

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Verkehrswertgutachten

Nr.: 2025-241-355



Zu bewerten ist das Objekt: Doppelhaushälftengrundstück
Georgstraße 20
in 44579 Castrop-Rauxel
Grundbuchblatt 9880 von
Castrop-Rauxel

Amtsgericht: Castrop-Rauxel
Aktenzeichen bei Gericht: 27 K 4/25

**Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes
in Anlehnung an § 194 BauGB i.V.m. ImmoWertV 2021
zum Stichtag 14. November 2025:**

350.000 Euro

Inaugenscheinnahme am: 14.11.2025
Grundstücksgröße: 736 m²
Ursprungsbaujahr: 1911
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 21 Jahre
Wohnfläche: 180 m²
Anzahl Garagen: 1

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen und Grundlagen.....	5
2.	Makrolage des Objektes	7
3.	Mikrolage des Objektes	8
4.	Beschreibung des Objektes	9
4.1	Grundstück, Grund und Boden.....	9
4.2	Bauliche Anlagen, Gebäudeart, Bauweise und -konzeption	9
4.3	Baujahr	10
4.4	Gebäudebeschreibung Wohnhaus	10
4.4.1	Fundamente und Keller	10
4.4.2	Dachgeschoss und Dach	10
4.4.3	Decken und Wände	11
4.4.4	Treppen	11
4.4.5	Türen und Fenster	11
4.4.6	Heizung und Warmwasser.....	11
4.4.7	Sanitäre Anlagen	12
4.4.8	Elektrik.....	12
4.4.9	Bodenbeläge.....	12
4.4.10	Balkone und Terrassen	12
4.4.11	Besondere Bauteile	12
4.5	Nebengebäude	12
5.	Flächenangaben	13
5.1	Brutto-Grundfläche	13
5.2	Wohnfläche	13
6.	Baumängel und Bauschäden – GEG	16
7.	Rechtliche Beschreibung	18
7.1	Bebauungsplan, Baugenehmigung und -abnahme	18
7.2	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	19
7.3	Denkmalschutz	19

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

7.4	Energieausweis.....	19
7.5	Dichtheitsprüfungen der Entwässerungsleitungen.....	19
7.6	Altlasten.....	20
7.7	Bergbau	20
7.8	Baugrund	21
7.9	Lasten und Beschränkungen aus dem Grundbuch.....	22
7.10	Baulasten.....	22
8.	Der Markt für solche Objekte.....	23
9.	Beurteilungen	24
10.	Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes	24
10.1	ImmoWertV 2021	24
10.2	Stichtag, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag	25
10.3	Tag und Umfang der Objektbesichtigung.....	25
11.	Ermittlung des Verkehrswertes.....	26
11.1	Vorbemerkung.....	26
11.2	Verfahrenswahl und Begründung	26
11.3	Bodenwert.....	27
11.4	Sachwert.....	28
11.4.1	Erläuterung des Sachwertverfahrens.....	28
11.4.2	Grundsatz der Modellkonformität	30
11.4.3	Herleitung / Begründung der Wertermittlungsparameter	30
11.4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
11.4.5	Ermittlung Sachwert.....	36
11.4.6	Plausibilisierung vorläufiger Sachwert	36
12.	Ergebnis Verkehrswert	37
Anlage 1	- Stadtplan	38
Anlage 2	- Luftbild.....	39
Anlage 3	- Liegenschaftskarte.....	40
Anlage 4	- Grundbuchauszug, anonymisiert	41

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 4 - Baulastenblatt Nr. 52/1991.....	46
Anlage 5 - Grundriss	50
Anlage 6 - Fotos.....	54

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

1. Vorbemerkungen und Grundlagen

Das Amtsgericht Castrop-Rauxel hat dem Geschäftsführer der SachProjekt Gesellschaft für Immobiliensachverständigen- und Projektwesen mbH, Hans Hermann Fiedler (öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet) am 23.07.2025 den Auftrag erteilt, die Wertermittlung höchstpersönlich und schriftlich durchzuführen.

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Objektes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Vor diesem Hintergrund wurden personenbezogene Daten nicht eingefügt und ggf. vorhandene Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bei der Wertermittlung i.S.d. ZVG nicht berücksichtigt (Wert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes).

Das im Grundbuch eingetragene Recht Abt. II Nr. 1 zur Bestimmung des Zuzahlungsbeitrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG wird dem Amtsgericht in einem Begleitschreiben mitgeteilt.

Das Wertgutachten wird nur für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Dritte dürfen ohne Zustimmung des Auftragnehmers das Gutachten nicht verwenden.

Bei der Erstattung des Gutachtens ist es nicht möglich,

- Konformität der baulichen Anlagen mit sämtlichen Verordnungen und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (insbesondere Abstandsflächen, Brandschutz, BImSchG etc.) sowie mit ggf. getroffenen privatrechtlichen Vereinbarungen vollumfänglich zu prüfen - vollumfängliche Konformität ist zu unterstellen,
- Maß-, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Prüfung der Statik sowie Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen durchzuführen - die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen ist vorauszusetzen,
- Rohrleitungen auf Rohrfraß bzw. Dichtigkeit zu überprüfen - Unversehrtheit ist grundsätzlich zu unterstellen,
- das Grundstück auf Kampfmittel zu überprüfen; Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme durch den Sachverständigen.

