


Sachverständige - Hangebrauk + Bücken 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.
ten

Hangebrauk + Bücken GbR Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Amtsgericht Castrop-Rauxel
Bahnhofstr. 61-63

44575 Castrop-Rauxel

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) 

Torsten Bücken 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 bebau-

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
www.sabuero.de

Datum 05.08.2024/bü-et

Gutachten – Nr.: 24/05.08/034

Geschäfts – Nr.: 27 K 003/23

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
Mehrfamilienhaus und Garagen bebaute Grundstück
in 44575 Castrop-Rauxel, Mulvanenstr. 17, 19



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 05.06.2024 ermittelt mit rd.

415.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 80 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten	3
1.1	Beschreibung des zu bewertenden Objektes.....	6
2	Ortsbeschreibung	8
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	12
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
4.1	Mehrfamilienhaus.....	17
4.2	Garagen.....	26
4.3	Außenanlagen.....	27
5	Ermittlung des Verkehrswerts	28
5.1	Grundstücksdaten.....	28
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
5.3	Bodenwertermittlung	32
5.4	Ertragswertermittlung	35
5.4.1	Ertragswertberechnung.....	40
5.5	Verkehrswert.....	48
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	49

Anlagen

1) Fotobeschreibung (24 Seiten)

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

2) Lageplan (1 Seite)

3) planungsrechtliche Auskunft (3 Seiten)

4) Auskunft über Baulasten (1 Seite)

5) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)

6) Auskunft über Erschließungskosten (1 Seite)

7) Auskunft über Bergschäden (3 Seiten)

8) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)

9) Grundbuchauszug (12 Seiten)

10) Unterlagen Archivakte (23 Seiten)

11) übergebene Grundrisskizzen (6 Seiten)

12) Umgebungslärmkartierung

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garagen
Besichtigungstermin:	05.06.2024 um 9.00 Uhr
Wohnflächen:	
1) Whg. EG rechts	70,20 m ²
2) Whg. OG rechts	70,20 m ²
3) Whg. EG/OG links	108,97 m ²
4) Whg. DG links	41,19 m ²
5) Whg. DG rechts	57,99 m ²
Urbaujahr ca.:	1964
theoretisches Baujahr:	1983
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	39 Jahre
Baualter:	41 Jahre
Jahresrohertrag:	28.450,44 €
Bodenwert:	218.748,00 €
Ertragswert:	415.000,00 €
Verkehrswert:	415.000,00 €
unterstellte Modernisierung (inkl. Risiko):	87.200,00 €
Unterhaltungsstau:	2.500,00 €
Bauschäden	12.000,00 €

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	627,59 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-301,91 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	1.190,65 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	14,59
Verkehrswert/Reinertrag:	19,71

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen

Objektadresse: Mulvanenstr. 17, 19 in 44575 Castrop-Rauxel

Grundbuchangaben: Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 6520, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Castrop, Flur 8, Flurstück 211 (767 m²)

Angaben zum Auftraggeber

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

Auftrag vom 19.04.2024 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 05.06.2024 Tag der Ortsbesichtigung

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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: 05.06.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

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

Tag der Ortsbesichtigung: 05.06.2024 um 9.00 Uhr

Bei der örtlichen Besichtigung wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt (die zwei Wohnungen im EG konnten nicht besichtigt werden).

Teilnehmer am Ortstermin: Die beiden Eigentümer, die Mieter der zugänglichen Wohnungen und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 24.04.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 16.05.2024
- Planungsrechtliche Auskunft vom 14.05.2024
- Auskunft über Baulasten vom 13.05.2024
- Auskunft über Altlasten vom 10.05.2024
- Auskunft über Erschließungskosten vom 15.05.2024
- Auskunft über Bergschäden vom 24.05.2024
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 13.05.2024
- Unterlagen Altarchivakte

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung der beiden Wohnungen im EG bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der Grundrissgestaltung, der vorhandenen Ausstattung und evtl. vorhandener Mängel.

Aus den oben genannten Gründen wird im Gutachten ein Risikoabschlag berücksichtigt.

1.1 Beschreibung des zu bewertenden Objektes

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen sowie zwei Garagen (eine Doppelgarage als Reihengarage und eine Einzelgarage).

Die Wohnungen 1) und 3) sowie die Garagen sind eigengenutzt, die Wohnungen 2), 4) und 5) sind vermietet.

Grundrissbeschreibung nach Skizzen bzw. Zeichnungen

Wohnung 1) gelegen im EG rechts (Haus Mulvanystraße 19)

Von der Verteilerdiele gelangt man erste links in die Küche, zweite links in ein Kinderzimmer, geradeaus in ein Badezimmer erste links in ein Wohnzimmer und zweite links in ein Schlafzimmer. Von dem Wohn- und dem Schlafzimmer gelangt man auf den Balkon.

