



Datum: 23.02.2026

Gutachten-Nr.: 6450-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Zweifamilienhaus mit Anbauten und Nebengebäuden
bebaute Grundstück in
Holthäuser Straße 178, 44579 Castrop-Rauxel



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, 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. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin

Grundbuch von: Castrop-Rauxel

Blatt: 17795

Gemarkung: Bladenhorst

Flur: 12

Flurstück: 151, 152, 153

Auftraggeber: Amtsgericht Castrop-Rauxel; Aktenzeichen: 27 K 2/25

Wertermittlungstichtag: 23.10.2025

Verkehrswert (unbelastet): 183.000,- €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung und Baugrund.....	11
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	15
3.1	Grundbuch	15
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	17
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....	17
3.4	Denkmalschutz.....	17
3.5	Bauleitplanung	17
4	Gebäudebeschreibung.....	18
4.1	Gebäude	18
4.1.1	Vorbemerkung.....	18
4.1.2	Energetische Qualität.....	18
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	19
4.2	Raumeinteilung	21
4.3	Rohbau des Gebäude: Bauteil 1 und 2	22
4.4	Innenausbau/Ausstattung- Bauteil 1-2	24
4.5	Beschreibung des Bauteils 3.....	28
4.6	Beschreibung des Bauteils 4.....	28
4.7	Beschreibung des Bauteils 5.....	29
4.8	Beschreibung des Bauteils 6.....	29
4.9	Beschreibung des Bauteils 7	30
4.10	Beschreibung des Bauteils 8.....	30
4.11	Außenanlagen.....	31
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
5.1	Baumängel und Bauschäden	32
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung	33
6	Grundstückszubehör	33
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277).....	34
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)	35
9	Verkehrswertermittlung	36
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	36
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	37
9.3	Bodenwertermittlung	39
9.4	Ertragswertermittlung.....	41
9.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	41
9.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	42
9.4.3	Ertragswertberechnung.....	45
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	46
9.5	Sachwertermittlung	48
9.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	48
9.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	49
9.5.3	Sachwertberechnung	52
9.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	53
9.6	Verkehrswert (unbelastet).....	59
10	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke	60
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	61
12	Anlagen	62

12.1	Lagepläne	62
12.2	Flurkarte	64
12.3	Luftbild	65
12.1	Auskünfte	66
12.1.1	Baulastauskunft	66
12.1.2	Altlastenauskunft	68
12.1.3	Planungsrechtliche Auskunft	70
12.1.4	Anliegerbescheinigung	72
12.1.5	Wohnungsbindung	74
12.1.6	Bergbauauskunft	75
12.1.7	Bauaktenauskunft	77
12.2	Lärmkarte	78
12.4	Mietermittlung der beiden Wohnungen	79
12.5	Eintragungsbewilligung – Nr. 2 und Nr. 3-UR 1782/94	80
12.6	Eintragungsbewilligung – UR 602/94	85
12.7	Grundrisse /Schnitt	89
12.8	Fotos	91
12.9	Außenfotos	91
12.9.1	Kellergeschoss	95
12.9.2	Erdgeschoss – Wohnung Nr. 1	97
12.9.3	Dachgeschoss	98
12.9.4	Lager (ehem. Deelee)	101

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Castrop-Rauxel; Aktenzeichen: 27 K 2/25
Auftrag vom:	18.09.2025
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Art des Objektes:	Zweifamilienhaus mit Anbauten und Nebengebäuden
Derzeitige Nutzung:	Wohnung Nr. 1: Diese Erdgeschoss wird von der Mutter bewohnt. Das Dachgeschoss steht leer. Es wurde von dem inzwischen verstorben Bruder bewohnt. Wohnung Nr. 2 und sämtliche anderen Bauteile 3-8 werden von den Eigentümern genutzt. Das Bauteil 8 wird gewerblich als Lager genutzt.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	23.10.2025
Qualitätsstichtag:	23.10.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 23.10.2025 Teilnehmer: Eigentümer und Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	Eine Besichtigung der Küche im EG und des Spitzbodens (BT 1), das Dachgeschoss (BT 2) sowie des hinteren Raumes-Lager in BT 5 konnte nicht durchgeführt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen. Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine

Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

Von dem zu bewertenden Objekt konnten keine vollständigen Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden, daher wurden soweit erkennbar und für diese Wertermittlung erforderlich die skizzenhaft erstellt und dient lediglich der Orientierung. Es ist nicht Aufgabe dieser Wertermittlung aktuelle Bestandspläne zu erstellen.

Verwendung des Gutachtens:

Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

Vorbemerkung: Die uneingeschränkte Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Dokumente, wie Grundbücher, Akten, sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.04.2025
- Eintragungsbewilligungen:
Blatt 17795: UR Nr. 1782/94 vom 08.12.1994
Blatt 8433: UR Nr. 602 vom 21.11.194
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel bzgl. Bauakten
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel
- Baulastenauskunft der Stadt Castrop-Rauxel
- Altlastenauskunft des Kreises Recklinghausen
- Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Castrop-Rauxel zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Castrop-Rauxel
- Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel zum Denkmalschutz
- Auskunft Amtsgericht Herne bzgl. Flurstück 265 und 264: keine Grunddienstbarkeit zugunsten des Bewertungsgrundstücks
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Aufmaß, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Bundesland:	NRW
Kreis:	Recklinghausen
Stadt:	Castrop-Rauxel
Ortsteil:	Bladenhorst

Die Große kreisangehörige Stadt Castrop-Rauxel liegt im Kreis Recklinghausen, Nordrhein-Westfalen. Sie hat ca. 76.400 Einwohner (Stand: 2024). Die Ruhrgebietsstadt wird im Regionalverband Ruhr (RVR) durch den Kreis Recklinghausen vertreten. In der Landesplanung Nordrhein-Westfalens ist Castrop-Rauxel als Mittelzentrum eingestuft.

Castrop-Rauxels Stadtbild war im 19. und 20. Jahrhundert stark durch den Bergbau geprägt. Im Zuge der Industrialisierung siedelten sich die Zeche Erin, die Zeche Graf Schwerin, die Zeche Ickern und die Zeche Victor in der Stadt an. Das Ende des Bergbaus in Castrop-Rauxel wurde mit der Schließung der Zeche Erin im Jahr 1983 markiert. An die Bergbautradition erinnern heute Industriedenkmale, wie der Förderturm der Zeche Erin und der Hammerkopfturm; das frühere Motto der Stadt *Industriestadt im Grünen*, wurde entsprechend zu *Europastadt im Grünen* geändert.

Castrop-Rauxel liegt im so genannten Emscherland, im nördlichen Teil des Ruhrgebietes und gehört als Stadt im Kreis Recklinghausen zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Gelegen am Rhein-Herne-Kanal und an der Emscher, durchquert der Fluss die Stadt entlang der nördlichen Stadtteile Ickern, Habinghorst und Pöppinghausen von Osten nach Westen.

Das Stadtgebiet von Castrop-Rauxel hat eine Fläche von insgesamt 51,66 km². Die Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt 11,8 km und die West-Ost-Ausdehnung 9,3 km. Den höchsten Punkt der Stadt markiert die Halde Schwerin mit 147 m über NN, den niedrigsten die Pöppinghauser Straße neben Haus Nr. 264 mit 50,2 m über NN. Die mittlere Höhenlage beträgt 98,6 m über NN.

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

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

Abgesehen vom jüngeren Stadtteil Schwerin, der den Süden der Gemarkungen Castrops und Rauxels einnimmt, entsprechen die heutigen Stadtteile exakt den seit 1975 unveränderten Gemarkungen.^[3]

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

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

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt westlich des Stadtzentrums von Castrop-Rauxel, im Ortsteil Bladenhorst, das Grundstück ist umgeben von Waldflächen. Der Standort befindet sich im Übergangsbereich zwischen den Wohnbereichen von Herne-Börnig bzw. Castrop-Rauxel-Bladenhorst und den großflächigen Grün- und Freiraumstrukturen im Umfeld der Autobahn A42. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Das Grundstück grenzt im Süden an die Stadtgrenze zu Herne an. Die nähere Umgebung ist durch zusammenhängende Wald- und Gehölzbestände geprägt, die den Standort in mehrere Richtungen einrahmen. Südlich schließen sich Kleingartenanlagen sowie Wohnbebauung an, überwiegend in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern. In südwestlicher Richtung befinden sich außerdem Sportanlagen und Vereinsflächen. Nördlich des Grundstücks verläuft in kurzer Entfernung die Bundesautobahn A42 mit der Anschlussstelle „Herne-Börnig“. Östlich verläuft die Holthauer Straße als lokale Verbindungsstraße, die die umliegenden Siedlungsbereiche erschließt.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Castrop-Rauxel:	5,6 km
Bushaltestelle:	550 m
Hauptbahnhof:	3,5 km
Autobahnauffahrt A 42:	1,5 km
Flughafen Dortmund:	37 km
Kita:	2,6 km
Grundschule:	2,7 km
Gesamtschule:	3,5 km
Gymnasium:	3,3 km

Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils im Ortsteil Bladenhorst und im ca. 5-6 km entfernten Stadtkern von Castrop-Rauxel bzw. Herne vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Castrop-Rauxel, Herne oder Recklinghausen abgedeckt.