Zerstörerische Untersuchungen fanden nicht statt. Verborgene Schäden oder Mängel, die durch diese Vorgehensweise nicht bekannt werden, können bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich und nach Angabe des Eigentümers auf dem Wertermittlungsobjekt nicht geführt. Zubehör war nicht erkennbar.

Der Eigentümer gab an, dass Miet- oder Pachtverhältnisse nicht bestehen.

Die Objektanschrift „Georgstraße 20“ stimmt mit der im Grundbuch von Castrop-Rauxel Blatt 9880 überein.

Arbeitsunterlagen und Auskünfte:

- Bauzeichnung und Baubeschreibung vom 30.04.1911 für ein Wohnhaus mit Stall, Verfasser unbekannt
- Bauschein vom 31.07.1911 der Polizeiverwaltung Rauxel für die Errichtung eines Vierfamilienhauses nebst Stall
- Bauzeichnungen vom 11.04.1961 der Klöckner-Werke AG für die Errichtung von Anbauten
- Baubeschreibung vom 13.05.1961 zur Errichtung eines WC-Anbaus, Verfasser nicht lesbar
- Bauschein vom 07.08.1961 der Stadt Castrop-Rauxel für die Errichtung von WC-Anbauten
- Baubeschreibung und Flächenberechnungen vom 11.04.1991 des Dipl.-Ing. Arch. Jürgen Leder in Castrop-Rauxel für den An- und Umbau des Wohnhauses
- Bauzeichnungen vom 11.07.1991 des Dipl.-Ing. Arch. Jürgen Leder in Castrop-Rauxel für den An- und Umbau des Wohnhauses
- Baugenehmigung vom 19.07.1991 der Stadt Castrop-Rauxel für die Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus und Dachgeschossausbau
- Nachtragsbaugenehmigung vom 04.05.2000 der Stadt Castrop-Rauxel für die Errichtung Schleppdach anstelle des geplanten Flachdachanbaus
- Bescheinigung vom 08.02.2001 der Stadt Castrop-Rauxel für den An- und Umbau des Altbaus samt Dachgeschoss zur Fertigstellung des Rohbaus

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

- Bescheinigung vom 22.02.2002 der Stadt Castrop-Rauxel für den An- und Umbau des Altbaus samt Dachgeschoss zur abschließenden Fertigstellung
- Planungsrechtliche Beurteilung vom 13.08.2021 der Stadt Castrop-Rauxel
- Auszug vom 16.05.2025 aus dem Grundbuch von Castrop-Rauxel Blatt 9880 des Amtsgerichts Castrop-Rauxel
- Online-Einsichtnahme vom 19.11.2025 in das Geoportal der Stadt Castrop-Rauxel zum Bauplanungsrecht unter „www.geoportal.gkd-re.de/castrop-rauxel/casgeoportal/...“
- Online-Einsichtnahme vom 19.11.2025 in das Geoportal der Stadt Castrop-Rauxel zum Denkmalrecht unter „www.geoportal.gkd-re.de/castrop-rauxel/casgeoportal/...“
- Auszug vom 19.11.2025 aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Recklinghausen
- Anliegerbescheinigung vom 20.11.2025 der EUV Stadtbetrieb Castrop-Rauxel AÖR
- Auskunft vom 21.11.2025 aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel nebst Baulastenblatt Nr. 52/1991 vom 01.10.1991
- Auskunft vom 21.11.2025 des Kreises Recklinghausen aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen
- Auskunft vom 12.12.2025 der Bezirksregierung Arnsberg in Dortmund über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Urheberrechtsschutz, 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.

2. Makrolage des Objektes

Das Objekt befindet sich im Norden von Castrop-Rauxel, Ortsteil Habinghorst. Habinghorst liegt 10 km nördlich der Linie Bochum - Dortmund, am nördlichen Rand des Ruhrgebietes, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Kreis Recklinghausen, Regierungsbezirk Münster.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

In Castrop-Rauxel lebten zum 31.12.2024 mehr als 74.000 Einwohner auf einer Fläche von 51,66 km².¹

Castrop-Rauxel verfügt über mehrere Autobahnanbindungen. Die A 42 führt in Ost-West-Richtung durch den Ort, nördlich befindet sich die A 2, südlich die A 40. In Nord-Süd-Richtung verläuft die B 235 durch den Ort, westlich befindet sich die A 45.

Der Naherholungswert sowie das kulturelle Angebot sind bezüglich der näheren Umgebung reichhaltig: Nördlich beginnt die ländliche Region des nicht weit entfernten Münsterlandes, südlich befindet sich das Ruhrgebiet.

Der Wirtschaftsstandort Castrop-Rauxel zeichnet sich durch einen vielfältigen Branchenmix aus: Informations- und Kommunikationstechnik, Chemie, Logistik, Metallverarbeitung und Maschinenbau, Oberflächentechnik, Elektrotechnik, Handwerk und Medizinwirtschaft.

