

**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 3796-06-2023

## 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:	Amtsgericht Castrop-Rauxel, 001 K 002 / 23	
Objekt:	Grundstück bebaut mit einer Einfamilien- doppelhaushälfte und einer Garage Schöttelkamp 31 44581 Castrop-Rauxel	
Grundbuch:	Amtsgericht Castrop-Rauxel, Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 8467 <i>Bestandsverzeichnis</i> Gemarkung Henrichenburg Flur 6 Flurstück 248 Gebäude- und Freifläche Schöttelkamp 31 Grundstücksgröße 480 m <sup>2</sup>	

Ermittelter Verkehrswert  
des unbelasteten Grund-  
stücks, zum Stichtag,  
den 14.09.2023:

**316.000,-- EUR**

in Worten: Dreihundertsechzehntausend Euro

Hinweis:

Eine Besichtigung des Objektes wurde nicht ermöglicht.

Von der Miteigentümerin wurden folgende Angaben zu Zuschnitt und Beschaffenheit des Objektes gemacht:

Das Objekt wurde im Jahr 2009 erworben. Es wurden nach Kauf des Objektes folgende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:

Im Erdgeschoss wurde das Wohnzimmer vergrößert, dazu wurde eine Wand entfernt. Zur Gartenseite wurden im Wohnzimmer in diesem Zuge neue Fenster eingebracht und zum Wohnzimmer wurde eine Schiebetür in Holz mit Glasausschnitt eingebracht. Das Badezimmer im Dachgeschoss wurde saniert. Die Elektroinstallation wurde erneuert und es wurde eine neue Gasheizungsanlage mit Warmwasserbereitung eingebracht. Zudem wurde im Erdgeschoss und im Badezimmer im Dachgeschoss eine Fußbodenheizung eingebracht. Die Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge wurden erneuert.

Der Spitzboden des Objektes sei ausgebaut und über eine Spindeltreppe zugänglich. Hier seien 3 Velux-Dachflächenfenster eingebracht worden.

Die Angaben der Miteigentümerin werden infolge fehlender weiterer Erkenntnisse bedingt durch die nicht ermöglichte Innenbesichtigung als zutreffend angenommen und als maßgeblich in Ansatz gebracht.

Es wird weiter angenommen, dass das Objekt zum Stichtag nutzbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

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

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass der Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken, der Ausbau im Kellergeschoss (Bad / Partyraum) sowie der Anbau auf der Gartenseite laut vorliegender Bauakte der Stadt Castrop-Rauxel baurechtlich nicht genehmigt wurde.

Ein kleiner Teil des Anbaus und des Haupthauses, insgesamt laut Tim-online rd. 1,30 qm, sind über die Grundstücksgrenze auf das Grundstück Gemarkung Henrichenburg, Flur 6, Flurstück 310, überbaut, siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens.

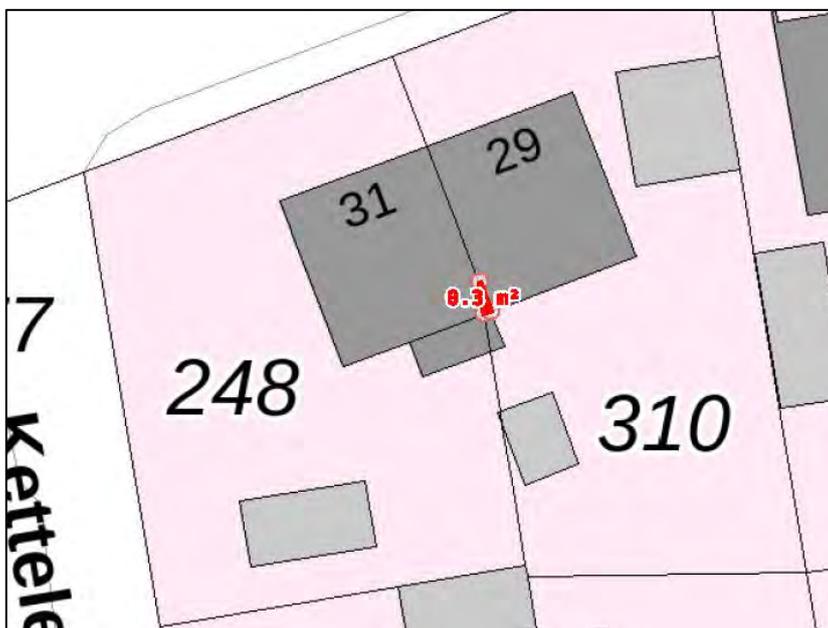
Da für den Anbau in der Bauakte der Stadt Castrop-Rauxel keine baurechtliche Genehmigung vorhanden war, kann diesseits nicht beurteilt werden, ob in Bezug auf den Überbau des Anbaus gegebenenfalls ein Rückbau durch die Baubehörde oder den Eigen-

tümer des Nachbargrundstücks gefordert wird bzw. werden kann. Es sei hier jedoch darauf hingewiesen, dass im Anschluss an den Anbau auch auf dem Nachbargrundstück ein entsprechender Anbau errichtet wurde.

Bei der weiteren Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen (Anbau) **unterstellt**. Im Sachwertverfahren werden die Herstellungskosten und im Ertragswertverfahren wird die Wohnfläche des Anbaus berücksichtigt. Unberücksichtigt bleiben jedoch die Kosten zur Durchführung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie Kosten für die Durchführung von Maßnahmen, die gegebenenfalls im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens notwendig werden, z.B. in Hinblick auf Statik, Wärme-, Schall- und Brandschutz.

Für den geringen Überbau des Haupthauses, von rd. 0,3 qm, wird angenommen, dass diesbezüglich Bestandschutz besteht. Möglicherweise ist die Zahlung einer Überbaurente für die Überbauung über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen geschuldet. Diesseits können jedoch keine Angaben zur genauen Größe der Überbauung gemacht werden, dazu wäre eine Einmessung erforderlich. Die Überbaurente wäre unter Berücksichtigung der Höhe des Bodenwertes des überbauten Grundstücks zum Zeitpunkt der Überbauung zu ermitteln. Diesseits liegen jedoch auch keine Angaben zur Höhe des Bodenwertes des zu bewertenden Grundstücks zum Zeitpunkt der Bebauung 1936 vor.

Insgesamt bleibt eine mögliche Wertbeeinflussung durch die Überbauung bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren aus den genannten Gründen unberücksichtigt.



Die Ausbauten im Kellergeschoss und Spitzboden werden infolge der fehlenden baurechtlichen Genehmigung nur als Nutzfläche betrachtet.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 4.4 zu Bauschäden und Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag: 14.09.2023

Waltrop, den 10.11.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		6
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		10
3.	GRUNDSTÜCK		13
	3.1 Grundstücksdaten		13
	3.2 Lasten und Beschränkungen		13
	3.3 Grundstücksbeschreibung		13
	3.4 Beurteilung		22
4.	BEBAUUNG		23
	4.1 Allgemeines		23
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		25
	4.3 Baubeschreibung		26
	4.4 Zustand		29
	4.5 Beurteilung		30
5.	AUSSENANLAGEN		31
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		32
7.	SACHWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	33
	7.1 Bodenwert	§§ 40 -45 ImmoWertV	33
	7.2 Wert der baulichen Anlagen		35
	7.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	35
	7.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	37
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	42
8.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	44
	8.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	44
	8.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	44
	8.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	51
	8.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	54
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	57
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		57
	9.2 Vergleichsdaten		58
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	60
11.	ANLAGEN		

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

<b>Wertermittlungstichtag:</b>	<b>14.09.2023</b>
Ortsbesichtigungen	10.08.2023 und 14.09.2023
Bewertungsobjekt	Einfamiendoppelhaushälfte mit Garage Schöttekamp 31 44581 Castrop-Rauxel
Grundbuch	Amtsgericht Castrop-Rauxel, Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 8467
- <i>Bestandsverzeichnis</i>	Gemarkung Henrichenburg, Flur 6, Flurstück 248 Gebäude- und Freifläche, Schöttekamp 31 Grundstücksgröße 480 m <sup>2</sup>
- <i>Abt. II / Lasten</i>	Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft - siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens
bergbauliche Einwirkungen	Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Ewald Fortsetzung Südfeld“ und „Viktor 7“, verliehen auf Steinkohle, der RAG-Aktiengesellschaft. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde laut Angabe 1971 eingestellt. Bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung im FNP als Wohnbaufläche Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt auf Grundlage des § 30 BauGB unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 105 5. Änderung mit dem Titel „Freiheitsstraße“ der Stadt Castrop-Rauxel. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	keine Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Recklinghausen Es liegen jedoch Hinweise vor, dass ein unterirdischer 8,5 m <sup>3</sup> Heizöltank betrieben wurde. Im Jahr 1998 wurde festgestellt, dass der Tank entleert und gereinigt wurde. Über den weiteren Verbleib des Tanks liegen keine weiterführenden Informationen vor. Der Betrieb von Tankanlagen ist durch einen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichnet. Verunreinigungen des Bodens können daher nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der künftigen Nutzung der Flächen ist anzumerken, dass bei Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Boden die untere Bodenschutzbehörde zwingend im Vorfeld zu beteiligen ist. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Wohnungsbindung	nicht betroffen – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