Die Wohnfläche wird in der Wohnflächenberechnung – entnommen der Archivakte – mit 70,20 m² angegeben und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Wohnung 2) gelegen im OG rechts (Hauseingang Mulvanystraße 19)

Von der Verteilerdiele gelangt man erste links in die Küche, zweite links in ein Kinderzimmer, geradeaus in ein Badezimmer erste links in ein Wohnzimmer und zweite links in ein Schlafzimmer. Von dem Wohn- und dem Schlafzimmer gelangt man auf den Balkon.

Die Wohnfläche wird in der Wohnflächenberechnung – entnommen der Archivakte – mit 70,20 m² angegeben und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Wohnung 3) gelegen im EG u. OG links (Hauseingang Mulvanystraße 17)

Von der Hauseingangstür gelangt man in einen Vorflur aus dem geradeaus zugänglich ein Gäste-WC, links die Verteilerdiele von der links zugänglich die Küche, geradeaus das Wohn- / Esszimmer mit Ausgang auf eine Terrasse, rechts erreicht man die Aufgangstreppe zum Obergeschoss. Im Obergeschoss gelangt man in einen Verteilerflur aus dem – von der Treppe gesehen – rechts zugänglich ein Schlafzimmer mit Ausgang auf einen Balkon und geradeaus ein Kinderzimmer, links im Flur gelangt man rechts in ein weiteres Kinderzimmer und geradeaus in ein Badezimmer.

Die Wohnfläche wird in der Wohnflächenberechnung – entnommen der Archivakte – mit 108,97 m² angegeben und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Wohnung 4) gelegen im DG links (Hauseingang Mulvanystraße 19)

Von der Eingangsdielen gelangt man links in ein Badezimmer geradeaus in einen Wohn- / Schlafrum mit offen gestalteter Küche.

Die Wohnfläche wird in der Wohnflächenberechnung – entnommen der Archivakte – mit 41,99 m² angegeben und für die Bewertung zugrunde gelegt.

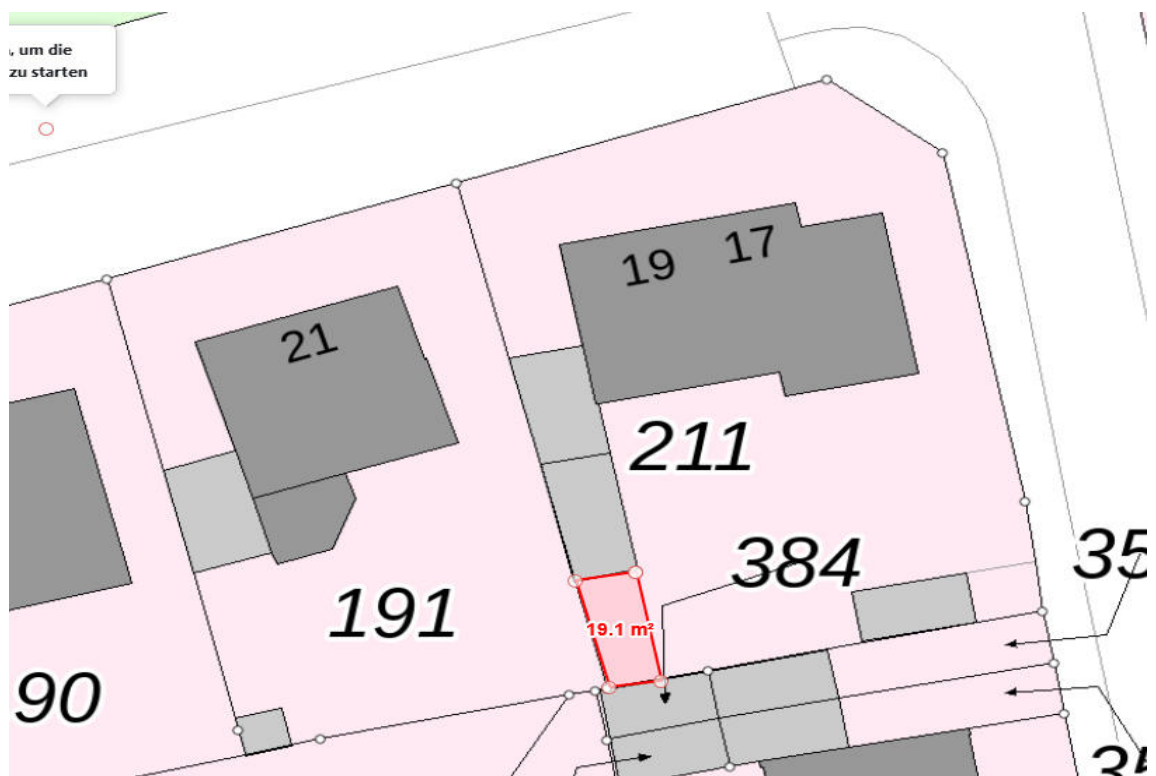
Wohnung 5) gelegen im DG rechts (Hauseingang Mulvanystraße 19)

Von der Eingangstür gelangt man in einen Wohn- /Essraum mit offen gestalteter Küche rechts. Von dem Wohn-/Essraum sind zugänglich ein Abstellraum, ein Badezimmer und ein Schlafzimmer.