Die Arbeitslosenquote lag im Kreis Recklinghausen im Oktober 2025 mit 8,6 % über dem Landesdurchschnitt NRW von 7,7% und über dem Bundesdurchschnitt von 6,2%.²

3. Mikrolage des Objektes

Das Objekt befindet sich in einem Wohngebiet im Stadtteilzentrum Habinghorst mit aufgelockerter und augenscheinlich überwiegend durch Mehrfamilienhäuser geprägten Bebauung. Auf der Georgstraße sind beidseitig öffentliche Parkbuchten angelegt.

Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind insbesondere gegeben durch die ca. 5 Gehminuten entfernte Bushaltestelle „Habinghorster Straße“, mit mehreren Steigen.³ Der Hauptbahnhof von Castrop-Rauxel befindet sich mit dem Auto in ca. 2 km Entfernung.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist im Umkreis von 1 km grundsätzlich möglich.

Autobahnanschlüsse bestehen insbesondere nach gut 2 km nördlich über die Anschlussstelle „Henrichenburg“ zur A 2 und südlich nach ca. 3 km über die Anschlussstelle „Castrop-Rauxel“ zur A 42, jeweils mit direkter Anbindung an die A 45.

¹ Vgl. <https://www.castrop-rauxel.de/einwohnerstatistik>

² Vgl. <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>

³ Vgl. https://efa.vrr.de/vrr/XSLT_TRIP_REQUEST2

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

4. Beschreibung des Objektes

4.1 Grundstück, Grund und Boden

Zu bewerten ist das im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Castrop-Rauxel Blatt 9880 gebuchte Flurstück 631 der Flur 8 Gemarkung Habinghorst, gemäß Grundbuchauszug des Amtsgerichts Castrop-Rauxel vom 16.05.2025.

Das Flurstück wird im Folgenden auch als „das Grundstück“ bezeichnet.

Das Grundstück hat eine Größe von 736 m².

Der Zuschnitt ist unregelmäßig, erinnert an ein langgezogenes Rechteck mit einer mehrfach versetzten Seite. Zur Veranschaulichung ist in der Anlage eine Flurkarte angefügt.

Die Straßenfront ist knapp 15 Meter lang, bei einer mittleren Breite des Grundstücks von ca. 13 und einer mittleren Tiefe von ca. 57 Metern.

Die Topographie ist nahezu eben.

4.2 Bauliche Anlagen, Gebäudeart, Bauweise und -konzeption

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, in Massivbauweise errichteten Einfamilienwohnhaus als Teil eines Doppelhauses, einer Garage mit Schuppen, einem Glasgewächshaus, zwei Pavillons und einem Schuppen mit Pool bebaut.

Das Wohngebäude verfügt über ein Keller-, ein Erd- und ein Dachgeschoss. Es wird als Einfamilienwohnhaus genutzt.

Die Geschosshöhen der Wohngeschosse sind, von den Dachschrägen einmal abgesehen, auskömmlich. Die Grundrisse weisen teils Durchgangsräume⁴ auf und sind nicht mehr zeitgemäß.

⁴ Hinweis: Durchgangsräume sind Wohnräume, über die andere Räume erreichbar sind, die nicht direkt an eine Diele angeschlossen sind.

4.3 Baujahr

Das Baujahr des Wohnhauses ist ausweislich der Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Castrop-Rauxel 1911. In den 1990er Jahren wurde angebaut. Das fiktive Alter des gesamten Wohnhauses liegt unter Würdigung des Anbaus noch immer über 80 Jahre.

4.4 Gebäudebeschreibung Wohnhaus

Bei der Gebäudebeschreibung geht es um die Darstellung von Ausstattungsmerkmalen, die auf dem Immobilienmarkt zu Preisunterschieden führen und daher im Sinne dieser Wertermittlung zu würdigen sind. Es handelt sich dabei nicht um eine technische Baubeschreibung. Auch ist die Beschreibung nicht zwingend vollständig.

Es liegen die Baubeschreibungen vom 30.04.1911 für ein Wohnhaus mit Stall, Verfasser unbekannt, vom 13.05.1961 zur Errichtung eines WC-Anbaus, Verfasser nicht lesbar und vom 11.04.1991 des Dipl.-Ing. Arch. Jürgen Leder in Castrop-Rauxel für den An- und Umbau des Wohnhauses vor.

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren grundsätzlich auf diesen Baubeschreibungen. Sofern die Inaugenscheinnahme der tatsächlichen Eigenschaften durch den Sachverständigen am Ortstermin jedoch offensichtlich Abweichendes ergeben hat, sind im Folgenden die tatsächlichen Eigenschaften beschrieben.

4.4.1 Fundamente und Keller

Es wurden keine Angaben über die Fundamente des Ursprungsgebäudes gemacht. Für den WC-Anbau sind gemäß der v. g. Baubeschreibung Kiesbetonfundamente hergestellt worden. Der Anbau aus den 1990er Jahren wurde gemäß v. g. Baubeschreibung auf einer Betonplatte gegründet.