baubehördliche Beschränkungen	Laut Angabe der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel werden zurzeit keine Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren zu dem zu bewertenden Objekt betrieben. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																												
abgabenrechtlicher Zustand	Die Erhebung von Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Straßen „Schöttelkamp“ und „Kettelerstraße“ sei laut Auskunft der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel nicht mehr möglich. Zukünftige Erhebungen von Straßenausbaubeiträgen nach KAG NW hängen von den weiteren politischen Entscheidungen ab. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																												
Informationen zum Objekt	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Baujahr</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">1936</td> </tr> <tr> <td>mittleres Baujahr (fiktiv)</td> <td style="text-align: right;">1973</td> </tr> <tr> <td>mittleres Alter</td> <td style="text-align: right;">50 Jahre</td> </tr> <tr> <td>mittlere Gesamtnutzungsdauer</td> <td style="text-align: right;">79 Jahre</td> </tr> <tr> <td>mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer</td> <td style="text-align: right;">29 Jahre</td> </tr> </table>	Baujahr	1936	mittleres Baujahr (fiktiv)	1973	mittleres Alter	50 Jahre	mittlere Gesamtnutzungsdauer	79 Jahre	mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer	29 Jahre																		
Baujahr	1936																												
mittleres Baujahr (fiktiv)	1973																												
mittleres Alter	50 Jahre																												
mittlere Gesamtnutzungsdauer	79 Jahre																												
mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer	29 Jahre																												
Aufteilung	<p>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht Laut Angabe der Miteigentümerin: EG: Eingangsbereich mit Treppe zum DG, Flur, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer, überdachte Terrasse DG: Flur, Bad, Schlafzimmer, Ankleide, Kinderzimmer Spitzboden: ausgebauter Raum KG: Flur, Garderobe, Dusche, Heizungsraum mit Hausanschlüssen, Vorratsraum, Partykeller</p>																												
Flächenzusammenstellung	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">bebaute Fläche</td> <td style="width: 10%;">ca.</td> <td style="width: 10%;">99 m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td></td> <td>226 m<sup>2</sup> Wohnhaus mit Anbau</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>20 m<sup>2</sup> Garage</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche:</td> <td></td> <td>60 m<sup>2</sup> EG</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><u>48 m<sup>2</sup> DG</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>108 m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>ca.</td> <td>15 m<sup>2</sup> Nutzfläche Spitzboden</td> <td></td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	99 m <sup>2</sup>		Bruttogrundfläche		226 m <sup>2</sup> Wohnhaus mit Anbau				20 m <sup>2</sup> Garage		Wohnfläche:		60 m <sup>2</sup> EG				<u>48 m<sup>2</sup> DG</u>				108 m <sup>2</sup>			ca.	15 m <sup>2</sup> Nutzfläche Spitzboden	
bebaute Fläche	ca.	99 m <sup>2</sup>																											
Bruttogrundfläche		226 m <sup>2</sup> Wohnhaus mit Anbau																											
		20 m <sup>2</sup> Garage																											
Wohnfläche:		60 m <sup>2</sup> EG																											
		<u>48 m<sup>2</sup> DG</u>																											
		108 m <sup>2</sup>																											
	ca.	15 m <sup>2</sup> Nutzfläche Spitzboden																											
Wohnlage	mäßige bis mittlere Wohnlage																												
Besonderheiten	<p>Eine Besichtigung des Objektes wurde nicht ermöglicht.</p> <p>Von der Miteigentümerin wurden folgende Angaben zu Zugschnitt und Beschaffenheit des Objektes gemacht: Das Objekt wurde im Jahr 2009 erworben. Es wurden nach Kauf des Objektes folgende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:</p> <p>Im Erdgeschoss wurde das Wohnzimmer vergrößert, dazu wurde eine Wand entfernt. Zur Gartenseite wurden im Wohnzimmer in diesem Zuge neue Fenster eingebracht und zum Wohnzimmer wurde eine Schiebetür in Holz mit Glasausschnitt eingebracht. Das Badezimmer im Dachgeschoss wurde saniert. Die Elektroinstallation wurde erneuert und es wurde eine neue Gasheizungsanlage mit Warmwasserbereitung eingebracht. Zudem wurde im Erdgeschoss und im Badezimmer im Dachgeschoss eine Fußbodenheizung eingebracht. Die Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge wurden erneuert. Der Spitzboden des Objektes sei ausgebaut und über eine Spindeltreppe zugänglich. Hier seien 3 Velux-Dachflächenfenster eingebracht worden.</p> <p>Die Angaben der Miteigentümerin werden infolge fehlender weiterer Erkenntnisse bedingt durch die nicht ermöglichte</p>																												

Innenbesichtigung als zutreffend angenommen und als maßgeblich in Ansatz gebracht.

Es wird weiter angenommen, dass das Objekt zum Stichtag nutzbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

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

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass der Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken, der Ausbau im Kellergeschoss (Bad / Partyraum) sowie der Anbau auf der Gartenseite laut vorliegender Bauakte der Stadt Castrop-Rauxel baurechtlich nicht genehmigt wurde.

Ein kleiner Teil des Anbaus und des Haupthauses, insgesamt laut Tim-online rd. 1,30 qm, sind über die Grundstücksgrenze auf das Grundstück Gemarkung Henrichenburg, Flur 6, Flurstück 310, überbaut, siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens.

Da für den Anbau in der Bauakte der Stadt Castrop-Rauxel keine baurechtliche Genehmigung vorhanden war, kann diesseits nicht beurteilt werden, ob In Bezug auf den Überbau des Anbaus gegebenenfalls ein Rückbau durch die Baubehörde oder den Eigentümer des Nachbargrundstücks gefordert wird bzw. werden kann. Es sei hier jedoch darauf hingewiesen, dass im Anschluss an den Anbau auch auf dem Nachbargrundstück ein entsprechender Anbau errichtet wurde.

Bei der weiteren Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen (Anbau) **unterstellt**. Im Sachwertverfahren werden die Herstellungskosten und im Ertragswertverfahren wird die Wohnfläche des Anbaus berücksichtigt. Unberücksichtigt bleiben jedoch die Kosten zur Durchführung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie Kosten für die Durchführung von Maßnahmen, die gegebenenfalls im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens notwendig werden, z.B. in Hinblick auf Statik, Wärme-, Schall- und Brandschutz.

Für den geringen Überbau des Haupthauses, von rd. 0,3 qm, wird angenommen, dass diesbezüglich Bestandschutz besteht. Möglicherweise ist die Zahlung einer Überbaurente für die Überbauung über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen geschuldet. Diesseits können jedoch keine Angaben zur genauen Größe der Überbauung gemacht werden, dazu wäre eine Einmessung erforderlich. Die Überbaurente wäre unter Berücksichtigung der Höhe des Bodenwertes des überbauten Grundstücks zum Zeitpunkt der Überbauung zu ermitteln. Diesseits liegen jedoch auch keine Angaben zur Höhe des Bodenwertes des zu bewertenden Grundstücks zum Zeitpunkt der Bebauung 1936 vor.

insgesamt bleibt eine mögliche Wertbeeinflussung durch die Überbauung bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren aus den genannten Gründen unberücksichtigt.

Die Ausbauten im Kellergeschoss und Spitzboden werden infolge der fehlenden baurechtlichen Genehmigung nur als Nutzfläche betrachtet.

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte mit Garage bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund steht. Der Ertragswert wurde nur hilfsweise betrachtet. Stützend wird der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis betrachtet.

**Wertzusammenstellung**

Bodenwert	148.800,--	EUR	
Sachwert der baulichen Anlagen	<u>154.568,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	303.368,--	EUR	
Markanpassung	<u>54.606,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Sachwert	357.974,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 2.000,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
	<u>4.310,--</u>	EUR	Garagen
Sachwert	360.284,--	EUR	
	rd. 360.000,--	EUR	
	- 36.000,--	EUR	konjunkturelle Anpassung
Risikoabschlag	<u>- 7.900,--</u>	EUR	nicht ermöglichte Besichtigung
	316.100,--	EUR	
<b>Verkehrswert</b>	<b>rd. 316.000,--</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

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

Grundlagen  
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

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

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen  
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 19.06.2023

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 500

vom 28.06.2023

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigungen  
Beteiligte

10.08.2023

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

- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

14.09.2023

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

- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag  
der Bewertung

14.09.2023

U m f a n g  
des Gutachtens

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

B e w e r t u n g s u m f a n g

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
- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und CO<sup>2</sup>-Abgaben
- 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 des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift 44581 Castrop-Rauxel  
Schöttelkamp 31
- Aktenzeichen Amtsgericht Castrop-Rauxel, 001 K 002 / 23
- Objekttyp Einfamilien Doppelhaushälfte rechts mit Garage
- Nutzer Das Objekt wird durch den Miteigentümer eigengenutzt.
- Grundbuch Amtsgericht Castrop-Rauxel  
Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 8467
  - Bestandsverzeichnis
 

Gemarkung	Henrichenburg
Flur 6	Flurstück 248
Gebäude- und Freifläche	Schöttelkamp 31
Grundstücksgröße	480 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II

Lasten: Amtsgericht Castrop-Rauxel  
Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 8467

4. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Castrop-Rauxel, 001 K 002 / 23). Eingetragen am 03.04.2023.

#### 3.3 Grundstücksbeschreibung

##### Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Castrop-Rauxel
- 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 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil „Henrichenburg“
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
- Grundstückslage: an der Straße gelegen

## - Verkehrslage:

**Straßenverkehr:**

Durch das Stadtgebiet Castrop-Rauxel führen die Bundesautobahnen A 2 (Oberhausen - Hannover), A 42 (Dortmund - Duisburg) und A 45 (Dortmund - Frankfurt a. M.). Am Kreuz Castrop-Rauxel-Ost trifft die A 42 auf die 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 Stadtverwaltung Castrop-Rauxel nicht gemacht.

