erneuert, die Wand ist in diesem Bereich nur provisorisch neu verputzt worden

Dachgeschoss:

Die Flächen im Dachgeschoss werden im Wertermittlungsverfahren infolge der nicht sichergestellten Nutzbarkeit als Abstellflächen bewertet, vgl. dazu den Bewertungsansatz auf den Seiten 6 und 7 des Gutachtens.

Flur:

Im Deckenbereich Feuchteschaden, die Ursache des Schadens sei laut Angabe beseitigt worden, der Schaden ist noch erkennbar.

**Badezimmer:**

Das Zinkdachausstiegsfenster ist zu erneuern, alte Badewanne. In Teilen sind die Fliesen im Bereich der Badewannenverkleidung, der Badewanne und der Waschtischinstallation entfernt

Folgende Sanierungsmaßnahmen wären für eine Nutzung als Wohnfläche erforderlich:

Erneuerung der Sanitärinstallation, der Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge, Überprüfung der Elektro- und Heizungsinstallation

**Raum 1 und 2:**

Teilweise wurden Elektroleitungen erneuert, die Wandflächen sind in diesem Bereich nur provisorisch verputzt worden.

Folgende Sanierungsmaßnahmen wären für eine Nutzung als Wohnfläche erforderlich:

Erneuerung der Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge, Überprüfung der Elektro- und Heizungsinstallation

**Außen:**

Die Holzausgangstür im Bereich des Kelleraußeneingangs ist instand zu setzen.

Massive Feuchteschäden im Außenwandbereich der Terrassenunterkellerung.

**Kelleraußeneingang:**

Feuchteschäden im Bereich des Kellerhalses, hier Natursteinabdeckung

Die Dachrinnen seien undicht und instand zu setzen.

- |   |                               |                                                                                                                   |
|---|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - | Instandhaltung                | im Übrigen normaler Erhaltungszustand                                                                             |
| - | wirtschaftliche Wertminderung | keine                                                                                                             |
| - | Nutzungseinschränkungen       | Eine Nutzung der ausgebauten Dachräume in dem zum Wertermittlungstichtag vorgefundenen Zustand ist nicht möglich. |

Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die oben genannten Sanierungsarbeiten erforderlich.

Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren separat in Abzug gebracht.

werterhöhende Umstände: keine

## 4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: zweckmäßiger und ansprechender Zuschnitt der Einheit
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und dargestellten Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit des Objektes nicht zu erwarten.
- Verkäuflichkeit: Es sind infolge der Lage, der Größe und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes 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
  - \* Gas Anschluss an die öffentliche Versorgung
  - \* Fernwärme -----
  - \* Fernsehen Hierzu liegen keine Angaben vor
- Außenbauwerke
 

Eingangsbereich mit zwei Steigungen, Sandstein

Kelleraußeneingang als Stahlbetontreppe ohne Belag, Bodeneinlauf, Wandflächen mit Putz und Anstrich, Feuchteschäden im Bereich des Kellerhalses, Natursteinabdeckung

Treppe zum Gartenbereich mit sechs Steigungen und Natursteinbelag, Geländer als Edelstahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf und Glasfüllung, der Terrassenbereich ist im Bereich des Abfallens zum Gartenbereich mit Naturstein verkleidet

unterkellertes Terrassenbereich:  
 Betonsteinplatten, Revisionsschacht, Wandflächen mit Putz und Anstrich, massive Feuchteschäden im Außenwandbereich, Stahlfenster mit Mäusegittern, Decke schalungsrau, Stromanschluss

Holzcarportanlage mit flach geneigtem Satteldach, Kunststoffwellplatteneindeckung, Außenverkleidung dreiseitig mit Kunststoffwellplattwandverkleidung, Kopfsteinpflasterung, teilweise Betonsteinpflasterung