Die Wohnfläche wird in der Wohnflächenberechnung – entnommen der Archivakte – mit 57,99 m² angegeben und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Eine Besichtigung der Wohnungen 1) und 3) wurde dem Unterzeichner ermöglicht. In der Bewertung wird von einem dem Gebäude entsprechenden Ausstattungsstandard ausgegangen und ein Risiko in Form von Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt. Dabei wird auch berücksichtigt, dass die Wohnung 2) im OG rechts nicht dem Ausstattungsstandard der übrigen Wohnungen entspricht und Modernisierungen für eine nachhaltige Nutzung erforderlich sind.

Ein Teil der rückseitigen Gartenfläche (hinter der Doppelgarage) wird – nach Angabe eines Eigentümers – durch das Nachbargrundstück Mulvanystraße 21 mit genutzt (ca. 19 m²). Die Abtrennung erfolgte über eine Mauer. Bei einem Eigentumswechsel durch die Zwangsversteigerung ist nach sachverständiger Auffassung die Mauer zu entfernen. Es ist für den Unterzeichner eine Rechtsfrage, wer für die Kosten eines Rückbaus aufkommen muss und kann nicht beantwortet werden



2 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:^[2]

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

Abgesehen vom jüngeren Stadtteil Schwerin, der den Süden der Gemarkungen Castrops und Rauxels einnimmt, entsprechen die heutigen Stadtteile exakt den seit 1975 unveränderten Gemarkungen.^[1]

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 Vergleich¹

Demografische Entwicklung Castrop-Rauxel (im Landkreis Recklinghausen)

Indikatoren	2019 Castrop- Rauxel	2020 Castrop- Rauxel	2021 Castrop- Rauxel	2022 Castrop- Rauxel
Bevölkerung (Anzahl)	73.343	73.126	73.078	73.795
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-1,3	-1,6	-1,7	-0,7
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,2	-1,5	-1,3	-0,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,4	8,4	8,7	8,6
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	14,0	14,0	14,2	14,6
Verstorbene Bevölkerung - Frauen (je 1.000 Einwohner:innen)	12,8	12,9	12,4	12,8
Verstorbene Bevölkerung - Männer (je 1.000 Einwohner:innen)	13,2	13,2	12,0	12,0
Einbürgerungen (je 1.000 Einwohner:innen)	10,2	10,2	10,1	10,2
Austritt (je 1.000 Einwohner:innen)	10,2	10,2	10,2	10,2
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	11,2	11,2	12,2	11,2
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,5	-7,9	-10,1	-6,8
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,0	-1,6	-1,8	-0,3

Stand: 02.08.2024

Wegweiser
Kommune 

¹ Quelle: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+castrop-rauxel+2019-2022>

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

Indikatoren	2019 Castrop- Rauxel	2020 Castrop- Rauxel	2021 Castrop- Rauxel	2022 Castrop- Rauxel
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,9	-1,7	-1,6	-0,6
Durchschnittsalter (Jahre)	45,7	45,8	45,8	45,5
Mittelalter (Jahre)	48,4	48,4	48,2	47,7
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der 20-64)	99,7	99,1	99,8	99,6
Altersquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der 20-64)	99,3	99,2	98,7	98,2
Gesamquotient (unter 20 bis 65-Jährige je 100 Pers. der 20-64)	99,0	99,3	99,9	99,4
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,7	15,6	15,1	14,8
Anteil Erwerbsfähige (%)	16,2	16,1	16,2	16,3
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,8	15,7	15,8	15,9
Anteil 80-Jährige (%)	7,2	7,2	7,5	7,5
Einwohnerzunahme (Einwohner:innen je 10000)	14,9	14,7	14,1	14,2

z.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Datenlücken oder anderen Gründen (z.B. aus rechtlichen oder anderen Gründen oder aus technischen Gründen)

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEPIS, eigene Berechnungen, Statistische Ämter der Bundesländer, Statistik
Bundeszentrale für Statistik - Bevölkerung - Stand 20

Geschengruppe bei Veränderung der Daten:

Statistikamt

Statistikamt

Indikatoren Erläuterungen

3 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Recklinghausen
Ort und Einwohnerzahl:	Castrop-Rauxel 31.12.2023 (ca. 76.808 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Dortmund, Bochum, Recklinghausen Autobahnzufahrt: ca. 1 km nordwestlich AS Castrop-Rauxel auf die A42, von dort aus in östlicher Richtung Anschluss an die A45 und in westlicher Richtung A43 Bahnhof: Hbf. Castrop-Rauxel ca. 3 km nördlich entfernt Flughafen: Dortmund-Wickede ca. 31 km östlich Köln/Bonn ca. 99 km südlich Düsseldorf ca. 58 km südwestlich gelegen