**Merkmale**

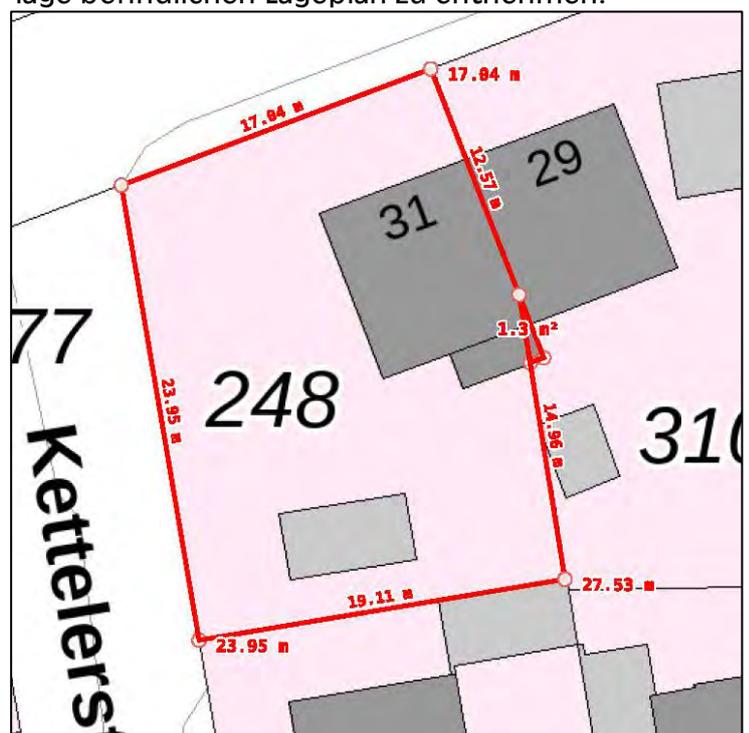
## - Beschaffenheit:

eben

## - Abmessungen:

Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 26 m, Breite des Grundstücks im Mittel ca. 18 m

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



Geschäftszeichen: AG Castrop-Rauxel, 001 K 002 / 23

Gutachten-Nr.: W 3796-06-2023

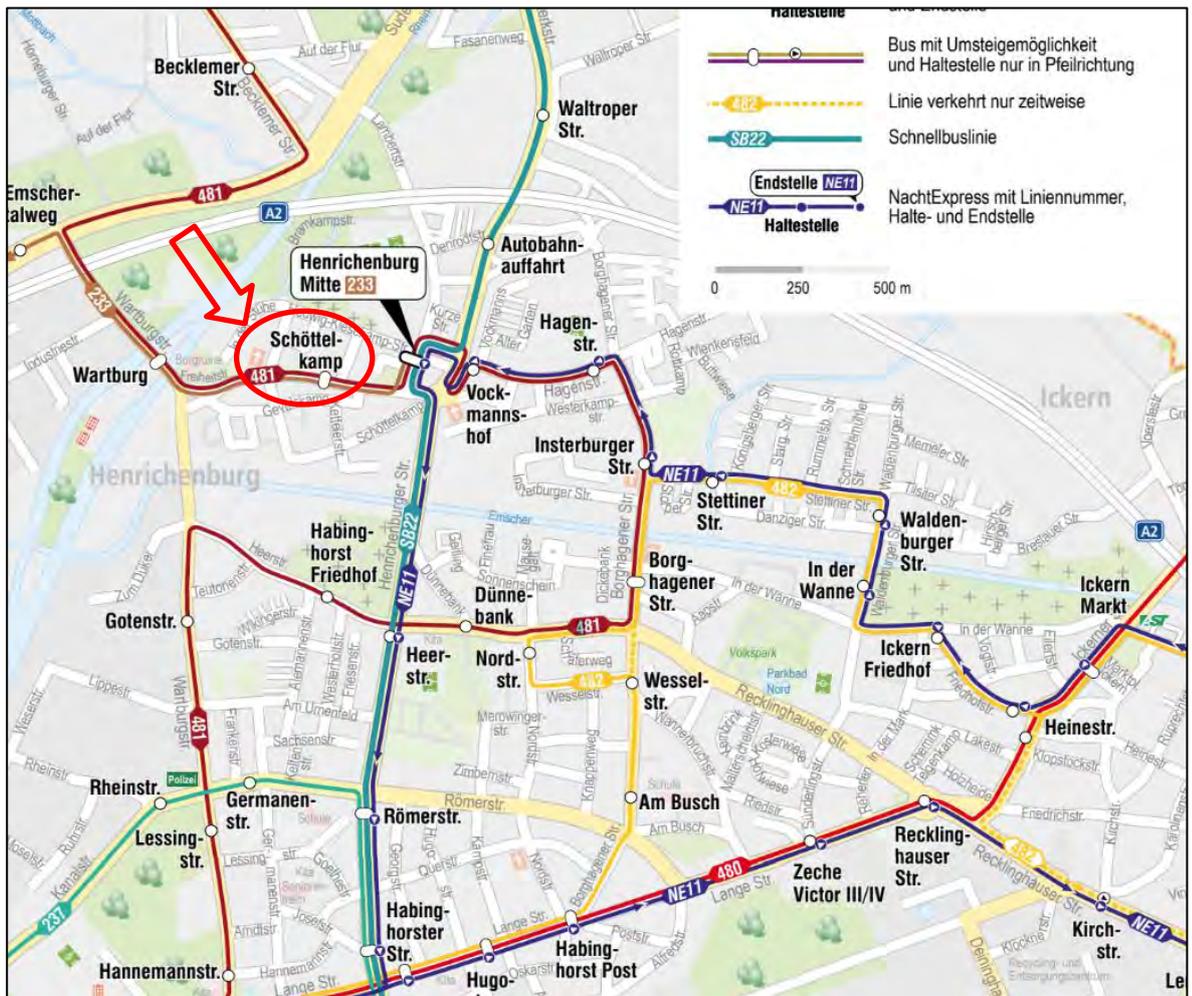
Einfamilien Doppelhaushälfte mit Garage, Schöttelkamp 31, 44581 Castrop-Rauxel

- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "RAG-Aktiengesellschaft" vom 29.06.2023 liegt das in Rede stehende Grundstück in der Berechtsame „Ewald Fortsetzung Südfeld“ und „Victor 7“, verliehen auf Steinkohle, der RAG-Aktiengesellschaft. Die bergbauliche Überprüfung habe nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich die Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG-Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden nicht für erforderlich gehalten. Der letzte auf diese Grundstücke einwirkende Tiefenabbau sei 1971 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.  
Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.  
Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten seien nicht bekannt.  
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 2 Hannover / Oberhausen AS Castrop-Rauxel Henrichenburg in ca. 850 m Entfernung A 42 Dortmund / Duisburg AS Castrop-Rauxel in ca. 4,6 km Entfernung
Flughäfen:	Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 70 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 31 km Entfernung
Bahnhof:	Entfernung zum Hauptbahnhof von Castrop-Rauxel ca. 3,7 km
Bus:	die Bushaltestelle „Schöttelkamp“ mit Anschluss an die Linien 233, 233E, 481 und 280E befindet sich in ca. 400 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Entfernung nach Datteln ca. 6,8 km und nach Waltrop in ca. 8,5 km Entfernung
- Innenstadt: von Castrop-Rauxel in ca. 6,9 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Castrop-Rauxel in ca. 6,9 km und im Ortsteil Henrichenburg in ca. 1 km Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Ruhr-Universität Bochum ca. 27,5 km, zur Universität Duisburg/Essen ca. 34,5 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 18 km
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Beerenbruch“ ca. 4,4 km, zum Erin-Park ca. 7 km und zum „Schlosspark Goldschmieding“ ca. 6,7 km

**Erschließung**

- Straße: Die Straße „Schöttelkamp“ stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege, diese sind teilweise geschottert, teilweise in Betonsteinpflasterung ausgeführt. Das Objekt stellt sich als Eckgebäude zur Kettelerstraße dar

Bei der „Kettelerstraße“ handelt es sich um eine Anliegerstraße, die in Betonsteinpflasterung ausgeführt ist, der Straßenrandbereich ist begrünt, teilweise Beetflächen, teilweise Parkstreifen in Betonsteinpflasterung. Das Verkehrsaufkommen ist als gering zu bezeichnen.

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

#### Baulasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel Bereich Stadtplanung und Bauordnung vom 07.07.2023 besteht für das zu bewertende Grundstück keine Baulasteintragung und das Buchgrundstück ist frei von Baulasten im Sinne § 85 BAUO NRW 2018. Es sei auch kein Eintragungsverfahren anhängig.

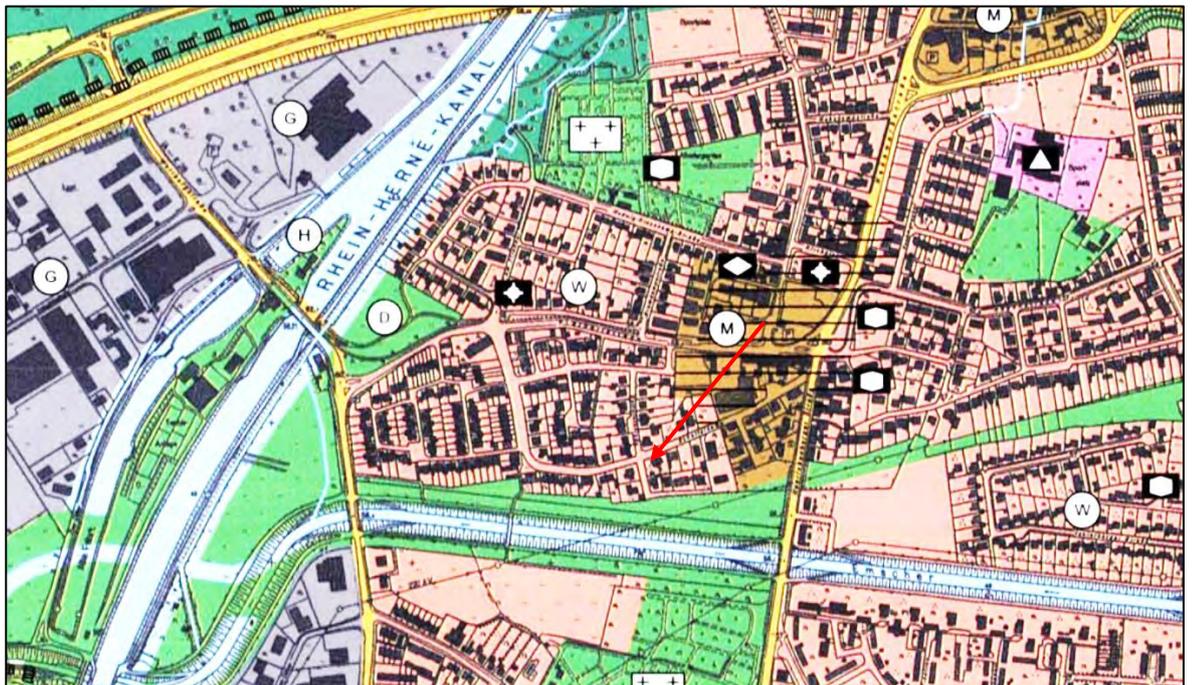
#### Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel vom 30.10.2023 ist das zu bewertende Objekt nicht in die Denkmalliste der Stadt Castrop-Rauxel eingetragen. Es ist auch nicht Teil eines Denkmalbereiches.

#### Baurecht

Das zu bewertende Grundstück ist laut Angabe der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel vom 02.11.2023 im Flächennutzungsplan, der am 22.02.2013 amtlich bekannt gemacht wurde, als Wohnbaufläche dargestellt.