- Außendusche
- befestigte Flächen  
Eingangsbereich mit Kopfsteinpflasterung  
Terrassenbereich mit Natursteinplatten  
Zuwegung im Gartenbereich mit Natursteinplatten  
zwei Stellplätze vor dem Objekt in Betonsteinpflasterung
  - Einfriedung  
Die Einfriedung zur Straßenseite mit ca. 50 cm hoher Natursteinmauer, Stahlgitterzaun und Stahlgittertor zum Gartenbereich  
Einfriedung rechts- und linksseitig und die rückwärtige Grundstücksgrenze mit Maschendrahtzaun
  - Grünanlagen  
Vorgartenbereich mit Zierrasen  
Gartenbereich mit Zierrasen, Ziersträuchern und Zierbäumen, im hinteren Grundstücksbereich Obstbäume
  - Sonstiges  
Grundwasseranschluss mit Hauswasserwerk im Gartenbereich / laut Angabe nur zur Gartenbewässerung

Z u s t a n d     /   B e u r t e i l u n g

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 Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Einfamiliendoppelhaushälfte handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund steht. Das Ertragswertverfahren wurde stützend betrachtet. Die unbebauten Grundstücke werden nach dem Bodenwert beurteilt.

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

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

**W E R T E R M I T T L U N G****7. S A C H W E R T**§§ 35 – 39 ImmoWertV  
i.V.m. § 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (§§ 40 - 45 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.

**7.1 B o d e n w e r t**

§§ 40 - 45 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 Kreis Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2022 vom                      01.01.2022
- zonaler Richtwert / Am Beerenbruch:                                              250,--                      EUR/m<sup>2</sup>

***Lage und Wert:***

<i>Gemeinde</i>	<i>Castrop-Rauxel</i>
<i>Ortsteil</i>	<i>Ickern-Süd</i>
<i>Bodenrichtwertnummer</i>	<i>1197</i>
<i>Bodenrichtwert</i>	<i>250,-- EUR / qm</i>
<i>Stichtag des</i>	
<i>Bodenrichtwerts</i>	<i>01.01.2022</i>

**beschreibende Merkmale:**

<i>Entwicklungszustand</i>	<i>baureifes Land</i>
<i>Beitragszustand</i>	<i>erschließungsbeitrags- / kostenerstattungs- beitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG</i>
<i>Nutzungsart</i>	<i>allgemeines Wohngebiet</i>
<i>Geschosszahl</i>	<i>II</i>
<i>Grundstückstiefe</i>	<i>40 m</i>

Das zu bewertende Grundstück weicht in Bezug auf seine wertbestimmende Eigenschaft „Grundstückstiefe“ maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab.

Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen aus Vergleichsfällen ermittelten Umrechnungsfaktoren vorzunehmen.

Umrechnungsfaktoren werden nur bis zu einer Grundstückstiefe von 60 m ausgewertet. Der Umrechnungsfaktor bei 60 m Tiefe beträgt danach 0,86.

Der Bodenwert für die Fläche bis 60 m Grundstückstiefe berechnet sich danach wie folgt:

$$250,- \text{ EUR / m}^2 \times 0,86 = 215,- \text{ EUR / m}^2$$

Ferner wird es als angemessen erachtet, der Süd-West-Ausrichtung des Grundstücks und der Lage direkt im Grenzbe-  
reich zum Beerenbruch mit einem Zuschlag auf den Bodenwert in Höhe von 10 % Rechnung zu tragen.

Der Bodenwert ermittelt ich danach wie folgt:

$$215,- \text{ EUR / m}^2 \times 1,1 = 236,50 \text{ EUR / m}^2 = \text{rd. } 240,- \text{ EUR / m}^2$$

$$\text{Fläche: ca. } 17,50 \text{ m} \times 60 \text{ m} = 1.050 \text{ m}^2$$

$$\text{verbleibende Fläche: } 591 \text{ m}^2$$

Die Fläche > 60 m Grundstückstiefe wird trotz der Lage des rückwärtigen Gartenbereichs im Außenbereich (§ 35 BauGB) als Gartenland im bebauten Innenbereich bewertet, da die hier zu bewertenden Grundstücke als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden und die Wohnnutzung des so betrachteten Grundstücks dominiert. Zudem ist auch im hinteren Grundstücksbereich eine städtische Gartennutzung prägend. Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen haben ergeben, dass für entsprechende Flächen Bodenwerte in Höhe von 21 - 33 %, im Durchschnitt 27 % des Bodenrichtwertes (bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m) erzielt werden.