Wohnlage: Es handelt sich um eine mäßige Wohnlage. Das Grundstück hat ein Alleinstellungsmerkmal inmitten eines Waldes.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen: Lärmbelästigungen von der nördlich verlaufenden Autobahn A 42 und der ca. 50 m südlich verlaufenden Eisenbahntrasse sind vorhanden. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.

(Siehe Anlagen- Umgebungslärm in NRW)

Demographischer Wandel / Soziale Lage: Quelle: wegweiser kommune.de

Indikatoren	2023 Castrop- Rauxel	2023 Recklinghaus- en, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Bevölkerung (Anzahl)	74.370	620.646	18.190.422
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,1	0,5	3,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,7	9,0	9,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	14,6	14,2	12,4
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-5,9	-5,2	-3,2
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	57,6	48,8	27,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	48,3	40,8	20,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	9,3	7,9	8,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	18,6	16,4	12,1
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	5,9	-0,1	26,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	1,2	1,9	0,4
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-0,1	0,5	-0,7
Durchschnittsalter (Jahre)	45,4	45,4	44,2
Medianalter (Jahre)	47,1	47,5	44,8

Indikatoren	2023 Castrop- Rauxel	2023 Recklinghaus- en, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	31,9	33,4	32,5
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	40,3	41,7	36,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	16,7	17,2	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,6	15,9	18,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	16,1	16,5	14,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,3	7,3	7,0
Wohnfläche pro Person (m²)	43,1	44,4	44,7
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	43,7	41,6	42,4
Arbeitslose an den SvB (%)	8,2	10,2	9,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	19,3	25,4	21,6
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	6,4	8,1	7,8
Kinderarmut (%)	22,0	22,3	17,9
Jugendarmut (%)	17,9	20,7	16,5
Altersarmut (%)	4,1	4,2	4,7
SGB II-Quote (%)	12,8	14,0	11,0
ALG II-Quote (%)	10,7	11,9	9,3
k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.			
Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder			

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca.: 42 m

mittlere Tiefe, ca.: 58 m

mittlere Breite, ca.: 38 m

Grundstücksgröße:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe
1	151	80 m²
2	152	1.070 m²
3	153	1.127 m²
Summe		2.277 m²

Form: fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche
Versorgungs-
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss:

Die Stromleitung soll lt. Angabe des Grundstückseigentümers diagonal vom Ende der Berkelstraße zum Bewertungsobjekt verlängert worden sein. Es handelt sich dabei um das Grundstück Gemarkung Bladenhorst, Flur 12, Flurstück 154 (ursprünglich 138). Es gibt auf diesem Grundstück ein Versorgungsleitungsrecht (Strom- und Telefonkabel etc.). Die Lage der Stromleitung liegt allerdings nicht in dem dafür dinglich gesicherten Versorgungsleitungsrechts. Der Grundstückseigentümer soll damals mit dem Verlauf der Leitung einverstanden gewesen sein. Allerdings wurde das Versorgungsleitungsrecht nicht dahingehend angepasst. Es besteht nun das Risiko, dass die Leitung an die dafür vorgesehene Lage verlegt werden könnte.



Vermutlicher Verlauf der Stromleitung

Aufgrund dieser rechtlich unsicheren Lage wird ein Risikoabschlag angesetzt in Höhe von

10.000,- €

In Worten: zehntausend Euro

Telefonanschluss:

Die Telekommunikationsleitung ist als Freileitung über Masten bis an das Bewertungsgrundstück herangeführt.

Nach vorliegenden Angaben verläuft die Leitung über das Flurstück 154, vormals Flurstück 138. Für diesen Leitungsverlauf besteht ein eingetragenes Versorgungsleitungsrecht. Die Leitung wurde erkennbar entsprechend der hierfür vorgesehenen und dinglich gesicherten Trasse verlegt.

Abwasserentsorgung: Kleinkläranlage

Regenwasserentsorgung: Versickerung auf dem Grundstück

Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge:

Auf Anfrage teilt die Stadt Castrop-Rauxel mit, dass für das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) erhoben werden können, da das Grundstück auf dem Stadtgebiet von Castrop-Rauxel nicht erschlossen ist und im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegt.

Weiterhin wird ausgeführt, dass das Grundstück an einem Weg liegt, der sich auf dem Stadtgebiet der Stadt Herne befindet und darüber gegebenenfalls erschlossen ist. In diesem Zusammenhang wird auf die Zuständigkeit der Stadt Herne verwiesen.

Die tatsächliche Zuwegung zum Bewertungsgrundstück erfolgt über das Grundstück Gemarkung Holthausen, Flur 1, Flurstück 264. Dieses Grundstück steht im Eigentum der DB Netz AG.

Nach Auskunft des Amtsgerichts Herne ist im Grundbuch dieses Grundstücks in Abteilung II kein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen. Eine dingliche Sicherung der Zuwegung besteht somit nicht.

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks ist daher rechtlich über dieses Grundstück nicht gesichert. Es ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung des Weges lediglich auf einer faktischen Duldung durch den Grundstückseigentümer beruht.

Es gibt allerdings eine Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht, Geh- und Fahrrecht auf einem Streifen von 5m reite auf dem Flurstück 155 (ursprünglich 138), 47 und 22, auf einer Länge von insgesamt rd. 400 m, womit die Erschließung des Grundstücks gesichert ist. Allerdings ist die Straße bzw. Befestigung auf dem dafür vorgesehenen Bereich nicht ausgeführt worden.

Insofern besteht das Risiko, dass die derzeit lediglich geduldete Nutzung des Weges auf dem Flurstück 264 (Eigentum Deutsche Bahn) künftig verweigert werden kann. In diesem Fall wäre die Herstellung einer neuen, rechtlich gesicherten Zufahrtsstraße zum Grundstück erforderlich.

Für die Herstellung einer dauerhaft tragfähigen, schotterbefestigten einfachen Zufahrtsfläche von ca. 2.000 m² ist, unter Berücksichtigung üblicher Erdarbeiten, einer frost- und tragfähigen Tragschicht, Schotterdeckschicht, Verdichtung sowie erforderlicher Entwässerungsmaßnahmen, werden Kosten in einer Größenordnung von **100.000 €** geschätzt.

Auf der anderen Seite besteht die Möglichkeit, dass für die Nutzung der bisherigen Fläche auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück der DB Netz AG eingetragen werden könnte. Unter diesen Umständen wäre eine neue Zufahrt nicht erforderlich.

Aufgrund dieser rechtlich unsicheren Lage und den Unwägbarkeiten zur Sicherung der Erschließung, die im Zuge dieser Verkehrswertermittlung nicht geklärt werden können, wird ein Risikoabschlag angesetzt in Höhe von

50.000,- €

In Worten: fünfzigtausend Euro

topographische Lage: eben

Straßenart: Privatweg

Straßenausbau: Die Holthausen Straße bzw. Weg ist im Bereich des Grundstücks lediglich mit Schotter befestigt und nicht beleuchtet. Sie endet am Grundstück, sodass es sich um eine Sackgasse handelt. Radfahrer und Fußgänger können die Straße jedoch in östlicher Richtung bis zur Bruchstraße passieren.

Höhenlage zur Straße: von der Straße abfallend

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Bauwischgaragen

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten: Auf Anfrage teilt der Kreis Recklinghausen mit:

„Die Grundstücke (...) sind zur Zeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet. (...)“

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

„Das o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Teutoburgia sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.“

Eigentümerin der Bergbauberechtigung Teutoburgia ist die RAG AG, Essen.

(....) .Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterla-

gen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt in unserer Berechtsame Teutoburgia, verliehen auf Steinkohle der RAG.

Die bergbauliche Überprüfung hat, (...) ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG zuzuordnen ist.

Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich.

Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 1977 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind 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, Bruchspalten und andere Besonderheiten sind uns nicht bekannt.