Flächennutzungsplan-Ausschnitt:

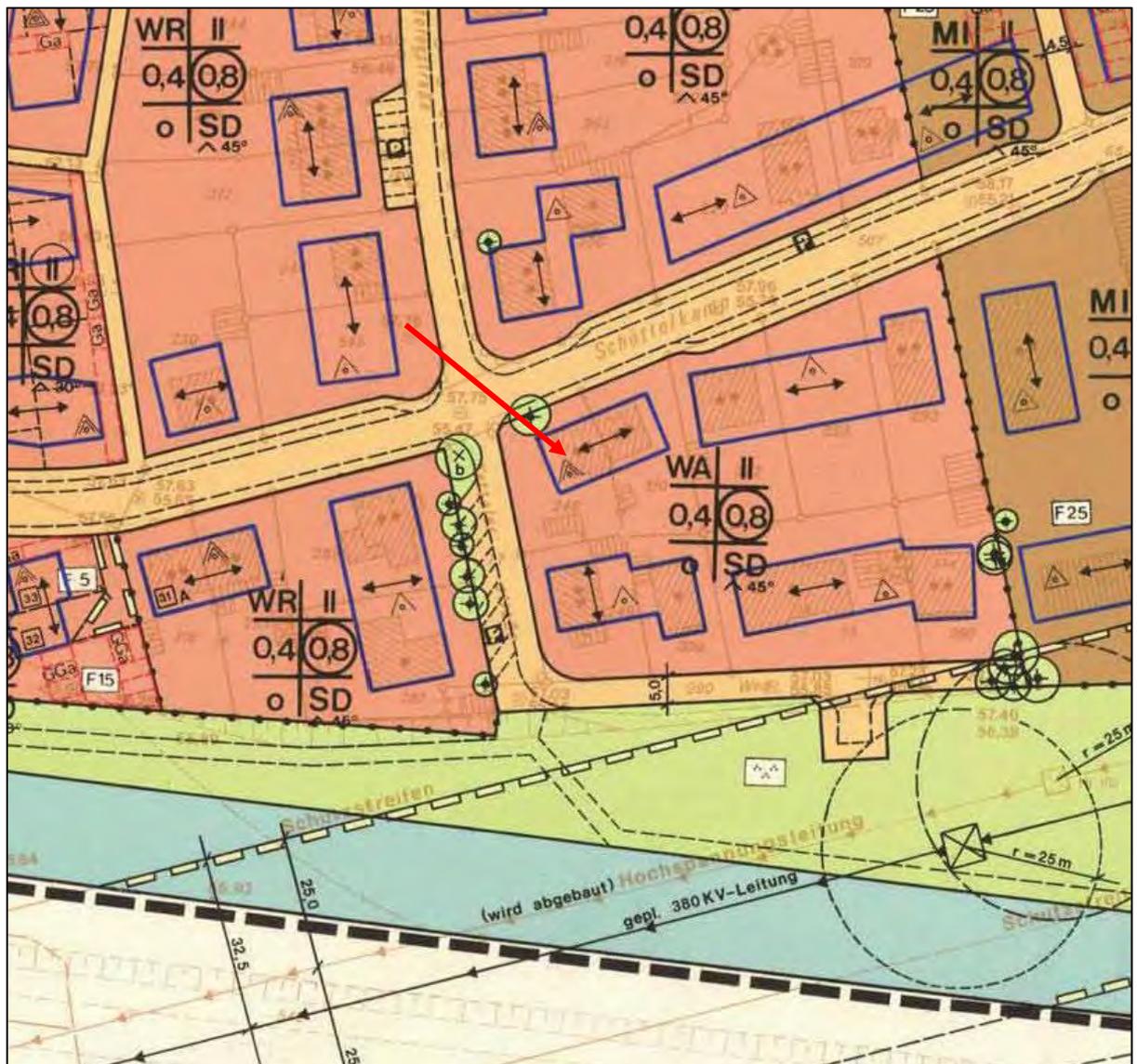


Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“.

Maßgeblich ist der Bebauungsplan Nr. 105 5. Änderung der Stadt Castrop-Rauxel, mit dem Titel „Freiheitsstraße“, amtlich bekannt gemacht am 19.03.2014.

Die zulässige Nutzung wurde wie folgt angegeben:  
Allgemeines Wohngebiet  
offene Bauweise  
Grundflächenzahl 0,4  
Geschossflächenzahl 0,8  
Zahl der Vollgeschosse: II  
Sonstige Festsetzungen: Festsetzung der Firstrichtung

Pergolen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die rückwärtige Baugrenze bis zu einer gesamten Gebäudetiefe von 15 m überschreiten.



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 das zu bewertende Grundstück nicht

- in einem Landschaftsschutzgebiet
- im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

gelegen ist.

Das zu bewertende Grundstück berührt laut weiterer Angabe 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, 10.11.2023 wird mitgeteilt, dass zu dem zu bewertenden Grundstück 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.

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

#### Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadt Castrop-Rauxel – Bereich Soziales – Wohnungswesen – vom 28.06.2023 wird mitgeteilt, dass das oben genannte Objekt nicht im Bestand des geförderten Wohnraums ist.

#### Altlasten

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 29.06.2023 ist das zu bewertende Grundstück zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen verzeichnet.

Es liegen jedoch Hinweise vor, dass in unterirdischer 8,5 m<sup>3</sup> Heizöltank betrieben wurde. Im Jahr 1998 wurde festgestellt, dass der Tank entleert und ge-

reinhalt wurde. Über den weiteren Verbleib des Tanks liegen keine weiterführenden Informationen vor.

Der Betrieb von Tankanlagen ist durch einen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichnet. Verunreinigungen des Bodens können daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der künftigen Nutzung der Flächen ist anzumerken, dass bei Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Boden die untere Bodenschutzbehörde zwingend im Vorfeld zu beteiligen ist.

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 29.06.2023 bezüglich der noch zu erhebenden bzw. bereits erhobenen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück

*Gemarkung Henrichenburg, Flur 6, Flurstück 248  
gelegen in Castrop-Rauxel, Schöttelkamp 31*

Das vorgenannte Grundstück wird von der Straße „Schöttelkamp“ und von der Stichstraße „Kettelerstraße“ erschlossen und liegt im Bereich des seit dem 23.09.1982 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 105 „Freiheitsstraße“.

**Schöttelkamp:**

Die Straße „Schöttelkamp“ ist endgültig hergestellt.  
Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß §§ 127 ff BauGB ist nicht mehr möglich.

**Kettelerstraße:**

Die Kettelerstraße südlich des Schöttelkamps wurde 1986/1987 als Mischfläche (Pflasterstraße ohne Gehweg) ausgebaut. Mit Bescheid vom 21.06.1990 wurde die Anlage abgerechnet. Für das Flurstück 248 wurde ein Erschließungsbeitrag in Höhe von 9.010,77 DM ermittelt.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff BauGB ist nicht mehr möglich.

Die Erhebung von Ausbaubeiträgen Nach KAT NW hängt von den weiteren politischen Entscheidungen ab.

### 3.4 Beurteilung

- Lage mäßige bis mittlere Wohnlage  
Stand 01.01.2023:  
BRW 260,- EUR / m<sup>2</sup>; Wohnbaufläche, II geschossig, 40 m Grundstückstiefe

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 2023 veröffentlicht worden:

#### Individueller Wohnungsbau

Stadt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350 - 800 m <sup>2</sup> * beitragsfrei in €/m <sup>2</sup>			Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250 - 500 m <sup>2</sup> * beitragsfrei in €/m <sup>2</sup>			Reihenmittelhäuser 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	480	400	230	480	400	230	480	400	230
Herten	340	270	240	340	270	240	340	270	240
Oer-Erkenschwick	320	250	230	320	250	230	320	250	230
Waltrop	350	300	250	350	300	250	350	300	250

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

Der oben genannten Bodenrichtwert wird für den Vergleich mit den oben genannten durchschnittlichen Bodenwerten wie folgt auf 35 m Grundstückstiefe umgerechnet:

BRW 260,- EUR / m<sup>2</sup>; Wohnbaufläche, I geschossig, 40 m Grundstückstiefe

→ umgerechnet auf 35 m Grundstückstiefe ergibt sich folgender Bodenwert: 260,- EUR / m x 1,08 = 280,80 EUR / m<sup>2</sup>

- Nutzbarkeit Eine Besichtigung des Objektes wurde nicht ermöglicht.

