

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 3857-06-2024

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:	027 K 002 / 24	
Objekt:	1. <u>Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 134</u> Grundstück bebaut mit einem Einfamilienreihen- mittelhaus Damaschkestraße 57 44581 Castrop-Rauxel	
	2. <u>Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 133</u> unbebaute Wegefläche Damaschkestraße 44581 Castrop-Rauxel	
Grundbuch:	Amtsgericht Castrop-Rauxel Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 25513 <i>Bestandsverzeichnis</i>	
	1. Gemarkung Flur 11 Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße	Ickern Flurstück 134 Damaschkestraße 57 136 m ²

- | | | |
|----|------------------|--------------------|
| 2. | Gemarkung | Ickern |
| | Flur 11 | Flurstück 133 |
| | Verkehrsfläche | Damaschkestraße |
| | Grundstücksgröße | 008 m ² |

Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 134

Ermittelter Verkehrswert für
das unbelastete Grundstück:

105.000,-- EUR

in Worten:

Einhundertfünftausend Euro

Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 133

Ermittelter Verkehrswert für
das unbelastete Grundstück:

1.000,-- EUR

in Worten:

Eintausend Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass die oben genannten Grundstücke bei der weiteren Wertermittlung als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden. Das Grundstück Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 133 sichert die Zuwegung des Gartenbereichs des bebauten Grundstücks Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 134, das ebenfalls Bestandteil der Wertermittlung in diesem Verfahren ist.

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

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.4 zur Nutzbarkeit
- Punkt 4.4 zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln
- Punkt 5 zur nicht ausreichenden Besichtigung des rückwärtigen Gartenbereichs
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag:

11.07.2024

Waltrop, den 31.10.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		6
3.	GRUNDSTÜCK		8
	3.1 Grundstücksdaten		8
	3.2 Lasten und Beschränkungen		8
	3.3 Grundstücksbeschreibung		9
	3.4 Beurteilung		17
4.	BEBAUUNG		18
	4.1 Allgemeines		18
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		21
	4.3 Baubeschreibung		22
	4.4 Zustand		24
	4.5 Beurteilung		25
5.	AUSSENANLAGEN		26
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		28
7.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	29
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	29
	7.2 Wert der baulichen Anlagen		32
	7.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	32
	7.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	33
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	38
8.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	39
	8.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	39
	8.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	39
	8.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	46
	8.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	48
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	50
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		50
	9.2 Vergleichsdaten		51
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	53
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag 11.07.2024

Ortsbesichtigung:	1. 04.07.2024 2. 11.07.2024
Bewertungsobjekt:	1. Einfamilienreihenmittelhaus 2. unbebaute Wegefläche
Grundbuch	Amtsgericht Castrop-Rauxel Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 25513 <i>Bestandsverzeichnis</i> 1. Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 134 Grundstücksgröße 136 qm Gebäude- und Freifläche Damaschkestraße 57, 44581 Castrop-Rauxel 2. Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 133 Grundstücksgröße 008 qm Verkehrsfläche Damaschkestraße, 44581 Castrop-Rauxel <i>Abteilung II / Belastungen</i> Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk Nr. 3: Zwangsverwaltungsvermerk - siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens
bergbauliche Einwirkungen	Die zu bewertenden Grundstücke liegen über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ickern“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welt-erbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich der zu bewertenden Grundstücke kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	Für die Grundstücke Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstücke 133 und 134 bestehen keine belastenden oder begünstigenden Baulasteneintragung i.S.d. § 85 BauO NRW 2018. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Wohnungsbindung	nicht im Bestand des geförderten Wohnraums - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung der Grundstücke im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche . Die in Rede stehenden Grundstücke sind im Geltungsbereich des, seit dem 19.03.2014 amtlich bekannt gemachten, Bebauungsplanes Nr. 144 der Stadt Castrop-Rauxel gelegen. Die zulässige Nutzung wurde wie folgt angegeben: Reines Wohngebiet (WR), Hausgruppen, zweigeschossige Bauweise, GRZ 0,4, Satteldach - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Es werden laut Angabe der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel derzeit keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren zum zu bewertenden Objekt betrieben. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Altlasten	Die zu bewertenden Grundstücke sind zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																								
abgabenrechtlicher Zustand	Die oben genannten Grundstücke sind von der Damaschkestraße, nördlich der Heimstraße zu den Häusern 49 bis 67 erschlossen. Der Straßenabschnitt wurde aufgrund des Vertrages aus dem Jahr 1955 durch Dritte ausgebaut. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB ist nicht möglich. Die zukünftige Erhebung von Straßenausbaubeiträgen richtet sich nach der dann gültigen Rechtslage.																								
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr Wohnhaus</td> <td>1955</td> </tr> <tr> <td>fiktives Baujahr</td> <td>1974</td> </tr> <tr> <td>fiktives Alter</td> <td>50 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td> <td>30 Jahre</td> </tr> </table>	Baujahr Wohnhaus	1955	fiktives Baujahr	1974	fiktives Alter	50 Jahre	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre														
Baujahr Wohnhaus	1955																								
fiktives Baujahr	1974																								
fiktives Alter	50 Jahre																								
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre																								
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre																								
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>38 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td>151 m²</td> <td>Wohnhaus mit Anbau</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td>28 m²</td> <td>EG</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>28 m²</u></td> <td>OG</td> </tr> <tr> <td></td> <td>56 m²</td> <td></td> </tr> </table>	bebaute Fläche	38 m ²		Bruttogrundfläche	151 m ²	Wohnhaus mit Anbau	Wohnfläche	28 m ²	EG		<u>28 m²</u>	OG		56 m ²										
bebaute Fläche	38 m ²																								
Bruttogrundfläche	151 m ²	Wohnhaus mit Anbau																							
Wohnfläche	28 m ²	EG																							
	<u>28 m²</u>	OG																							
	56 m ²																								
Wohnlage	mittlere Wohnlage																								
Besonderheiten	Das Objekt steht zum Wertermittlungsstichtag leer. Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich. Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren separat in Abzug gebracht.																								
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienreihenmittelhaus handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund steht. Der Ertragswert wird daher nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wurde stützend betrachtet. Das unbebaute Grundstück wird nach dem Bodenwert beurteilt.																								
Wertzusammenstellung	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><i>Einfamilienreihenmittelhaus, Damaschkestraße 57, 45881 Castrop-Rauxel - Gemarkung Ickern, Flur 1, Flurstück 134</i></td> </tr> <tr> <td>BODENWERT</td> <td style="text-align: right;">35.360,- EUR</td> </tr> <tr> <td>SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN</td> <td style="text-align: right;">74.311,- EUR</td> </tr> <tr> <td>MARKTANPASSUNG</td> <td style="text-align: right;">32.901,- EUR</td> </tr> <tr> <td>BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Bauschäden / Baumängel</td> <td style="text-align: right;">-30.000,- EUR</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- wirtschaftliche Überalterung</td> <td style="text-align: right;">-7.129,- EUR</td> </tr> <tr> <td>SACHWERT</td> <td style="text-align: right;"><u>105.443,- EUR</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">rd.</td> <td style="text-align: right;">105.000,- EUR</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><i>unbebautes Grundstück, Damaschkestraße, 45881 Castrop-Rauxel - Gemarkung Ickern, Flur 1, Flurstück 133</i></td> </tr> <tr> <td>BODENWERT</td> <td style="text-align: right;">960,- EUR</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">rd.</td> <td style="text-align: right;">1.000,- EUR</td> </tr> </table>	<i>Einfamilienreihenmittelhaus, Damaschkestraße 57, 45881 Castrop-Rauxel - Gemarkung Ickern, Flur 1, Flurstück 134</i>		BODENWERT	35.360,- EUR	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	74.311,- EUR	MARKTANPASSUNG	32.901,- EUR	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE		- Bauschäden / Baumängel	-30.000,- EUR	- wirtschaftliche Überalterung	-7.129,- EUR	SACHWERT	<u>105.443,- EUR</u>	rd.	105.000,- EUR	<i>unbebautes Grundstück, Damaschkestraße, 45881 Castrop-Rauxel - Gemarkung Ickern, Flur 1, Flurstück 133</i>		BODENWERT	960,- EUR	rd.	1.000,- EUR
<i>Einfamilienreihenmittelhaus, Damaschkestraße 57, 45881 Castrop-Rauxel - Gemarkung Ickern, Flur 1, Flurstück 134</i>																									
BODENWERT	35.360,- EUR																								
SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	74.311,- EUR																								
MARKTANPASSUNG	32.901,- EUR																								
BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE																									
- Bauschäden / Baumängel	-30.000,- EUR																								
- wirtschaftliche Überalterung	-7.129,- EUR																								
SACHWERT	<u>105.443,- EUR</u>																								
rd.	105.000,- EUR																								
<i>unbebautes Grundstück, Damaschkestraße, 45881 Castrop-Rauxel - Gemarkung Ickern, Flur 1, Flurstück 133</i>																									
BODENWERT	960,- EUR																								
rd.	1.000,- EUR																								