Eine erneute Aufnahme von Aktivitäten zum Abbau von Steinkohle durch die RAG ist auszuschließen.

Unterlagen insbesondere zu etwaigen Schadensmeldungen liegen uns zu dem Objekt nicht vor.“

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 22.04.2025 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Castrop-Rauxel

Blatt: 17795

lfd. Nr. 1:	Gemarkung:	Bladenhorst
	Flur:	12
	Flurstück:	151
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Wohnen Holthäuser Straße 178
	Größe:	80 m ²

lfd. Nr. 2:	Gemarkung:	Bladenhorst
	Flur:	12
	Flurstück:	152
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Wohnen Holthäuser Straße 178
	Größe:	1.070 m ²

lfd. Nr. 3:	Gemarkung:	Bladenhorst
	Flur:	12
	Flurstück:	153
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Wohnen Holthäuser Straße 178
	Größe:	1.127 m ²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1, 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Open Grid Europe, Essen, auf Haltung und Unterhaltung einer Gasfernleitung. Im Übrigen unter Bezugnahme auf den Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschluss des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 20.05.1936 und das Ersuchen vom 17.10.1938 eingetragen im gleichen Rang mit dem Recht Nr. 1 dieser Abteilung (Recht auf Haltung und Unterhaltung einer Leitungsanlage) am 04.04.1968.

lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1, 3

Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht, Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Bladenhorst Flur 12 Nr. 152 und 155 eingetragen in den Grundbüchern von Castrop-Rauxel Blatt 17795 und 1530. Bewilligung vom 08.12.1994 (UR Nr. 1782/94 Notar Dirk Holtermann, Dortmund), hier eingetragen und in Castrop-Rauxel Blatt 5389 vermerkt am 22.06.1995

lfd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1, 2, 3

Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am: 22.04.2025

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung in einem gesonderten Schreiben bewertet und an das Amtsgericht übermittelt. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragene öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf dem o. g. Grundstück im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind.

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind nicht anzusetzen.

3.4 Denkmalschutz

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan (amtlich bekannt gemacht am 22.02.2013) sind die Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

- Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Castrop-Rauxel mit, dass das Grundstück im Außenbereich liegt. Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Ferner wurden folgende Auskunft erteilt:
- Ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB liegt nicht vor. Es bestehen daher keine Festsetzungen zu Gebietstyp, Bauweise, GRZ, GFZ oder zur Zahl der Vollgeschosse.
 - Es gelten keine städtebaulichen Satzungen oder besonderen planungsrechtlichen Festlegungen, insbesondere:
 - Kein Bebauungsplan in Aufstellung
 - Keine Veränderungssperre
 - Keine Werbesatzung
 - Keine Vorkaufsrechtssatzung
 - Keine Erhaltungs-, Sanierungs-, Entwicklungs- oder Stadumbaugebiete
 - Kein Denkmalbereich
 - Die Fläche liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.
 - Ein Achtungsabstand zu einem Störfallbetrieb besteht nicht.
 - Die Fläche wird von keiner Anbauverbots- oder Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG berührt.
 - Derzeit führt die Stadt keine Umlegungsverfahren durch.

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

Die Angaben in der Gebäudebeschreibung beziehen sich auf vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen in Baujahr und der eigenen örtlichen Besichtigung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der besseren Übersichtlichkeit halber werden die Gebäude nach Bauteilen, die in dem als Anlage beigefügten Lageplan vermerkt sind, nummeriert.

Diese Bezeichnungen werden sowohl im Folgenden beschreibenden als auch im bewertenden Teil dieses Gutachtens durchgängig verwendet.

4.1.2 Energetische Qualität

Die energetische Qualität des Gebäudes wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, das am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Es legt hohe Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten und Bestandsgebäuden fest. Dabei sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Veränderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden, wie beispielsweise für die Wärmedurchgangskoeffizienten (§ 48 GEG).
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden (§ 72 GEG).
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden (§ 71 GEG).
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden,

dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden (§ 47 GEG).

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, die die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert (§ 46 GEG).

Gemäß dem GEG müssen Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen. Dieser dokumentiert die energetische Einschätzung des Gebäudes.

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

Für die Wertermittlung wird von einer üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die dem Baujahr entspricht und durch Eingangsgrößen wie Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer ausreichend abgebildet wird. Diese Qualität löst keine zusätzliche Wertrelevanz aus.

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1:	Zweifamilienhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss, mit nicht ausgebautem Spitzboden, teilunterkellert, 1-geschossig (Im Bereich der Deele ist das Gebäude nicht unterkellert)
Bauteil 2:	Querbau an BT 1, mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert, 1-geschossig
Bauteil 3:	Wintergarten (Windfang; angebaut an BT 1 und 2)
Bauteil 4:	Wintergarten in Eigenbau (angebaut an BT 2)
Bauteil 5:	Anbau, 1-geschossig, nicht unterkellert, mit Pultdach
Bauteil 6:	Fertiggarage
Bauteil 7:	Wintergarten in Eigenbau, 1-geschossig, nicht unterkellert, mit Pultdach
Bauteil 8:	Dreifachgarage bzw. Lager in Eigenbau, 1-geschossig, nicht unterkellert, mit Pultdach
Nutzungsart:	zu Wohnzwecken genutzt
Modernisierung:	Keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt, bis auf den Innenausbau des Dachgeschosses in Bauteil 1; Tlw. Abwasserrohre erneuert im Kellergeschoss Tlw. einige neuere Fenster in BT 1 -DG eingebaut Tlw. Alukonstruktion an BT 1 eingebaut Dacheindeckung wurde erneuert, allerdings ist der Zeitpunkt

nicht bekannt, vermutlich 1990

Bauteil:		1-2	3	4	5	6	7	8
Baujahr:	ca.	1920	1995	1990	1995	1975	1980	1990
Alter:	ca.	105 Jahre	30 Jahre	35 Jahre	30 Jahre	50 Jahre	45 Jahre	35 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca.	80 Jahre	30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca.	25 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	10 Jahre	0 Jahre	0 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich auf der Grundlage von unterstellten Modernisierungsmaßnahmen. (siehe Sachwertermittlung Seite 58)

sonstige bauliche Änderungen: Über die Jahre hinweg wurden diverse Umbauten vorgenommen. Insbesondere in Bauteil 1 im Dachgeschoss wurde offensichtlich eine Änderung des Grundrisses durchgeführt.

Konstruktionsart: BT 1-2: konventionell massiv
 BT 5: konventionell massiv
 BT 3,4 und 6,7,8: Fertigteilbauweise

Ausstattung: überwiegend einfach

Bauweise: freistehend, tlw. angebaut

Besondere technische Einbauten: Kleinkläranlage
 3 Solarpaneele

4.2 Raumeinteilung

Keller:

- Flur
- Kellerraum 1-4
- Heizungsraum mit Öltanks
- Waschküche mit Kunststoffbatterietanks

Wohnung 1:

Erdgeschoss:

- Diele mit Treppe zum DG
 - Flur
 - Dusche/WC (innenliegend)
 - Wohnzimmer (2 Räume zusammengelegt)
 - Küche
- große Deelee, tlw. mit Zwischendecke

Dachgeschoss:

- Treppenhausflur
- WC, abgetrennt mit Vorhang
- Flur
- Arbeitszimmer
- Küche
- Dusche/WC (innenliegend, gefangener Raum)
- Wohnzimmer/Esszimmer
- Schlafzimmer 1 (gefangener Raum)
- Schlafzimmer 2

Spitzboden: nicht ausgebaut

Wohnung Nr. 2

Erdgeschoss:

- Wintergarten (BT 3) als Windfang
- Flur mit Treppe zum DG
- Küche
- Bad (gefangener Raum)
- Wohnzimmer (Durchgangsraum)
- Zwischenflur
- Schlafzimmer (4 Stufen höher)

Dachgeschoss

- Arbeitszimmer (keine Innenbesichtigung)

Grundrissgestaltung:

Grundrisse entsprechen nur bedingt heutigen Funktionsansprüchen:
tlw. gefangene Räume, Durchgangsräume, ungünstige Raumeinteilung