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,0 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,6 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 bis 2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig eingerrichtet, Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,6 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, meist ein- bis dreigeschossige Bau- weise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr) siehe Lärmkarte
Topografie:	eben; Garten mit Südausrichtung

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 55 m

mittlere Tiefe:

ca. 32,5 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 767 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut; Gehwege tlw. beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwischgaragen

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 10.05.2024 ist das Bewertungsobjekt zurzeit **nicht** im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.

- Bergschäden:** Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 24.05.2024 liegt das Bewertungsobjekt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Erin“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG AG, Essen.
„Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Castrop-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin ist die Minegas GmbH, Essen. 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 1980er Jahre umgegangenen Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau **nicht mehr zu rechnen.**“
- Kampfmittel:** Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen² wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg¹ werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.
- Privatrechtliche Situation**
grundbuchlich gesicherte
Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 24.04.2024 vor.

Hiernach besteht in **Abteilung II** des Grundbuchs von Castrop-Rauxel, **Blatt 6520** folgende Eintragung:
lfd. Nr. 3) Zwangsversteigerungsvermerk.
- Anmerkung:** Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

² 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

Bodenordnungsverfahren: In Abteilung II des Grundbuchs ist **kein** entsprechender Vermerk eingetragen.
Nach planungsrechtlicher Auskunft vom 14.05.2024 der Stadt Castrop-Rauxel ist das zu bewertende Grundstück in **kein** Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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 13.05.2024 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. (Auskunft vom 14.05.2024)

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 14.05.2024)

Erhaltungssatzung: Das Flurstück befindet sich **nicht** innerhalb einer Erhaltungssatzung. (planungsrechtliche Auskunft vom 14.05.2024)

Veränderungssperre: Das Flurstück befindet sich **nicht** innerhalb einer Veränderungssperre. (planungsrechtliche Auskunft vom 14.05.2024)

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 ausschließlich durch die „Muvanystraße“ erschlossen. Für die „Muvanystraße“ wurden im Jahre 1962 vom damaligen Eigentümer voraus Leistungen in Höhe von 5.006,68 DM erhoben. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff BauGB ist nicht erfolgt. Beiträge nach § 8 KAG bleiben davon unberücksichtigt.

Für das Bewertungsobjekt wird in dieser Wertermittlung von einem erschließungsbeitragsfreiem Zustand ausgegangen.

öffentliche Förderung

Mit Schreiben vom 13.05.2024 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 Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich 2 Garagen (eine Einzelgarage und eine Doppelgarage).

Das Objekt ist eigengenutzt und vermietet.

4 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.

4.1 Mehrfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1964 (gemäß Angaben des Eigentümers) Nach Angabe der Stadt Castrop-Rauxel ist die Archi- vakte derzeit nicht aufzufinden.
Modernisierung:	Dacheindeckung 2004 – 2006 Fenster tlw. 2004 / 2005, tlw. 90er Jahre Heizung aus 1990er Jahre sowie aus 2006 Elektrik 2006 (außer die Wohnung im 1. OG) Sanierung des Gebäudes um 2004 – 2006 mit Aus- nahme der Wohnung im 1.OG nach Angabe des Eigentümers
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke wurden nach Angabe bei der Sanierung 2004 – 2006 gedämmt. Gemäß den Vorschriften der neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind Verkäufer und Vermieter von Immobilien ab dem 1. Mai 2014 verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden.

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

Dichtheitsprüfung der privaten
Grundstücksentwässerung nach
§ 61a Landeswassergesetz NRW:

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

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Gebäude konnte durch den Unterzeichner nur teilweise besichtigt werden.

Beim Bauamt der Stadt Castrop-Rauxel liegen keine Bauzeichnungen für das ges. Gebäude vor, lediglich Bauzeichnungen und Wohnflächenberechnungen aus dem Zeitraum des Umbaus des DG konnten eingesehen werden. Dem Unterzeichner wurden durch den Eigentümer Grundrisszeichnungen übergeben, die der Bewertung zugrunde liegen.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (unterstellt)
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton

Treppen:

Kellertreppe:

Beton

Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Fliesen

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Aufbauten

Dachform:

Satteldach mit Schleppdachgaube

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:

Etagenheizungen, mit Brennstoff (Gas)

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

Durchlauferhitzer (Elektro) oder Durchlauferhitzer (Gas)

Raumausstattungen und Ausbauzustand (örtliche Aufnahmen)