Vorliegend wird infolge der Tiefe des Grundstücks und der Außenbereichslage der Flurstücke 93 und 94 ein Ansatz im unteren Bereich der Spanne in Höhe von 21 % des Bodenrichtwertes, bezogen auf 35 m Grundstückstiefe, für angemessen erachtet.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstückstiefe von 40 m. Der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen angegebene Umrechnungsfaktor auf eine Grundstückstiefe von 35 m beträgt 1,08.

Der Bodenwert als Grundlage der Bestimmung des Wertes für die Gartenlandfläche ermittelt sich danach wie folgt:

$$250,- \text{ EUR / m}^2 \times 1,08 = 270,- \text{ EUR / m}^2 \text{ Bodenwert bezogen auf } 35 \text{ m Grundstückstiefe}$$

Ansatz für Gartenland im Innenbereich:  
 21 % von 270,- EUR / m<sup>2</sup> = 56,70 EUR / m<sup>2</sup>  
 rd. 57,- EUR / m<sup>2</sup>

Dieser Wert wird auch für die Grundstücke Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 93 und 94 als angemessen angenommen, insbesondere vor dem Hintergrund der Betrachtung der Grundstücke als wirtschaftliche Einheit mit dem angrenzenden bebauten Grundstück (Flurstück 92).

Bodenwert bis 60 m Grundstückstiefe,  
 erschließungsbeitragsfrei  
 (incl. Erschließungskosten)

rd. 240,- EUR/m<sup>2</sup>

- abgabenrechtlicher Zustand \*) enthalten

Laut Schreiben des EUV Stadtbetrieb Castrop-Rauxel vom 25.03.2022 werden keine Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück mehr erhoben.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks,  
 erschließungsbeitragsfrei

240,- EUR/m<sup>2</sup>

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

Bodenwert für Gartenland

rd. 57,- EUR/m<sup>2</sup>

Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92	Fläche m <sup>2</sup>	x	Bodenwert EUR / m <sup>2</sup>		
Vorderland	1.050	x	240,00	=	252.000,- EUR
Gartenland	591	x	57,00	=	33.687,- EUR
Bodenwert				=	285.687,- EUR

Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 93	Fläche m <sup>2</sup>	x	Bodenwert EUR / m <sup>2</sup>		
Gartenland	70	x	57,00	=	3.990,- EUR
Bodenwert				=	3.990,- EUR

Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 94	Fläche m <sup>2</sup>	x	Bodenwert EUR / m <sup>2</sup>		
Gartenland	34	x	57,00	=	1.938,- EUR
Bodenwert				=	1.938,- EUR

## 7.2 Wert der baulichen Anlagen

### 7.2.1 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 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht. Auf die Hinweise auf den Seiten 3 sowie 5 bis 7 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

<b>Einfamiliendoppelhaushälfte</b>	<b>in Anlehnung an Typ 2.11 + 2.12 SW-RL</b>
------------------------------------	----------------------------------------------

*Typ 2.11: DHH, unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss*

*Typ 2.12: DHH, unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss*

fiktives Baujahr                      1972

Normalherstellungskosten NHK 2010:

<b>700,- EUR</b>
------------------

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer für Objekte dieser Art                      80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	<b>21.04.2022</b>	153,30

Herstellungskosten zum Stichtag,

den	<b>21.04.2022</b>	700,- EUR x	153,30% =	1.073,- EUR
-----	-------------------	-------------	-----------	-------------

Normalherstellungskosten einschließlich Baunebenkosten,

zum Stichtag, den	<b>21.04.2022</b>		=	<b>1.073,- EUR</b>
-------------------	-------------------	--	---	--------------------

**AGVGA - NRW****ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

<b>Flachdachgaube (einschl. Fenster)</b>		1.800,00 EUR	Grundbetrag
	zzgl.	1.100,00 EUR / qm	(Ansichtsfläche / Front)
hier:			
2,50 m x	1,20 m =	<u>3,00 qm</u>	
		3,00 qm	
Grundbetrag	1 Stck. x	1.800,00 EUR	1.800,00 EUR
	3,00 qm x	1.100,00 EUR / qm	<u>3.300,00 EUR</u>
			5.100,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	<b>21.04.2022</b>	153,30	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
<b>21.04.2022</b>	5.100,- EUR x	153,30%	= <b>7.818,00 EUR</b>