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Castrop-Rauxel Bahnhofstraße 61 - 63 44575 Castrop-Rauxel
Zweck des Gutachtens	Vorbereitung der Zwangsversteigerung
Grundlagen der Wertermittlung	<p><u>Baugesetzbuch</u> BauGB vom 23.09.2004 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.</p> <p><u>Immobilienwertermittlungsverordnung</u> ImmoWertV vom 14.07.2021 in Kraft ab: 01.01.2022</p> <p><u>Wertermittlungsrichtlinien</u> WertR 06 vom 01.03.2006 Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006</p> <p><u>Baunutzungsverordnung</u> BauNVO vom 23.01.1990 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</p> <p><u>Statistisches Bundesamt,</u> <u>Baupreisindex</u> aktuelle Ausgabe</p>
Unterlagen zum Gutachten	<p>Grundbuchkopie / Grundbuchauszug vom 03.06.2024 Liegenschaftskatasterplan M.: 1 / 500 vom 19.06.2024 Baupläne laut Anlage Berechnungen laut Anlage</p>
Besichtigung Beteiligte	<p>04.07.2024 Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW</p> <p><u>Eine Besichtigung des Objektes wurde nicht ermöglicht.</u></p> <p>11.07.2024 Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW</p>
Stichtag der Bewertung	11.07.2024

- U m f a n g**
des Gutachtens
- 53 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 Werteinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregelungen, insbesondere von Energiekosten und CO²-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 der Grundstücke im Wohngebiet
- Anschrift 44581 Castrop-Rauxel
Damaschkestraße 57
- Objekttyp
 1. Einfamilienreihenmittelhaus
 2. unbebaute Wegefläche
- Nutzer
 1. Das Objekt steht zum Wertermittlungstichtag leer.
- Grundbuch

Amtsgericht Castrop-Rauxel
Grundbuch von Castrop-Rauxel
Blatt 25513

 1. Gemarkung Ickern
Flur 11 Flurstück 134
Gebäude- und Freifläche Damaschkestraße 57
Grundstücksgröße 136 m²
 2. Gemarkung Ickern
Flur 11 Flurstück 133
Verkehrsfläche Damaschkestraße
Grundstücksgröße 008 m²

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Amtsgericht Castrop-Rauxel
Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 25513

 2. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Castrop-Rauxel, 001 K 002 / 24), eingetragen am 20.03.2024.
 3. Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Castrop-Rauxel, 001 L 001 / 24), eingetragen am 20.03.2024.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

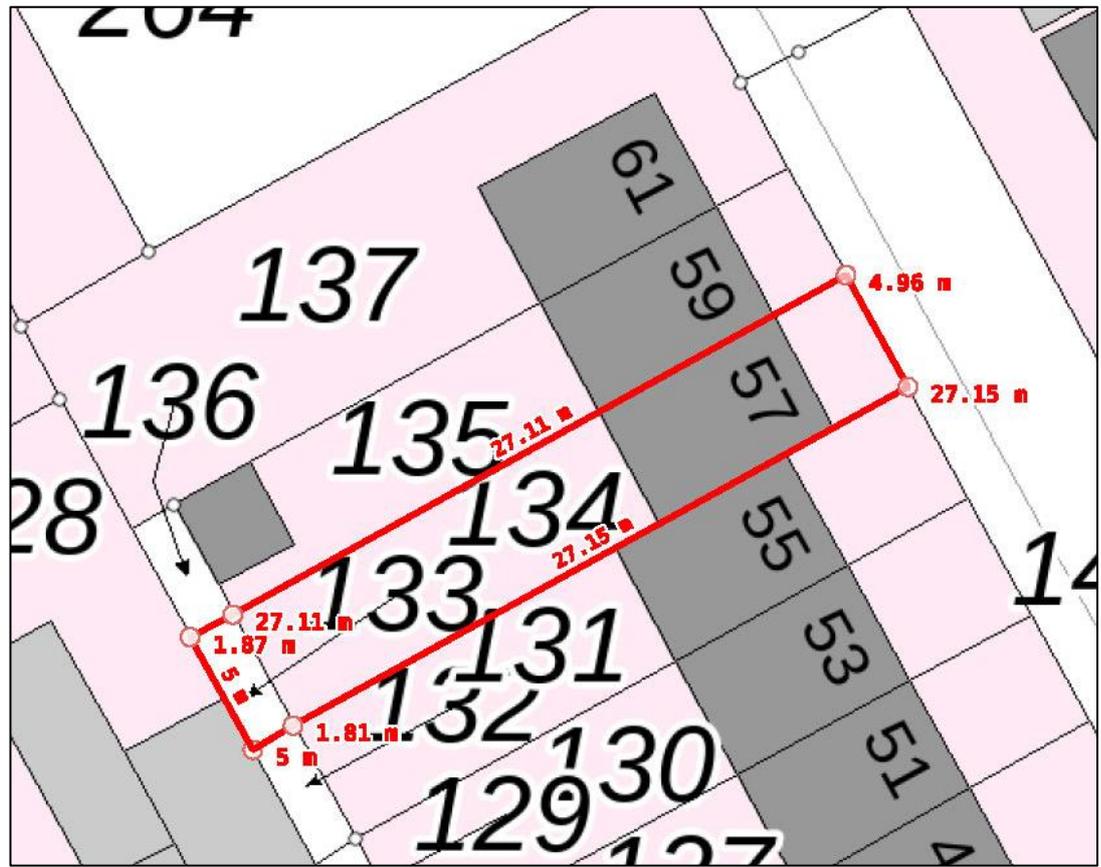
- Ort: Castrop-Rauxel
- Lage im Ort: Ortsteil Ickern
- zur Stadt: Die Stadt Castrop-Rauxel liegt im Ruhrgebiet im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist eine große, kreisangehörige Stadt des Kreises Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster.
Castrop-Rauxel ist eine Stadt im Bundesland Nordrhein-Westfalen und gehört zum Ruhrgebiet. Sie liegt etwa 10 Kilometer nordwestlich von Dortmund. Castrop-Rauxel bietet eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz, einschließlich Autobahnen und öffentlichen Verkehrsmitteln.
- Einwohnerzahl: ca. 74.000
- 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 kreuzt sich die A 42 mit der A 45. Die B 235 von Senden nach Witten, mit Anschluss an die A 40 / B 1 knapp südlich der Stadtgrenze in Dortmund, durchquert die Stadt von Nord nach Süd.
Öffentlicher Nahverkehr:
Ab Castrop-Rauxel Hauptbahnhof verkehrt die S-Bahn Rhein-Ruhr mit der Linie (S2) nach Dortmund und Duisburg/Essen/Recklinghausen. Weiter hält der Rhein-Emscher-Express (RE3) von Hamm nach Düsseldorf am Hauptbahnhof. Von den Haltepunkten Castrop-Rauxel-Süd/Altstadt und Castrop-Rauxel-Merklinde verkehrt die Emschertal-Bahn (RB43) von Dortmund nach Dorsten.
In Castrop-Rauxel fahren insgesamt 16 Buslinien.
Schiffsverkehr:
Der Rhein-Herne-Kanal durchquert die Stadt im Norden und verbindet Castrop-Rauxel mit dem deutschen Wasserstraßennetz. Er gilt als wichtiger Verkehrsweg für Massengüter.
- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadt Castrop-Rauxel nicht gemacht.

Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 134
Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 27 m, Breite des Grundstücks ca. 5 m

Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 133

Tiefe des Grundstücks ca. 1,6 m, Breite des Grundstücks an der Straße ca. 5 m



- Störeinflüsse:
- Umgebung:
- bergbauliche Einwirkungen:

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

keine

Die umliegende Bebauung stellt sich als zweigeschossige Wohnbebauung dar.

Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 05.07.2024 liegen die zu bewertenden Grundstücke über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ickern“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Die Anfrage ist in dieser Sache gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu

rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich der zu bewertenden Grundstücke kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

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

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

- Die Bearbeitung beziehe sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
- Die Auskunft sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet worden. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.

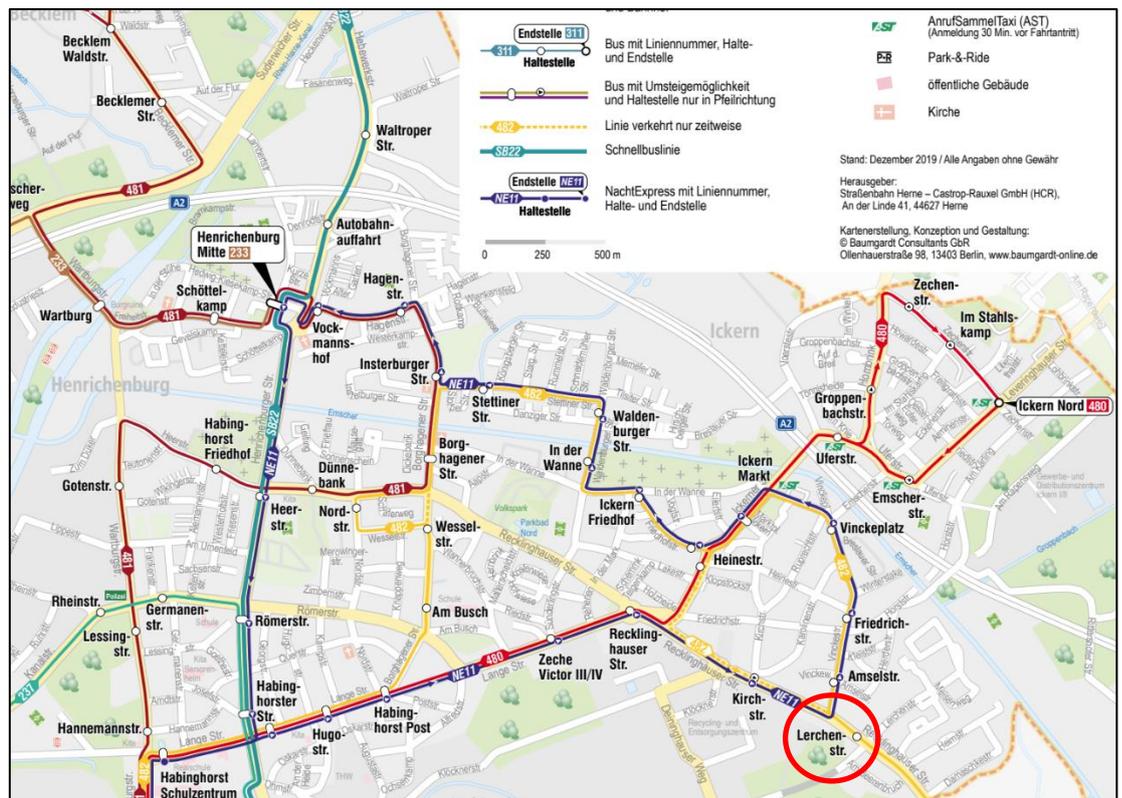
- Bodenverhältnisse: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

Entfernungen

- Entfernungen:

Autobahn:	A 42 Oberhausen / Dortmund AS Castrop-Rauxel in ca. 6,1 km Entfernung A 40 Dortmund / Duisburg AS Dortmund-Lütgendortmund in ca. 12,8 km Entfernung
-----------	--

A 2 Hannover / Oberhausen
 AS Castrop-Rauxel Henrichenburg in ca. 4,3 km Entfernung
 Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 61 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 29 km Entfernung
 Bahnhof: Hauptbahnhof Castrop-Rauxel in ca. 5,3 km Entfernung
 Bahnhof Dortmund-Mengede in ca. 3,7 km Entfernung
 Bus: die Bushaltestelle „Lerchenstraße“ mit Anschluss an die Linie 482 befindet sich in ca. 650 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Waltrop in ca. 7,9 km Entfernung, Dortmund in ca. 14 km Entfernung und Recklinghausen in ca. 13,2 km Entfernung
- Innenstadt: von Castrop-Rauxel in ca. 7,6 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Castrop-Rauxel in ca. 7,6 km Entfernung, sowie im Ortsteil Ickern in ca. 2 km Entfernung
- Schulen: in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Ruhr-Universität Bochum ca. 27 km, zur Technischen Universität Dortmund ca. 15 km und zur Universität Duisburg / Essen ca. 37 km
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Beerenbruch“ ca. 2,1 km, zum Gruttholz ca. 4,4 km und zum „Schlosspark Goldschmieding“ ca. 7,4 km

Erschließung

- Straße: Die Damaschkestraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen dar. Einseitig der Straße befindet sich ein geschotterter Gehweg. Parkmöglichkeiten befinden sich teilweise am Straßenrand.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon
- Entsorgung: Abwasser

Baulasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel Bereich Stadtplanung und Bauordnung vom 15.07.2024 wird mitgeteilt, dass für die Grundstücke

Gemarkung: Ickern

Flur: 11

Flurstück: 133, 134

Lagebezeichnung: Castrop-Rauxel, Damaschkestraße 57

zurzeit **keine Belastung oder Begünstigung** im Sinne von § 85 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW 2018 – bestehen.

Die Vollständigkeit der Angaben über Begünstigungen sei nicht gewährleistet.

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel - Untere Denkmalbehörde - vom 01.07.2024 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Objekt **nicht in die Denkmalschutzliste** der Stadt Castrop-Rauxel eingetragen ist und **nicht Teil eines Denkmalbereiches** ist.

Baurecht

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 11.07.2024 sind die zu bewertenden Grundstücke im **Flächennutzungsplan**, der am 22.02.2013 amtlich bekannt gemacht wurde, als **Wohnbaufläche** dargestellt.