Besonnung/Belüftung:

gut

4.3 Rohbau des Gebäude: Bauteil 1 und 2

Außenwände:	Kellergeschoss: Erd- und Dachgeschosse:	Massivmauerwerk Massivmauerwerk
Innenwände	tragend: nicht tragend:	Massivmauerwerk Fachwerk mit Ausmauerung Massivmauerwerk Fachwerk mit Ausmauerung Tlw. Leichtbauwände
Anmerkung:	Tlw. Wände mit Vorsatzschale	
Decken:	über Kellergeschoss: über Erdgeschoss: über Dachgeschoss:	Kappendecke Holzbalkendecke Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	verputzt, Formsteine	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Ziegelmauerwerk	
Außentreppen:	Eingangstreppe: Stufen)	BT 1: Stahlbeton ohne Belag (5 BT 2: Stahlbeton ohne Belag (8 Stufen), mit Edelstahlhandlauf
Innentreppen:	KG: EG - DG:	Holztreppe mit Trittstufen BT 1: Holztreppe mit eingestemmtten Setz- und Trittstufen, mit Holzhandlauf

BT 2:
Betontreppe mit Textilbelag,
Holztreppe gewandelt, mit Trittstufen
und Textilbelag

Hauseingangstür:

BT 1:
1 flg. Aluminiumkonstruktion, mit Isolierverglasung, mit Blei-
sprossen, mit Zylindereinsteckschloss mit innenliegendem
Drehknopf

Giebelseite / Hofbereich:
1 flg. Aluminiumkonstruktion, voll verglast, mit Isolierverglasung

BT 2:
1-flg. Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, voll verglast, mit
Zylindereinsteckschloss

Tor zur Deele:

Blechtür

Besondere Bauteile:

Eingangstreppe
Eingangsüberdachung in Holzkonstruktion mit
Wellplatteneindeckung

4.4 Innenausbau/Ausstattung- Bauteil 1-2

Kellergeschoss:

Kellerräume

Bodenbelag:	Pflastersteine, PVC, Verbundestrich
Wandbelag:	Ziegelmauerwerk
Deckenbelag:	Beton in Rauschalung
Sonstiges:	Hier befinden sich insgesamt vier Kunststoffbatterietanks Abwasserrohre in der Decke wurden erneuert (Kunststoff HT-Rohre). Heizungsrohre sind in Kupfer mit Dämmung. Raumhöhen ca. 1,60 m (teilweise auch niedriger).

Wohnung 1:

Erdgeschoss:

Diele

Bodenbelag:	PVC
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	Kiefernholzverkleidung

Dusche/WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Kiefernholzverkleidung
Ausstattung:	Waschbecken, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Eckdusche mit tiefer Duschtasse mit Plexiglas-Element, Waschbecken mit Standsäule, Elektrodurchlauferhitzer.

Flur

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	Tapete, Wände vom Flur mit Gipskarton
Deckenbelag:	Raufasertapete

Wohn-/ Esszimmer

Bodenbelag:	Textil auf Holzdielen
Wandbelag:	Tapete, unterschiedlicher Sorten
Deckenbelag:	Kiefernholzverkleidung
Sonstiges:	Im Esszimmerbereich ist eine spürbare Schiefelage im Fußboden vorhanden.

Lager (Deele):

großer Raum Lagerraum
(5-6 Stufen als zur Erdgeschosswohnung)

Bodenbelag:	Beton
Wandbelag:	Sichtmauerwerk

Deckenbelag: Holzbalkendecke

Sonstiges: Zurzeit wird die Deele als Lagerraum genutzt.
im hinteren Bereich gibt es eine Zwischendecke.

Abwasserrohr ist hier bereits in Kunststoff.
Heizungsrohre in Kupfer mit Dämmung.
Decke oben hat eine Holzklappe, man kann bis zur
Dachhaut hochsehen.

Dachhaut ist nicht gedämmt, Unterspannbahn vorhanden,
Bodenbelag der Decke: Holzdielen

Dachgeschoss:

Wohnzimmer und Esszimmer

Bodenbelag: Laminat
Wandbelag: Tapete, tlw. freigelegtes Fachwerk
Deckenbelag: Raufasertapete mit Anstrich

Arbeitszimmer/Durchgangsraum

Bodenbelag: Laminat
Wandbelag: Standard
Deckenbelag: Holzverkleidung

Küche

Bodenbelag: Fliesen (leichte Stolperkante)
Wandbelag: Tapete, Fliesenspiegel vorhanden
Deckenbelag: Feuchtpaneele

Dusche/WC (innenliegend)

Bodenbelag: diagonal verlegte Fliesen
Wandbelag: raumhoch Fliesen, Innenwände teilweise in
Ständerwerksausführung
Deckenbelag: Holzverkleidung mit Anstrich

Ausstattung: Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschbecken,
Eckdusche, tiefe Duschtasse mit Duschkabine mit Plexiglas

WC (im Treppenhausflur; abgetrennt nur mit Vorhang)

Wandbelag: Holzverkleidung
Ausstattung: Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten,
kleines Waschbecken

Spitzboden:

- einen Besichtigung konnte nicht durchgeführt werden -

Wohnung 2:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer

Bodenbelag:	Fliesen, Wohnzimmer: Textil auf Holzdielen
Wandbelag:	unterschiedliche Sorten Tapete
Deckenbelag:	Strukturtapete, teilweise Holzverkleidung (Badezimmer, Küche, Flur)

Badezimmer

Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Bodenbelag:	Fliesen
Deckenbelag:	Holzverkleidung
Ausstattung:	Einbaubadewanne, Waschbecken, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Duschtasse mit Duschvorhang

Schlafzimmer

Bodenbelag:	Textil auf Holzdielen
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	Holzkassetten

Dachgeschoss: BT 2:

Eigentümer wünschen keine Besichtigung.

Es soll ein sehr vernachlässigter Raum sein. Aufgrund eines Wasserschaden durch ein durchgefaultes Fenster befindet sich das Dachgeschoss in einem mangelhaften Zustands. Zuletzt soll es al Büro bzw. Arbeitszimmer genutzt worden sein.

Fenster:

KG:
Stahlfenster mit Einfachverglasung,
Holzkonstruktion mit Einfachverglasung

EG:
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, tlw. mit echten Sprossen, mit Rollläden aus Kunststoff, mit Gurt, tlw. ohne Rollläden

DG:
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, ohne Rollläden, Dachflächenfenster in Kunststoffkonstruktion oder Holzkonstruktion mit Isolierverglasung,

Innentüren:

KG: Brettertüren
EG-DG: Holztüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Glas-ausschnitt, tlw. Kunststofffalttür, tlw. ursprüngliche Holztür mit Blockzarge

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz beinfache Ausstattung, Stand ca. 1979 Satellitenanschluss
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Öl gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung mit Warmwasser- speicher 4 Kunststoffbatterietanks
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen mangelhaften Gesamtein- druck. Der Zustand der Wohnungen sind überwiegend als mangelhaft einzustufen.
Instandhaltungszustand:	erheblicher Instandhaltungsstau

4.5 Beschreibung des Bauteils 3

Wintergarten als Windfang, in Holzkonstruktion, mit Isolierverglasung, angebaut an BT 2.

Bodenbelag:	Fliesen
Deckenbelag:	Holzkonstruktion und Glaseindeckung doppelt verglast
Heizkörper:	vorhanden

Das Bauteil wurde ohne erforderliche Baugenehmigung errichtet. Es liegen dem Bauamt keine Bauakten darüber vor.

Insgesamt ist dem Bauteil kein gesonderter wirtschaftlicher Wert beizumessen. Es besteht das Risiko einer Rückbauverpflichtung.

4.6 Beschreibung des Bauteils 4

Wintergarten in Eigenbau, in einfacher Bauweise (wurde nachträglich nochmal verlängert)

Wintergarten:	Holzkonstruktion mit Doppelstegplatteneindeckung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, faltbare Kunststofffenster, die nach außen aufgehen
Türen:	Eingangstür in Alu- und Kunststoffkonstruktion, voll verglast
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Holzverkleidung
Deckenbelag:	Doppelstegplatten
Ausgangstür:	Kunststoffkonstruktion mit Zylindereinsteckschloss
Verbindungstür:	Holztür in Eigenbau

Hinterer angebauter Raum:	
Bodenbelag:	Beton ohne Oberbelag
Wandbelag:	OSB-Platten
Deckenbelag:	Holzbalkendecke mit OSB-Platten

Türen:	Kunststoffschiebetür mit Isolierverglasung
Fenster:	rückseitig ein Holzfenster mit Isolierverglasung

Das Bauteil weist eine überwiegend provisorische und nicht fachgerechte Ausführung auf. Aufgrund des fortgeschrittenen wirtschaftlichen Abnutzungsgrades ist eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung nicht mehr gegeben.

Das Bauteil wurde ohne erforderliche Baugenehmigung errichtet. Es liegen dem Bauamt keine Bauakten darüber, trotz, dass es aus dem Baujahr ca. 1995 stammen soll.