**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 -	<b>21.04.2022</b>	153,30	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
<b>21.04.2022</b>	6.000,- EUR x	153,30%	= <b>9.198,00 EUR</b>

**unterkellerte Terrasse****In Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL**

Baujahr: fiktiv 1972

Normalherstellungskosten NHK 2010:

**485,- EUR**

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	<b>21.04.2022</b>	153,30	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
<b>21.04.2022</b>	485,- EUR x	153,30%	= <b>744,- EUR</b>
Normalherstellungskosten einschl. 19 % Baunebenkosten, zum Stichtag, den	<b>21.04.2022</b>		= <b>744,- EUR</b>

## 7.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

Der auf Basis der oben genannten Grundsätze ermittelte Normalherstellungswert der baulichen Anlage entspricht dem Substanzwert einer neuen, am Wertermittlungstichtag 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 Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

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

<b>Einfamiliendoppelhaushälfte</b>		Stichtag:	<b>21.04.2022</b>
BGF:	504 qm	Einfamiliendoppelhaushälfte Am Beerenbruch 12 44581 Castrop-Rauxel	
504	qm BGF	x	1.073,- EUR = 540.792,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Flachdachgaube		=	7.818,- EUR
Kelleraußeneingang		=	9.198,- EUR
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			<b>557.808,- EUR</b>
<b>Alterswertminderung</b>			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
30	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
63	%	von 557.808,- EUR	= -351.419,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>			<b>206.389,- EUR</b>
Hausanschlüsse:		=	8.500,- EUR
Außenanlagen incl. Terrasse, Einfriedung und Außentreppen			
pauschal	6%	von	206.389,- EUR = 12.383,- EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			<b>= 227.272,- EUR</b>
Gebäudesachwert		Einfamiliendoppelhaushälfte	= 227.272,- EUR



<b>unterkellerte Terrasse</b>		Stichtag:	<b>21.04.2022</b>
BGF:	16 qm unterkellerte Terrasse Am Beerenbruch 12 44581 Castrop-Rauxel		
16	qm BGF	x	744,- EUR
			=
			<u>11.904,- EUR</u>
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			<b>11.904,- EUR</b>
<b>Alterswertminderung</b>			
(§23 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
30	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
63	%	von 11.904,- EUR	=
			<u>-7.500,- EUR</u>
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>			<b>4.404,- EUR</b>
Hausanschlüsse:			=
Außenanlagen			
pauschal	6%	von 4.404,- EUR	=
			<u>264,- EUR</u>
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			<b>= 4.668,- EUR</b>
<b>Gebäudesachwert</b>	unterkellerte Terrasse	=	<b>4.668,- EUR</b>

**Wertzusammenstellung:**

Gebäudesachwert	Einfamiliendoppelhaushälfte	=	227.272,- EUR
Gebäudesachwert	Carportanlage	pauschal =	1.500,- EUR
Gebäudesachwert	gesamt	=	228.772,- EUR
Bodenwert	Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92	=	285.687,- EUR
<b>vorläufiger Sachwert</b>		=	<b>514.459,- EUR</b>

**Ermittlung des marktangepassten Sachwertes**

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und dem Wert der sonstigen Anlagen berechnet. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen eines Gebiets sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Die Sachwertfaktoren wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen abgeleitet. Die Ableitung erfolgte über das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen vom 11.07.2017 (veröffentlicht unter: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), Standardmodelle der AGVGA NRW).