Im Keller sind die Decke und die Wände verputzt und gestrichen, das Baumaterial ist nicht erkennbar. Gemäß der Baubeschreibung für das Ursprungswohnhaus wurde die Kellerdecke aus „Beton zwischen eis. Trägern“ errichtet. Die lichte Höhe der Kellerräume beläuft sich grundsätzlich auf rund 1,90 m, in einem Raum 2,35 m.

4.4.2 Dachgeschoss und Dach

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut worden. Die Dachform ist unregelmäßig, mit Giebeln und Schleppdächern.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Augenscheinlich wurde das Dach in den vergangen ca. 30 Jahren neu gedeckt. Angabegemäß wurde ca. 2020 die Innendämmung mit 10 cm starker Dämmwolle ertüchtigt.

Die Dachschrägen setzten direkt an der Decke zwischen Dachgeschoss und dem darunter liegenden Geschoss an, sodass der Drempel zu Lasten der Wohnfläche geht.

4.4.3 Decken und Wände

Gemäß v. g. Baubeschreibung handelt es sich bei den Decken der Wohngeschosse im Ursprungshaus um „Holzbalkendecken mit Zwischendecken spalierverputzt“. Bei der Decke des WC-Anbaus handelt es sich gemäß der Baubeschreibung um eine Stahlbetonausführung.

Die Wände sind innen und außen verputzt und gestrichen. Das Mauerwerk des Anbaus besteht gemäß der Baubeschreibung aus 36,5 cm starkem Poroton. Die Außenwände wurden augenscheinlich nicht nachträglich gedämmt.

4.4.4 Treppen

Innen sind geschlossene Holz- bzw. geflieste Steintreppen o. ä. eingebaut. Der Hauseingang ist nicht barrierefrei erreichbar. Zum Garten führt eine 6-stufige offene Treppe hinab.

4.4.5 Türen und Fenster

Die Hauseingangstür wurde augenscheinlich in den vergangenen rund 30 Jahren erneuert, der Bereich darum verklindert. Innen sind gestrichene Holzfurniertüren o. ä. vorhanden.

Die Fenster wurden 1992 gegen isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster getauscht. Im Erdgeschoss sind Rollläden eingebaut; im Obergeschoss gibt es lediglich zwei Fenster mit Rollläden.

4.4.6 Heizung und Warmwasser

Das Gebäude wird über eine augenscheinlich veraltetet Gaszentralheizung versorgt.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

4.4.7 Sanitäre Anlagen

Im Keller sind ein WC und ein Waschtisch eingebaut. Diese Anlagen sind veraltet.

Im Erdgeschoss sind ein mit WC, Waschtisch, Bidet und Badewanne mit separater Dusche ausgestattetes Badezimmer sowie ein Gäste-WC eingebaut. Diese Anlagen stammen augenscheinlich aus den 1980er Jahren.

Auf der Zwischenetage ist ein augenscheinlich in den 1990er Jahren erneuertes Badezimmer mit WC, Waschtisch und Dusche vorhanden.

4.4.8 Elektrik

Die Elektrik wurde augenscheinlich in den 1980er oder 1990er Jahren teilerneuert, ist aber insgesamt eher veraltet.

4.4.9 Bodenbeläge

In den Wohngeschossen ist überwiegend Laminat verlegt, im Dachboden sind stellenweise die Holzdielen sichtbar.

4.4.10 Balkone und Terrassen

An das Erdgeschoss schließt sich zum Garten hin ein Austritt von gut 2 m² an; von dort aus führt eine Treppe zum Garten hinab. Im Übrigen sind Balkone und Terrassen nicht vorhanden.

4.4.11 Besondere Bauteile

Über dem Hauseingang und dem Gartenausgang ist jeweils ein Vordach angebracht.

4.5 Nebengebäude

Es ist eine massiv errichtete Garage mit angeschlossenen Schuppen vorhanden, in dem ein WC und eine Dusche eingebaut sind.

Des Weiteren sind zwei Holzpavillons vorhanden sowie ein Glasgewächshaus. Im hinteren Bereich des Gartens ist ein Pool eingelassen, mit Holzliegebereich.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

5. Flächenangaben

5.1 Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Sie wird definiert und erläutert in der DIN 277.

Die BGF von Wohnhäusern setzt sich demnach wie folgt zusammen:

Nutzfläche (Wohnen + Aufenthalt, sonstige Nutzungen)
+ Technische Funktionsfläche (Betriebstechnische Anlagen)
+ Verkehrsfläche (Verkehrerschließung und -sicherung)
+ Konstruktionsgrundfläche

Die einzelnen Flächen der BGF sind nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- a) überdeckt und in voller Höhe umschlossen
- b) überdeckt, aber nicht in voller Höhe umschlossen
- c) nicht überdeckt

Im Sinne dieser Wertermittlung sind nicht überdeckte Bereiche sowie Terrassen außerhalb der Geschosse und alle Balkone nicht zur BGF gehörig. Kriechkeller, Spitzböden und konstruktionsbedingte Hohlräume sind ebenfalls nicht Teil der BGF.