Insgesamt ist dem Bauteil kein gesonderter wirtschaftlicher Wert beizumessen. Es besteht das Risiko einer Rückbauverpflichtung.

4.7 Beschreibung des Bauteils 5

Anbau, 1-geschossig, massiv gemauert, nicht unterkellert, mit Pultdach

Fassade:	Wärmedämmverbundsystem, mit Reibputz
Rinnen-/ Fallrohre:	Zink
Dacheindeckung:	Bitumenschweißbahnen
Decke:	Holzbalkendecke.
Eingangstür:	Stahltür
Raum 1 und Dusche/WC:	
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	abgetrennt durch Ständerwerksbauweise mit Gipskartonplatten, tlw. Fliesen, Putz
Deckenbelag:	Pultdach mit Gipskarton
Fenster:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
Ausstattung:	Waschbecken, Duschtasse

Das Bauteil weist eine überwiegend provisorische und nicht fachgerechte Ausführung auf. Aufgrund des fortgeschrittenen wirtschaftlichen Abnutzungsgrades, sowie des erheblichen Bauschäden (Dachabdichtung schadhaft, Innenwände mit Feuchtigkeitsschäden, tlw. Innenausbau, Mauerwerksriss etc.) ist eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung nicht mehr gegeben. Das Bauteil wurde ohne erforderliche Baugenehmigung errichtet. Es liegen dem Bauamt keine Bauakten darüber, trotz, dass es aus dem Baujahr ca. 1995 stammen soll.

Insgesamt ist dem Bauteil kein gesonderter wirtschaftlicher Wert beizumessen. Es besteht das Risiko einer Rückbauverpflichtung.

4.8 Beschreibung des Bauteils 6

Fertigarage mit Flachdach, mit Stahlschwinger, mit Kunststoffpaneel-Verkleidung der Wand.
Die Dachabdichtung ist unfachmännisch angebracht.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Das Bauteil wurde ohne erforderliche Baugenehmigung errichtet. Es liegen dem Bauamt keine Bauakten darüber, trotz, dass es aus dem Baujahr ca. 1975 stammen soll.

Insgesamt ist dem Bauteil kein gesonderter wirtschaftlicher Wert beizumessen. Es besteht das Risiko einer Rückbauverpflichtung.

4.9 Beschreibung des Bauteils 7

Wintergarten mit Holzbalkendecke, mit Doppelstegplatteneindeckung

Türen: Kunststofftüren mit Isolierverglasung, bodentief

Bodenbelag: Betonfliesen

Das Bauteil weist eine überwiegend provisorische und nicht fachgerechte Ausführung auf.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Das Bauteil wurde ohne erforderliche Baugenehmigung errichtet. Es liegen dem Bauamt keine Bauakten darüber, trotz, dass es aus dem Baujahr ca. 1980 stammen soll.

Insgesamt ist dem Bauteil kein gesonderter wirtschaftlicher Wert beizumessen. Es besteht das Risiko einer Rückbauverpflichtung.

4.10 Beschreibung des Bauteils 8

Die Dreifachgarage besteht aus drei Stellplätzen. Die beiden äußeren Garageneinheiten sind grundsätzlich nutzbar. Der mittlere Stellplatz weist keinen befestigten Boden auf und wurde lediglich provisorisch verlängert, sodass eine uneingeschränkte Nutzung nicht gegeben ist.

Die Dachabdichtung ist provisorisch ausgeführt, nicht fachgerecht hergestellt und weist schadensbedingte Mängel auf.

Die rechte und linke äußere Garage sind jeweils mit Kunststoff-Rollläden ausgestattet, die mittlere Garage mit einem Stahlschwinger. Die seitliche Wand ist mit genagelter Bitumenbahn verkleidet. Das Dach ist als Pultdach ausgeführt.

Zwei Garagen sind in Holzkonstruktion. von unten mit Gipskarton verkleidet

Bodenbelag: Beton

Wandbelag: Gipskarton bzw. Holzverkleidung, sind miteinander verbunden

Deckenkonstruktion: Holzbalken, Spannplatten, Holzdielen mit Bitumenschweißbahn
tlw. provisorisch genagelt

äußere Garage ist keine richtige Garage:

Tor: Rollläden in Kunststoff

Tür: 1-flügelig in Alukonstruktion

Bodenbelag: sandig

Wandbelag: OSB-Platten,

Außenwand rechts: Rauspund

Rückwand: Doppelstegplatten

Decke: Faserplatten, voll mit Laub und hinten ist sie teilweise offen.

Das Bauteil wurde ohne erforderliche Baugenehmigung errichtet. Es liegen dem Bauamt keine Bauakten darüber, trotz, dass es aus dem Baujahr ca. 1990 stammen soll.

Insgesamt ist dem Bauteil kein gesonderter wirtschaftlicher Wert beizumessen. Es besteht das Risiko einer Rückbauverpflichtung.

4.11 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Kleinkläranlage
Befestigungen:	Schotter, tlw. Asphalt, tlw. Betonpflastersteine
Gärtnerische Anlagen:	verwilderter Rasen, Sträucher, Büsche
Weitere Außenanlagen:	Holzgartenhaus, mit kleinem Satteldach, ca. 2,50 m x 2,50 m – ohne Wert – diverse abrissreife Gartenhäuser in Metallausführung – ohne Wert – Regenwasser wird in einen Graben eingeleitet.
Einfriedungen:	tlw. Metallstabzaun
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als mangelhaft zu beurteilen.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

5.1 Baumängel und Bauschäden

Bei der Auflistung der Baumängel- und Bauschäden werden alterstypische Abnutzungen, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, nicht berücksichtigt. Die Auflistung erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Wesentlichen wird ein Überblick über den aktuellen Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Wertermittlung aufgezeigt.

Bauteil 1 + 2:

Verfugung des Außenmauerwerks sind sehr stark ausgewaschen. Schadhafte Rinnen und Fallrohre

Die nachträglich eingebauten Fenster im Giebelbereich und Eingangstür giebelseitig sind noch nicht beigeputzt.

Schornsteinkopf verputzt, Formsteine, mit Rissen

Kellergeschoss:

Raumhöhen ca. 1,60 m (teilweise auch niedriger)
alte Holzfenster mit Einfachverglasung
überall Feuchtigkeitsschäden (Wand und Boden)
komplett wirtschaftlich abgenutzter Ausbau

Wohnung Nr. 1

Erdgeschoss:

Die Ausstattung ist insgesamt aus den 70er Jahren und wirtschaftlich abgenutzt.
Im Esszimmerbereich ist eine spürbare Schiefelage im Fußboden vorhanden.

Dachgeschoss:

Wohn-/ Esszimmer: Feuchtigkeitsspuren vorhanden

Wohnung Nr. 2

Insgesamt ist der Innenausbau dieser Wohnung komplett wirtschaftlich abgenutzt und kernsanierungsbedürftig.

Außenanlagen:

verwilderter Außenanlage

Asphalt der Hoffläche stark schadhaft und wirtschaftlich abgenutzt.

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

- Für die Bauteile 3-6 besteht aufgrund der fehlenden Baugenehmigung das Risiko einer Rückbauverpflichtung. Insofern wird diese Bauteile kein Wert beigemessen.
- Stromanschluss an das öffentliche Netz ist über ein Nachbargrundstück Flur 154 verlegt und ist rechtlich nicht durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Aufgrund dieser rechtlich unsicheren Lage wird ein Risikoabschlag angesetzt in Höhe von

10.000,- €

In Worten: zehntausend Euro

- Aufgrund der rechtlich ungeklärten Situation der Erschließung und den Unwägbarkeiten zur Sicherung der Erschließung, die im Zuge dieser Verkehrswertermittlung nicht geklärt werden können, wird ein Risikoabschlag angesetzt in Höhe von

50.000,- €

In Worten: fünfzigtausend Euro

6 Grundstückszubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

Die Maße wurden aus der Flurkarte in Tim-online.nrw.de abgegriffen, da keine Planunterlagen vorlagen. Die Maße sind für die Zwecke dieser Wertermittlung hinreichend genau.