Für ein Objekt in Castrop-Rauxel wurde bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 500.000,- EUR ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,10 ermittelt. Auswertungen von vorläufigen Sachwerten von über 500.000,- EUR liegen nicht vor.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit des Objektes, des Zuschnitts, der Süd-Westausrichtung und der Lage des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes und auch in Hinblick auf die bestehende verkäuferfreundliche Marktlage und die Höhe des vorläufigen Sachwertes wird der Ansatz eines Marktanpassungszuschlages in Höhe von 12,5 % als angemessen erachtet.

hier:                    12,5%    von   514.459,- EUR                    =                    64.307,- EUR

<b>vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>	=	<b>578.766,- EUR</b>
----------------------------------------------	---	----------------------

<b>ÜBERTRAG: vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>	=	<b>578.766,- EUR</b>
--------------------------------------------------------	---	----------------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer  
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Bau- und Funktionsmängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-12.500,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
- unterkellerte Terrasse	=	4.668,- EUR
- Bodenwert Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 93	=	3.990,- EUR
- Bodenwert Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 94	=	1.938,- EUR
<b>Sachwert</b>	=	<b>576.862,- EUR</b>

<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>577.000,- EUR</b>
-----------------	------------	----------------------

## 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 der baulichen Anlagen, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits gerade nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dementsgegenüber andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Daher kann sich die Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder dementsgegenüber durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei der hier zu bewertenden Einfamiliendoppelhaushälfte und der unterkellerten Terrasse 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 und in Teilen gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes auf Basis des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1972 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

## Einzeldaten und Berechnung der Mittelwerte

Für ein Grundstück, das mit baulichen Anlagen verschiedener Baujahre und/oder unterschiedlichen Gesamtnutzungsdauern bebaut ist, sind in der folgenden Tabelle gewichtete (fiktive) Mittelwerte für die Gesamtbebauung ermittelt.

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer (RND):

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer sind im Verhältnis der zugehörigen Herstellungskosten der baulichen Anlagen zu den Gesamtherstellungskosten gewichtet. Aus der Summe der Anteilswerte ergeben sich die gesuchten Mittelwerte für die Gesamtbebauung.

Das mittlere Baujahr ergibt sich aus Stichjahr abzüglich des mittleren Alters.

Die mittlere Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Addition des mittleren Alters und der mittleren Restnutzungsdauer.

Gebäude	Herstellungskosten EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Einfamilien- doppelhaush. 97,91 %	557.808,-- EUR	fiktiv 1972	50	80	30
unterkellerte Terrasse 2,09 %	11.904,-- EUR	fiktiv 1972	50	80	30
	Herstellungskosten	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	569.712,-- EUR	1972	50	80	30

- mittleres Baujahr	:	1972	
- mittleres Alter	:	50	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	30	Jahre

## 8. E R T R A G S W E R T

§§ 27 – 34 ImmoWertV  
i.V.m. § 8 ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert 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 Abschreibung<sup>1</sup> zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor \*) 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 des Grundstücks ergibt sich der Ertragswert.

\*) Kapitalisierungsfaktor: Gemäß § 34 (2) ImmoWertV unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlagen.

### 8.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

### 8.2 E r t r a g s w e r t d e r b a u l i c h e n A n l a g e n

§ 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.“

---

<sup>1</sup> 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.

**R o h e r t r a g**

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

Laut Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel gültig ab dem 01.04.2021 bis 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. Diese 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> nach Wohnfläche**

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Basismiete [Euro/m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Basismiete [Euro/m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Basismiete [Euro/m <sup>2</sup> ]
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. Baualter

In der **Tabelle 2** werden sieben Baualtersklassen ausgewiesen. Mit dem Baualter 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 Baualters auf die Basis-Nettomiete**

Baualter	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 mietspreisbeeinflussend 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	+ 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, Penthousewohnung
- 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, Einzelöfen) und Energieträger (Öl, Gas, Fernwärme, Kohle, Koks, Holz, Pellets, Erneuer-bare 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

tatsächlich gezahlte Kaltmiete:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m <sup>2</sup>	Nutzfläche lt. Anlage m <sup>2</sup>	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m <sup>2</sup> monatl.
EFH - DHH	KG / EG / OG	Wohnen	191		keine Angaben, Eigennutzung	

### Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht. Auf die Hinweise auf den Seiten 3 sowie 5 bis 7 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 31 (2) ImmoWertV

