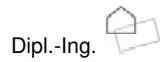


# Sachverständige - Hangebrauk + Bückner GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden



Dipl.-Ing.  
**H. Jürgen Hangebrauk** Architekt AKNW

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Bauschäden

Mitglied im  
-Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter Sachverständiger NRW e.V.  
-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Hangebrauk + Bückner GbR, Schneiderstr. 107, 44229 Dortmund

Amtsgericht Castrop-Rauxel  
Abt. 1 K  
Bahnhofstr. 61-63

44575 Castrop-Rauxel



Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)  
**Torsten Bückner** beratender Ingenieur IKBauNRW

Von der Ingenieurkammer Bau Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken - Mieten und Pachten

Von der Fachhochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich  
zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken – Mieten und Pachten

Schneiderstraße 107  
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70  
Telefax (0231) 97 300 711  
E-mail [info@sabuero.de](mailto:info@sabuero.de)  
[www.sabuero.de](http://www.sabuero.de)

Datum 13.12.2023/bü-et

**Geschäfts – Nr.: 1 K 003/22**

**Gutachten – Nr.: 23/09.18/086**

**Zwangsversteigerung**

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Original nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, etc.) enthält. Das Originalgutachten kann vormittags zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Castrop-Rauxel eingesehen werden. Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

## GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück  
in 44581 Castrop-Rauxel, Königsberger Str. 84**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
19.10.2023 ermittelt mit rd.

**Verkehrswert ohne Einfluss**

**rd. 194.000,00 €**

**Verkehrswert mit Einfluss**

**rd. 179.500,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten zzgl. 13 Anlagen mit insgesamt 68 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten .....	3
2	Beschreibung des zu bewertenden Objektes .....	6
3	Ortsbeschreibung .....	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung .....	11
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	16
5.1	Einfamilienhaus .....	16
5.2	Nebengebäude .....	24
6	Ermittlung des Verkehrswerts .....	25
6.1	Grundstücksdaten .....	25
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	26
6.3	Sachwertermittlung .....	32
6.3.1	Sachwertberechnung .....	36
6.4	Vergleichswertermittlung .....	46
6.4.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	47
6.4.2	Vergleichswertanpassung .....	48
6.4.3	Vergleichswert .....	48
6.5	Verkehrswert .....	49
6.6	Sonderbewertung Eintragung Abt. II .....	50
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....	57

## Anlagen

- 1) Brutto-Grundfläche / Wohnflächenberechnung (2 Seite)
- 2) Fotobeschreibung (8 Seiten)
- 3) Umgebungslärmkarte (1 Seite)

## **urheberrechtlich geschützte Unterlagen als gesonderte Anlage an das Gericht (1 Seite):**

- 4) Lageplan (1 Seite)
- 5) planungsrechtliche Auskunft (4 Seite)
- 6) Auskunft über Baulasten (1 Seite)
- 7) Auskunft über Altlasten (2 Seite)
- 8) Auskunft über Erschließungskosten (1 Seite)
- 9) Auskunft über Bergschäden (3 Seite)
- 10) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
- 11) Grundbuchauszug (14 Seite)
- 12) Eintragungsbewilligung (5 Seiten)
- 13) Zeichnungen Archivakte (24 Seiten)

## 1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossiges, unterkellertes Reihendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage	
Ortstermin:	19.10.2023 um 9.00 Uhr	
Wohnfläche	77,90 m <sup>2</sup>	
Wohn- / Nutzflächen	104,53 m <sup>32</sup>	
Baujahr ca.:	1954	
theoretisches Baujahr:	1981	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	38 Jahre	
Baualter:	42 Jahre	
Bodenwert:	65.366,00 €	
Sachwert:	179.654,80 €	
marktangepasster Sachwert:	194.000,00 €	
Vergleichswert:	208.000,00€	
Bauschäden:	5.500,00 €	
Modernisierungskosten:	71.500,00 €	
Zeitwert Garage	6.500,00 €	
weitere Außenanlage	4.500,00 €	
<b>Verkehrswert – ohne Einfluss - :</b>	<b>rd. 194.000,00 €</b>	
Abschlag für Lasten und Beschränkungen:	rd. 14.500,00 €	
<b>Verkehrswert – mit Einfluss -:</b>	<b>rd. 179.500,00 €</b>	

### Relative Werte

relativer Bodenwert:	839,10 €/m <sup>2</sup> WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-847,24 €/m <sup>2</sup> WF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.490,37 €/m<sup>2</sup> WF</b>

## Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage

Objektadresse: Königsberger Str. 84  
44581 Castrop-Rauxel

Grundbuchangaben: Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 236, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Ickern, Flur 15, Flurstück 228 (245 m<sup>2</sup>)

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Castrop-Rauxel  
Bahnhofstr. 61-63  
44575 Castrop-Rauxel

Auftrag vom 08.09.2023 (Datum des Auftragsschreibens)

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 19.10.2023 Tag der Ortsbesichtigung

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblichen) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag: 19.10.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Satz 5 ImmoWertV21).

Tag der Ortsbesichtigung: 19.10.2023 um 9.00 Uhr

Bei der örtlichen Besichtigung wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt.

Einer der Eigentümer sowie der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

**Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:**

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.09.2023

**Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:**

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 19.09.2023
- Planungsrechtliche Auskunft vom 06.10.2023
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 10.10.2023
- Auskunft über Baulasten vom 13.10.2023
- Auskunft über Altlasten vom 26.09.2023
- Auskunft über Erschließungskosten vom 12.12.2023
- Auskunft über Bergschäden vom 04.10.2023
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 19.09.2023
- Unterlagen Altarchivakte
- Eintragungsbewilligung Abt. II

## **2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2-geschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage.

### **Kellergeschoss**

Im Keller befinden sich Abstellkeller, Heizung sowie ein Badezimmer.

### **Erdgeschoss**

Vom Hauseingang erreicht man rechts die Treppe ins Obergeschoss, links die Küche und geradeaus das Wohnzimmer.

### **Obergeschoss**

Von der Verteilerdiele gelangt man rechts in das Badezimmer, geradeaus in ein Schlafzimmer und links in ein weiteres Schlafzimmer von dem gefangen zugänglich der Zugang zum Dachgeschoss.

### **Dachgeschoss**

weiterer Wohn-/ Schlafrum zugänglich.

Die Wohnfläche des Gebäudes wurde durch den Unterzeichner anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen mit 77,90 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Wohnfläche wird für die nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt. Die Wohn-/Nutzfläche wurde den Unterlagen der Archive mit 104,53 m<sup>2</sup> entnommen.

### 3 Ortsbeschreibung

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Castrop-Rauxel>

Die Große kreisangehörige Stadt **Castrop-Rauxel** liegt im Kreis Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster, Nordrhein-Westfalen. Die Ruhrgebietsstadt wird im Regionalverband Ruhr (RVR) durch den Kreis Recklinghausen vertreten und ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr. In der Landesplanung Nordrhein-Westfalens ist Castrop-Rauxel als Mittelzentrum eingestuft.

Castrop-Rauxel liegt im Emscherland, dem nördlichen Teil des Ruhrgebiets, und gehört als Stadt im Kreis Recklinghausen zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Rhein-Herne-Kanal und Emscher verlaufen durch die nördlichen Stadtteile Pöppinghausen, Habinghorst, Henrichenburg und Ickern, wobei das traditionell vestische Henrichenburg durch die hier südlich des Kanals verlaufende Emscher vom sich südlich anschließenden Habinghorst getrennt wird.