Hauseingang Nr. 17) 4-zeilige Differenztreppe in Kunststein mit Metallhandlauf

Hauseingangstür: Aluminiumtür in Kunststoffoptik, Sichtelement

Briefkastenanlage außen aufgehängt

Eingangsüberdachung: Beton

Hauseingang Nr. 19) 4-zeilige Differenztreppe in Kunststein mit Metallhandlauf

Hauseingangstür: Aluminiumtür in Kunststoffoptik, Sichtelement

Briefkastenanlage außen aufgehängt

Eingangsüberdachung: Beton

Modernisierungen

nach Angabe
Fenster tlw. 2004 / 2005, tlw. 90er Jahre
Heizung dieser Wohnung aus 1994
Elektrik 2006 (außer die Wohnung im 1. OG)

Hausflur / Treppenhaus

Fußboden: Steinzeug

Wandoberflächen: rau geputzt und gestrichen

eingelassener Schrank für die Unterverteilung

Aufgangstreppe: Betontreppe, plattiert mit Metallhandlauf

Fenster: Kunststofffenster (Holzimitat) mit Isoverglasung

Keller

Kellerabgangstreppe: Betontreppe mit Metallhandlauf

Wandoberfläche: gestrichen

Installationsleitungen:
Versorgungsanschlüsse: auf Putz verlegte Leitungen
Strom, Wasser, Gas

Waschküche

Fußboden: Betonestrich, gestrichen mit Bodeneinlauf

Belichtung: einfachverglaste Kellerfenster mit Vergitterung

Einrichtungen: Standplatz für Waschmaschinen und Wäschetrockner eingerichtet

Die Wohnung der Eigentümerin EG/OG links durfte nicht besichtigt werden.

Fenster zur Terrasse: älteres Holzfenster mit Isoglas

Wohnung EG rechts:

war auch nicht zugänglich

nach Angaben ist diese Wohnung mal modernisiert worden.
Der Grundriss ist mit der Wohnung 1. OG rechts identisch

Wohnung OG rechts

Fotos dürfen hier angefertigt und veröffentlicht werden

Grundriss: von der Eingangstür gelangt man in einen Flur aus dem links zugänglich ein Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon, zweite links ein Schlafzimmer, geradeaus ein Badezimmer, erste rechts die Küche, zweite rechts das Esszimmer

Verteilerflur

Fußboden: Fliesen

Wandoberflächen: Rauputz, gestrichen

Deckenuntersicht: mit Holz verkleidet

Wohnzimmer

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	Strukturputz, gestrichen
Fenster- / Fenstertür:	ältere Kunststofffenster / -fenstertür mit Isoglas
Balkon:	plattiert tlw. Rissbildungen in der Plattierung, Brüstung Metallgeländer

Küche

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Installationswand:	Fliesenspiegel
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster (Holzoptik) mit Isoglas
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil ohne Messeinrichtung

Schlafzimmer

Fußboden:	Teppich
Wandoberflächen:	Strukturtapete
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen
Fenster- / Fenstertür:	ältere Kunststofffenster / -fenstertür mit Isoglas
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Esszimmer

Fußboden:	Teppich
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Fenster:	(zur Straßenseite modernere Fenster) Kunststofffenster mit Isoglas
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

WC

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	geschosshoch gefliest
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet
sanitäre Einrichtungen:	Badewanne, WC mit Druckspüler, Standplatz für Waschmaschine
beheizt:	über Elektrosteckeröfen Warmwasser-Gasdurchlauferhitzer im Badezimmer aufgehängt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden vorhanden

Dachgeschoss

Vorflur DG	befindet sich ein abgeständerter Raum in dem sich zwei Heizthermen befinden, die neuere (hintere) ist für die Wohnung im DG (Bj. 2006), die vordere für die Wohnung im 1. OG (Bj. 90er Jahre)
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wohnung DG links

Mieter:	Herr Schubert Besichtigung wurde gewährt, Fotos dürfen von der Wohnung angefertigt werden, jedoch nur für die Handakte, keine Veröffentlichung
Grundriss	von der Eingangstür gelangt man in einen kleinen Vorflur, erste links aus dem Flur zugänglich das Badezimmer
Vorflur	
Fußboden:	Granit
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen

Badezimmer

Fußboden:	Granit
Wandoberflächen:	tlw. gefliest (im Dusch- und WC-Bereich), sonstige Wandflächen getupzt und gestrichen, tlw. Raufaser
sanitäre Einrichtungen:	Eckdusche, Badewanne, WC mit eingelassenem Spülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Warmwasserversorgung über elektr. Durchlauferhitzer Standplatz für eine Waschmaschine
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas
Fensterbank:	plattiert
Heizkörper:	Handtuchheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Wohn-/Schlafraum / Küche

Fußboden:	Granit
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Dachflächenfenster:	Holzfenster tlw. Feuchtigkeitseinwirkungen erkennbar