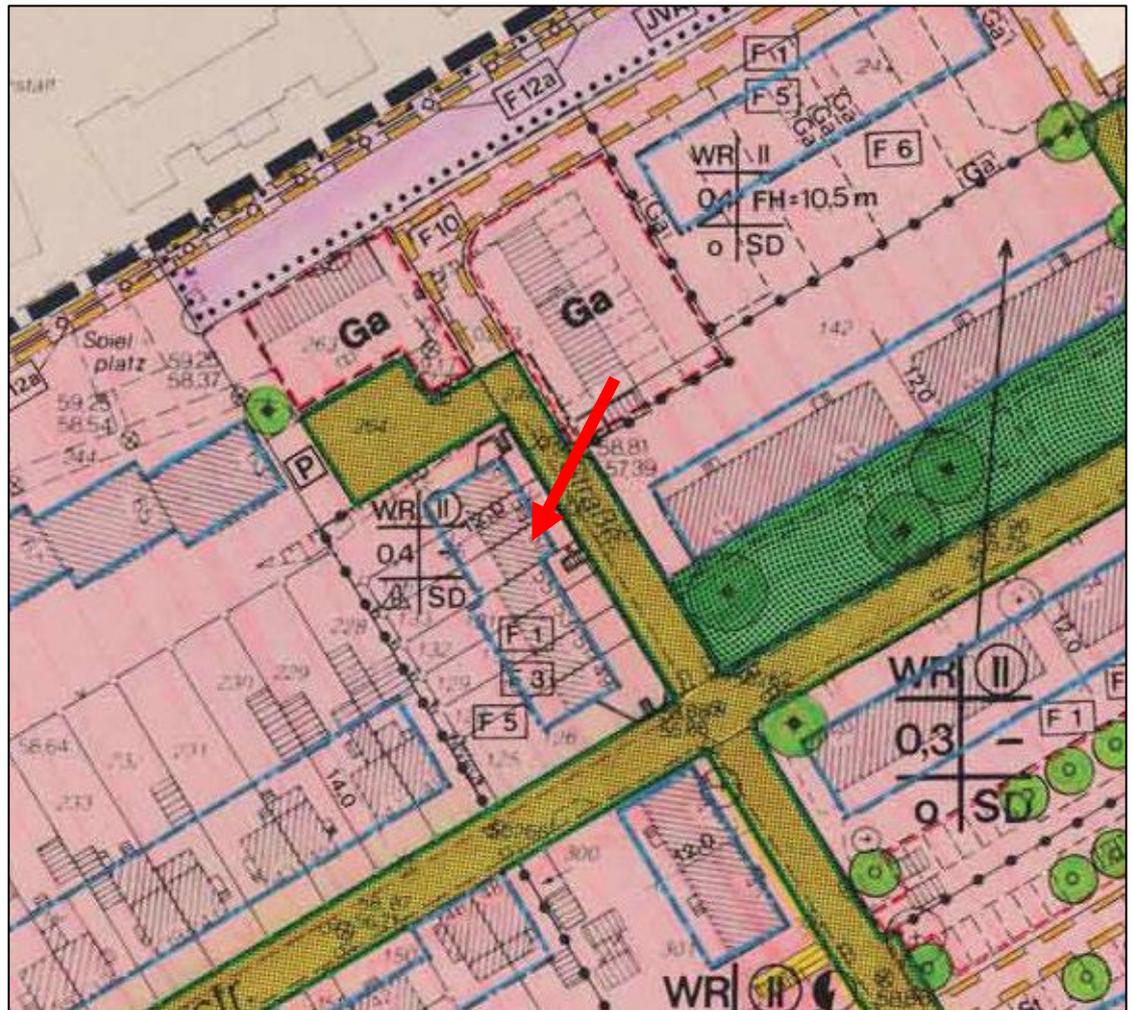
Die zu bewertenden Grundstücke sind im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 144** mit dem Titel „Heimstraße“ der Stadt Castrop-Rauxel gelegen.

Die zulässige Nutzung wurde wie folgt angegeben:
Reines Wohngebiet (WR), Hausgruppen, zweigeschossige Bauweise, GRZ 0,4

Sonstiges:

u.a. Satteldach

F3: Bei Hausgruppen ist für Gebäude, die beiderseits an der Grundstücksgrenze errichtet werden, eine GRZ von 0,5 zulässig, Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenze für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Wintergärten, Geräteschuppen und ähnliche untergeordnete Nebenanlagen nach Maßgabe der Festsetzung F5



Es wurde weitere darauf hingewiesen, dass die Stadtverwaltung Castrop-Rauxel zurzeit **keine Umlegungsverfahren durchführt**.

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

Es befindet sich kein Bebauungsplan in Aufstellung.

Die Grundstücke liegen nicht im (Geltungs-)Bereich

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

Weiter wurde von der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel unverbindlich mitgeteilt, dass die zu bewertenden Grundstücke nicht

- in einem Landschaftsschutzgebiet gelegen sind,

und auch nicht

- im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

Die zu bewertenden Grundstücke berühren nicht

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

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 12.07.2024 wird mitgeteilt, dass zu dem zu bewertenden Objekt 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 gegebenenfalls 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 20.06.2024 wird mitgeteilt, dass das oben genannte Objekt **nicht im Bestand des geförderten Wohnraums** ist.

Altlasten

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 15.07.2024 sind die zu bewertenden Grundstücke zurzeit **nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen verzeichnet**.

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

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

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

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

- abgabenrechtlicher Zustand:

Bescheinigung des EUV Stadtbetriebes Castrop-Rauxel vom 17.07.2024 bezüglich der noch zu erhebenden bzw. bereits erhobenen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die Grundstücke

*Gemarkung Ickern, Flur11, Flurstücke 133, 134
Castrop-Rauxel, Damaschkestraße 57*

Die oben genannten Grundstücke sind von der Damaschkestraße, nördlich der Heimstraße zu den Häusern 49 bis 67 erschlossen.

Der Straßenabschnitt wurde aufgrund des Vertrages aus dem Jahr 1955 durch Dritte ausgebaut.

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

Die zukünftige Erhebung von Straßenausbaubeiträgen richtet sich nach der dann gültigen Rechtslage.

3.4 Beurteilung

- Lage

mittlere Wohnlage

Bodenrichtwert 2024:

Ickern-Süd, 200,-- EIR / m², Wohnbaufläche, II, 50 m Tiefe

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, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Castrop-Rauxel.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

- Nutzbarkeit

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag nur eingeschränkt nutzbar.

Zur Sicherstellung der Erzielung einer nachhaltigen Nutzung sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

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

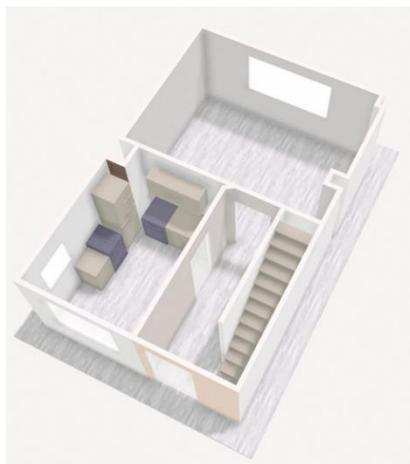
4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: 1. Einfamilienreihenmittelhaus
- Geschosse: zweigeschossige Bauweise, unterkellert, Satteldach, nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung. Erdgeschoss:
Diele mit Treppe zum Kellergeschoss, Küche, Wohnzimmer



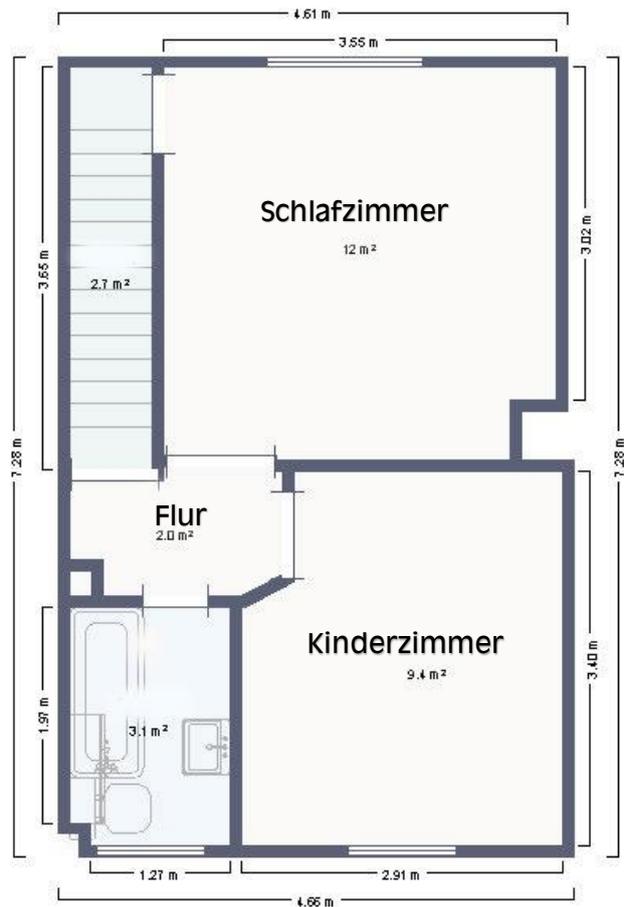
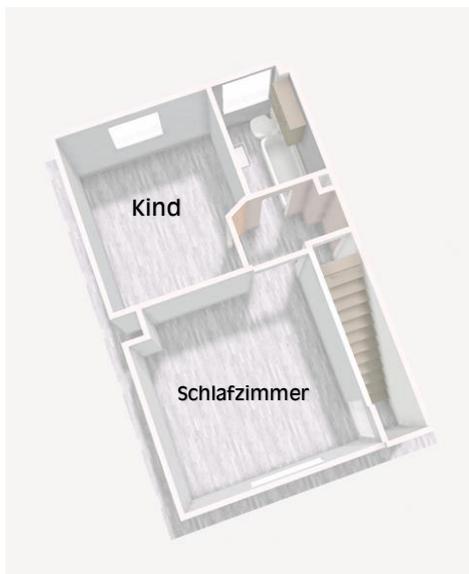
Grundriss