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

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.<sup>[1]</sup>

Folgende Städte grenzen an die Stadt Castrop-Rauxel:

Recklinghausen, Datteln, Waltrop (alle Kreis Recklinghausen), Dortmund, Bochum und Herne.

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 (S 2) (Köln-Mindener-Strecke) nach Dortmund und Duisburg/Essen/Recklinghausen. Weiter hält der Rhein-Emscher-Express (RE 3) von Hamm nach Düsseldorf am Hauptbahnhof.

Von den Haltepunkten Castrop-Rauxel Süd/Altstadt und Castrop-Rauxel-Merklinde verkehrt die Emschertal-Bahn (RB 43) von Dortmund nach Dorsten.

In Castrop-Rauxel fahren insgesamt 16 Buslinien der BOGESTRA (Linien 353, 378), der DSW21 (480, 481, 482, NE 11), der Straßenbahn Herne - Castrop-Rauxel GmbH (311, 321, 341, 343, 347, 361) und der Vestische Straßenbahnen GmbH (200, 233, 237, SB 22). Der Städteschnellbus (SB22) verbindet Castrop-Rauxel mit Datteln. Zudem verkehrt eine Nachtexpresslinie (NE11) als Ringlinie zwischen Ickern/Henrichenburg und Dortmund-Innenstadt. Seit Mai 2011 verkehrt ausschließlich sonn- und feiertags der Vestische Fahrradbus als Linie 200 von Castrop-Rauxel Hauptbahnhof über Datteln nach Haltern am See Bahnhof. Die meisten Buslinien fahren Stadtgrenzen überschreitend.

Evangelisches Krankenhaus Castrop-Rauxel und Katholisches Krankenhaus St. Rochus-Hospital. Die Krankenhäuser liegen unweit des Stadtzentrums.

Im Jahr 2007 eröffnete in Castrop-Rauxel der Medical Park Ruhr, ein Zentrum für Komplementärmedizin. Neben Angeboten aus den Bereichen Ayurveda und Wellness befinden sich in dem neu errichteten Gebäudekomplex unweit des Stadtmittelpunkts ein Dialysezentrum, ein Hotel, ein Restaurant sowie eine Seniorenresidenz.

In Castrop-Rauxel befinden sich 14 Grundschulen. Zudem gibt es zwei Gymnasien (Adalbert-Stifter-Gymnasium und Ernst-Barlach-Gymnasium), zwei Realschulen (Fridtjof-Nansen-Realschule und Johannes-Rau-Realschule), zwei Gesamtschulen (Willy-Brandt-Gesamtschule und Janusz-Korczak-Gesamtschule), zwei Hauptschulen (Franz-Hillebrand-Hauptschule und Schillerschule) und ein Berufskolleg (Berufskolleg Castrop-Rauxel). Darüber hinaus gibt es zwei Förderschulen (Europaschule (seit 2011 Martin Luther King Schule) und Hans-Christian-Andersen-Schule).

Die Stadt Castrop-Rauxel ist Sitz des Westfälischen Landestheaters. Das Studienzentrum der Fernuniversität Hagen hat hier seinen Sitz.

Grün- und Erholungsflächen befinden sich um "Langeloh" oder im weiter entfernten "Rieperberg" oder im "Goldschmiedingpark". Über 60 % des Stadtgebietes von Castrop-Rauxel bestehen aus Wäldern, Wiesen, Feldern und Parkanlagen. Sporthallen, Tennisanlagen und beheizte Freibäder sind ebenfalls im Zentrum der Stadt Castrop-Rauxel vorhanden.



## Demografie Entwicklung der Stadt Castrop-Rauxel im Vergleich<sup>1</sup>

# Demografische Entwicklung Castrop-Rauxel (im Landkreis Recklinghausen)

Indikatoren	2017 Castrop- Rauxel	2018 Castrop- Rauxel	2019 Castrop- Rauxel	2020 Castrop- Rauxel
Bevölkerung (Anzahl)	73.989	73.425	73.343	73.126
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,4	-1,2	-1,3	-1,6
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,2	-0,4	-0,2	-1,5
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,0	8,3	8,4	8,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,8	14,0	14,0	14,0
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	k.A.	1,3	1,1
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	k.A.	2,0	1,8
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-5,8	-5,7	-5,6	-5,5
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	47,2	k.A.	47,2	44,8
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	40,8	k.A.	43,1	40,9
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	6,4	k.A.	4,1	3,9
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	13,2	k.A.	11,8	11,8
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	6,4	k.A.	-4,5	-7,9
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	0,7	k.A.	-1,0	-1,6

Stand: 11.04.2023

<sup>1</sup> Quelle: <http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/kommunaledaten/KommunaleDaten.action>

Demografische Entwicklung - Castrop-Rauxel (im Landkreis Recklinghausen) | Seite 2

Indikatoren	2017 Castrop- Rauxel	2018 Castrop- Rauxel	2019 Castrop- Rauxel	2020 Castrop- Rauxel
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,5	k.A.	-1,9	-1,7
Durchschnittsalter (Jahre)	45,6	45,7	45,7	45,8
Medianalter (Jahre)	48,2	48,4	48,4	48,4
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	29,1	29,4	29,7	30,1
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	36,9	37,8	38,3	39,2
Gesamtquotient	66,0	67,2	68,0	69,3
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,5	15,6	15,7	15,9
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,2	16,0	16,2	16,1
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,5	15,6	15,6	15,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,8	7,0	7,2	7,4
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	14,3	14,2	14,2	14,1

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, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung

[www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

## Indikatorenerläuterungen

Stand: 11.04.2023

## 4 Grund- und Bodenbeschreibung

### Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Kreis Recklinghausen

Ort und Einwohnerzahl: Castrop-Rauxel (ca. 76.107 Einwohner)

überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:  
Dortmund, Bochum, Recklinghausen

Autobahnzufahrt:

ca. 1,8 km westlich erreicht man über die AS Henrichenburg die A2, von der in westlicher Richtung erreicht die A 43 und in südöstlicher Richtung die A45, in ca. 5,3 km südlich erreicht man die A42

Bahnhof:

Hbf. Castrop-Rauxel ca. 4,6 km südwestlich gelegen

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 30 km südöstlich,  
Köln/Bonn ca. 108 km südlich,  
Düsseldorf ca. 73 km südwestlich gelegen

#### Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,2 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km;  
Schulen und Ärzte ca. 0,5 km bis 1,5 km entfernt;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig;  
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 km erreichbar;  
mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen  
in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend aufgelockerte, zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

durch die Autobahn A2 (je nach Windrichtung) sowie durch Anliegerverkehr

Topografie:

eben; Garten mit Westausrichtung

## **Gestalt und Form**

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 8 m

mittlere Tiefe:

ca. 27,5 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 245 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

## **Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;  
Gehwege beiderseitig vorhanden;  
Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser,  
Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Telefonanschluss  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;  
Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer, Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 26.09.2023 ist das Bewertungsobjekt zurzeit **nicht** im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 04.10.2023 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Victor 7“ sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

Eigentümerin der Bergbauberechtigten „Viktor7“ ist die RAG AG.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1930er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

(siehe Anlage).