Ermittlung der BGF für das Wertermittlungsobjekt im Einzelnen:

Kellergeschoss:	110 m ²
Erdgeschoss:	110 m ²
Obergeschoss:	110 m ²
Dachgeschoss:	<u>80 m²</u>
Summe BGF:	<u>410 m²</u>

5.2 Wohnfläche

Die Wohnflächenermittlung erfolgt auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. Dabei sind grundsätzlich sämtliche Grundflächen der Räume, die zu den Wohnbereichen zählen, in die Wohnfläche einzubeziehen. Flächen mit einer lichten Raumhöhe von bis zu einem Meter bleiben unberücksichtigt, zwischen einem und

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

zwei Metern werden sie zu $\frac{1}{2}$ einbezogen. Die Flächen von Balkonen und Terrassen sind zu $\frac{1}{4}$ einzubeziehen.

Es liegt die Flächenberechnung vom 11.04.1991 des Dipl.-Ing. Arch. Jürgen Leder in Castrop-Rauxel für den An- und Umbau des Wohnhauses vor.

Der Sachverständige hat diese Berechnungen am Ortstermin plausibilisiert und festgestellt, dass es sich bei den Bestandsmaßen offenbar um Rohbaumaße handelte. Diese wären dann entsprechend zu verringern, zumeist um 3 %. Andererseits waren die Flure nicht enthalten, ebenso nicht der $\frac{1}{4}$ -Anteil der Terrasse. Diese Effekte gleichen sich nahezu aus.

Des Weiteren wurden ursprüngliche Räume im Dachgeschoss abweichend ausgeführt, zu Lasten von Wohnflächen. Für das Dachgeschoss werden knapp 10 m² in Abzug gebracht.⁵

Nachstehend ist die v. g. Flächenberechnung abgeleitet:

A.2.1 Wohnfläche vorhanden		
A.2.11 Erdgeschoß		
Abstellraum		
1,71 x 2,24	=	3,83
Bad		
2,31 x 3,54	=	8,18
WC		
2,00 x 1,35	=	2,70
Garderobe		
2,00 x 2,07	=	4,14
Flur		
1,10 x 2,06	=	2,27
Schlafen		
3,35 x 5,06	=	16,95
Wohnen		
5,66 x 3,525	=	19,95

vorhandene Wohnfläche EG		58,02 qm

⁵ Hinweis: Die Vorgehensweise führt nicht zu einem genauen Ergebnis. Weil jedoch die Wohnfläche hier ausschließlich der Plausibilisierung des vorläufigen Sachwertes dient, ist die Vorgehensweise für diesen Zweck hinreichend genau. Eine andere Verwendung – insbesondere miet- oder baurechtlicher Art – ist nicht zwingend möglich.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

A.2.12 Obergeschoß			
WC	1,71 x 2,24	=	3,83
Kochen	4,43 x 3,54	=	15,68
Flur	2,20 x 2,06	=	4,53
Schlafen	3,35 x 5,06	=	16,95
Essen	5,66 x 3,59	=	20,32
	vorhand. Wohnfläche OG		<u>61,31 qm</u>
A.2.13 Dachgeschoß			
	bisher Dachboden		
	vorhand. Wohnfläche DG		<u>0,00 qm</u>
A.2.2 Wohnfläche geplant			
A.2.21 Erdgeschoß (Anbau)			
Kochen/			
Essen	5,26 x 3,395	-	17,61 x 0,97 = 17,08
	-0,70 x 0,70 x 0,5		
	geplante Wohnfläche EG		<u>17,08 qm</u>
A.2.22 Obergeschoß (Anbau)			
Wohnen/			
gepl.	5,26 x 3,395 =	17,96 x 0,97 =	17,32
	geplante Wohnfläche OG		<u>17,32 qm</u>
A.2.23 Dachgeschoß (Altbau)			
Bad	4,00 x 0,9		
	+1,00 x 1,00		
	+0,90 x 0,90 x 0,5		
	+4,00 x 1,00 x 0,5	= 7,00 x 0,97 =	6,80
Flur	2,04 x 1,01	= 2,06 x 0,97 =	2,00
Kind1	1,20 x 5,07		
	+2,20 x 2,30		
	+0,90 x (5,07-2,30) x 0,5		
	+1,75 x 0,90 x 0,5	=13,18 x 0,97 =	12,78
Kind2	3,51 x 3,13		
	+(5,66-3,51) x 1,15		
	+(5,66-3,51) x 1,00 x 0,5	=14,53 x 0,97 =	14,10
	geplante Wohnfläche DG		<u>35,68 qm</u>

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

A.2.3 Zusammenstellung	
Wohnfläche vorhand.	EG 58,02
	OG 61,31
	DG 0,00

	119,33 qm
	=====
Wohnfläche geplant	EG 17,08
	OG 17,32
	DG 35,68

	70,08 qm
	=====
Wohnung EG	
vorh. und gepl.	= 75,10 qm
	=====
Wohnung OG/DG	
vorh. und gepl.	
61,31 + 17,32 + 35,68	=114,31 qm
	=====
Wohnfläche gesamt	189,41 qm
	=====

Wie weiter vorne dargestellt, wird nach Plausibilisierung der Flächen am Stichtag ein Abschlag von knapp 10 m² vorgenommen.