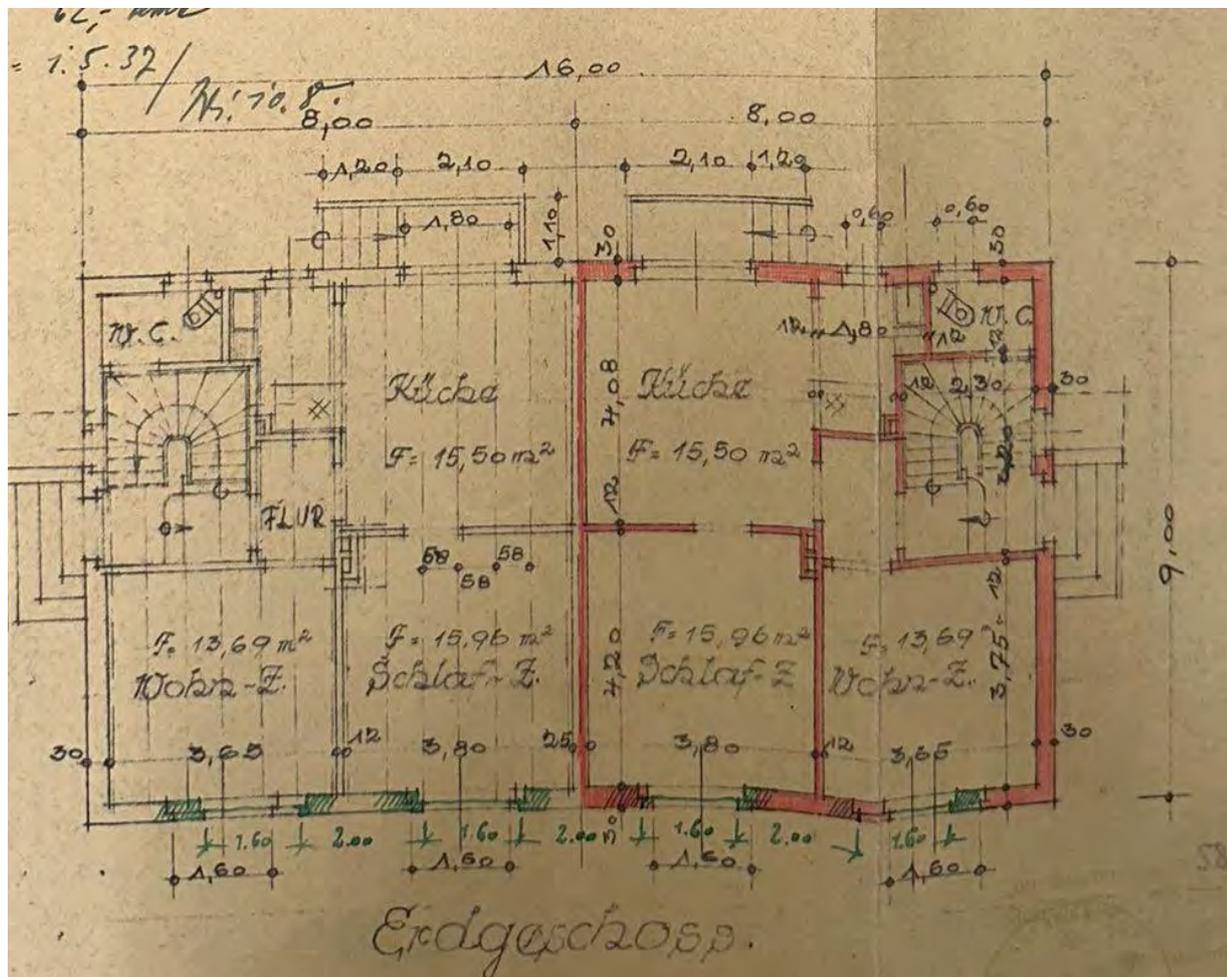
Es wird unterstellt, dass das Objekt zum Wertermittlungstichtag nutzbar ist. Auf die Ausführungen dazu auf den Seiten 2 bis 4 des Gutachtens wird Bezug genommen.

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

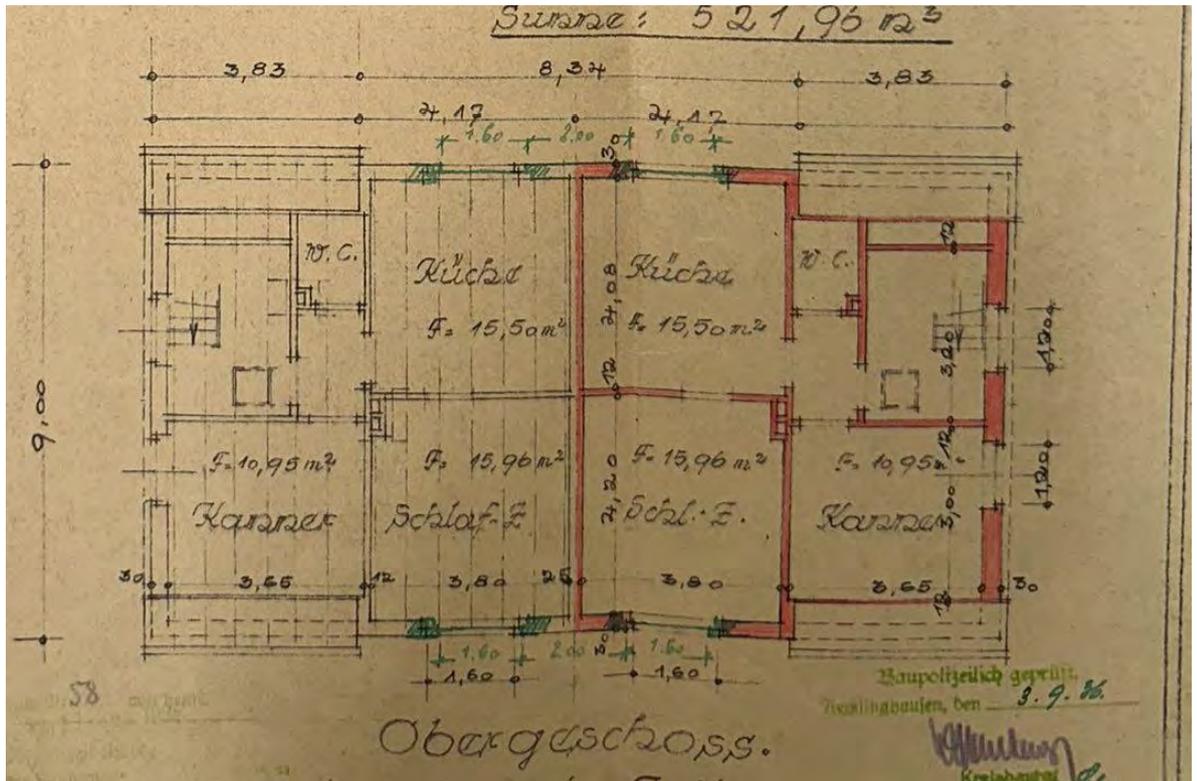
## 4. BEBAUUNG

## 4.1 Allgemeines

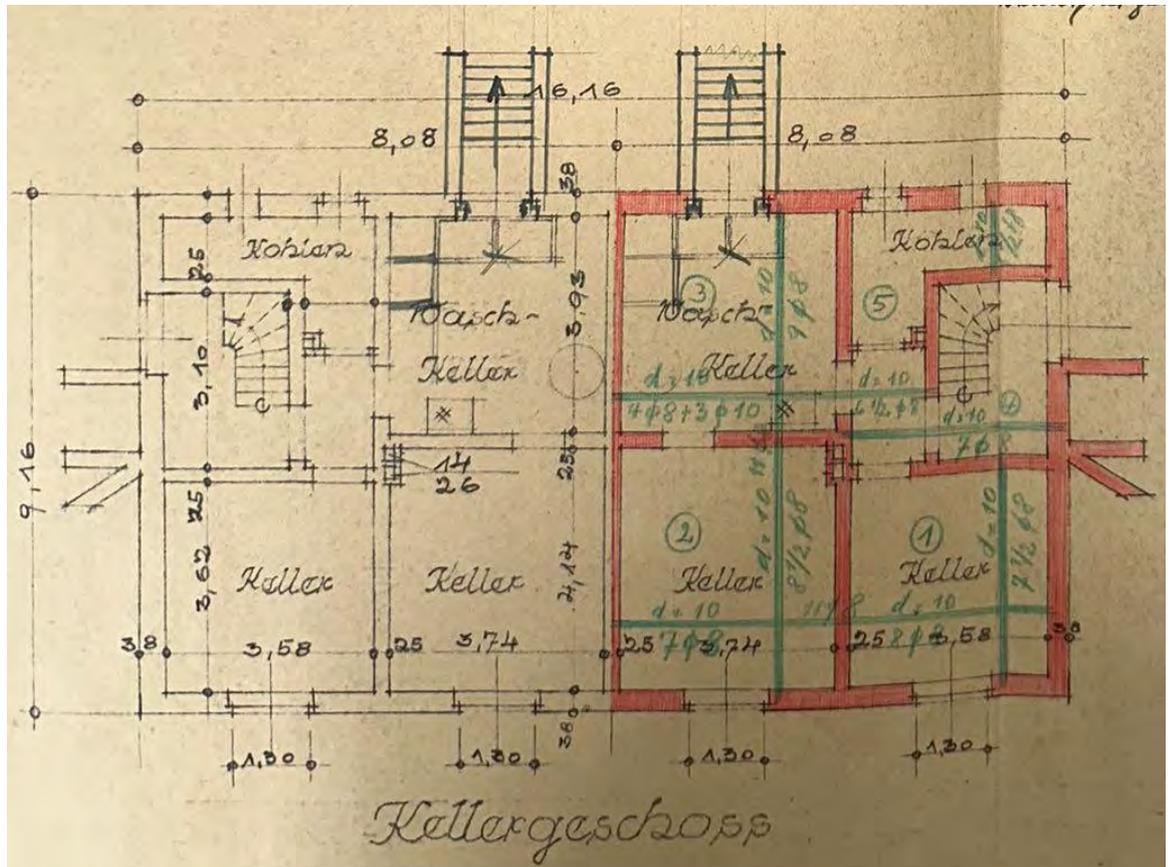
- Gebäudetyp: Zweifamilienwohnhaus mit zwei Garagen
- Geschosse: **Wohnhaus:**  
1½-geschossige Bauweise, Satteldach, ausgebautes Dachgeschoss und ausgebauter Spitzboden, voll unterkellert
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung: Laut Angabe der Miteigentümerin:  
EG:  
Eingangsbereich, Flur, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer, überdachte Terrasse



DG:  
 Flur, Schlafzimmer, Ankleide, Kinderzimmer, Bad  
 Spitzboden:  
 ausgebaut



KG:  
 Flur, Heizungs- und Hausanschlussraum, Vorrats-  
 raum, Dusche, Garderobe, Partyraum



## 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 / Garage	1936
-	mittleres Baujahr		1973 (fiktiv)	
-	mittleres Alter		50 Jahre	
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		79 Jahre	
-	Restnutzungsdauer		29 Jahre	
-	Grundstücksfläche	480	m <sup>2</sup>	
-	bebaute Fläche <i>incl. Garage</i>	rd. 99	m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl GRZ 0,21
-	Geschossfläche <i>ohne DG und Garage</i>	rd. 80	m <sup>2</sup>	Geschossflächenzahl GFZ 0,17
-	Brutto – Grundfläche	rd. 218	m <sup>2</sup>	Wohnhaus
		rd. 8	m <sup>2</sup>	Anbau
		rd. 226	m <sup>2</sup>	Wohnhaus mit Anbau
		rd. 20	m <sup>2</sup>	Garage
-	Wohn/Nutzfläche	rd. 60	m <sup>2</sup>	EG
		rd. 48	m <sup>2</sup>	DG
		rd. 108	m <sup>2</sup>	Gesamtwohnfläche

Die Flächen wurden anhand der vorhandenen Bauunterlagen überschlägig ermittelt und als maßgeblich in Ansatz gebracht. Siehe Anlage

rd. 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche Spitzboden  
(überschlägige Ermittlung ohne Vorlage von Bauzeichnungen)

Es sei zudem darauf hingewiesen, dass die Fläche der überdachten Terrasse infolge fehlender Bauzeichnungen nicht ermittelt werden konnte, so dass diese Fläche bei den oben genannten Angaben zur Wohnfläche nicht berücksichtigt ist.