1. Obergeschoss:
Flur, Schlafzimmer mit Treppe zum Dachgeschoss,
Kinderzimmer, Badezimmer



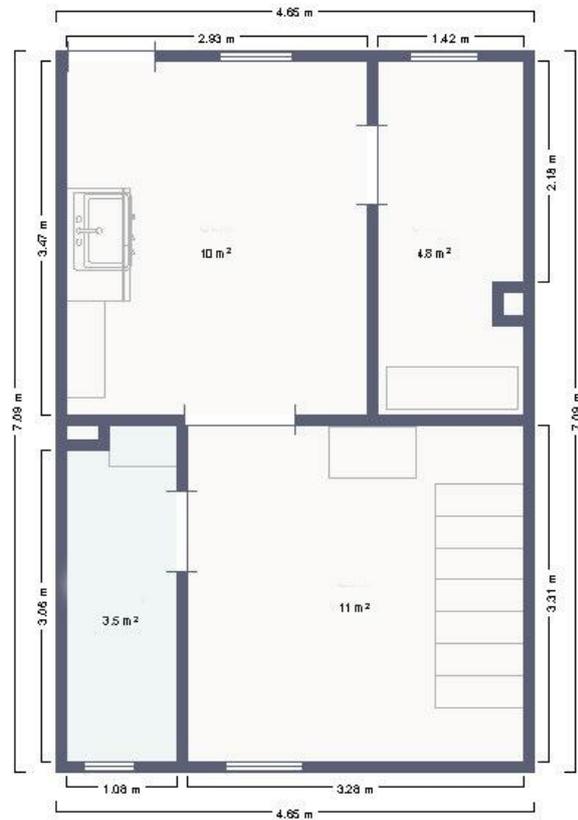
Grundriss



Dachgeschoss – nicht ausgebaut:
Dachboden

Kellergeschoss:
Flur, 2 Abstellräume (Abstellraum 2 mit Kelleraußen-
eingang, Holzlagerraum)

Grundriss



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	1955
-	mittleres Baujahr				1974 (fiktiv)	
-	mittleres Alter				50 Jahre	
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer				80 Jahre	
-	Restnutzungsdauer				30 Jahre	
-	Grundstücksfläche	1.	136	m ²	Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 134	
		2.	008	m ²	Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 133	
-	bebaute Fläche	1.	rd. 38	m ²	Grundflächenzahl	GRZ 0,28
-	Geschossfläche <i>ohne DG</i>	1.	rd. 75	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ 0,55
-	Brutto - Grundfläche		rd. 151	m ²	Einfamilienreihenmittelhaus	
-	Wohn/Nutzfläche		rd. 28	m ²	Erdgeschoss	
			<u>rd. 28</u>	<u>m²</u>	1. Obergeschoss	
			rd. 56	m ²		

4.3 Baubeschreibung

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

Rohbau

-	Konstruktion	massive Mauerwerksbauweise
-	Keller Wände	Mauerwerk
	Decke	Stahlbetondecke
-	Geschosse Wände	Mauerwerk
	Decken	Stahlbetondecken
-	Dachkonstruktion	Satteldach mit Betondachsteineindeckung
-	Regenentwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre
-	Besonderheiten	keine

Fassade

Straßenfassade:
Strukturputz mit Anstrich

Gartenfassade:
Kratzputz

Haustechnik

-	Heizung Anlage Energie	Es ist keine Heizungsanlage vorhanden
-	Warmwasserversorgung	Küche: Untertischgerät Badezimmer: Elektroboiler der Firma Stiebel-Eltron
-	Elektroanlage	einfache bis durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen

Ausbau

Qualität: einfach / Standard

Erdgeschoss

Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Drahtglas, Einfachverglasung, Briefeinfurfschlitz

Diele

Innentüren mit Futter und Bekleidung als Holzfüllungstüren mit Anstrich, Fliesenfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, der Kellerabgang ist mit Holz verkleidet und weiß lackiert, Holzfüllungstür zum Kellerabgang

Treppe zum 1. Obergeschoss als Holzwagentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, alles mit Anstrich

Küche	Laminatfußboden auf Holzdielenbelag, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung von 1992, Rollläden, Elektroherdanschluss, Spülmaschinenanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Untertischgerät
Wohnzimmer	Laminatfußboden, Wand teilweise Raufaser gestrichen, teilweise Putz, Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden

1. Obergeschoss

Treppe zum Obergeschoss wie vor

Flur	Innentüren mit Futter und Bekleidung als Holzfüllungstüren mit Anstrich, Fliesenfußboden, teilweise gerissen, Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich Es fehlen die Fußbodenübergangleisten zwischen Fliesenfußboden im Flur und Laminatfußboden in den angrenzenden Räumen
Kinderzimmer	Innentür wie vor ohne Lichtausschnitt, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden
Badezimmer	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Fliesenfußboden, im Bereich der Badewanne und des WCs Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, im Übrigen Wand Raufaser gestrichen, in Teilbereichen ist die Tapete entfernt worden, Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, nicht funktionsfähig, Stand-WC mit Spülkasten, Elektroboiler der Firma Stiebel-Eltron, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, der Waschtisch in hellgrau
Schlafzimmer	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden, Tür zum Treppenaufgang zum Dachgeschoss wie vor Treppe zum Dachgeschoss als Holzwangentreppe mit Holzhandlauf, Wandflächen Putz
<i>Dachgeschoss</i>	Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Dachboden	Betonfußboden, Giebelwände mit Mauerwerk, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Unterspannbahn, aber ohne Dämmung, Holzdachflächenfenster zur Gartenseite mit Isolierverglasung

<i>Kellergeschoss</i>	Treppe zum Kellergeschoss als Holzwangentreppe, mit Stahlhandlauf, dieser mit Anstrich, Wandflächen mit Raufaser und Anstrich, im Deckenbereich ist die Holzterasse zum 1. Obergeschoss sichtbar
Flur	Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Strom- und Wasseranschluss, Elektrounterverteilung
Abstellraum 1	Ausgangstür zum Kelleraußeneingang als Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Drahtglas, Isolierverglasung, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Wasseranschluss
Abstellraum 2	durch Abstellraum 1 zugänglich Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern
Holzlagerraum	Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern

4.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden/
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Das Objekt verfügt über keine Heizungsanlage, es ist eine Zentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung einzubringen.

Das Badezimmer ist zu sanieren.

Anstrich und Innentüren sind zu erneuern, es sind Sockelleisten einzubringen. Die Treppenanlage zum Obergeschoss ist zu überarbeiten.

1. Obergeschoss:

Flur:

Es fehlen die Übergangleisten im Fußbodenbereich zwischen Fliesenfußboden im Flur und Laminatfußboden.

Badezimmer:

Die Rolllade ist instand zu setzen.

Außen:

Die Außenfassade zur Gartenseite ist zu streichen.

Der Gartenbereich ist verwildert

Das Objekt ist zu entrümpeln.