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

Lage:	Am Beerenbruch 12, 44581 Castrop-Rauxel, Ortsteil Ickern	
Wohnfläche	120 qm (Auswertungen > 120 qm liegen nicht vor)	
Baualtersklasse	1920 - 1948	4,30%

**Ortsübliche Vergleichsmiete:**

Basismiete	5,59 EUR / qm	
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	4,30%	
Wohnmerkmale	2,00% Lage im Bereich von Grünflächen, geringer Verkehr 2,70% Waschküche / Trockenraum vorh. 6,00% Fußboden Parkett, Naturstein etc. 2,50% Rollläden	
Zu-Abschläge insgesamt	17,50%	
Summe aller Zu- und Abschläge	0,98 EUR / qm	
<b>mittlere monatliche Vergleichsmiete</b>	<b>6,57 EUR / qm</b>	
<b>Mietspanne</b>	<b>5,89 EUR / qm</b>	bis <b>7,27 EUR / qm</b>

Unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung des Objektes wird eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der oben genannten Spanne in Höhe von rd. 7,00 EUR / m<sup>2</sup> als Basismiete angenommen.

Da es sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um eine Einfamilien-doppelhaushälfte mit Kellergeschoss-, Terrassenunterkellerung und Garten- und Carportnutzung handelt wird trotz der Größe der Wohnung der Ansatz eines weiteren Zuschlages in Höhe von 10 % als angemessen erachtet. Die monatliche Kaltmiete erhöht sich danach auf rd. 7,70 EUR / m<sup>2</sup>.

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

Es ergibt sich danach folgende Miete:  
rd. 7,80 EUR / m<sup>2</sup>

## 8.2.1 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 Gebiets, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich, bei rd. 2 % des Rohertrages liegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß 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 für das in Rede stehende Objekt auf Grundlage der Angaben in Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV jährliche Verwaltungskosten in einer Höhe von pauschal 312,- EUR 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 eines Gebäudes ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht ebenfalls zum Alter des Objektes. Je älter das Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen.

Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei Geschäftsgrundstücken 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 Einfamiliendoppelhaushälfte betragen die Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung des Bewertungsansatzes 12,20 EUR / m<sup>2</sup> 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 % – 4 % des Rohertrages. Ausnahmsweise können sich bei Gewerbegrundstücken infolge eines z.B. aktuell bestehenden Angebotsüberhangs einhergehend mit einer schlechten Gewerbebelegung 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 Spanne bewegen.

Bei dem hier vorliegenden Objekt wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der dargestellten sowie der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Ausstattung im mittleren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis für die Einfamiliendoppelhaushälfte wird unter Berücksichtigung der Größe mit 3 % des Rohertrages als angemessen 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 ca. 1 % der Roherträge.

## 8.2.2 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:

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser      Liegenschaftszinssatz      1,5 % - 3,0 %

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 Größe und der dargestellten Beschaffenheit der Einfamiliendoppelhaushälfte wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 1,5 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Am Beerenbruch 12 Castrop-Rauxel	Wfl.		Miete €/ m <sup>2</sup> / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich	
Einfamiliendoppel- haushälfte	rd. 191 m <sup>2</sup>	x	7,80 EUR	x	12	=	17.878,-- EUR	
Gesamtfläche	191,00 m <sup>2</sup>							
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						=	17.878,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:							
18,78 %	Verwaltungskosten				pauschal	./.	312,-- EUR	
	Mietausfallwagnis				3,0%	./.	536,-- EUR	
	Instandhaltungskosten				12,20 €/m <sup>2</sup>	./.	2.330,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig				1,0%	./.	179,-- EUR	
Jahresreinertrag						=	14.521,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	14.521,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 1,50 % von 168.000,-- EUR *)	./.	2.520,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	12.001,-- EUR

\*) Es wird eine der Bebauung zugeordnete Fläche von 40 m gemäß Bodenrichtwert in Ansatz gebracht, der hier als maßgeblich in Ansatz zu bringende Bodenwert ergibt sich danach wie folgt:  
rd. 17,5 m Grundstücksbreite x 40 m = 700 qm x 240,-- EUR / m<sup>2</sup> = 168.000,-- EUR