Die Wohnfläche beträgt überschlägig 180 m².

6. Baumängel und Bauschäden – GEG

Aufgeführt sind lediglich Mängel und Schäden, die nicht bereits durch die normale altersbedingte Abnutzung über die weiter unten zu ermittelnde wirtschaftliche Restnutzungsdauer Berücksichtigung finden.

Nicht aufgelistet sind des Weiteren ausstehende Modernisierungsmaßnahmen, sofern sie ebenfalls insbesondere im Rahmen der weiter unten ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in die Bewertung eingehen.

Es wird aber an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es nach dem „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung“

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

gung in Gebäuden“ (GEG) Verpflichtungen des Eigentümers geben kann, die sofortige Investitionen nach sich ziehen.

Die folgenden Verpflichtungen waren augenscheinlich nicht erfüllt:

- Wärmedämmung von Rohrleitungen und Armaturen gemäß § 69 ff. GEG
- Ggf. späterer Austausch der Heizungsanlage gemäß § 72 GEG
- Vor einem Verkauf wäre ein Energieausweis vorzulegen

Die Aufzählung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dient lediglich der Grundlage für das Ermitteln von Abschlägen im Sinne dieser Wertermittlung, vgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale weiter unten. Eine vollständige Prüfung mit sämtlichen Gesetzen, Verordnungen und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen ist nicht Gegenstand des Auftrages. Für die nicht geprüften Punkte ist vollumfängliche Konformität zu unterstellen.

Bei Änderungen des Gebäudes können weitere Verpflichtungen entstehen, die im Sinne dieser Wertermittlung jedoch zunächst nicht zu würdigen sind.

Durch die Inaugenscheinnahme wurden am Ortstermin die folgenden Baumängel bzw. Bauschäden festgestellt; Untersuchungen haben auftragsgemäß nicht stattgefunden:

Angabegemäß ist zum Garten hin keine Drainage vorhanden. Das wäre baujahrestypisch nicht auszuschließen. Es sei eine Pumpe im Garten vorhanden, die ggf. Wasser im Keller abpumpe.

Im Dachgeschoss sind augenscheinlich nicht alle Um- bzw. Ausbaumaßnahmen abgeschlossen.

Nicht werterhebliche Baumängel und Bauschäden wurden im Sinne dieser Wertermittlung nicht aufgelistet. Für die sichtbaren Schäden sind weiter unten in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Abschläge zu ermitteln.

7. Rechtliche Beschreibung

7.1 Bebauungsplan, Baugenehmigung und -abnahme

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt nicht im Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Gemäß der planungsrechtlichen Beurteilung vom 16.08.2021 aus der Bauakte der Stadt Castrop-Rauxel handele es sich um Wohnbaufläche gemäß dem Flächennutzungsplan; die Zulässigkeit von Bauvorhaben werde beurteilt nach § 34 BauGB.

Es liegen die folgenden Unterlagen über die Baugenehmigung und -abnahme vor:

- Bauschein vom 31.07.1911 der Polizeiverwaltung Rauxel für die Errichtung eines Vierfamilienhauses nebst Stall
- Bauschein vom 07.08.1961 der Stadt Castrop-Rauxel für die Errichtung von WC-Anbauten
- Baugenehmigung vom 19.07.1991 der Stadt Castrop-Rauxel für die Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus und Dachgeschossausbau
- Nachtragsbaugenehmigung vom 04.05.2000 der Stadt Castrop-Rauxel für die Errichtung Schleppdach anstelle des geplanten Flachdachanbaus
- Bescheinigung vom 08.02.2001 der Stadt Castrop-Rauxel für den An- und Umbau des Altbaus samt Dachgeschoss zur Fertigstellung des Rohbaus
- Bescheinigung vom 22.02.2002 der Stadt Castrop-Rauxel für den An- und Umbau des Altbaus samt Dachgeschoss zur abschließenden Fertigstellung

Demnach wurde das gesamte Doppelhaus 1911 als Vierfamilienhaus genehmigt. In der zu bewertenden Doppelhaushälfte waren zum Stichtag jedoch durch bauliche Veränderungen im Flurbereich abweichend keine zwei abgeschlossenen Wohnungen mehr vorhanden, sondern lediglich eine große über alle Wohngeschosse.

Des Weiteren wich die tatsächliche Nutzung des Stallgebäudes am Stichtag von der genehmigten ab oder das Stallgebäude wurde rückgebaut und eine Garage mit Schuppen errichtet. Jedenfalls lagen zum Stichtag keine Baugenehmigungen für die Nebengebäude in der vorgefundenen Form vor.

Hinsichtlich der ausstehenden Genehmigungen wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die betreffenden Unterlagen lediglich abhandengekommen sind bzw. dass die betreffenden baulichen Anlagen bzw. Umbaumaßnahmen zumindest

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

genehmigungs- und abnahmefähig oder nicht genehmigungspflichtig sind. Sollte diese Annahme unzutreffend sein, so wäre das Gutachten zu überarbeiten. Es können dann Abschläge vom Verkehrswert die Folge sein.