Küche

Installationswand:	Fliesenspiegel
Dachflächenfenster:	Holzfenster leichte Feuchtigkeitseinwirkungen erkennbar
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtungen

Wohnung DG rechts

Grundriss:	von der Eingangstür gelangt man in einen Großraum aus dem rechts zugänglich die Küche, geradeaus gelegen der Wohnzimbereich zweimal links gelangt man in ein Schlafzimmer und nächste rechts ein Abstellraum und geradeaus daneben gelegen ein Badezimmer
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wohnraum / Küche

Fußboden:	Granit
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen
Dachflächenfenster:	Holz tlw. leichte Feuchtigkeitseinwirkungen erkennbar
Gaubenfenster:	Kunststofffenster in Holzoptik mit Isoglas
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Badezimmer

Fußboden:	Granit
Wandoberflächen:	ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber Raufaser, gestrichen
sanitäre Einrichtung:	WC mit eingelassenem Spülkasten, Badewanne, Dusche mit Duschvorhang, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Warmwasserversorgung über elektr. Durchlauferhitzer, Standplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas
Dachflächenfenster:	Holzfenster mit Isoglas Feuchtigkeitseinwirkungen erkennbar
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Schlafzimmer

Fußboden:	Granit
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Dachflächenfenster:	Holzfenster mit Isoglas Feuchtigkeitseinwirkungen erkennbar
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel: Balkone: unterseitig mit Putzabplatzungen und Feuchtigkeitsschäden
Rissbildungen in der Fassade sowie der Garage erkennbar
in der Garage tlw. Putzabplatzungen Rissbildungen im Deckenbereich sowie am linken Stützpfiler

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde Wärmedämmung der Fassade

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist durchschnittlich.
Es besteht tlw. Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf.

4.2 Garagen

Einzelgarage als Fertiggarage, mit Schwingtor

Nach Angaben ist die Garage – zur Straßenseite hin – unterspült.

Doppelgarage in Mauerwerk-Massiv-Bauweise mit elektrischem Sektionaltor

Fußbodenkonstruktion: Betonestrich

Wandkonstruktion: Mauerwerk, gestrichen

Deckenkonstruktion: Stahlbeton
tlw. Putzabplatzungen erkennbar
Rissbildungen im Deckenbereich erkennbar sowie im linken Stützpfiler

Dachkonstruktion: Holz

Garage ist hinten verlängert zu einem weiteren Abstellraum, abgetrennt durch einen Tür mit Holzzarge

4.3 Außenanlagen

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

Zugang zu den weiteren 4 Wohnungen (Haus Nr. 19)

Vorgarten: begrünt durch kleiner Büsche

Zuwegung: gepflastert

Standplatz für Mülltonnen: eingerichtet

Eingangstür: Kunststofftür mit Drahtsichtglas, belichtet über Glasbausteine

ein rückseitiger Gartenteil soll noch zum Grundstück gehören, wird derzeit jedoch von Haus 21 genutzt

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebaute Grundstück in 44575 Castrop-Rauxel, Mulvanenstr. 17, 19 zum Wertermittlungstichtag 05.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Castrop-Rauxel	6520	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Castrop	8	211	767 m ²

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

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

5.2 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: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem 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

Ertragswertverfahren

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert³ mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Castrop-Rauxel
Postleitzahl	44575
Ortsteil	Castrop
Bodenrichtwertnummer	1168
Bodenrichtwert	310 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	25 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	310 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **310,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. 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)	=	25 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	767,00 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	32 m

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

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 05.06.2024 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)	=	310,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.06.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
Fläche (m ²)		767,00	× 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)	25	32	× 0,92	E3
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	285,20 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	285,20 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	285,20 €/m²
Fläche	×	767,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	218.748,40 € rd. 218.748,00 €

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.06.2024 insgesamt

218.748,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 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 2024 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 zu bewertenden Grundstücks	Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks						
	20	25	30	35	40	45	50
20	1,00	1,05	1,13	1,17	1,26	1,34	1,39
25	0,95	1,00	1,07	1,11	1,19	1,28	1,32
30	0,89	0,94	1,00	1,04	1,12	1,20	1,24
35	0,85	0,90	0,96	1,00	1,08	1,15	1,19
40	0,79	0,84	0,89	0,93	1,00	1,07	1,11
45	0,74	0,78	0,84	0,87	0,94	1,00	1,04
50	0,72	0,76	0,81	0,84	0,90	0,97	1,00

Anpassungsfaktor bei ca. 32 m Grundstückstiefe = 0,92

5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Rentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

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

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

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

"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."

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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.