Gebäudereinertrag : 12.001,-- EUR  
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 30 Jahre  
 marktangemessener Liegenschaftszins : 1,50 % q = 1,015  
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 24,02 q = 1 + Liegenschaftsz./100  
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR	
12.001,-- EUR	x	24,02	=	288.264,-- EUR	
Ertragswert der baulichen Anlage				=	288.264,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage 288.264,-- EUR  
 Bodenwert 285.687,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 573.951,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes  
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 573.951,-- EUR

ÜBERTRAG: vorläufiger marktangepasster Ertragswert		573.951,-- EUR
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
<b>§ 8 Abs. 3 ImmoWertV</b>		
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens		-12.500,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung		
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand		
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge		
- Bodenwert Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 93		3.990,-- EUR
- Bodenwert Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 94		1.938,-- EUR
Ertragswert		567.379,-- EUR
<b>ERTRAGSWERT</b>	rd.	<b>567.000,-- EUR</b>



## 9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

## 9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte von Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen liegen diesseits insbesondere in Hinblick auf die Grundstücksgröße nicht vor.

## 9.2 Vergleichsdaten

Werte je m <sup>2</sup> Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 191,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert *) SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	1.496,-- EUR / m <sup>2</sup> 3.020,-- EUR / m <sup>2</sup> 2.971,-- EUR / m <sup>2</sup> EUR / m <sup>2</sup>
<b>Einfamilien- doppelhaushälfte</b>	Verkehrswert	3.037,-- EUR / m <sup>2</sup>
Verkehrswert		580.000,-- EUR
Rohertragsfaktor ( Verkehrswert : Rohertrag )		32,44

\*) bezogen auf das Grundstück Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92

## WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Einfamiliendoppelhaushälfte, Am Beerenbruch 12,  
44581 Castrop-Rauxel**

7.1	BODENWERT	<i>Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92</i>	285.687,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN		228.772,-- EUR
	MARKTANPASSUNG		64.307,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE		
	- Bauschäden / Baumängel		-12.500,-- EUR
	- unterkellerte Terrasse		4.668,-- EUR
	- Bodenwert Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 93		3.990,-- EUR
	- Bodenwert Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 94		1.938,-- EUR
	SACHWERT		<hr/> 576.862,-- EUR
		<b>rd.</b>	<b>577.000,-- EUR</b>
8.1	BODENWERT	<i>Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92</i>	285.687,-- EUR
8.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN		288.264,-- EUR
	MARKTANPASSUNG		
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE		
	- Bauschäden / Baumängel		-12.500,-- EUR
	- Bodenwert Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 93		3.990,-- EUR
	- Bodenwert Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 94		1.938,-- EUR
	ERTRAGSWERT		<hr/> 567.379,-- EUR
		<b>rd.</b>	<b>567.000,-- EUR</b>

## 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."

1.-3. Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 92, 93, 94

Der Verkehrswert für das in Rede stehende Grundstück ist ausgehend vom Sachwert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um ein mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte, einer unterkellerten Terrasse und einer Carportanlage bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Gartenlandgrundstücke. Die Grundstücke werden gemäß Bewertungsansatz als wirtschaftliche Einheit betrachtet. Für das Objekt steht nicht die Erzielung von Rendite im Vordergrund. Der Ertragswert wurde hier daher nur stützend betrachtet.

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

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

- festgestellt in Höhe des Sachwertes 577.000,-- EUR

VERKEHRSWERT	der unbelasteten, als <u>wirtschaftliche Einheit</u> betrachteten Grundstücke zum Stichtag, dem 21.04.2022	rd. <u>580.000,-- EUR</u>
--------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------

Der Verkehrswert für die als wirtschaftliche Einheit betrachteten Grundstücke wird rein rechnerisch und informatorisch wie folgt aufgeteilt:

1. Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, dem 21.04.2022	rd.	<u>574.000,-- EUR</u>
--------------	-----------------------------------------------------------	-----	-----------------------

2. Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 93

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, dem 21.04.2022	rd.	<u>4.000,-- EUR</u>
--------------	-----------------------------------------------------------	-----	---------------------

3. Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 94

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, dem 21.04.2022	rd.	<u>2.000,-- EUR</u>
--------------	-----------------------------------------------------------	-----	---------------------

## 11. BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN

### 1. Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Das in Rede stehende Objekt sowie die unbebauten Grundstücke werden zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.