Die Kosten zur Entrümpelung des Objektes bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

- | | | |
|---|-------------------------------|--|
| - | Instandhaltung | vernachlässigte Instandhaltung |
| - | wirtschaftliche Wertminderung | keine |
| - | Nutzungseinschränkungen | Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung des Objektes sind die oben genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich. |
| | | Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren separat in Abzug gebracht. |
| - | Sonstiges | ----- |
| | werterhöhende Umstände: | keine |

4.5 Beurteilung

- | | | |
|---|-----------------------|---|
| - | bautechnisch: | massive, solide Mauerwerksbauweise |
| - | Funktion / Zuschnitt: | einfacher Wohnungszuschnitt |
| - | Vermietbarkeit: | Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit des Objektes zu erwarten. |
| - | Verkäuflichkeit: | Es sind infolge der Lage, der Größe und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit des Objektes Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit möglich. |

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Gas -----
 - * Fernwärme -----
 - * Fernsehen hierzu liegen keine Angaben vor

- Außenbauwerke 2 Steigungen zum Eingangsbereich

Die Zuwegung zum Hauseingangsbereich erfolgt von der Straße aus um sechs Steigungen erhöht, für die Reihenhausanlage von sieben Reihenhäusern gibt es drei getrennte Zugänge von der Straße aus mit Treppenanlagen, es handelt sich dabei um Betonstufen, Podeste mit Betonsteinplatten

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein Unterstand in einfacher Holzkonstruktion mit Kunststoffsichtplatteneindeckung, Außenwandverkleidung mit Stahlgitterzaun, teilweise mit Netzhang

Kelleraußeneingang als Stahlbetontreppe ohne Belag, Stahlgeländer, Stahlhandlauf

- befestigte Flächen

Zuwegung zum Hauseingangsbereich mit Betonsteinplatten

Die Wegefläche, die hinter dem Objekt verläuft, ist über die Heimstraße erschlossen

Die Wegefläche ist in Teilbereichen betoniert, teilweise mit Betonsteinpflasterung versehen

Die Wegefläche im Bereich des zu bewertenden Objektes ist teilweise betoniert, in Teilbereichen befindet sich Rasenfläche

Die Erschließung der Reihenhausbebauung erfolgt auf der Straßenseite um sechs Steigungen zum Straßenniveau, es befinden sich vom Gehwege aus zwei Treppenanlagen, die zur Erschließung der Reihengruppe genutzt werden können

- Einfriedung

Die Einfriedung zum rechten Nachbarreihenhaus mit Holzlamellenzaun und Heckenanlage, auf der linken Seite teilweise Stahlgitterzaun mit Verkleidung, Sichtschutz in Kunststoff zur Nachbarterrasse, rückwärtige Einfriedung mit Heckenanlage

- Grünanlagen
Vorgartenbereich teilweise mit Zierrasen, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks mit Bodendeckern

Der rückwärtige Gartenbereich ist verwildert, eine eingehende Besichtigung dieser Fläche war nicht möglich

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

mäßiger, in Teilbereichen vernachlässigter Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Nach den 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 Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienreihenmittelhaus handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund steht. Der Ertragswert wird daher nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wird stützend betrachtet. Das unbebaute Grundstück wird nach dem Bodenwert beurteilt.

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

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

WERTERMITTLUNG

7. SACHWERT

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

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) des Bewertungsgrundstücks und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

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

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

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

7.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

B o d e n r i c h t w e r t nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2024

- Laut Auskunft des Gutachterausschusses
des Kreis Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2024 vom 01.01.2024
zonaler Richtwert / Damaschkestraße: 200,-- EUR/m²

1. Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 134

Lage und Wert:	
Gemeinde	Castrop-Rauxel
Postleitzahl	44581
Ortsteil	Ickern-Süd
Bodenrichtwertnummer	1185
Bodenrichtwert	200,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	50 m
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	200,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022

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

Der Bodenrichtwert ist daher auf Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen aus Vergleichsfällen ermittelten Umrechnungsfaktoren anzupassen.

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 Umrechnungsfaktor bei einer Grundstückstiefe von rd. 27 m beträgt 1,29.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

$$200,-- \text{ EUR / m}^2 \times 1,29 = 258,-- \text{ EUR / m}^2$$

rd. 260,-- EUR / m²

angepasster Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten)

rd. 260,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *)

enthalten

Laut Schreiben des EUV Stadtbetrieb Castrop-Rauxel vom 17.07.2024 können keine Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück erhoben werden.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei

260,-- EUR/m²

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

Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 134	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	136	x	260,--	=	35.360,-- EUR
Bodenwert				=	35.360,-- EUR

2. Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 133

Das oben genannte Grundstück wird bei der Wertermittlung als wirtschaftliche Einheit mit dem oben genannten bebauten Grundstück betrachtet. Es wird angenommen, dass die Grundstücke nicht getrennt voneinander verwertet werden.

Die unbebaute Grundstücksfläche wird daher als Arrondierungsfläche zum bebauten Grundstück betrachtet.

Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen haben ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa 27 – 69 % (Ø 48 %) des beitragsfreien Bodenrichtwertes, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwert. Es wird diesseits als angemessen erachtet, einen Wert in Höhe von 50 % in Ansatz zu bringen.

Der hier maßgebliche Bodenrichtwert ist daher zunächst auf 35 m Grundstückstiefe umzurechnen. Der Umrechnungsfaktor beträgt danach 1,19 – siehe Seite 30.

Der maßgebliche Bodenrichtwert ermittelt sich wie folgt:
 $200,- \text{ EUR / m}^2 \times 1,19 = 238,- \text{ EUR / m}^2$

$238,- \text{ EUR / m}^2 \times 0,50 = 119,- \text{ EUR / m}^2$

angenommener Bodenwert für die Arrondierungsfläche

rd. 120,- EUR/m²

<i>Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 133</i>	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Arrondierungsfläche	8	x	120,-	=	960,- EUR
Bodenwert				=	960,- EUR

7.2 Wert der baulichen Anlagen

7.2.1 Herstellungskosten

§ 36 ImmoWertV

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

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

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht. Auf die Hinweise auf Seite 2 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Kosten zur Entrümpelung der baulichen Anlagen bleiben unberücksichtigt.

Einfamilienreihenmittelhaus	In Anlehnung an Typ 3.12 SW-RL
------------------------------------	---------------------------------------

Typ 3.12: Reihenmittelhaus, unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss

fiktives Baujahr: 1974

Normalherstellungskosten NHK 2010:

580,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer für Objekte dieser Art: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
-----------------	------	--------

Baupreisindex -	11.07.2024	182,80
-----------------	------------	--------

Herstellungskosten zum Stichtag,

den	11.07.2024	580,- EUR x	182,80%	=	1.060,- EUR
-----	------------	-------------	---------	---	-------------

Normalherstellungskosten einschließlich Baunebenkosten,

zum Stichtag, den	11.07.2024			=	1.060,- 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 - 11.07.2024 182,80

Herstellungskosten zum Stichtag, den

11.07.2024	6.000,- EUR	x	182,80%	=	10.968,00 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 Wertermittlungsstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

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

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

Einfamilienreihenmittelhaus		Stichtag:	11.07.2024
BGF:	151 qm	Einfamilienreihenmittelhaus Damaschkestraße 57 44581 Castrop-Rauxel	
151	qm BGF	x	1.060,- EUR = 160.060,- EUR
gesondert zu berechnende Bauteile:			
Kelleraußeneingang			= 10.968,- EUR
Herstellungskosten gesamt			171.028,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
30	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
63	%	von 171.028,- EUR	= -107.748,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			63.280,- EUR
Hausanschlüsse:			= 8.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	4%	von 63.280,- EUR	= 2.531,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 74.311,- EUR
Gebäudesachwert	Einfamilienreihenmittelhaus	=	74.311,- EUR
Wertzusammenstellung:			
Gebäudesachwert	Einfamilienreihenmittelhaus	=	74.311,- EUR
Bodenwert		=	35.360,- EUR
vorläufiger Sachwert			= 109.671,- EUR

vorläufiger Sachwert	=	109.671,- EUR
-----------------------------	---	----------------------

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, der Verkehrswert 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 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. 110.000,- EUR ein Sachwertfaktor in Höhe von interpoliert 1,40 ermittelt.

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

57

Grundlage der nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren für die einzelnen Städte sind Auswertungsergebnisse von Kaufpreisen über Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2021 bis 2023.