Kampfmittel:

Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen<sup>2</sup> wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg<sup>1</sup> werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

**Privatrechtliche Situation**  
grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 11.09.2023 vor.

Hiernach besteht in **Abteilung II** des Grundbuchs von Castrop-Rauxel, **Blatt 236** folgende Eintragung:  
Ifd. Nr. 1) beschränkte persönliche Dienstbarkeit  
Ifd. Nr. 6) Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

In Abteilung II des Grundbuchs ist **kein** entsprechender Vermerk eingetragen.

Nach planungsrechtlicher Auskunft vom 06.10.2023 der Stadt Castrop-Rauxel ist das zu bewertende Grundstück in **kein** Bodenordnungsverfahren einbezogen.

---

<sup>2</sup> RdErl. des Innenministeriums – 75-54.03.03 – und durch Erlass – V A 3 – 16.21 – des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 08.05.2006

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel -Bereich Stadtplanung und Bauordnung- vom 13.10.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen. „Es ist auch kein Eintragungsverfahren anhängig.“

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel -Bereich Stadtplanung und Bauordnung- besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.  
(sh. Auskunft vom 10.10.2023)

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB (Baugesetzbuch) vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richten sich nach **§ 34 BauGB** - Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile -.

(Planungsrechtliche Auskunft vom 06.10.2023)

Erhaltungssatzung:

Das Flurstück befindet sich **nicht** innerhalb einer Erhaltungssatzung.

(planungsrechtliche Auskunft vom 06.10.2023)

Veränderungssperre:

Das Flurstück befindet sich **nicht** innerhalb einer Veränderungssperre.

(planungsrechtliche Auskunft vom 06.10.2023)

## **Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Einzelnen konnte nicht geprüft werden, ob alle baulichen Ausführungen und Veränderungen den in den Bauakten genehmigten Vorhaben entsprechen.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## **Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand

(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück wird durch die „Königsberger Straße“ erschlossen und liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans.

Die Königsberger Straße wurde durch Dritte hergestellt. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 BauGB ist nicht möglich.

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

(siehe Auskunft vom 12.12.2023).

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 19.09.2023 wurde durch die Stadt Castrop-Rauxel (Bereich Soziales) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** im Bestand des geförderten Wohnraums ist.

## **Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Reihenedhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage.

Das Objekt wird durch einen Eigentümer genutzt.

## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädi-gende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 5.1 Einfamilienhaus

#### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Reihenendhaus); zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss;
Baujahr:	1954 (gemäß Bauzeichnungen)
Modernisierung:	keine wesentlichen erkennbar
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Straßenseite Klinker; Garten- und Giebelseite verputzt und gestrichen



Energieeffizienz:

**Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.**

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.

**Hinweis:**

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

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.

**Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist eine Ausfertigung des Energieausweises nicht durchsetzbar, daher entfällt in diesen Fällen die Verpflichtung zur Vorlage von Energieausweisen.**

Dichtheitsprüfung der Grundstücksentwässerung:

Liegt dem Unterzeichner nicht vor. Es kann keine Aussage zum Zustand der Kanalleitung getroffen werden

### **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

#### Kellergeschoss:

Heizung, Abstellkeller, Bad

#### Erdgeschoss:

Küche, Flur, Wohnzimmer

#### Obergeschoss:

Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer

#### Dachgeschoss:

Wohn- Schlafrum

### **Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament (unterstellt)

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

Geschosstreppen:  
Holzkonstruktion

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:  
Holzdach ohne Aufbauten,  
Pfetten aus Holz,  
Träger aus Holz

Dachform:  
Satteldach

Dacheindeckung:  
Dachstein (Beton);  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer;

Dachflächen gedämmt

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Brennstoff (Kohle) <b>nach Angabe defekt und überaltert ein Gasanschluss befindet sich im Keller</b>
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen; mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro)

## Raumausstattungen und Ausbauzustand

### Keller

Kellerinnentreppe:	Betontreppe mit Fliesen überlegt, Metallhandlauf
Fußboden:	plattiert
Wandoberflächen:	tlw. geputzt und gestrichen, tlw. roh verblieben
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton
Deckenuntersicht:	gestrichen
Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Elektrounterverteilung im KG aufgehängt
Beheizung:	über ältere Kohleheizung nach Angabe ist der Kohleofen ist seit 2 Jahren defekt  Im Haus liegt ein Gasanschluss  Anschluss für eine Waschmaschine vorgesehen
<b>Badezimmer:</b>	erreichbar über eine 2-zeilige Differenzstufe
sanitäre Einrichtungen:	Eckdusche mit Duschkabine, WC mit eingelassenem Spülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss (vernachlässigt) Warmwasserversorgung früher über die Heizung, jetzt über elektr. Durchlauferhitzer
Ausgangstür in Garten:	Metall FH Tür, Schloss defekt Kellerausgang zur Terrassen- / Gartenfläche ebenerdig  vor dem Ausgangsbereich in Knochenpflaster angelegt
Aufgangstreppe zur Balkonfläche:	Beton mit Metallhandlauf

## **Erdgeschoss**

Grundriss:

von der Eingangstür gelangt man in einen Verteilerflur aus dem erste rechts zugänglich Treppe zum OG / DG, erste links die Küche, geradeaus das Wohnzimmer mit Ausgang auf eine Terrasse mit Abgangstreppe in den Garten

Terrassenfläche:

in Holzkonstruktion schon über 20 Jahre alt  
nach Angabe baufällig und nicht begehbar

## **Eingangsflur**

Fußboden:

Fliesen

Wandoberflächen:

mit Holz verkleidet

Deckenuntersicht:

mit Holz verkleidet, Einbauleuchten

## **Küche**

Fußboden:

Fliesen

Wandoberflächen:

tapeziert

Installationswand:

Fliesenspiegel

Deckenuntersicht:

mit Holz verkleidet

Fenster:

ältere Holzfenster mit Isoglas

Heizkörper:

Plattenheizkörper mit Thermostatventil

## **Wohnzimmer**

Fußboden:

Laminat

Wandoberflächen:

tapeziert und gestrichen

Deckenuntersicht:

mit Holz verkleidet

Fenster:

Kunststofffenster (Holzoptik) mit Isoglas, Rollläden BJ ca. 1988

Fensterbänke:

Naturstein

Elektrounterverteilung:

ist zu modernisieren

Balkon:

Holzkonstruktion (nach Angabe baufällig)  
Markise vorhanden

**Treppe ins Obergeschoss:** Holztreppe mit Holzhandlauf, Stufen mit Teppich überlegt

Wandoberflächen: tapeziert

Deckenuntersichten: mit Holz verkleidet

### **Obergeschoss**

Grundrissbeschreibung: kleiner Flur aus dem links ein Schlafzimmer, rechts ein Badezimmer und geradeaus ein weiterer Schlafrum

### **Verteilerflur**

Fußboden: Laminat

Wandoberflächen: tapeziert

Deckenuntersichten: mit Holz verkleidet, Einbauleuchten

Türen: Holztüren mit Futter- und Bekleidungsleisten, tlw. mit Sichtelementen

### **Badezimmer**

Fußboden: Fliesen

Wandoberflächen: geschosshoch gefliest

Deckenuntersicht: mit Holz verkleidet

sanitäre Einrichtungen: Badewanne mit Duschstange, WC mit hängendem Spülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss

Fenster: Holzfenster mit Isoglas, Rollläden

Fensterbänke: Marmorimitat

Heizkörper: Handtuchheizkörper mit Thermostatventil

### **Schlafzimmer geradeaus**

Fußboden: Laminat

Wandoberflächen: tapeziert

Deckenuntersicht: mit Holz verkleidet

Fenster: Holzfenster mit Isoglas, Rollläden

Fensterbänke: Marmorimitat

Heizkörper: Plattenheizkörper mit Thermostatventil

### **Schlafzimmer**

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	tapeziert und gestrichen
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet, Einbauleuchten
Fenster:	Holzfenster mit Isoglas, Rollläden
Fensterbänke:	Naturstein
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil
Aufgang in den Spitzboden:	gefangen zugänglich aus dem Schlafzimmer Holztreppe mit Holzhandlauf, Stufen mit Teppich überlegt

### **Spitzboden**

	wohnraumähnlich ausgebaut
Fußboden:	Teppich
Wandoberflächen:	Kratzputz, gestrichen
Dachschrägen:	mit Holz verkleidet
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet, Einbauleuchten
Dachflächenfenster:	Holz mit Isoglas

### **Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, überdachte Terrasse, Kamine über Dach
Bauschäden und Baumängel:	Mauerwerksschäden an der Eingangstreppe, Feuchtigkeitsschäden an der überdachten Terrasse tlw. Schäden an der Fassade
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, kein WC im EG
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich.  Es besteht ein erhöhter Modernisierungs-, Unterhal- tungsstau und Renovierungsbedarf.

## 5.2 Nebengebäude

Garage	Baujahr 2013 Einzelgarage, Fertiggarage, massiv, Sektionaltor mit elektrischem Antrieb, Stromanschluss vorhanden
--------	---

### Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Außentreppe, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun), Gartenhaus

Zuwegungen:	Geländetreppe und Zuwegung in Waschkiesbeton Zufahrt Garage gepflastert
Vorgarten:	eingefriedet mit Mauer, Vorgartenbegrünung durch kleine Büsche
Gartenlaube:	rückseitig im Garten gelegen Holzkonstruktion mit davor geschalteter kleiner Ter- rasse, gepflastert
Gartenflächen:	Rasenflächen, kleine Büsche sowie älterer Baum



## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage** bebaute Grundstück in 44581 Castrop-Rauxel, Königsberger Str. 84 zum Wertermittlungstichtag 19.10.2023 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Castrop-Rauxel	236	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ickern	15	228	245 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Einfamilienhaus auch in der Zukunft gegeben ist.

## 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

### Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### 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).

#### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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.
- 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 ImmoWertV21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## Zu den herangezogenen Verfahren

### Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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 **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

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 abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

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: €/m<sup>2</sup> 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 Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 ImmoWertV21).

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).

## **Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks**

### **Anwendbare Verfahren**

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

### **Vergleichswertverfahren**

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnhauses ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil ein Immobilienrichtwert ermittelt aus geeigneten Vergleichskaufpreisen zum Preisvergleich verfügbar ist.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

### **Sachwertverfahren**

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV21) 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.

## Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

#### Erläuterung zum Bodenrichtwert<sup>3</sup>

Lage und Wert	
Gemeinde	Castrop-Rauxel
Postleitzahl	44581
Ortsteil	Ickern-Süd
Bodenrichtwertnummer	929
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>230 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	230 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **230,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	245,00 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	27,5 m

<sup>3</sup> Quelle: <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	230,00 €/m <sup>2</sup>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	19.10.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )		245,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Tiefe (m)	40	27,5	× 1,16	E3
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 266,80 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 266,80 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	266,80 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	245,00 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	65.366,00 €
	rd.	<u>65.366,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.10.2023 insgesamt

**65.366,00 €.**

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist derzeit nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen nach Festsetzung des Bodenrichtwerts eingetreten sind.
- E2** Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als mittel einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.
- E3** Anpassung erfolgte auf der Grundlage der veröffentlichten Kreuztabelle (Grundstückmarktberichtes 2023 für den Kreis Recklinghausen) zur Berechnung des Zu- bzw. Abschlags aufgrund einer vom Bodenrichtwert abweichenden Grundstückstiefe.

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

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

Anpassungsfaktor bei 27,50 m Grundstückstiefe **1,16**.

## 6.3 Sachwertermittlung

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV21 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 ImmoWertV21) 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:

- 1 Objektart,
- 2 Ausstattungsstandard,
- 3 Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- 4 Baumängel und Bauschäden und
- 5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen werden, sofern diese nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden sind, 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 ImmoWertV21) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 ImmoWertV21 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV21. 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.



## **Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

### **Herstellungskosten (§ 36 Absatz 2 ImmoWertV21)**

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m<sup>3</sup>) oder der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 (NHK)**

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 „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### **Regionalfaktor (§ 36 Absatz 3 ImmoWertV21)**

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

Da zur Zeit noch kein Regionalfaktor durch den örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet wurde, wird dieser mit 1,00 in Ansatz gebracht.

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

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

### **Besondere Einrichtungen**

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 mit erfasst 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. 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 Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} * \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$$

### **Alter und Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)**

"Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr."

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV21)**

"Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann."

### **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.

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.

### **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. "

### **Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 Absatz 1 ImmoWertV21)**

"Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden."

### **Sachwertfaktor (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV21)**

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV21) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 ImmoWertV21 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

### 6.3.1 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Berechnungsbasis</b> • Brutto-Grundfläche (BGF) – <b>Berechnung sh. Anlage -</b>	158,72 m²
<b>Baupreisindex (BPI) 19.10.2023 (2010 = 100)</b>	178,3
<b>Normalherstellungskosten</b> • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	753,00 €/m² BGF 1.342,60 €/m² BGF
<b>Herstellungskosten</b> • Normgebäude • Zu-/Abschläge • werthaltig einzelne Bauteile • besondere Einrichtungen	213.097,47 €  3.300,00 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	216.397,47 €
<b>Regionalfaktor</b>	1,00
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	linear 80 Jahre 38 Jahre 52,50 % 113.608,67 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b> • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	102.788,80 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	102.788,80 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>102.788,80 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>+ 11.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 114.288,80 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 65.366,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 179.654,80 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)<sup>4</sup></b>	<b>× 1,45</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 260.499,46 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 66.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 194.499,46 €</b>
	<b>rd. 194.000,00 €</b>

<sup>4</sup> **Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor**

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss des Kreises Recklinghausen hat für die Stadt Castrop-Rauxel in seiner Auswertung von 2020 bis 2022 für Ein- und Zweifamilienhäuser Marktanpassungsfaktoren bei einem Sachwert von 175.000 € mit 1,46 angegeben. Angesetzt für das Bewertungsobjekt mit **1,45**.

## Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

### 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 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	0,0 %	72,5 %	4,5 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

## Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser  
Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebaut DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	23,0	141,45
2	685,00	0,0	0,00
3	785,00	72,5	569,13
4	945,00	4,5	42,53
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 753,11 gewogener Standard = 2,7			

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 753,11 €/m² BGF  
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren  
• Regionalfaktor × 1,00  
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 753,11 €/m² BGF  
rd. **753,00 €/m² BGF**

### Gebäude: Einfamilienhaus

werthaltig einzelne Bauteile	Herstellungskosten
Eingangstreppe mit Überdachung	2.500,00 €
Kamine über Dach	800,00 €
<b>Summe</b>	<b>3.300,00 €</b>

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Gartenanlagen und Pflanzungen	
Einfriedungen	
Hofbefestigung	
Wegebefestigung	
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	
Außenanlagen inkl. Erschließungsanlagen, geschätzt	11.500,00 €
<b>Summe</b>	<b>11.500,00 €</b>

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Bauschäden</b>	<b>-5.500,00 €</b>
• Schäden an der Eingangstreppe, Schäden an der Terrasse, Putzabplatzungen im Sockelbereich	-5.500,00 €
<b>Unterstellte Modernisierungen</b>	<b>-71.500,00 €</b>
• Einfamilienhaus – <b>sh. nachfolgende Berechnung</b> „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“	-71.500,00 €
<b>Weitere Besonderheiten</b>	<b>11.000,00 €</b>
• Zeitwert der Fertigteilgarage, geschätzt	6.500,00 €
• weitere Außenanlagen (z.B. Gartenhaus, Terrasse, Außentreppe etc.)	4.500,00 €
<b>Summe</b>	<b>-66.000,00 €</b>

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“**

**Modernisierungskosten u.ä:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 7,00 Modernisierungspunkten) 857,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 104,53 m²

Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a] = 89.582,21 €

Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik) × 1,03

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik) = 92.269,68 €

relative regionalisierte Neubaukosten 3.866,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 104,53 m²

regionalisierte Neubaukosten HK = 404.112,98 €

relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK 0,23

Erstnutzungsfaktor 1,25

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)

GEZ = 260.499,46 € x 0,23 x (1,25 – 1) = 14.978,72 €

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen 157,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 104,53 m²

Kostenanteil × 7,0 Pkte/20 Pkte

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen = 5.743,92 €

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik) – 92.269,68 €

Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung + 14.978,72 €

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen + 5.743,92 €

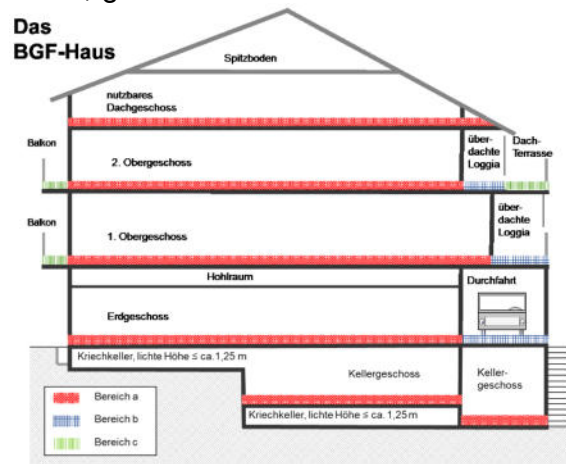
**Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]** = –71.547,04 €

**rd. –71.500,00 €**

## Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnung der Brutto-Grundfläche i.S.d. ImmoWertV 2021

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, die nach folgenden Bereichen, getrennt zu ermitteln ist



- **Bereich a**: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen. Hierzu zählen prinzipiell Innenräume, sowie mit verschließbaren Öffnungen, variabel umschlossene Räume. (≙ Regelfall d. Raumumschließung DIN 277-1:2005)
- **Bereich b**: überdeckt, in voller Höhe nicht allseitig umschlossen d.h. mit Außendecken, überdeckte Außenräume, die keine durch Wände geschützte, vollständige Raumumschließung, aufweisen, wie z.B. offene Eingangshallen, Durchfahrten, Loggien, etc. (≙ Sonderfall d. Raumumschließung DIN 277-1:2005)
- **Bereich c**: nicht überdeckt d.h. Außenräume ohne Überdeckung mit Außendecken, wie z.B. Terrassen, Außentreppe etc.

Im Rahmen der ImmoWertV sind für die Ermittlung der BGF, nur die Grundflächen der Bereiche a und b (= nur der umschlossene Flächenbereich), zu Grunde zu legen.

Die Flächen des Bereichs c werden für die Ermittlung der Herstellungskosten nicht gesondert erfasst, da dieser in der Regel kostenanteilmäßig unbedeutend ist. Sofern dieser Bereich von Bedeutung (Kostenanteil > 1%) ist, muss er zusätzlich, als gesondertes Bauteil, erfasst werden.

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

- Kriechkeller,
- Kellerschächte,
- Außentreppe,
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken).



### **Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)**

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m<sup>3</sup>) oder der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### **Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

### **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 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).

### **Werthaltige einzelne 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. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen 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.

### **Besondere Einrichtungen**

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

### **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 Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

### **bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Nach Modellbeschreibung des Kreis Recklinghausen:

"Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz"

### **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 Unterhaltungstaus 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: **Einfamilienhaus**

Das (gemäß Bauzeichnungen) ca. 1954 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 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:**

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	2,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	1,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	2,0	0,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	2,0	B07
<b>Summe</b>		<b>3,0</b>	<b>7,0</b>	

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

- B01** Bezogen auf den Dachgeschossausbau ca. 1994 wird unterstellt, dass das Dach gedämmt wurde 1 Pt.
- B02** Es wird unterstellt, dass für eine nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes die Fenster zu modernisieren sind 2 Pt.
- B03** Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Baujahr 1954 die Leitungen tlw. zu modernisieren bzw. zu ergänzen sind 1 Pt.
- B04** Es wird für eine nachhaltige Nutzung unterstellt, dass die Heizungsanlage zu modernisieren ist. 2 Pt.
- B06** Es wird für eine nachhaltige Nutzbarkeit unterstellt, dass die Bäder komplett zu modernisieren sind. 2 Pt.
- B07** Es wird unterstellt, dass der Innenausbau komplett zu modernisieren ist. 2 Pt.

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2023 - 1954 = 69$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 69 \text{ Jahre} =$ ) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (38 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $80 \text{ Jahre} - 38 \text{ Jahre} =$ ) 42 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ( $2023 - 42 \text{ Jahre} =$ ) 1981.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 38 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

### **Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor**

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 / Marktanpassungsfaktor**

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss des Kreises Recklinghausen hat für die Stadt Castrop-Rauxel in seiner Auswertung von 2020 bis 2022 für Ein- und Zweifamilienhäuser Marktanpassungsfaktoren bei einem Sachwert von 175.000 € mit 1,46 angegeben.

Angesetzt für das Bewertungsobjekt mit **1,45**.

### **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. Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

## 6.4 Vergleichswertermittlung

### Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens beschrieben.

### Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

#### Vergleichsfaktor

Vergleichsfaktoren (Richtwerte) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

#### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

### 6.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwerts aus der Richtwertzone<sup>5</sup> ermittelt.

#### Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Castrop-Rauxel
Gebietsgliederung	Ickern-Sued
Immobilienrichtwertnummer	1016
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>3000 €/m²</b>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2023
Teilmarkt	Reihen- und Doppelhäuser
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1988
Wohnfläche	121-150 m²
Ausstattungsklasse	mittel
Keller	vorhanden
Alter	34 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragszustand	beitragsfrei
Grundstücksgröße	251-400 m²

Tabelle 1: Richtwertdetails

<sup>5</sup> Quelle: [www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de](http://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de)

#### 6.4.2 Vergleichswertanpassung

Eigenschaft	Immobilienrichtwert		
Stichtag	01.01.2023		
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>3000,00 €/m²</b>		
Gemeinde	Castrop-Rauxel		
Immobilienrichtwertnummer	1016		
		Bewertungsobjekt	Anpassung
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	x 1,00
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	x 1,00
Alter	34 Jahr(e)	69 Jahr(e)	x 0,83
Wohnfläche	121-150 m²	77,90 m²	x 1,13
Keller	vorhanden	vorhanden	x 1,00
Ausstattungs-kategorie	mittel	mittel	x 1,00
Grundstücksgröße	251-400 m²	245 m²	x 0,92
<b>Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche</b>			<b>2.588,60 €/m²</b>

#### 6.4.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.588,60 €/m²
Wohnfläche [m²]	× 77,80 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 201.393,08 €
Zu-/Abschläge absolut (Zeitwert Garage)	+ 6.500,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 207.893,08 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 207.893,08 €</b> <b>rd. <u>208.000,00 €</u></b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.10.2023 mit rd. **208.000,00 €** ermittelt.