Ermittlung der Mieten nach Mietspiegel Stadt Castrop-Rauxel

Baualtersklassen

Wohnungen 1), 2) und 3) Baujahre 1949 bis 1970
 Wohnungen 4) und 5) Baujahre 1991 bis 2010 (erstmaliger Ausbau DG-Whg. 2004)

Berechnung:	Wohnung EG rechts	Wohnung OG rechts
Wohnfläche 70,20 m ²	5,23 €/m ²	5,23 €/m ²
Zu- und Abschläge		
Baujahr 1964	2,3 %	2,3 %
Innenstadt	5,5 %	5,5 %
ruhige Wohnlage	2,0 %	2,0 %
Trockenraum /Waschküche	2,7 %	2,7 %
Durchlauferhitzer	- 2,5 %	-2,5 %
gute Fußböden (z.B. Parkett / Naturstein)	6,0 %	6,0 %
Rollläden	2,5 %	2,5 %
Modernisierung Sanitärbereich nach 2010		2,6 %
gesamt:	18,5 %	21,1 %
Anpassungsfaktor	x 1,185	x 1,211
angemessene Miete:	6,20 €/m²	6,33 €/m²

Berechnung:	Wohnung EG/OG links
Wohnfläche 108,97 m ²	5,50 €/m ²
Zu- und Abschläge	
Baujahr 1964	2,3 %
Innenstadt	5,5 %
ruhige Wohnlage	2,0 %
Trockenraum /Waschküche	2,7 %
Durchlauferhitzer	- 2,5 %
gute Fußböden (z.B. Parkett / Naturstein)	6,0 %
Rollläden	2,5 %
gesamt:	18,5 %
Anpassungsfaktor	x 1,185
angemessene Miete:	6,52 €/m²

Berechnung:	Wohnung DG links	Wohnung DG rechts
Wohnfläche 41,19 m ² / 57,99 m ²	5,14 €/m ²	5,16 €/m ²
Zu- und Abschläge		
Baujahr 2004	13,7 %	13,7 %
Innenstadt	5,5 %	5,5 %
ruhige Wohnlage	2,0 %	2,0 %
Trockenraum /Waschküche	2,7 %	2,7 %
Durchlauferhitzer	- 2,5 %	-2,5 %
gute Fußböden (z.B. Parkett / Naturstein)	6,0 %	6,0 %
Rollläden	2,5 %	2,5 %
gesamt:	27,4 %	27,4 %
Anpassungsfaktor	x 1,274	x 1,274
angemessene Miete:	6,55 €/m²	6,57 €/m²

5.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Whg EG rechts	70,20		6,20	435,24	5.222,88
	2	Whg 1. OG rechts	70,20		-	341,57	4.098,84
	3	Whg EG-OG links	108,97		6,52	710,48	8.525,76
	4	Whg DG links	41,19		-	330,00	3.960,00
	5	Whg DG rechts	57,99		-	460,00	5.520,00
Garagen		Garage EG		1,00	50,00	50,00	600,00
		Doppelgarage EG		1,00	80,00	80,00	960,00
Summe			348,55	2,00		2.407,29	28.887,48

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Whg EG rechts	70,20		6,20	435,24	5.222,88
	2	Whg 1. OG rechts	70,20		6,33	444,37	5.332,44
	3	Whg EG-OG links	108,97		6,52	710,48	8.525,76
	4	Whg DG links	41,19		6,55	269,79	3.237,48
	5	Whg DG rechts	57,99		6,57	380,99	4.571,88
Garagen		Garage EG		1,00	50,00	50,00	600,00
		Doppelgarage EG		1,00	80,00	80,00	960,00
Summe			348,55	2,00		2.370,87	28.450,44

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 437,04 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV²¹). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	28.450,44 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 7.390,45 €
jährlicher Reinertrag	= 21.059,99 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,30 % von 218.748,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 7.218,68 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.841,31 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,30 % Liegenschaftszinssatz ⁴ und n = 39 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,761
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 301.200,75 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 218.748,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 519.948,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 105.230,00 €
Ertragswert	= 414.718,75 €
	rd. 415.000,00 €

⁴ **Liegenschaftszinssatz** ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Kreises Recklinghausen 2024 Bezogen auf die höhere Restnutzungsdauer und die geringere Wohn- / Nutzfläche sowie dem höheren Mietpreisniveaus angesetzt mit 3,3 %.

Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Angabe Grundstücksmarktbericht 2024 S. 127

Verwaltungskosten

je Wohnung	344,00 €/Jahr
je Garage	45,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

je m ² Wohnfläche	13,50 €/m ²
je Garage	102,00 €/Jahr

Mietausfall Wohnen

2,0 %

- für die Mieteinheit Wohnung EG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	947,70
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	104,46
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.396,16

- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	947,70
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	106,65
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.398,35

- für die Mieteinheit Wohnung EG-OG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.471,10
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	170,52
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.985,62

• für die Mieteinheit Wohnung DG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	556,07
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	64,75
Betriebskosten	----	----	----
Summe			964,82

• für die Mieteinheit Wohnung DG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	782,87
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	91,44
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.218,31