7.2 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Es liegt die Anliegerbescheinigung vom 20.11.2025 der EUV Stadtbetrieb Castrop-Rauxel AÖR vor. Dort heißt es:

„Das ... Grundstück wird von der ‚Georgstraße‘ (zwischen Quer- und Lange Straße) erschlossen und liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die ‚Georgstraße‘ wurde durch Dritte erstmalig hergestellt.

Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. BauGB können nicht erhoben werden.“

Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei im Sinne dieser Wertermittlung.

7.3 Denkmalschutz

Der Sachverständige hat am 19.11.2025 online Einsicht in das Geoportal der Stadt Castrop-Rauxel⁶ zum Denkmalrecht genommen. Das Wertermittlungsobjekt ist dort nicht gekennzeichnet.

Es wird hier davon ausgegangen, dass werterhebliche denkmalrechtliche Belange zum Stichtag nicht bestanden haben.

7.4 Energieausweis

Ein Energieausweis lag nicht vor.

7.5 Dichtheitsprüfungen der Entwässerungsleitungen

Dichtheitsprüfungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

⁶ Vgl. www.geoportal.gkd-re.de/castrop-rauxel/casgeoportal/...

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

7.6 Altlasten

Es liegt die Auskunft vom 21.11.2025 des Kreises Recklinghausen aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen vor. Demnach ist das Grundstück „zurzeit“ dort nicht verzeichnet.

Die Nutzung als Wohnhaus gibt keine besonderen Hinweise auf einen erhöhten Altlastenverdacht.

Auftragsgemäß wurden Bauteiluntersuchungen und Schadstoffmessungen nicht durchgeführt.

Das Wertermittlungsobjekt ist zunächst als altlastenfrei im Sinne dieser Wertermittlung zu beurteilen.

7.7 Bergbau

Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich im Ruhrgebiet. In dieser Region liegt der Beginn bergbaulicher Aktivitäten so lange zurück, dass nicht alle diese Aktivitäten dokumentiert wurden bzw. nicht sämtliche Dokumente mehr vorhanden sind.

Es kann daher generell nicht ausgeschlossen werden, dass Beeinträchtigungen durch bergbauliche Aktivitäten vorliegen oder in der Zukunft in Erscheinung treten werden.

Folgeerscheinungen aus etwaiger bergbaulicher Tätigkeit, wie zum Beispiel eindeutig darauf zurückzuführende Risse oder Neigungen an Gebäuden, waren bei der Inaugenscheinnahme nicht offensichtlich.

Es liegt die Auskunft vom 12.12.2025 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vor.

Dort heißt es:

„Das ... Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Victor 7‘ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld ‚Castrop‘ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ‚Victor 7‘ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ‚Castrop‘ ist die Salzgitter Klöckner- Werke GmbH in Salzgitter, Eisenhüttenstraße 99 in 38239 Salzgitter. ...

Bergbehördliche Bewilligung

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld ‚Victor Gas‘ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Bergbauliche Situation und Bergschadensgefährdung

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich 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 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

Insgesamt ist auf Grundlage dieser Erkenntnisse zum Stichtag kein Abschlag vom Verkehrswert vorzunehmen.

7.8 Baugrund

Baugrunduntersuchungen waren nicht beauftragt, Analysen lagen nicht vor. Es wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass es sich um tragfähigen Baugrund handelt.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

7.9 Lasten und Beschränkungen aus dem Grundbuch

Im Auftragschreiben vom 23.07.2025 des Amtsgericht Castrop-Rauxel heißt es dazu:

„Darüber hinaus werden Sie gebeten, die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 1 ... nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten hierher mitzuteilen.“

Abteilung III des Grundbuchs bleibt hier ebenfalls unberücksichtigt.

Weisungsgemäß wird in dieser Wertermittlung daher der Wert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes ermittelt.

7.10 Baulasten

Es liegt die Auskunft vom 21.11.2025 aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel nebst Baulastenblatt Nr. 52/1991 vom 01.10.1991 vor.

Demnach ist das Grundstück nicht mit Baulasten belastet.

Es ist jedoch eine das Grundstück begünstigende Abstandsflächenbaulast eingetragen, auf Baulastenblatt Nr. 52/1991 vom 01.10.1991. Dort heißt es:

Bezeichnung der Baulast:

Zugunsten des Grundstückes Georgstr. 20; Gemarkung Habinghorst, Flur 8, Flurstück 576, wird eine Abstandsfläche in den ca.-Abmessungen 3,80 m bis zu 3,0 m = insg. 14,40 m übernommen und von jeglicher Bebauung von solchen baulichen Anlagen freigehalten, die selbst eigene Abstandsflächen erfordern. Das genaue Flächenmaß ergibt sich nach Übertragung der noch dem Grundstück Georgstr. 20, Flurstück 576 zugehörigen Fläche, im beiliegenden Grundrißplan "gelb" gekennzeichnet, an das Grundstück Georgstr. 22, Flurstück 575.

Die grün schraffierte Fläche auf dem Lageplan grenzt nördlich an den Anbau an. Die Baulastauskunft ist in der Anlage zu diesem Gutachten abgelichtet.