Bauteil		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	KG	11,3	10,2	1	115,26
	EG	16,3	10,2	1	166,26
	DG	16,3	10,2	1	166,26
			BGF	Summe	447,78
	<i>davon Lageranteil</i>	5	10,2	2	102
Bauteil 2	EG	6,6	4,55	1	30,03
	DG	6,6	4,55	1	30,03
			BGF	Summe	60,06
	BT 1 und BT 2: insgesamt				507,84
Bauteil 3	Wintergarten	3,25	4,55	1	14,79
Bauteil 4	Wintergarten	5	3,7	1	18,50
		4,1	6,55	1	26,86
			BGF	Summe	60,14
Bauteil 5	Lager	4,46	8,35	1	37,24
Bauteil 6	Fertigarage	3,45	6,46	1	22,29
Bauteil 7	Wintergarten	6,35	3,5	1	22,23
Bauteil 8	Holzgaragen	7,9	7,1	1	56,09
		7,9	5,25	1	41,48

23%

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen sind auf der Grundlage durch Aufmaß ermittelt worden, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Nutzung		m	m	Faktor	m ²	Summe
		ca.	ca.		ca.	ca.
Wohnung 1	Erdgeschoss					
	Diele	2,37	2,05	1	4,86	
		1,35	3,04	1	4,10	
		3,25	0,9	1	2,93	11,89
	WC/Dusche	1,05	3,08	1	3,23	3,23
	Esszimmer	3,95	4,55	1	17,97	17,97
	Wohnzimmer	4,54	3,32	1	15,07	15,07
	Küche		ca.	1	18,00	18,00
					Summe	66,17
	Dachgeschoss					
		Berechnung mittels Umrechnungskoeffizienten				
		BGF 115,26 m ² x 0,74				
					Summe	85,29
					WE Nr. 1	151,46
Wohnung 2	Erdgeschoss					
	Flur	1,63	4,04	1	6,59	
		1,00	1,00	-1	-1,00	5,59
	Küche	3,51	1,93	1	6,77	6,77
	Badezimmer	3,53	1,93	1	6,81	6,81
	Wohnzimmer	3,92	3,68	1	14,43	
		3,21	2,76	1	8,86	
		0,77	0,98	-1	-0,75	22,53
	Flur	1,00	1,00	1	1,00	1,00
	Schlafzimmer	4,44	3,79	1	16,83	
		1,10	0,60	-1	-0,66	16,17
	Wintergarten	3,92	3,25	0,5	6,37	6,37
					Summe	65,24
	Dachgeschoss	Berechnung mittels Umrechnungskoeffizienten				
		BGF 30,03 m ² x 0,50				
					Summe	15,02
					WE Nr. 2	80,26
Wohnfläche	WE 1 + 2				insgesamt	231,71
Nutzfläche	Lager	5,0 m x 9,40 m x 2 =				90
		EG+DG				

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,

- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2025 = 150 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	=	Bebaute Fläche im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Grundstücksgröße	=	750-1.000 m²

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksgröße (gesamt):	2277 m²
davon:	
Bauland	1000 m²
Grundstücksfläche über 1.000 m² hinaus: Garten-Freiflächen	1277 m²
Bodenrichtwert, beitragsfrei:	150 €/m²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:	
- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%
Auf- / Abschlag gesamt:	0%
	0 €/m²
Baulandwert, beitragsfrei somit:	150 €/m²
Wert des Baulandes, gerundet:	150 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m²	Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland:	1000	150,00 €	150.000,00 €
Gartenland:	1277	25,50 €	32.563,50 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	182.563,50 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Grundstücksgröße:

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Ausnutzung:

Die Anzahl der Vollgeschosse des Wertermittlungsobjekts stimmt mit der für das Richtwertgrundstück ausgewiesenen Geschossigkeit überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an den Zuschnitt:

Das Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

Der seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg wird mit rd. 0,00 % geschätzt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Gartenfläche:

Der Bodenrichtwert gilt bis zu einer Fläche von max. 1000 m². Für die darüber hinaus gehenden Flächen (Gartenland) im Außenbereich wird der Bodenwert aufgrund der Größe und Nutzungsmöglichkeit mit dem 3-fachen des Bodenrichtwertes für landwirtschaftlich genutzte Flächen angesetzt, dies ergibt $3 \times 8,50 \text{ €/m}^2 = 25,50 \text{ €/m}^2$.

9.4 Ertragswertermittlung

9.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

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

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag berücksichtigt wird. Dabei können individuelle Aspekte des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder vernachlässigte Instandhaltungen, die resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungsschau werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.

Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr entspricht.

Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

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

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

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

9.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
BT 1-2: Wohnhaus mit Lager	3	Lager	90,00		3,00	270,00	3.240,00
	2	Wohnung Nr. 2	80,26		6,70	537,74	6.452,88
	1	Wohnung Nr. 1	151,46		6,00	908,76	10.905,12
Summe			321,72	-		1.716,50	20.598,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **20.598,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) – 4.922,58 €

jährlicher Reinertrag = 15.675,42 €

Reinertragsanteil des Bodens
2,50 % von **150.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) – 3.750,00 €

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen = 11.925,42 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)
bei p = **2,50 %** Liegenschaftszinssatz
und n = **25** Jahren Restnutzungsdauer × 18,424

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = 219.713,94 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 150.000,00 €

vorläufiger Ertragswert = 369.713,94 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – 202.437,00 €

Ertragswert = 167.276,94 €

rd. 167.000,00 €

9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. (siehe Anlage)

Die Miete für das Lager wird auf der Grundlage von Erfahrungswerten des Sachverständigen mit 3,0 €/m² angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

- für die Mieteinheit Lager :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	106,00
Instandhaltungskosten	----	4,20	378,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	64,80
Summe			548,80 (ca. 17 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung Nr. 2 :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.123,64
Mietausfallwagnis	2,00	----	129,06
Summe			1.611,70 (ca. 25 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung Nr. 1 :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	2.184,98
Mietausfallwagnis	2,00	----	218,10

Summe			2.762,08 (ca. 25 % des Rohertrags)
-------	--	--	---------------------------------------

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Da für Ein- und Zweifamilienhäuser keine Liegenschaftszinssätze angegeben sind wurde der Liegenschaftszinssatz von Dreifamilienhäusern herangezogen. Der Liegenschaftszinssatz ist im Grundstücksmarktbericht mit 2,10 %, mit einer Standardabweichung von +/- 1,80 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsart, Lage, kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, sowie des Sanierungsrisikos wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,50 % als marktgerecht erachtet.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.
 Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-150.000,00 €
• BT 1-2: Wohnhausbereich (siehe Sachwertermittlung)	-150.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-52.437,00 €
• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd	-25.000,00 €	
• wirtschaftliche Wertminderung	-60.000,00 €	
• Gartenland-Bodenwert	32.563,00 €	
Summe		-202.437,00 €

9.5 Sachwertermittlung

9.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der baulichen Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und baulichen Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + baulichen Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

9.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV21)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstückmarkts.

Werthaltige einzelne Bauteile (§ 36 Absatz 2 Satz 4 ImmoWertV21)

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* $\times$ *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungssätze in der üblicherweise

entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21)

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag berücksichtigt wird. Dabei können individuelle Aspekte des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder vernachlässigte Instandhaltungen, die resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungstau werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteeinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.

Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr entspricht.

Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

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

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

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

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV21)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

9.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	BT 1-2: Wohnhausbereich	BT 1: Lagerbereich
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	405,84 m²	102,00 m²
Baupreisindex (BPI) 23.10.2025 (2010 = 100)	189,6	189,6
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	777,00 €/m² BGF	337,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.473,19 €/m² BGF	638,95 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	597.879,43 €	65.172,90 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	597.879,43 €	65.172,90 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre	50 Jahre
• prozentual	68,75 %	37,50 %
• Betrag	411.042,11 €	24.439,84 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	186.837,32 €	40.733,06 €
• besondere Bauteile	1.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	187.837,32 €	40.733,06 €

Gebäudesachwerte insgesamt	228.570,38 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 6.857,11 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 235.427,49 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 150.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 385.427,49 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 385.427,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 202.437,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 182.990,49 €
	rd. 183.000,00 €

9.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Nach der DIN 277 / 2005 ergibt sich die Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Summe der Grundflächen der Bereiche a, b und c. Die drei Bereiche sind in der DIN 277 / 2005 definiert und stellen sich in dem Beispielsfall wie folgt dar:

- **Bereich a:** überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Kellergeschoss (KG); Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (OG), ausgebautes und nicht ausgebautes Dachgeschoss
- **Bereich b:** überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Durchfahrt im Erdgeschoss, überdachter Balkon bzw. Loggia im 1. OG sowie überdachter Teil der Terrasse im 2. OG
- **Bereich c:** nicht überdeckt In der Abb.: nicht überdeckter Balkon im 2. OG (Dachüberstände werden nicht lotrecht projiziert) bzw. nicht überdachte Terrasse im 2. OG

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:

- Kriechkeller (1),
- Kellerschächte (2),
- Außentreppe (3),
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken) (4).

Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: BT 1-2: Wohnhausbereich

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		

Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	23,0 %	53,5 %	23,5 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

BT 1-2: Wohnhausbereich

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp: KG, EG, ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	23,0	141,45
2	685,00	53,5	366,48
3	785,00	23,5	184,48
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 692,40 gewogener Standard = 2,1			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 692,40 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

• Zweifamilienhaus × 1,05

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 727,02 €/m² BGF
rd. 777,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

BT 1: Lagerbereich

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		245,00 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• Gebäudegröße BGF	×	1,25
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Wände Massivmauerwerk	×	1,10
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	306,25 €/m² BGF
	rd.	337,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Bundesbaupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird, wenn noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21).

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden, wenn benötigt Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten · Fläche bzw. Rauminhalt“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Gebäude: BT 1-2: Wohnhausbereich

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe/Überdachung		1.000,00 €
Summe		1.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden, wenn vorhanden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird gem. Angaben des Gutachterausschuss mit 1,0 angesetzt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwert-

Schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der Gebäudesachwerte insg. (228.570,38 €)	6.857,11 €
Summe	6.857,11 €

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

für das Gebäude: BT 1-2: Wohnhausbereich

Das ca. 1920 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 6,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Einbau isolierverglaster Fenster	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	0,5
Summe	1,0
Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,5
Summe	5,5

Ausgehend von den 6,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1920 = 105 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 105 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 25 Jahre =) 55 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 55 Jahren =) 1970.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „BT 1-2: Wohnhausbereich“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1970

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Durch die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 wurde der Begriff der Alterswertminderung durch den Alterswertminderungsfaktor ersetzt (§ 38 ImmoWertV21). Eine Änderung des Wertminderungsansatzes findet hierdurch nicht statt. Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 0 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Hierbei ist ein Abschlag von weiterer sachverständig geschätzter Abschlag aufgrund der Lage und des Sanierungsrisikos von 5% berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-150.000,00 €
• BT 1-2: Wohnhausbereich	-150.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-52.437,00 €
• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd	-25.000,00 €	
• wirtschaftliche Wertminderung	-60.000,00 €	
• Gartenland-Bodenwert	32.563,00 €	
Summe		-202.437,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude

„BT 1-2: Wohnhausbereich“

Modernisierungskosten u.ä.:

relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen 670,00 €/m²

(bei 5,50 Modernisierungspunkten)

Wohnfläche	×	231,72 m ²
Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	155.252,40 €
Abzug der Vor- und Nebenarbeiten	÷	1,18
reine Modernisierungskosten	=	131.569,83 €
relativer Anteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen	×	0,80
Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen [b]	=	105.255,87 €
Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [c]		0,00 €
davon „gestaltbarer“ Kostenanteil [d]		0,00 €
gesamter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen [b + d]	=	105.255,87 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		100,00 €/m ²
Wohnfläche	×	231,72 m ²
Kostenanteil	×	5,50 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	6.372,30 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	–	155.252,40 €
Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [c]	–	0,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	0,00 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	6.372,30 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=	-148.880,10 €
rd.		-150.000,00 €

9.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **183.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **167.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit Anbauten und Nebengebäuden bebaute Grundstück in

Holthausen Straße 178, 44579 Castrop-Rauxel

Grundbuch von: Castrop-Rauxel

Blatt: 17795

Gemarkung: Bladenhorst

Flur: 12

Flurstück: 151, 152, 153

zum Wertermittlungstichtag **23.10.2025** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

183.000,- €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	466,24 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-629,23 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	568,82 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohwert:	8,88
Verkehrswert/Reinertrag:	11,67

10 Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke

Das Gericht verlangt bei der Bewertung für jedes Grundstück im Zwangsversteigerungsverfahren einen eigenen Verkehrswert, auch wenn die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit darstellen und nicht geteilt werden können (Einzelausgebot).

Die Grundstücke lfd. Nr. 1,2 und 3 im vorliegenden Fall bilden ohne jeden Zweifel eine wirtschaftliche Einheit. Die Verkehrswerte werden von mir auftragsgemäß getrennt ausgewiesen, obwohl diese gemeinschaftlich ermittelt werden.

Eine sinnvolle Trennung der Grundstücke ist wirtschaftlich nicht vertretbar.

Ich halte hier ein Verfahren in Form von Einzelausgeboten aus dem benannten Gründen für nicht sinnvoll.

Der Verkehrswert verteilt sich auf die einzelnen Grundstücke wie folgt:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe		geschätzt
1	151	80	m ²	2.000,00 €
2	152	1.070	m ²	152.000,00 €
3	153	1.127	m ²	29.000,00 €
Summe		2.277	m ²	183.000,00 €

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

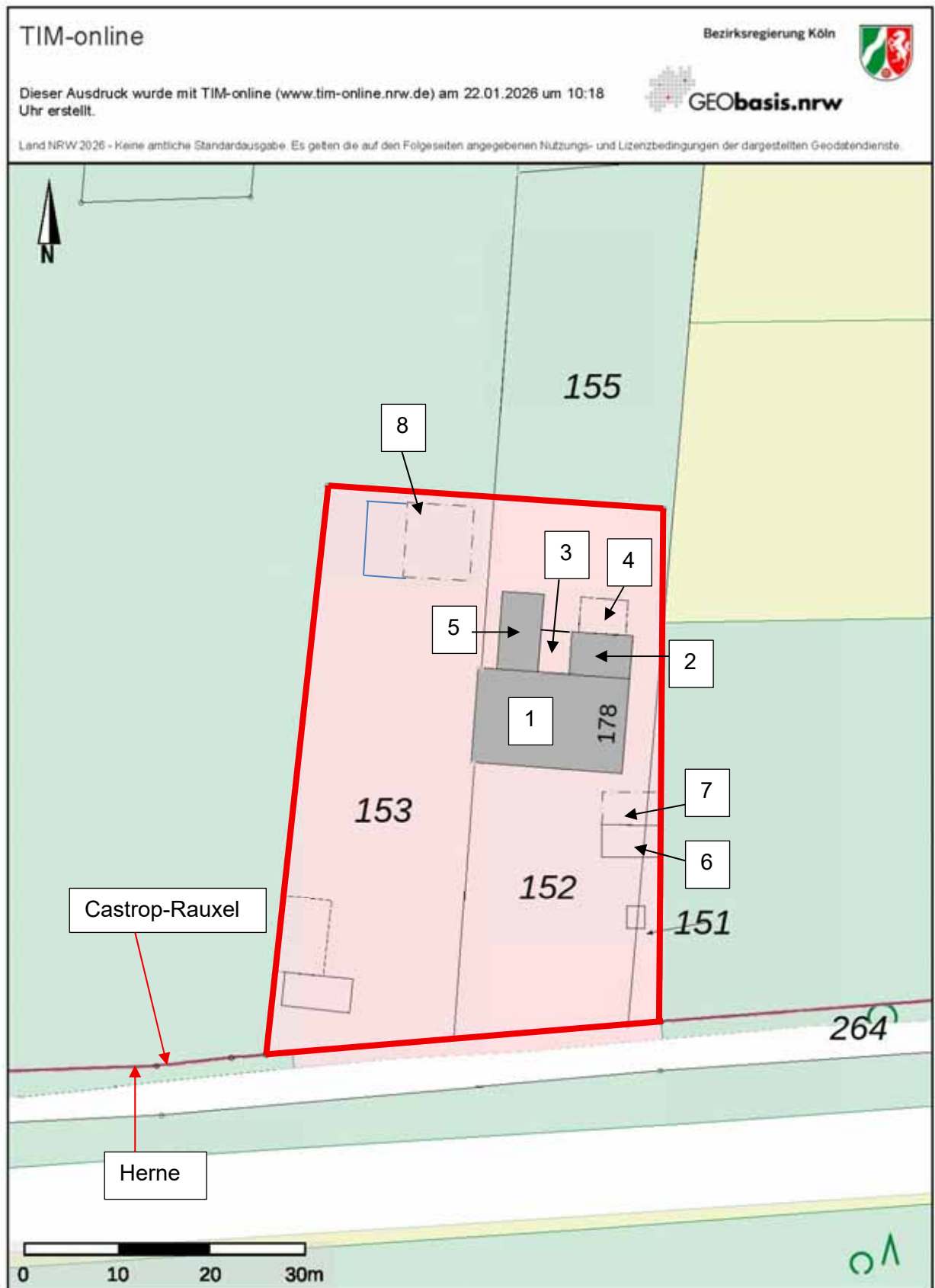
Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 23.02.2026