• für die Mieteinheit Garage EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	102,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Betriebskosten	----	----	----
Summe			159,00

• für die Mieteinheit Doppelgarage EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	204,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	19,20
Betriebskosten	----	----	----
Summe			268,20

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-3.530,00 €
• Nr. 2, Wohnung 1. OG rechts, angesetzt für 3 Jahre -3.530,00 €	
Bauschäden	-12.000,00 €
• Sanierung Balkone	
• Sanierung Fundament Garage	
• Sanierung Doppelgarage geschätzt -12.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.500,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen -2.500,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-87.200,00 €
• Mehrfamilienhaus sh. nachfolgende Berechnung „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“ -87.200,00 €	
Summe	-105.230,00 €

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Nr. 2, Wohnung 1. OG rechts (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV2021)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
Dauer der Mietabweichung	3,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	k = 3,3 %	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	5.332,44 €	4.098,84 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	× 2,862147 (3,00 Jahre; k = 3,3 %, i _m = %)	× 2,862147 (3,00 Jahre; k = 3,3 %, i _t = %)
= Barwert	= 15.262,23 €	= 11.731,48 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -3.530,75 €; **rd. -3.530,00 €**

Diese Barwertdifferenz wird als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

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

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 4,00 Modernisierungspunkten)		260,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	348,55 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	90.623,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	×	1,05
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	95.154,15 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.723,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	348,55 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	1.297.651,65 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,07
Erstnutzungsfaktor		1,20

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

GEZ = vorläufiger Ertragswert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 519.948,75 €	x	0,07	x (1,20 – 1)	= 7.279,28 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		10,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	348,55 m ²
Kostenanteil	×	4,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	697,10 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	95.154,15 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	7.279,28 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	697,10 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–87.177,77 €
	rd.	–87.200,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden den vorliegenden Berechnungen aus der Altarchivakte entnommen. Sie dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung.

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Kreises Recklinghausen 2024 für Mehrfamilienhäuser genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) 3,2 % +/- 1,4 (bezogen auf eine durchschnittliche Wfl./Nfl. von 444 m², RND 35 Jahre, Mietpreisniveau Wohnen 6,10 €/m²).

Bezogen auf die höhere Restnutzungsdauer und die geringere Wohn- / Nutzfläche sowie dem höheren Mietpreisniveaus angesetzt mit 3,3 %.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: **Mehrfamilienhaus**

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 1964 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere 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 9,04 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	2,0	0,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,5	1,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,5	1,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	1,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	1,0	B07
Summe		5,0	4,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

- B01** Nach Angaben wurde das Dach im Jahr 2006 modernisiert 2 Pt.
- B02** Es wird unterstellt, dass für eine nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes die Fenster noch tlw. zu modernisieren sind 1 Pt. Im Zusammenhang der Sanierung 2004 – 2005 wurde schon ein Teil der Fenster modernisiert 0,5 Pt.
- B03** Bei der Sanierung 2004 – 2006 wurden die Leitungssysteme modernisiert 1 Pt.
- B04** Bei der Sanierung wurden die Etagenheizungen tlw. modernisiert 0,5 Pt. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung wird unterstellt, dass die restlichen Heizungen noch zu modernisieren sind 1 Pt.
- B06** Es wird unterstellt, dass das Badezimmer in der Wohnung im 1. OG rechts für eine nachhaltige Nutzbarkeit zu modernisieren ist. 1 Pt.
- B07** Nach Angaben wurde der Innenausbau des MFH – bis auf die Wohnung im 1. OG rechts – in den Jahren 2004 bis 2006 modernisiert 1 Pt., Für eine nachhaltige Nutzbarkeit wird unterstellt, dass die Whg. im 1. OG rechts zu modernisieren ist. 1 Pt.

Ausgehend von den 9,0 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1964 = 60 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 60 Jahre =) 20 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (39 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 39 Jahre =) 41 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 41 Jahren =) 1983.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 39 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1983

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Ein Risiko aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung der Wohnungen im Haus 17 Whg. EG/OG und Haus 19 Whg. EG rechts wurde durch die unterstellten Modernisierungsaufwendungen ausreichend berücksichtigt.

5.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **415.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebaute Grundstück in 44575 Castrop-Rauxel, Mulvanenstr. 17, 19

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Castrop-Rauxel	6520	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Castrop	8	211

wird zum Wertermittlungsstichtag **05.06.2024** mit rd.

415.000,00 €

in Worten: vierhundertfünfzehntausend 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 05. August 2024

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:	Baugesetzbuch
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
Erbbaurecht:	Gesetz über das Erbbaurecht
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
WoFIV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
WMR:	Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
DIN 283:	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)
II. BV:	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
BetrKV:	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
WoFG:	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
GEG:	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 2024
- [10] Mietspiegel Stadt Castrop-Rauxel 2021 / 2023
- [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 Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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.