Sachwertfaktoren für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010)		
	Castrop-Rauxel Mittel 2021-2023	Datteln Mittel 2021-2023	Haltern am See Mittel 2021-2023
100.000 €	1,42	1,43	---
125.000 €	1,36	1,36	---
150.000 €	1,31	1,30	---
175.000 €	1,27	1,25	1,18
200.000 €	1,24	1,21	1,15
225.000 €	1,21	1,18	1,12
250.000 €	1,18	1,14	1,10
275.000 €	1,15	1,11	1,08
300.000 €	1,13	1,09	1,07
325.000 €	1,11	1,06	1,05
350.000 €	1,09	1,04	1,03
375.000 €	1,07	1,02	1,02
400.000 €	1,06	1,00	1,01
450.000 €	1,02	0,96	0,98
500.000 €	1,00	0,93	0,96

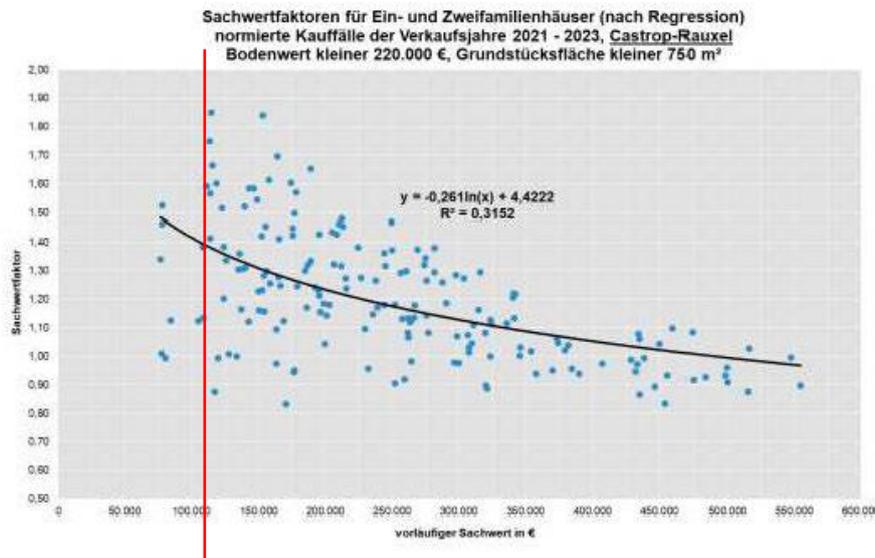
Die zugehörigen Kennzahlen stellen sich für Castrop-Rauxel wie folgt dar:

Castrop-Rauxel

	Kennzahlen					
	Mittelwert	Standardabweichung	Mittelwert	Standardabweichung	Mittelwert	Standardabweichung
Anzahl der Jahre	3		3		3	
Anzahl der Fälle	176		94		55	
Vorläufiger Sachwert (€)	251.299	113.930	261.842	119.993	406.357	135.573
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	39,1	14,4	40,5	13,5	37,3	14,4
Bodenrichtwert (€/m ²)	256	35	237	33	320	76
Grundstücksgröße (Baulandfläche) (m ²)	327	138	373	138	397	137
Bruttogrundfläche (m ²)	222	67	237	89	278	73
Normalherstellungskosten (€/m ² BGF)	1.195	221	1.229	214	1.331	288
Gebäudestandardkennzahl (Ausstattungs-kategorie)	2,8	0,5	2,7	0,6	3,0	0,6
Restnutzungsdauer (a)	37 / 30	19	33	18	45	16

Hier

Die Ergebnisse der Auswertungen sind im nachfolgenden Diagramm dargestellt. Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren ist das Streudiagramme sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



Unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit des Objektes, der einfachen Ausstattung, der Ausrichtung nach Westen, des Grundstückszuschnitts und der Lage des Objektes wird in diesem Fall unter weiterer Würdigung der Abweichungen in Bezug auf die oben genannten Kennzahlen (geringerer Bodenwert, geringere Ausstattungskategorie, geringere Restnutzungsdauer, geringere Grundstücksfläche [-] und der Daten des Streudiagramms sachverständig der Ansatz eines Sachwertfaktors in Höhe von nur 1,30, d.h. ein Zuschlag in Höhe von 30 % als angemessen erachtet.

Übertrag: vorläufiger Sachwert	=	109.671,- EUR
---------------------------------------	---	---------------

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

hier: 30,0% von 109.671,- EUR = 32.901,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	142.572,- EUR
--	---	---------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer

Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Bau- und Funktionsmängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens = -30.000,- EUR

- wirtschaftliche Überalterung =

In diesem Fall wird bezogen auf den Zuschnitt des Objektes und die geringe Wohnfläche pro Etage ein Abschlag in Höhe von 5 % auf den vorläufigen marktangepassten Sachwert als angemessen angenommen.

hier: -5,0% von 142.572,- EUR = -7.129,- EUR

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand =

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge =

Sachwert = 105.443,- EUR

Sachwert	rd.	105.000,- EUR
-----------------	-----	----------------------

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

Bei dem hier zu bewertenden Einfamilienreihenmittelhaus wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten und in Teilen gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes auf Basis des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1974 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Objekt	Herstellungskosten EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Einfamilienreihenmittelhaus 100,00 %	171.028,- EUR	fiktiv 1974	50	80	30
	Herstellungskosten	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	171.028,- EUR	1974	50	80	30

- mittleres Baujahr	:	1974	
- mittleres Alter	:	50	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	30	Jahre

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

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

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

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

8.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

§ 31 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

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

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

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 m² und Monat ohne Berücksichtigung der Merkmale Beschaffenheit, Art, Ausstattung und Wohnlage wieder.

Wohnfläche

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind folgende Grundsätze zu beachten:

Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Ziffer 2 Wohnflächenverordnung berücksichtigt.

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

Wohnfläche [m ²]	Basismiete [Euro/m ²]	Wohnfläche [m ²]	Basismiete [Euro/m ²]	Wohnfläche [m ²]	Basismiete [Euro/m ²]
30-34	5,70	60-64	5,67	90-94	5,88
35-39	5,65	65-69	5,70	95-99	5,93
40-44	5,63	70-74	5,73	100-104	5,98
45-49	5,62	75-79	5,76	105-109	6,02
50-54	5,63	80-84	5,80	110-114	6,07
55-59	5,65	85-89	5,85	115-120	6,12

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 Bezugfertigkeit des Gebäudes, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

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

Tabelle 2: Einfluss des Baualters auf die Basis-Nettomiete

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

3. Ermittlung von besonderen Wohnwertmerkmalen

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

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

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.

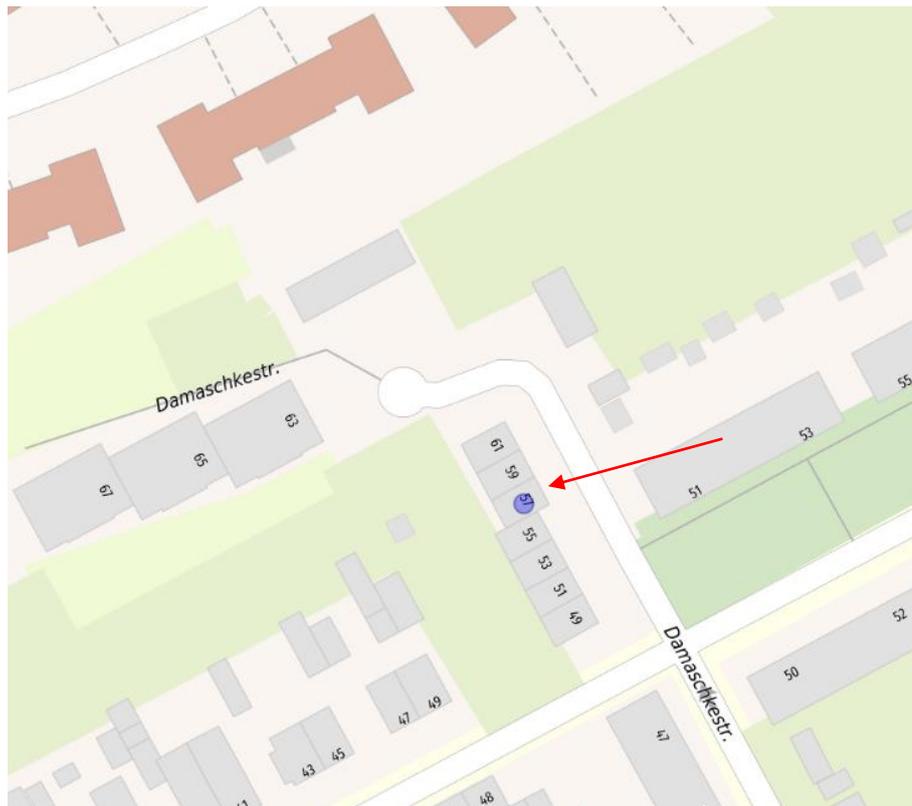
Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich.