## 6.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **194.000,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **208.000,00 €**.

**Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 44581 Castrop-Rauxel, Königsberger Str. 84**

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Castrop-Rauxel	236	1
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
Ickern	15	228

**wird zum Wertermittlungstichtag 19.10.2023 mit rd.**

**194.000,00 €**

**in Worten: einhundertvierundneunzigtausend Euro**

**geschätzt.**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, den 13. Dezember 2023

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bückner

## 6.6 Sonderbewertung Eintragung Abt. II

**In Abt. II des Grundbuchs von Castrop-Rauxel Blatt 236 sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:**

**lfd. Nr. 1) Folgende Rechte:**

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen Aktiengesellschaft in Dortmund, über das Grundstück **eine 220 kV-Freileitung zu führen und zu unterhalten**. Im Übrigen unter Bezugnahme auf den Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschluss des Regierungspräsidenten in Arnsberg vom 12. März 1956 und sein Ersuchen vom 26. September 1956 eingetragen mit dem Range vor den Hypotheken Nr. 1 bis e3 der III. Abteilung über 4.500,-- DM, 7.250,-- DM und 1.840,-- DM am 9. Oktober 1956.“

sind mit dem Grundstück von Ickern Band 8 Blatt 349 hierher übertragen worden am 06. Januar 1969.

**Veränderungen:**

Berechtigte der Dienstbarkeit ist nunmehr: Amprion GmbH, Dortmund.

Bezug: Bewilligung vom 24.02.2012 (UR-Nr. 296/12, Notar Dr. Grote, Essen).  
Eingetragen am 21.05.2013

**Eintragungsbewilligung:**

Im Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschluss wird u.a. folgendes angegeben:

- „II. Die in Spalte 2 der angeschlossenen Nachweisung aufgeführten Grundstücke werden dahingehend einer dauernden Beschränkung unterworfen, dass die Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen AG in Dortmund als Unternehmerin gemäß festgestellten Enteignungsplan berechtigt ist, darüber eine 220 kV-Freileitung zu führen und die dafür erforderlichen Masten aufzustellen.

Unter der Leitung ist ein Schutzstreifen von 50 m Breite vorgesehen. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Gebäude nicht errichtet und leitungsgefährdende Stoffe nicht angehäuft werden. Bäume und Sträucher müssen, auch soweit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen, so niedrig gehalten, erforderlichenfalls auch entfernt werden, dass Betriebsstörungen nicht eintreten können.

Eine Erhöhung des Geländes im Schutzstreifen ist verboten.

Die Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen AG in Dortmund hat das Recht, die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungsanlagen jederzeit zu betreten, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs der Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistung für jeden hierbei auf den Grundstücken angerichteten Flurschadens. Im Übrigen bleiben die Rechte des Grundstückseigentümers auf Benutzung unberührt.

Von den beabsichtigten Unterhaltungsarbeiten ist der Eigentümer vorher tunlichst in Kenntnis zu setzen.

Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden dadurch bestimmt, dass man die Mastmittelpunkte gradlinig miteinander verbindet und alsdann zu dieser gedachten Linie rechts und links im Abstand von je 25 m gleichlaufende Linien zieht.

Dieses Recht hat das Vorrecht vor allen übrigen Rechten und Belastungen an den beschränkten Grundstücken.

- II b. Für die Grundstücke, die zu lfd. Nr. 1 der angehefteten Nachweisung aufgeführt sind, - Flur 3 Nr. 3835, 3836 und 2850/48 – gilt das Recht der Unternehmerin gemäß Ziffer II a. mit der Maßgabe, dass auf diesen Grundstücken eine Bebauung bis zu einer Firsthöhe von 9 m unter Einhaltung einer feuerhemmenden Bedachung.
- III. Das im § 33 des Enteignungsgesetzes vorgeschriebene Ersuchen an das Amtsgericht auf Eintragung der Beschränkung im Grundbuch erfolgt, sobald der Enteignungsbeschluss rechtskräftig und die Zahlung oder Hinterlegung der in diesem Beschluss gestellten Entschädigungsbeträge rechtsgültig nachgewiesen ist.“

## **In der Fachliteratur GUG 1/2016 werden Auswirkungen von Stromleitungen auf den Verkehrswert angegeben:**

### **„1. Gesundheitliche Auswirkungen**

Der Einfluss der Stromfreileitungen, insbesondere auch durch die damit vorhandenen Strahlungen, auf die Gesundheit ist wissenschaftlich umstritten und kann nicht als Gegenstand einer Bewertung von Immobilien sein. Es kann jedoch festgestellt werden, dass die Angst vor negativen gesundheitlichen Einflüssen, insbesondere bei Familien mit Kindern, vorhanden ist und Immobilien mit entsprechenden Einflüssen schlechter verwertbar sind. In Abhängigkeit von der Größe der Stromfreileitung und der Nähe zur möglichen Wohnbebauung sind Abschläge aufgrund dieser emotionalen Zurückhaltung angemessen.

### **2. Größe / Umfang der Stromleitungen**

Die Größe der Stromfreileitung muss definiert werden, die Höchstspannungs-Freileitung hat eine Leistung von 380 kV und eine Masthöhe von 56 – 77,5 m. Kleinere Freileitungen haben 110 kV bzw. 220 kV Leistung mit entsprechend geringeren Masthöhen.

### **3. Abstände zu Stromspannungsleitungstrassen**

Für die Planung neuer Trassen sind Mindestabstände zur Wohnbebauung vorgesehen:

- a) Abstand bei Höchstspannungsleitungen zur ausgewiesenen Wohnbebauung mindestens 400 m.
- b) Abstand von Höchstspannungsleitungen zu Wohngebäuden im Außenbereich mindestens 200 m.

Es gibt keine verbindlichen Vorgaben / Empfehlungen hinsichtlich der Unbedenklichkeit von Stromleitungen. In der Literatur sind je nach Spannung / Leistung Abstandsempfehlungen vermerkt:

110 kV	20 – 100 m
220 kV	30 -120 m
380 kV	40 -160 m

### **4. Wertbeeinflussung**

Die Beeinträchtigung durch Strom-Freileitungstrassen kann insbesondere bei Wohnhäusern festgestellt werden. Gewerbeimmobilien sind geringer beeinträchtigt.

Für Wohngebäude kann festgestellt werden, dass die Beeinträchtigung neben der emotionalen Auswertung (s. Pos. 1 = gesundheitliche Auswirkung) grundsätzlich durch

- Geräuscentwicklung,
- Schattenwirkung,
- Blickbeeinträchtigung

gegeben ist.