Im Sachwertverfahren wird die Terrasse über den Ansatz der Außenanlagen mitberücksichtigt und im Ertragswertverfahren beim Ansatz des Zuschlages für die Einfamilienwohnhäusnutzung.

## 4.3

**B a u b e s c h r e i b u n g**

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.

**Hinweis:**

Es sei darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung des Objektes nicht ermöglicht wurde. Die folgende Beschreibung in Bezug auf die Innenausstattung des Objektes basiert einzig auf Angaben der Miteigentümerin, die nicht überprüft werden konnten, und infolge fehlender weiterer Informationen als zutreffend angenommen und als maßgeblich in Ansatz gebracht werden.

**R o h b a u**

- |   |                   |   |
|---|-------------------|---|
| - | Konstruktion      | massive Mauerwerksbauweise  |
| - | Keller Wände      | massives Mauerwerk  |
|   | Decke             | Stahlträgerdecke  |
| - | Geschosse Wände   | Mauerwerk   |
|   | Decken            | Holzbalkendecken  |
| - | Dachkonstruktion  | Satteldach mit alter Betondachsteineindeckung<br>Flachdachgaube zur Straßen- und Gartenseite, Vorderseiten der Gauben in Ziegelsteinmauerwerk, Seitenflächen der Gaube zur Straßenseite in Ziegelsteinmauerwerk, zur Gartenseite mit Putz und Anstrich<br>Kaminkopf mit Schieferverkleidung |
| - | Regenentwässerung | Zinkdachrinnen und -fallrohre   |
| - | Besonderheiten    | keine   |

**F a s s a d e**

Außenfassade zur Straßen- und Gartenseite Ziegelsteinmauerwerk, zur Giebelseite Strukturputz mit Anstrich, im Bereich des Anbaus zur Gartenseite oberhalb des Kelleraußeneingangs Putz mit Anstrich

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

- |   |                      |   |
|---|----------------------|---|
| - | Heizung Anlage       | Laut Angabe wurde die Heizungsanlage im Zuge der Modernisierung des Objektes nach dem Kauf im Jahr 2009 erneuert. Fußbodenheizung im EG und im Bad im DG, diese wurde ebenfalls nach dem Kauf im Jahr 2009 eingebracht. Es handelt sich laut Angabe um eine Gaszentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung, die im Kellergeschoss untergebracht ist.<br><br>Zustand und Funktion der Heiztechnik konnten nicht geprüft werden. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gestiegenen 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 | über die Heizungsanlage   |

-	Elektroanlage	Die Elektroinstallation sei nach dem Kauf des Objektes im Jahr 2009 erneuert worden. Es wird von einer durchschnittlichen Installation in Bezug auf die Anzahl von Auslässen und Steckdosen ausgegangen. In allen Wohnräumen befinden sich laut Angabe LAN-Anschlüsse Klingel- und Gegensprechanlage
<b>A u s b a u</b>		Qualität: Annahme: Standard
	Erdgeschoss	Fußbodenheizung
	Eingangsbereich	Aluminiumhauseingangstür mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, Rolllade, außenseitig Stahlgitter
	Wohn- und Esszimmer	Innentür als Schiebetür in Holz mit Lichtausschnitt in Milchglas, Fliesenfußboden, Wand mit Verkleidung und Anstrich, Decke mit Verkleidung und Anstrich, eingearbeitete Spots, Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, zur Terrasse im Bereich des Anbaus Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden, Aluminiumausgangstür und Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, Rollläden
	Terrasse	Fliesenbelag, massives Brüstungselement mit Steinputz, Überdachung in einfacher Holzkonstruktion, USB-Platten, Bitumenschindeln, die Dachanschlüsse sind nicht fachgerecht ausgeführt, 3 Stufen zur Terrasse mit Steinputzbeschichtung
	Küche	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt absperrt in Eiche rustikal, Fliesenfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand im Übrigen mit Verkleidung und Anstrich, Decke mit Verkleidung und Anstrich, eingearbeitete Spots, Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, Rollläden, Elektroherdanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Spülmaschinenanschluss
	WC	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,60 m Höhe, darüber Verkleidung und Anstrich, Decke wie vor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC, weiße Sanitärobjekte
	Diele	Innentüren wie vor, Fliesenfußboden, Wand und Decke mit Verkleidung und Anstrich, Decke mit eingearbeiteten Spots Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, im Zuge des Kaufs des Objektes sei die Treppenanlage abgeschliffen und neu lasiert worden

<i>Dachgeschoss:</i>	Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge, die Innentüren und das Badezimmer wurden nach dem Kauf im Jahr 2009 erneuert
Flur	Innentüren mit Futter und Bekleidung, Vollholz, weiß, Laminatfußboden, Wand mit Verkleidung und Anstrich, Decke mit Verkleidung und Anstrich, eingearbeitete Spots, Raumspartreppe zum ausgebauten Spitzboden, Plattenheizkörper
Bad	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,60 m Höhe, darüber Verkleidung und Anstrich, im Bereich der Dusche Wandfliesen raumhoch, Decke mit Verkleidung und Anstrich, eingearbeitete Spots, Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper, Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC und Bidet, Eckbadewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Thermostatbatterie, Körperduschen und Regendusche, weiße Sanitärobjekte, das Badezimmer wurde nach dem Kauf des Objektes im Jahr 2009 saniert
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke mit Verkleidung und Anstrich, Decke mit eingearbeiteten Spots, Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper
Ankleide	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke mit Verkleidung und Anstrich, Decke mit eingearbeiteten Spots, Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper
Kinderzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke mit Verkleidung und Anstrich, Decke mit eingearbeiteten Spots, Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper
<i>Spitzboden</i>	ausgebaut Laminatfußboden, Dachschrägen mit Verkleidung und Anstrich, es wurden nach dem Kauf des Objektes im Jahr 2009 drei neue Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung eingebracht
<i>Kellergeschoss</i>	Treppe zum Kellergeschoss als Holzwangentreppe
Flur	Fliesenfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke schalungsrau
Dusche	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt absperrt in Holz mit Anstrich, Fliesenfußboden, Wand teilweise mit Fliesenbelag, im Übrigen Putz gestrichen, Decke schalungsrau Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss

Garderobe	keine Innentür, Fliesenfußboden, Wand mit Holzverkleidung, Decke schalungsrau
Heizungsraum	Zinkaltür, Fliesenfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke schalungsrau, Gaszentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung, Gas-, Wasser- und Stromhausanschluss, Glasbausteinelemente
Vorrat	keine Innentür, Fliesenfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke schalungsrau
Partyraum	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Wand teilweise Holzverkleidung, im Übrigen Putz gestrichen, Decke schalungsrau, Durchbruch zum Nachbarraum, dort Ausstattung wie vor, zur Rückseite des Raumes Kelleraußeneingang
Kelleraußeneingang	Kelleraußeneingang als Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, auf der letzten Steigung fehlt der Fliesenbelag, Kellerhals mit Putz und Anstrich, Metallzugangstür zum Kellergeschoss mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung

#### 4.4 Zustand

Annahme: zufriedenstellender Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /  
Bau-/ Funktionsmängel/  
Reparaturstau

Kelleraußeneingang:

Fehlender Belag auf der 1. Stufe

Der Putz im unteren Bereich des Kellerhalses ist schadhaft und instand zu setzen

Terrassenüberdachung:

Die Dachanschlüsse sind nicht fachgerecht ausgeführt. Überdachung als einfache Holzkonstruktion mit USB-Platten und Bitumenschindeln

Garage:

Das Stahlschwingtor ist zu überarbeiten

Weitere Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zu einem Reparaturstau liegen diesseits nicht vor.

- Instandhaltung

Annahme: normaler Erhaltungszustand

wirtschaftliche Wertminderung	Annahme: keine
- Nutzungseinschränkungen	Annahme: keine
werterhöhende Umstände:	Annahme: keine

#### 4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit nicht zu erwarten.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit nicht zu erwarten.

## 5. AUSSENANLAGEN

## Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
  - \* Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
  - \* Strom Erdkabelanschluss
  - \* Fernwärme Hierzu liegen keine Angaben vor
  - \* Gas Anschluss an die öffentliche Versorgung
  - \* Fernsehen Sat-Anlage
  
- Außenbauwerke
 

Garage:  
Zufahrt von der Kettelerstraße  
massiv errichtete Garage mit Flachdach und Bitumendachbahneindeckung, keine fachgerechten Dachanschlüsse, Zinkkastenrinne, Stahlschwinger, Außenfassade mit Putz und Anstrich  
Eine Innenbesichtigung der Garage wurde nicht ermöglicht

Weitere Angaben liegen nicht vor, da eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde.

drei Steigungen zum Hauseingangsbereich mit Steinputzbelag

Eingangsüberdachung auf verzinkter Stahlkonstruktion mit Plexiglaseindeckung

Stahlzugangstor zum Hauseingangsbereich
  
- befestigte Flächen
 

Zuwegung zum Hauseingang und zum Gartenbereich in Betonsteinpflasterung

Zufahrt und Stellplatz vor der Garage in Betonsteinpflasterung
  
- Grünanlagen
 

Vorgartenbereich mit Zierrasen und Ziersträuchern

Gartenbereich mit Zierrasen und Ziersträuchern, ungepflegt
  
- Besonderheiten
 

Annahme:  
keine

## Zustand / Beurteilung

einfacher Zustand, teilweise nicht ausreichend gepflegt

## 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 Grundätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) 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 Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

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

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

### **Verfahren der Wertermittlung**

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Zweifamilienhaus nebst einer Garage bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung nicht im Vordergrund steht. Der Ertragswert wurde nur hilfsweise betrachtet.