### 2. Wird ein Gewerbe betrieben?

In dem in Rede stehenden Objekt wird zum Stichtag kein Gewerbe betrieben.

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

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind zum Wertermittlungstichtag nicht vorhanden.

### 4. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel Bereich, Stadtplanung und Bauordnung, vom 04.04.2022 wird mitgeteilt, dass für die Flurstücke

*Gemarkung:* Ickern  
*Flur:* 10  
*Flurstück:* 92, 93, 94  
*Lagebezeichnung:* Castrop-Rauxel, Am Beerenbruch 12

keine Baulasteneintragung besteht und das Buchgrundstück frei von Baulasten im Sinne von § 85 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW 2018 – ist (Stand vom heutigen Tage). Es ist auch kein Eintragungsverfahren anhängig.

Laut Schreiben der Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 12.04.2022 wird mitgeteilt, dass zu dem Objekt

*Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 92, 93, 94*  
*Castrop-Rauxel, Am Beerenbruch 12*

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

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

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 31.03.2022 sind die Grundstücke

Gemeinde: Castrop-Rauxel  
Gemarkung: Ickern  
Flur: 10  
Flurstück: 92, 93, 94  
Lagebezeichnung: Am Beerenbruch 12

im Flächennutzungsplan, der am 22.02.2013 amtlich bekannt gemacht wurde, als Wohnbaufläche / Wald dargestellt.

Das Grundstück Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144, 1. Änderung – mit dem Titel „Heimstraße“ gelegen. Der Bebauungsplan ist seit dem 19.03.2014 amtlich bekannt gemacht.

Die zulässige Nutzung wurde wie folgt angegeben:

Allgemeines Wohngebiet

Offene Bebauung

Grundflächenzahl 0,3

Sonstiges:

u.a.

Traufhöhe max = 6,7 m, Firsthöhe = 11,6 m

Walmdach: 42° - 45° längs, 56° – 59° quer

zu erhaltende Bäume

Die Grundstücke Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 93 und 94 sind im Außenbereich gelegen und planungsrechtlich unter Berücksichtigung des § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen.

Des Weiteren wurden von der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel folgende Angaben zum Objekt gemacht:

Es befindet sich kein Bebauungsplan in Aufstellung.

Das Grundstück liegt nicht im (Geltungs-)Bereich

- einer Veränderungssperre
- einer Werbesatzung
- einer Vorkaufsrechtssatzung
- einer Erhaltungssatzung
- eines Sanierungs- / Entwicklungsgebietes
- eines Denkmalbereichs

Weiter wurde von der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel unverbindlich mitgeteilt, dass die zu bewertenden Grundstücke Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 93 / 94

- in einem Landschaftsschutzgebiet liegen, gültig im Gartenbereich Landschaftsplan „Castroper Hügelland“

Die Grundstücke insgesamt liegen jedoch nicht

- im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

Die zu bewertenden Grundstücke berühren nicht

- eine Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG
- eine Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG.

5. Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Das Grundstück Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92 ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen. Die Grundstücke Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 93 / 94 sind nicht an einer öffentlichen Wegefläche gelegen. Da die hier zu bewertenden Grundstücke gemäß Bewertungsansatz als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden, wird auch für die Flurstücke 93 und 94 eine gesicherte Erschließung angenommen.

6. Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten gegeben?

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 28.03.2022 sind die Grundstücke

*Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 92, 93, 94  
Castrop-Rauxel, Am Beerenbruch 12*

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

Die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen spiegelt laut weiterer Angabe lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten sei. Durch diese Auskunft werde eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

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

7. Unterliegt das Objekt der Wohnungsbindung?

Laut Schreiben der Stadt Castrop-Rauxel – Bereich Soziales – Wohnungswesen – vom 23.03.2022 wird mitgeteilt, dass das oben genannte Objekt nicht im Bestand des geförderten Wohnraums ist.

Waltrop, den 11.08.2022