Dipl.-Ing. F. Afsin

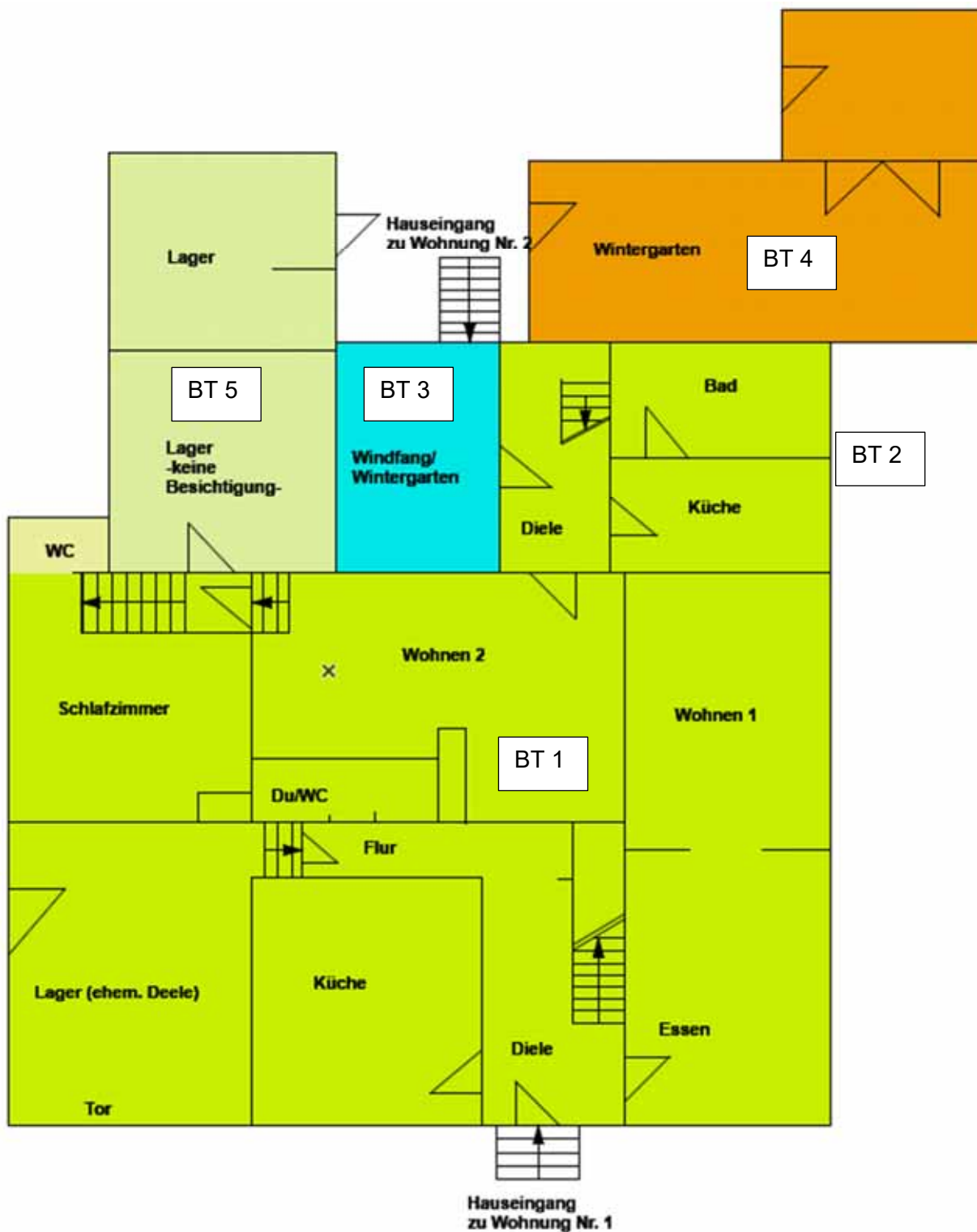
Urhaberschut, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

12.2 Flurkarte

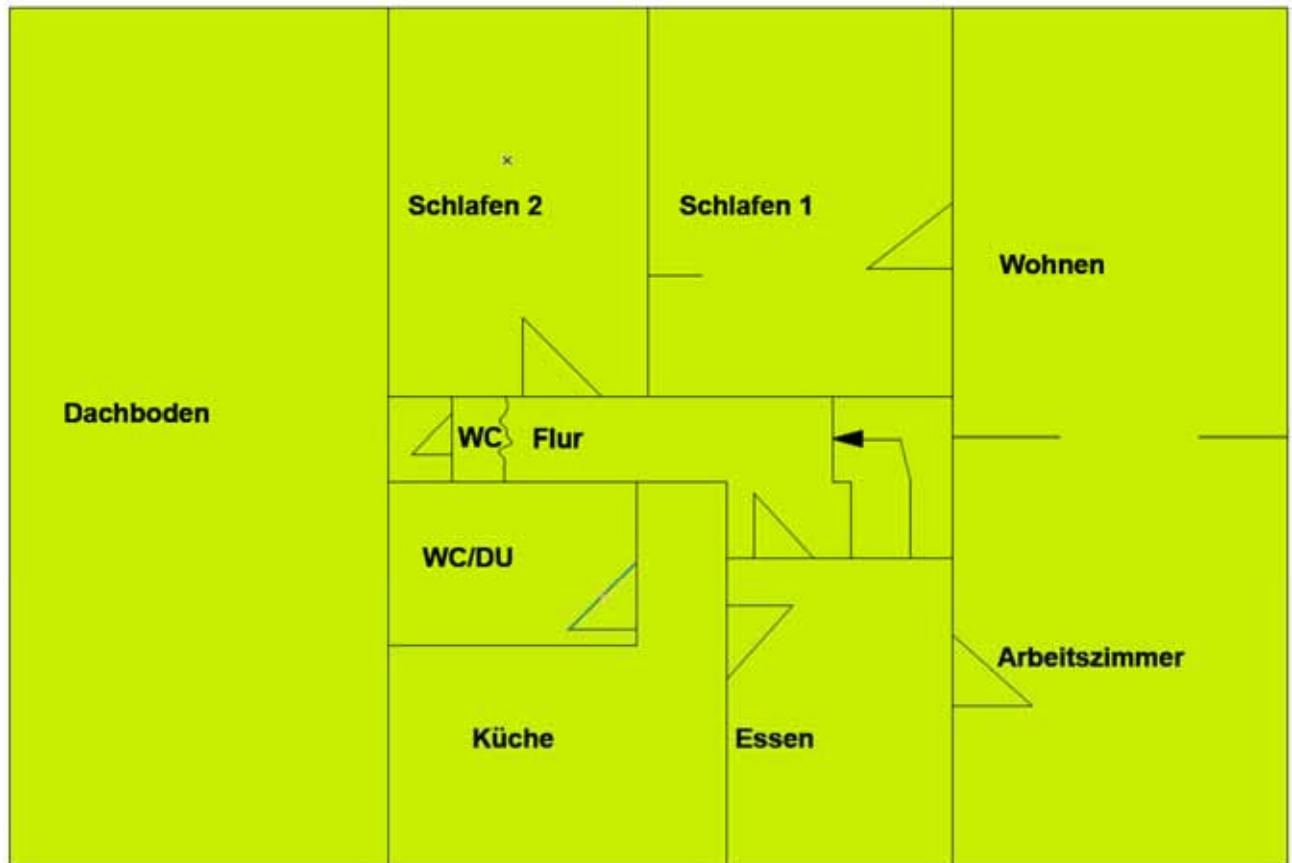


12.7 Grundrisse /Schnitt

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



Erdgeschoss – Skizze (dient lediglich der Orientierung) nicht maßstabsgerecht
Erstellt: Dipl.-Ing. F. Afsin



BT 1

Dachgeschoss – Skizze (dient lediglich der Orientierung) nicht maßstabsgerecht
Erstellt: Dipl.-Ing. F. Afsin

12.8 Fotos

12.9 Außenfotos



Südansicht – Bauteil 1



Südwestansicht Bauteil 1



Westansicht Bauteil 1



Nordansicht Bauteil 2



Bauteil 3



Bauteil 4



Westansicht Bauteil 5



Bauteil 7 und Bauteil 6 (Fertiggarage)



Bauteil 8



Einfahrt zum Grundstück (Stadt Castrop-Rauxel)



Erschließungsstraße (Stadt Herne)



Hoffläche