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

## WERTERMITTLUNG

### 7. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV  
i.V.m. § 8 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (§ 16 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 BODENWERT

§§ 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

**Bodenrichtwert** nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2023

- laut Auskunft des Gutachterausschusses  
des Kreises Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2023 vom 01.01.2023
- zonaler Richtwert / Schöttelkamp rd. 260,-- EUR/m<sup>2</sup>

**Lage und Wert:**

Gemeinde	Castrop-Rauxel
Postleitzahl	44581
Ortsteil	Henrichenburg-Ost
Bodenrichtwertnummer	917
Bodenrichtwert	260,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2023

**beschreibende Merkmale:**

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	260,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022

Das zu bewertende Grundstück weicht in Bezug auf seine wertbestimmende Eigenschaft „Grundstückstiefe“ maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab. Der oben genannte Bodenrichtwert ist daher unter Berücksichtigung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen aus Vergleichsfällen ermittelten Umrechnungsfaktoren gemäß Kreuztabelle anzupassen. Der Umrechnungsfaktor für eine Grundstückstiefe von ca. 26 m beträgt interpoliert 1,18

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

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

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:  
 260,-- EUR / qm x 1,18 = 306,80 EUR / qm  
 rd. 310,-- EUR / qm

angenommener Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten) rd. 310,-- EUR/m<sup>2</sup>  
 - abgabenrechtlicher Zustand \*) enthalten

Laut Auskunft des EUV Stadtbetriebes Castrop-Rauxel vom 29.06.2023 fallen Erschließungskosten für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei 310,-- EUR/m<sup>2</sup>

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

Gemarkung Henrichenburg, Flur 6, Flurstück 248	Fläche m <sup>2</sup>	x	Bodenwert EUR / m <sup>2</sup>		
Vorderland	480	x	310,--	=	148.800,-- EUR
<b>Bodenwert</b>				=	<b>148.800,-- EUR</b>

## 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.

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 2 bis 4 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

#### **Einfamiliendoppelhaushälfte mit Anbau in Anlehnung an Typ 2.01 und 2.23 SW-RL**

*Typ 2.01: DHH, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss*

*Typ 2.23: DHH, nicht unterkellert, eingeschossig, Flachdach*

fiktives Baujahr: 1973

Normalherstellungskosten NHK 2010:

810,- EUR
-----------

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer für Objekte dieser Art: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	<b>14.09.2023</b>	177,80

Herstellungskosten zum Stichtag,				
den <b>14.09.2023</b>	810,- EUR x	177,80%	=	1.440,- EUR

Normalherstellungskosten einschließlich Baunebenkosten,				
zum Stichtag, den <b>14.09.2023</b>			=	1.440,- EUR

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

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

**Treppen**

Kelleraußentreppe

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)

6.000,00 EUR / Stück

hier:

6.000,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 14.09.2023 177,80

Herstellungskosten zum Stichtag, den

**14.09.2023** 6.000,- EUR x 177,80% = **10.668,00 EUR****Gauben***Flachdachgaube (einschl. Fenster)*

1.800,00 EUR

Grundbetrag

zzgl. 1.100,00 EUR / m

(Ansichtsfläche /  
Front)

hier:

4,25 m x 1,80 m = 7,65 qm

4,25 m x 1,80 m = 7,65 qm

15,30 qm

Grundbetrag 2 Stck. x 1.800,00 EUR 3.600,00 EUR

15,30 qm x 1.100,00 EUR / m 16.830,00 EUR20.430,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 14.09.2023 177,80

Herstellungskosten zum Stichtag, den

**14.09.2023** 20.430,- EUR x 177,80% = **36.325,00 EUR****Garage****in Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL**

fiktives Baujahr: 1978

Normalherstellungskosten NHK 2010:

**485,- EUR**

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 14.09.2023 177,80

Herstellungskosten zum Stichtag,

den **14.09.2023** 485,- EUR x 177,80% = 862,- EUR

Normalherstellungskosten einschließlich Baunebenkosten,

zum Stichtag, den **14.09.2023** = 862,- EUR

## 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 Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

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

<b>Einfamiliendoppelhaushälfte mit Anbau</b>		Stichtag:	<b>14.09.2023</b>
BGF:	226 qm Einfamiliendoppelhaushälfte mit Anbau Schöttelkamp 31 44581 Castrop-Rauxel		
<b>226</b>	qm BGF	x	1.440,- EUR = 325.440,- EUR
gesondert zu berechnende Bauteile:			
Kelleraußeneingang			= 10.668,- EUR
Flachdachgauben			= 36.325,- EUR
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			<b>372.433,- EUR</b>
<b>Alterswertminderung</b>			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
30	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
63	%	von 372.433,- EUR	= -234.633,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>			<b>137.800,- EUR</b>
Hausanschlüsse:			= 8.500,- EUR
Außenanlagen incl. Terrasse und Überdachung			
pauschal	6%	von 137.800,- EUR	= 8.268,- EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			<b>= 154.568,- EUR</b>
<b>Gebäudesachwert</b>	<b>Einfamiliendoppelhaushälfte mit Anbau</b>		<b>= 154.568,- EUR</b>

<b>Garage</b>		Stichtag:	<b>14.09.2023</b>
BGF:	20 qm Garage		
	Schöttelkamp 31		
	44581 Castrop-Rauxel		
20	qm BGF	x 862,- EUR	= <u>17.240,- EUR</u>
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			<b>17.240,- EUR</b>
<b>Alterswertminderung</b>			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
15	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
75	%	von 17.240,- EUR	= -12.930,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			<u>4.310,- EUR</u>
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>			<b>4.310,- EUR</b>
Hausanschlüsse:			= siehe oben
Außenanlagen			= siehe oben
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			<u>4.310,- EUR</u>
<b>Gebäudesachwert</b>		Garage	= <b>4.310,- EUR</b>

**Wertzusammenstellung:**

Gebäudesachwert	Einfamiliendoppelhaushälfte mit Anbau	=	154.568,- EUR
Bodenwert		=	148.800,- EUR
<b>vorläufiger Sachwert</b>		=	<b>303.368,- 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.

Für eine Objekt in Castrop-Rauxel wurde bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 303.000,- EUR ein Sachwertfaktor in Höhe von interpoliert 1,28 ermittelt.

Unter Berücksichtigung der dargestellten und in Teilen angenommen Beschaffenheit des Objektes, der Ausrichtung nach Süden, des Grundstückszuschnitts und der Lage des Objektes sowie der teilweise fehlenden baurechtlichen Genehmigungen wird in diesem Fall sachverständig der Ansatz eines Sachwertfaktors in Höhe von 1,18 als angemessen erachtet.

hier: 18,0% von 303.368,- EUR = 54.606,- EUR

<b>vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>		=	<b>357.974,- EUR</b>
--	--	---	----------------------

<b>ÜBERTRAG: vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>	=	<b>357.974,- EUR</b>
--	---	----------------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer  
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Bau- und Funktionsmängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-2.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
- Gebäudesachwert Garage	=	4.310,- EUR
<b>Sachwert</b>	=	<b>360.284,- EUR</b>

<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>360.000,- EUR</b>
-----------------	------------	----------------------

### 7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Alters, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dem entgegen andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Dadurch kann sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer zum einen, durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder aber zum anderen, durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei dem hier in Rede stehenden Einfamilienhaus 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 des gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsstandards des Objektes wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1973 festgesetzt. Für die Garage wird eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von 60 Jahren als angemessen erachtet. Infolge äußerer Inaugenscheinnahme der Garage wird das Baujahr fiktiv auf das Jahr 1978 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung der (fiktiven) Baujahre 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 dem Stichjahr abzüglich des mittleren Alters.

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

Objekt	Herstellungskosten EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Einfamilien- doppelhaushälfte 95,58 %	372.433,-- EUR	fiktives 1973	50	80	30
Garage 4,42 %	17.240,-- EUR	fiktives 1978	45	60	15
	Herstellungskosten	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	389.673,-- EUR	1973	50	79	29

- mittleres Baujahr : 1973
- mittleres Alter : 50 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 79 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 29 Jahre

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

§§ 27 – 34 ImmoWertV  
i.V.m. § 8 (2) und (3) ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung<sup>1</sup> zu berücksichtigen, welche im Vervielfältiger \*) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc., zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks, ergibt sich der Ertragswert.

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

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

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil 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 Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel –  
gültig ab dem 01.04.2023 bis zum 31.03.2025**Begriffsdefinitionen****Mietenbegriff "Netto-Kaltmiete"**

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

**Möbliering**

Bei möbliert vermieteten Wohnungen können die Werte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und um den Wert der Möbliering 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 Baualterklassen 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. ausgebaute 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 Jahrgangsaufgewandt 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 mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

Maßgeblich sind nur Wohnwertmerkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen –ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden–, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich.

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

**Tabelle 3: Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale**

Wohnwertmerkmale	Zu- und Abschläge
Wohnung liegt in der Altstadt (Siehe Anlagen A und B. Kein Extra Zuschlag für Innenstadtlage)	+ 10,6 %
Wohnung liegt in der Innenstadt (Siehe Anlagen A und B.)	+ 5,5 %
Wohnung liegt in einem Bereich mit keinem (Innenhöfe oder Grünflächen) oder niedrigem Verkehrsaufkommen (verkehrsberuhigter Bereich)	+ 2,0 %
Beeinträchtigung von Straßenlärm von mehr als 60 db(A) (Siehe Anlagen A und B. Maßgebend sind der 24h-Pegel, gemäß der Kartierung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen Stand 31.03.2020 und die Gebäude referenzen 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, Durchlauf-erhitzer	- 2,5 %
Fußboden aus Parkett, Vinyl, Kacheln/Fliesen oder Naturstein/ Marmor	+ 6,0 % <i>Teilweise: hier + 4 %</i>
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, Bades- wanne/Duschtasse, Waschbecken und WC)	+ 2,6 %

## Lärmbelastung



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, Handtuchrockner-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. 90cm 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, Erneuerbare Energien)
- Warmwasserversorgung (keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung, Zentrale Warmwasserversorgung)
- Dach- und Kellerdämmung, Austausch des Wärme-Erzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)
- Erneuerung Wohneingangstür
- Lage zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Haltestellen ÖPNV, Grünanlagen, Gaststätten, Restaurants, Cafés, Hausarzt, Krankenhaus, Grünflächen

## 4. Mietspiegelspanne

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

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

Innerhalb der Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

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

## 5. Laufzeit

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 01. April 2023 und hat eine Laufzeit bis zum 31. März 2025.

tatsächliche Mieten:

Mieterliste			Fläche	Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Anlage m <sup>2</sup>	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m <sup>2</sup> monatl.
Schöttelkamp 31, 44581 Castrop-Rauxel					
Einfamilien-doppelhaushälfte	EG / DG	Wohnen	108	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 2 bis 4 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

Lage:	Schöttelkamp 31, 44581 Castrop-Rauxel	
Wohnfläche	108 qm	
Baualtersklasse	1920-1948	4,30%

### **Ortsübliche Vergleichsmiete:**

Basismiete	5,5 EUR / qm	
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	4,30%	
Wohnmerkmale	2,70% Waschküche / Trockenraum vorh. 4,00% Fußboden, Fliesenbelag, tlw. 2,50% Rollläden	
Zu-Abschläge insgesamt	13,50%	
Summe aller Zu- und Abschläge	0,74 EUR / qm	
<b>mittlere monatliche Vergleichsmiete</b>	<b>6,24 EUR / qm</b>	
<b>Mietspanne</b>	<b>5,60 EUR / qm</b>	bis <b>6,90 EUR / qm</b>

Unter Berücksichtigung der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Ausstattung und Beschaffenheit des hier zu bewertenden Objektes, der Objektgröße und der Lage des Objektes wird auf Grundlage der angenommenen Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2009 eine monatliche Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,90 EUR / m<sup>2</sup> als angemessen erachtet.