Die Auswirkungen durch die Geräuscentwicklung und die Schattenbildung ist eher zu vernachlässigen im Verhältnis zu der Blickbeeinträchtigung. Hierzu kann festgestellt werden:

Der Wohnwert einer Immobilie in Randlage mit „Blick in die freie Landschaft“ ist besonders hoch. Dieser Wohnwert wird jedoch insbesondere durch den „Blick auf die Stromfreileitungstrasse“ erheblich beeinträchtigt. Gleichzeitig kann festgestellt werden, dass das Vorhandensein einer Stromleitungstrasse die weitere Entwicklung / Bebauung verhindert.

Diese Beeinträchtigung gilt es zu quantifizieren. Hierbei sind folgende Punkte zu berücksichtigen: Gibt es anderweitige, ggf. überlagernde Umwelt-Beeinflussungen durch z.B. erhöhten Verkehrslärm (z.B. Autobahn, Eisenbahn oder Flughafen) oder gibt es anderweitige Umwelteinflüsse durch in der Nähe liegende gewerbliche Entwicklungen, die Immissionen verursachen. Bei Vorliegen entsprechender Einflüsse ist die darüber hinaus gehende Beeinflussung durch die Stromleitungstrassen eher geringer. Sollten derartig überlagernde Beeinträchtigungen nicht vorliegen, ist die konkrete Situation der betroffenen Immobilie zu würdigen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, ob es sich um eine Immobilie unmittelbar in Sichtkontakt zur Freileitung handelt oder ob zwischen der Freileitung und konkreter Immobilie noch eine weitere Wohnbebauung bzw. Bebauung ist. Gleichzeitig kann die Topografie (z.B. Hanglage, Bäume, Wald usw.) die Sicht auf die Stromleitung verhindern. In diesem Fall ist die Beeinträchtigung eher gering.

Sofern keine weitere Bebauung zwischen dem konkreten Objekt und der Stromfreileitung vorhanden ist, ist der Grad der Beeinträchtigung abhängig von der Ausrichtung (Himmelsrichtung) des Hauses.

In Einzelfällen sind Stromleitungstrassen parallel bzw. übereinander, die dann die „Massivität“ unterstreichen und deren Beeinträchtigung deshalb deutlicher ist.

Die Wertbeeinflussung ist auch von der Lage auf dem Immobilienmarkt abhängig. Bei einem großen Angebot (Käufermarkt) ist die Verkäuflichkeit schlechter gegeben als bei geringem Angebot (Verkäufermarkt). Dieses ist durch die Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen im oberen oder unteren Bereich der Spanne zu berücksichtigen.

Es kann festgestellt werden, dass die Wertbeeinflussung bei höherwertigen Immobilien größer ist als bei Objekten im unteren Preissegment.

Die Wertbeeinflussung ist abhängig von der Masthöhe / Höhe der Stromleitungen und der Spannung / Leistung. Beispielhaft ist nachfolgend eine Tabelle angeführt, die ggf. auf die individuellen Verhältnisse anzupassen (interpolieren) ist.

<b>Masthöhe 60 m Entfernung</b>	<b>Masthöhe 40 m Entfernung</b>	<b>Abschlag vom Verkehrswert</b>	<b>Bemerkung</b>
0-60 m	0 – 40 m	50 – 25 %	= 1 Masthöhe
61-120 m	41 – 80 m	25 – 20 %	= 1-2 Masthöhen
121 – 180 m	81 – 120 m	20 – 15 %	= 2-3 Masthöhen
181 – 240 m	121 – 160 m	15 – 10 %	= 3-4 Masthöhen
241 – 300 m	161 – 200 m	10 – 5 %	= 4-5 Masthöhen
über 300 m	über 200 m	5 – 0 %	= über 5 Masthöhen“

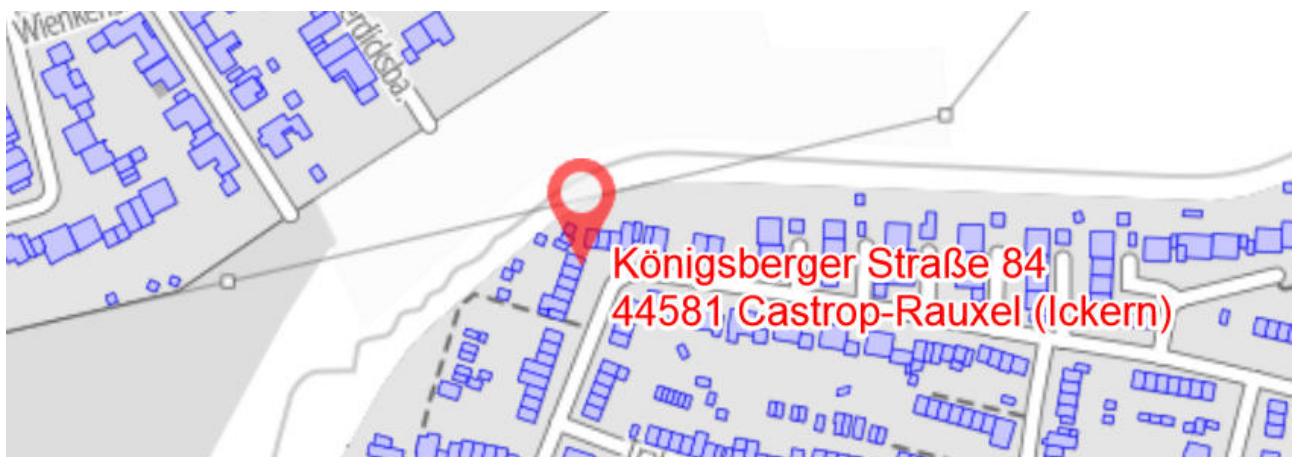
**Bewertung:**

Für die Beeinträchtigung des Verkehrswertes durch ein Hochspannungsfreileitungsrecht im vorliegenden Falle, ist bei einer Verkehrswertermittlung die Höhe der Wertminderung durch das Leitungsrecht entscheidend und zwar in welchem Umfange der Verkehrswert des Grundstücks beeinträchtigt ist, das heißt, bei einem bebauten Grundstück ist grundsätzlich von einer Verkehrswertminderung auszugehen und nicht nur von einer Minderung des Grundstückswertes.