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 %
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.

tatsächlich gezahlte Kaltmiete:

Mieterliste			Fläche	Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohn- u. Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
Damaschkestraße 57, 44581 Castrop-Rauxel					
Einfamilienreihenmittelhaus	EG / OG	Wohnen	56	keine Angaben / Leerstand	

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 Seite 2 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Kosten zur Entrümpelung der baulichen Anlagen bleiben unberücksichtigt.

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 17 (1) ImmoWertV

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

Lage:	Damaschkestraße 57, 44581 Castrop-Rauxel	
Wohnfläche	56 qm	
Baualtersklasse	1949 - 1970	2,30%
Ortsübliche Vergleichsmiete:		
Basismiete	5,65 EUR / qm	
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	2,30%	
Wohnmerkmale	2,00% niedriges Verkehrsaufkommen 2,70% Waschküche / Trockenraum vorh. 2,50% Rollläden 2,60% Modernisierung Sanitärbereich gemäß Bewertungsansatz nach 2010	
Zu-Abschläge insgesamt	12,10%	
Summe aller Zu- und Abschläge	0,68 EUR / qm	
mittlere monatliche Vergleichsmiete	6,33 EUR / qm	
Mietspanne *)	5,68 EUR / qm	bis 7,00 EUR / qm

*) Faktor 0,897 und 1,106

Unter Berücksichtigung der dargestellten Ausstattung und Beschaffenheit des hier zu bewertenden Objektes gemäß Bewertungsansatz, der Objektgröße und der Lage wird eine monatliche Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 7,00 EUR / m² als angemessen erachtet.

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss - und Gartennutzung handelt, wird es als angemessen erachtet, einen Zuschlag auf den oben genannten Wert anzusetzen. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der Ausrichtung nach Westen wird es hier als angemessen angesehen, einen Zuschlag in Höhe von 10 % in Ansatz zu bringen, so dass sich die monatliche Miete auf rd. 7,70 EUR / m² monatlich erhöht.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Verbraucherpreise – Nettokaltmieten NRW als zutreffend erachtet, einen Zuschlag auf die oben genannte Miete in Höhe von 3 % in Ansatz zu bringen. Die Miete erhöht sich danach auf rd. 8,-- EUR / m².

8.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

Im konkreten Fall werden für das in Rede stehende Objekt auf Grundlage der Angaben in Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV jährliche Verwaltungskosten in einer Höhe von pauschal 351,-- EUR in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

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

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung eines Gebäudes ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht ebenfalls zum Alter des Objektes. Je älter das Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen.

Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei Geschäftsgrundstücken mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für das hier in Rede stehende Einfamilienreihenmittelhaus betragen die Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung des Bewertungsansatzes 13,80 EUR / m² jährlich.

Mietausfallwagnis:

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

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

Bei dem hier vorliegenden Objekt wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der dargestellten sowie der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Ausstattung im unteren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis für das Einfamilienreihenmittelhaus wird unter Berücksichtigung der Größe und des Wohnungszuschnitts auf Grundlage des Bewertungsansatzes mit 2 % des Rohertrages als angemessen angenommen.

Betriebskosten:

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

8.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

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

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Einfamilienreihenmittelhauses wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 1,75 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Objekt	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich	
Einfamilienreihen- mittelhaus	rd. 56 m ²	x	8,00 EUR	x	12	=	5.376,-- EUR	
	56,00 m ²							
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						=	5.376,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:							
	23,92 %		Verwaltungskosten	pauschal	./.		351,-- EUR	
			Mietausfallwagnis	2,0%	./.		108,-- EUR	
			Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	./.		773,-- EUR	
			Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.		54,-- EUR	
			Jahresreinertrag			=	4.090,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag		=	4.090,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertes	1,75 % von 35.360,-- EUR	./.	619,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage		=	3.471,-- EUR

Gebäudereinertrag : 3.471,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 30 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 1,75 % q = 1,0175
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 23,19 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
3.471,-- EUR	x	23,19	=	80.492,-- EUR
Ertragswert der baulichen Anlage				= 80.492,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage 80.492,-- EUR

Bodenwert 35.360,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 115.852,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 115.852,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -30.000,-- EUR
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 85.852,-- EUR

ERTRAGSWERT	rd.	86.000,-- EUR
--------------------	-----	----------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung, die einen direkten Preisvergleich zulassen würden, liegen nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen nicht vor.

Zur Stützung des ermittelten Wertes wird der Immobilienrichtwert herangezogen.

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 einsehen.)

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

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2700 €/m ²		
Gemeinde	Castrop-Rauxel		
Immobilienrichtwertnummer	1016		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0 %
Alter	34 Jahr(e)	50 Jahr(e)	-9 %
Wohnfläche	121-150 m ²	56 m ²	13 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0 %
Grundstücksgröße	251-400 m ²	136 m ²	-8 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.540 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		140.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **2.540 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 140.000 € 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.

Der so ermittelte Wert ist mit dem vorläufigen marktangepassten Sachwert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier: 142.572,- EUR) zu vergleichen.

Der ermittelte Sachwert wird durch den auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelten Immobilienpreis nach diesseitiger Einschätzung gestützt.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohn- und Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 56,00 m ²	BODENWERT	631,-	EUR / m ²
	SACHWERT	1.883,-	EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	1.533,-	EUR / m ²
= Verkehrswert		1.875,-	EUR / m ²
Verkehrswert		105.000,- EUR	
Rohertragsfaktor		19,53	

WERTZUSAMMENSTELLUNG

*Einfamilienreihenmittelhaus, Damaschkestraße 57, 45881 Castrop-Rauxel
- Gemarkung Ickern, Flur 1, Flurstück 134*

7.1	BODENWERT	35.360,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	74.311,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	32.901,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-30.000,-- EUR
	- wirtschaftliche Überalterung	-7.129,-- EUR
	SACHWERT	105.443,-- EUR
	rd.	105.000,-- EUR

8.1	BODENWERT	35.360,-- EUR
8.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	80.492,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-30.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	85.852,-- EUR
	rd.	86.000,-- EUR

*unbebautes Grundstück, Damaschkestraße, 45881 Castrop-Rauxel
- Gemarkung Ickern, Flur 1, Flurstück 133*

7.1	BODENWERT	960,-- EUR
	rd.	1.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

1. Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 134

Der Verkehrswert für das in Rede stehende Grundstück ist ausgehend vom Sachwert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um ein mit einem Einfamilienreihenmittelhaus bebautes Grundstück. Für das Objekt steht nicht die Erzielung von Rendite im Vordergrund. Der Ertragswert wurde hier nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wurde stützend betrachtet

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

- festgestellt in Höhe des Sachwertes 105.000,-- EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, dem 11.07.2024	rd.	<u>105.000,-- EUR</u>
--------------	---	-----	-----------------------

2. Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 133

Der Verkehrswert für das in Rede stehende, unbebaute Grundstück ist ausgehend vom Bodenwert zu ermitteln.

Es sei darauf hingewiesen, dass die hier zu bewertenden Grundstücke Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstücke 133 und 134 als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden. Es wird angenommen, dass die Grundstücke nicht getrennt voneinander verwertet werden.

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

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

- festgestellt in Höhe des Bodenwertes 960,-- EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, dem 11.07.2024	rd.	<u>1.000,-- EUR</u>
--------------	---	-----	---------------------

Waltrop, den 31.10.2024