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt jedoch um eine Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss-, Spitzboden-, Terrassen- und Gartennutzung handelt, wird es als angemessen erachtet, einen Zuschlag auf den oben genannten Wert in Ansatz zu bringen. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der Ausrichtung nach Süden wird es hier als angemessen angesehen, einen Zuschlag in Höhe von 25 % in Ansatz zu bringen. Es ergibt sich danach eine monatliche Miete in Höhe von rd. 8,60 EUR / m<sup>2</sup>.

Für die Garagen wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten und auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Miete in Höhe von 40,- EUR in Ansatz gebracht.

#### 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 Gebietes, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass sich z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich, bei rund 2 % des Rohertrages bewegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß, etc. liegen die Verwaltungskosten dagegen bei rd. 3 % bis 5 % des Rohertrages. Bei Objekten mit einer gewerblichen Nutzung spielt auch die Einwohnerzahl des Belegenheitsgebietes eine größere Rolle. Die Verwaltungskosten können sich bei Gemeinden mit > 50.000 Einwohner um rund 2 % des Rohertrages erhöhen.

Im konkreten Fall werden 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 344,- EUR für das Wohnhaus und in Höhe von 45,- EUR für die Garage in Ansatz gebracht.

### Instandhaltungskosten:

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

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

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für das hier in Rede stehende Einfamilienwohnhaus betragen die Instandhaltungskosten 13,50 EUR / m<sup>2</sup> jährlich. Für die Garagen werden Instandhaltungskosten in Höhe von 102,- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

### Mietausfallwagnis:

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Art und der Beschaffenheit des Objektes mit 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen. Auch für die Garage wird das Mietausfallwagnis in Höhe von 2 % des Rohertrages in Ansatz gebracht.

### Betriebskosten

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

## 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 sowie der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit und Ausstattung des Objektes wird auch in Hinblick auf die Marktlage der Liegenschaftszinssatz für das zu bewertende Objekt in Höhe von 1,75 % als angemessen erachtet.

## Wfl.: Wohnfläche

Objekt	Wfl.		Miete €/ m <sup>2</sup> / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich	
Doppelhaushälfte	rd. 108 m <sup>2</sup>	x	8,60 EUR	x	12	=	11.146,-- EUR	
	108,00 m <sup>2</sup>							
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						=	11.146,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:							
19,16 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.				344,-- EUR	
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.				223,-- EUR	
	Instandhaltungskosten	13,50 €/m <sup>2</sup>	./.				1.458,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.				111,-- EUR	
	Jahresreinertrag						=	9.010,-- EUR

Objekt	Stck.		Miete €/ monatl.		Mon.	=	€/ jährlich	
Garage	1 St.	x	40,00 EUR	x	12	=	480,-- EUR	
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						=	480,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:							
33,75 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.				45,-- EUR	
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.				10,-- EUR	
	Instandhaltungskosten	pauschal	./.				102,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.				5,-- EUR	
	Jahresreinertrag						=	318,-- EUR

Jahresrohertrag gesamt	=	11.626,-- EUR
------------------------	---	---------------

Jahresreinertrag gesamt	=	9.328,-- EUR
-------------------------	---	--------------

## Reinertrag

Jahresreinertrag	=	9.328,-- EUR	
Verzinsung des Bodenwertes	1,75 % von 148.800,-- EUR	./.	2.604,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	6.724,-- EUR	

Gebäudereinertrag : 6.724,-- EUR  
mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 29 Jahre  
marktangemessener Liegenschaftszins : 1,75 % q = 1,0175  
Kapitalisierungsfaktor (KF) : 22,59 q = 1 + Liegenschaftsz./100  
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
6.724,-- EUR	x	22,59	=	151.895,-- EUR
Ertragswert der baulichen Anlage				= 151.895,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage		151.895,-- EUR
Bodenwert		148.800,-- EUR
		<hr/>
vorläufiger Ertragswert		300.695,-- EUR
Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt § 8 Abs. 2 ImmoWertV hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes angemessen erfasst		<hr/>
vorläufiger marktangepasster Ertragswert		300.695,-- EUR
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 3 ImmoWertV		
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens		-2.000,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung		
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand		
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge		
		<hr/>
Ertragswert		298.695,-- EUR
<b>ERTRAGSWERT</b>	rd.	<b>299.000,-- EUR</b>

## 9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

## 9.1 Vergleichsverkaufspreise

Kaufpreise, die einen direkten Preisvergleich zulassen liegen diesseits nicht vor.

Es kann jedoch der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis als Vergleichswert zur Stützung des ermittelten Sachwertes betrachtet werden. Hierbei wird es infolge der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsmaßnahmen als angemessen erachtet, das fiktive Baujahr zur Ermittlung des Alters der Immobilie zu betrachten.

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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



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

**Ausgabe aus BORIS-NRW**

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

**Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Reihen- und Doppelhäuser):**

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	3150 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Castrop-Rauxel		
Immobilienrichtwertnummer	1014		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0 %
Alter	34 Jahr(e)	50 Jahr(e)	-10 %
Wohnfläche	121-150 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	8 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Ausstattungs-kategorie	mittel	mittel	0 %
Grundstücksgröße	251-400 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	6 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)</b>		<b>3.270 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)</b>		<b>350.000 €</b>	

**Immobilienpreis**

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. 3.270 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. zu ca. 350.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

**Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis**

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

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

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

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).

Ausgabe gefertigt am 10.11.2023 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Unter Berücksichtigung des Immobilienrichtwertes ergibt sich für das hier in Rede stehende Grundstück bei einer angenommenen mittleren Ausstattung ein Immobilienpreis in Höhe von 350.000,- EUR, der mit dem vorläufigen marktangepassten Sachwert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier: rd. 358.000,- EUR) ins Verhältnis zu setzen ist.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt ist laut Angabe der Spitzboden ausgebaut, was in dem oben ermittelten Wert keine Berücksichtigung gefunden hat. Nach diesseitiger Einschätzung stützt der ermittelte Immobilienpreis den hier ermittelten Sachwert.

## 9.2 Vergleichsdaten

Werte je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 108,00 m <sup>2</sup>	BODENWERT	1.378,-	EUR / m <sup>2</sup>
	SACHWERT	3.336,-	EUR / m <sup>2</sup>
	ERTRAGSWERT	2.766,-	EUR / m <sup>2</sup>
= Verkehrswert		2.926,-	EUR / m <sup>2</sup>
Verkehrswert		316.000,- EUR	

## WERTZUSAMMENSTELLUNG

*Doppelhaushälfte, Schöttelkamp31, 44581 Castrop-Rauxel*

7.1	BODENWERT	148.800,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	154.568,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	54.606,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-2.000,-- EUR
	- Gebäudesachwert Garage	4.310,-- EUR
	SACHWERT	360.284,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>360.000,-- EUR</b>
8.1	BODENWERT	148.800,-- EUR
8.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	151.895,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-2.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	298.695,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>299.000,-- EUR</b>

10.

## V E R K E H R S W E R T

§ 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."

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Einfamilien Doppelhaushälfte und einer Garage bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung nicht im Vordergrund steht. Der Ertragswert wurde nur hilfsweise betrachtet. Zur Stützung des ermittelten Sachwertes wurde der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis betrachtet.

Darüber hinaus sind bei der Festlegung des Verkehrswertes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) zu berücksichtigen. Der Sach- und Ertragswert wurde basierend auf den Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 (Berichtsjahr 2022) abgeleitet. Auch der zur Stützung betrachtete Immobilienpreis bezieht sich auf das Berichtsjahr 2022.

Maßgeblich zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hier der Sachwert, der unter Berücksichtigung der genannten Parameter in Höhe von 360.000,- EUR ermittelt wurde.

Die konjunkturelle Entwicklung des Grundstücksmarktes im Jahr 2023 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen analysiert und im Halbjahresbericht 2023 veröffentlicht. Für den Zeitraum bis zum Wertermittlungstichtag wird sachverständig ein Abschlag in Höhe von 10 % des ermittelten Sachwertes und damit in Höhe von rd. 36.000,- EUR für erforderlich gehalten. Somit ergibt sich ein konjunkturell angepasster Sachwert in Höhe von 324.000,- EUR.

Zudem wird der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Objektes mit einem Risikoabschlag in Höhe von 5 % auf den Sachwert der baulichen Anlagen (154.568,- EUR Wohnhaus + 4.310,- EUR Garagen = 158.878,- EUR) und damit in Höhe von rd. 7.900,- EUR Rechnung getragen.

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

- |   |                    |
|---|--------------------|
| • festgestellt in Höhe des konjunkturell angepassten Sachwertes   | 324.000,- EUR      |
| • Risikoabschlag infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung | <u>7.900,- EUR</u> |
|   | 316.100,- EUR      |

V E R K E H R S W E R T	des unbelasteten Grundstücks	
	zum Stichtag,	
	den 14.09.2023	rd. <u>316.000,- EUR</u>

Waltrop, den 10.11.2023