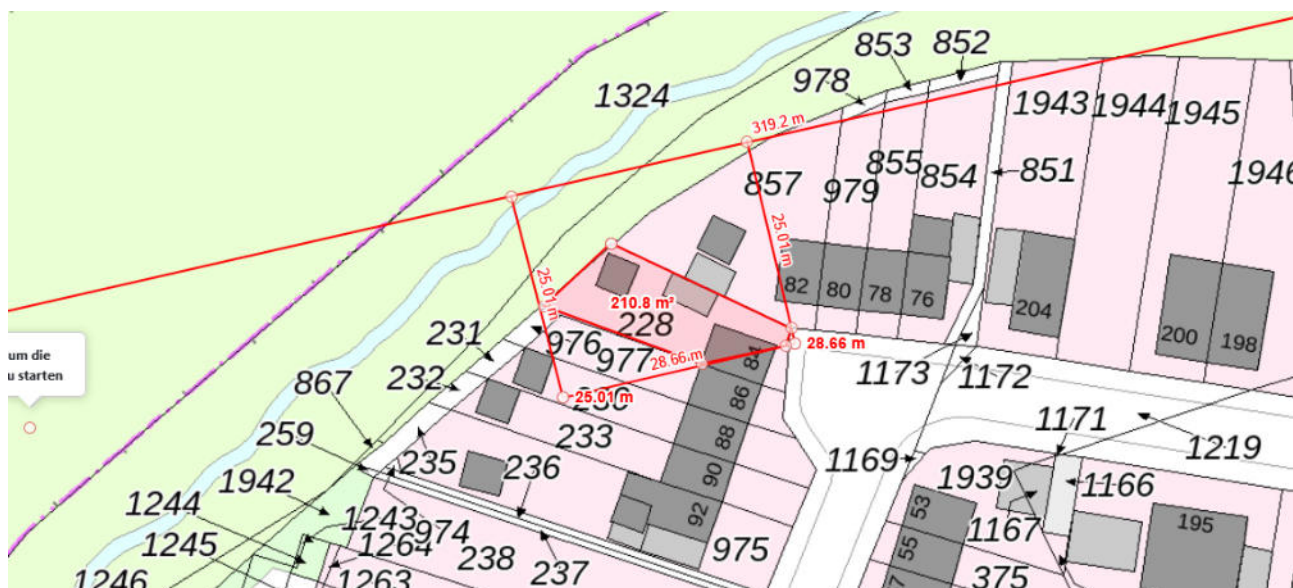
Bei der Bewertung sind die Eintragungsinhalte zu beachten und dabei in der Bewertung darauf abzustellen, ob eine geringe Beeinträchtigung des dienenden Grundstücks gegeben ist oder eine erhebliche.

Im vorliegenden Falle ist eine Beeinträchtigung insoweit gegeben, dass fast das gesamte Grundstück im Schutzstreifen (Breite von 25 m) liegt und von einer 220 kV Freileitung belastet ist.

**Gemäß vorstehender Eintragungsbewilligung ergibt sich folgende belastete Fläche:**







Die Entfernung der Masten zum Bewertungsgrundstück betragen zur Ostseite ca. 165 m und zur Westseite ca. 126 m. Die Masthöhen werden auf ca. 40 m geschätzt.

### Berechnung:

**unbelasteter Verkehrswert:** **194.000,00 €**

**Entfernung 121 m bis 160 m, 40 m Masthöhe,  
Wertminderung 10 % bis 15 % (sh. Tabelle)** **10 %** **19.400,00 €**

### **Anpassungen der Wertminderung**

a) wegen Lageausrichtung	-25 %	- 4.850,00 €
b) wegen verstärkter Trassenführung	0 %	0,00 €
c) wegen Marktlage (Käufer-/Verkäufermarkt)	0 %	0,00 €
d) wegen Topografie	0 %	0,00 €
e) wegen geringer Blickbeeinträchtigung	0 %	0,00 €
f) wegen vorhandener Immissionen	0 %	0,00 €

**tatsächliche Wertbeeinflussung:** **7,5 %** **14.550,00 €**

### **Erläuterung zu den Einstufungen**

Das zu bewertende Grundstück – Flurstück 228 – liegt mit ca. 210 m<sup>2</sup> Fläche (Gesamtgrundstück 245 m<sup>2</sup>) überwiegend im Bereich des Schutzstreifens (sh. vorstehende Darstellung).

Aufgrund der Tatsache, dass sich das zu bewertende Grundstück überwiegend im 25 breiten Schutzstreifen der 220 kV Freileitung befindet, ist der Einfluss auf den Verkehrswert mit **10 %** angemessen zu berücksichtigen.

- zu a)** Ein **Abschlag** von der festgestellten Verkehrswertminderung bzgl. Trassenverlauf ist nach sachverständiger Auffassung mit **25 %** zu berücksichtigen, da die Trassenführung in nördlicher Richtung verläuft und die Freileitungen das Grundstück nicht wesentlich beeinträchtigen.
- zu b)** Ein Zuschlag ist nach sachverständiger Auffassung nicht zu berücksichtigen, da die Leitungen nicht unmittelbar über dem Bewertungsobjekt verlaufen sondern eher über dem rückseitigen Gartenteil.
- zu c)** Ein potentieller Käuferkreis ist nach sachverständiger Auffassung eingeschränkt, da häufig davon ausgegangen wird, dass Gesundheitsgefährdungen durch den aus den Stromleitungen entstehenden Elektromog ausgehen könnten und von den Leitungen Geräuschbelästigungen durch hohe Luftfeuchtigkeit auftreten können. Zum Bewertungsstichtag besteht jedoch auf dem Immobilienmarkt ein „ausgeglichener Immobilienmarkt“, sodass - nach sachverständiger Auffassung - potentielle Käufer bereit sind, geringere Abschläge bzw. höhere Kaufpreise zu akzeptieren. Ein Abschlag von der ermittelten Verkehrsminderungen ist nach sachverständiger Auffassung zum Bewertungszeitpunkt nicht zu berücksichtigen.
- zu d)** Die Sichtbarkeit der Leitungen und des Mastes ist nach sachverständiger Auffassung ausreichend unter a) berücksichtigt. Ein weiterer Abschlag für die Topografie ist nicht vorzunehmen.
- zu e)** Für das Bewertungsobjekt besteht nach sachverständiger Auffassung keine wesentliche Blickbeeinträchtigung durch die Freileitungen. Ein Abschlag von der festgestellten Verkehrswertminderung ist nicht zu berücksichtigen, da dies ausreichend unter a) berücksichtigt ist.
- zu f)** Es liegen für das Bewertungsobjekt andere Immissionen/ Wertbeeinträchtigung durch die Nähe zur A2 vor, sodass kein weiterer Abschlag von der festgestellten Verkehrswertminderung zu berücksichtigen ist.

**Einfluss auf den Verkehrswert**

**rd. 14.500,00 €**

### **Zusammenstellung der Ergebnisse**

Verkehrswert ohne Einfluss	rd. 194.000,00 €
abzgl. Einfluss Eintragung Abt. II	<u>rd. 14.500,00 €</u>
<b>Verkehrswert mit Einfluss</b>	<b><u>rd. 179.500,00 €</u></b>

Dortmund, den 13. Dezember 2023

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken



## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### – in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

<b>BauGB:</b>	Baugesetzbuch
<b>ImmoWertV:</b>	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
<b>BauNVO:</b>	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
<b>BGB:</b>	Bürgerliches Gesetzbuch
<b>Erbbaurecht:</b>	Gesetz über das Erbbaurecht
<b>ZVG:</b>	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
<b>WoFIV:</b>	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
<b>WMR:</b>	Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
<b>DIN 283:</b>	DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)
<b>II. BV:</b>	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
<b>BetrKV:</b>	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
<b>WoFG:</b>	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
<b>GEG:</b>	Gebäudeenergiegesetz Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude

### Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter** (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] **Kleiber:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV“
- [5] **Kleiber, Tillmann:** „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [6] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon:** „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [7] **Ferdinand Dröge:** „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff:** „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021“ 1. Auflage 2021
- [9] Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2023
- [10] Mietspiegel Stadt Castrop-Rauxel 2021
- [11] <https://www.boris.nrw.de/borisplus/BORISplus> ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Die für die Ausarbeitung des Gutachtens verwendeten urheberrechtlich geschützten Unterlagen sind aus Gründen des Datenschutzes als gesonderte Anlage dem Gutachten beigelegt. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der einzelnen Personen bzw. Institutionen gestattet.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.