Wegen der Begünstigung ist weiter unten in den besonderen objektspezifischen Grundstückswerkmalen nach Prüfung ggf. ein Zuschlag zum Verkehrswert zu ermitteln.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

8. Der Markt für solche Objekte

„2024 sind [in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop insgesamt] 662 Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert worden, 101 Häuser mehr als 2023 (+ 18 %). Die Preise für Weiterverkäufe sind zum Vorjahrsniveau durchschnittlich um 1 % gesunken.

Anzahl der eingegangenen Kaufverträge steigend, Geldumsatz stark steigend, Flächenumsatz stark fallend“⁷

Die Anzahl der Kauffälle über alle Objektarten ist in Castrop-Rauxel 2024 auf 636 gegenüber 598 im Vorjahr gestiegen.⁸ Auch der Geldumsatz ist gestiegen, bei nahezu gleichem durchschnittlichen Preisniveau.⁹

Die Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften lagen im Kreis Recklinghausen 2024 in der Altersklasse 1950 – 1974 bei 289.000 €. Preisauswertungen für ältere Doppelhaushälften lagen nicht vor.¹⁰

Im ersten Halbjahr 2025 stiegen die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz in Castrop-Rauxel im Teilmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahreszeitraum an, auf 156 Stück bei 45 Mio. €. Der Durchschnittskaufpreis lag in diesem Segment über alle Baujahre bei 352.000 €.¹¹

Erfahrungsgemäß stiegen die Kaufpreise im Laufe des Jahres 2025 an.

⁷ Zitat Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, S. 11, Ansätze acht und sieben

⁸ Vgl. ebenda, Tabelle S. 12

⁹ Vgl. ebenda, Tabelle S. 14

¹⁰ Vgl. ebenda, Tabelle S. 52

¹¹ Vgl. Halbjahresbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, Tabellen mittlere Spalte des Faltblattes

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

9. Beurteilungen

- **Beurteilung der Lage des Objektes**

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in mittlerer Wohnlage.

- **Beurteilung des Grundstückes, der baulichen Anlagen und der rechtlichen Situation**

Das Grundstück ist grundsätzlich gut ausgenutzt, aber rückwärtig lediglich durch Nebengebäude.

Die Gesamtausstattung macht einen den Bau- und Umbaujahren üblichen Eindruck und ist durchschnittlich instandgehalten worden. Vor ca. 30 Jahren wurden recht umfangreiche Modernisierungen durchgeführt, die aber aus heutiger Sicht weitgehend veraltet sind.

Es gibt baurechtliche Unwägbarkeiten insbesondere in Bezug auf die Nebengebäude.

- **Beurteilung des Marktes für solche Objekte**

Das Objekt befindet sich zum Stichtag in einem Markt mit mindestens leicht steigenden Preisen.

- **Gesamtbeurteilung**

Mittleres Wohnobjekt älteren Baujahres in mittlerer Wohnlage.

10. Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes

10.1 ImmoWertV 2021

Der Verkehrswert in Anlehnung an § 194 BauGB ist gemäß den Regelungen aus der ImmoWertV 2021¹² und ergänzend gemäß den Anwendungshinweisen dazu (ImmoWertA) bzw. den sie ersetzenden Richtlinien zu ermitteln.

Dabei wird der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den

¹² Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Nach § 3 ImmoWertV sind dabei die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu Grunde zu legen. Diese bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände sowie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes.

Nach § 9 (2) ImmoWertV 2021 sind zur Wertermittlung Daten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

10.2 Stichtag, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist gemäß § 2 (4) ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Er entspricht hier dem Tag der Inaugenscheinnahme.

Der Qualitätsstichtag ist gemäß § 2 (5) ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Der Stichtag (Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag) ist hier der 14. November 2025.

10.3 Tag und Umfang der Objektbesichtigung

Das Objekt wurde am 14.11.2025 von außen und von innen besichtigt im Sinne einer Inaugenscheinnahme. Untersuchungen wurden nicht angestellt. An der Besichtigung teilgenommen hat neben dem Sachverständigen der Eigentümer.

11. Ermittlung des Verkehrswertes

11.1 Vorbemerkung

Gemäß § 6 ImmoWertV 2021 sind zur Wertermittlung grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

11.2 Verfahrenswahl und Begründung

In Bezug auf das hier zu bewertende Objekt liegen Daten über Transaktionen eingeschränkt vergleichbarer Objekte vor. Der Gutachterausschuss hat daraus Immobilienrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Im vorliegenden Fall weichen jedoch insbesondere das Alter, die Wohnfläche und die Grundstücksgröße erheblich vom Durchschnitt der Doppelhaushälften der Zone ab.

Daher hat der Sachverständige zunächst Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beantragt. Aber auch die Verkäufe dort sind nach fernmündlicher Auskunft vom 09.12.2025 mit dem Wertermittlungsobjekt nicht direkt vergleichbar.

Es ist daher nicht sachgerecht, zur Ermittlung des Verkehrswertes allein das Vergleichswertverfahren zu wählen. Der Immobilienrichtwert eignet sich aber zumindest zur Plausibilisierung des Verfahrenswertes.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein im Wesentlichen zur Eigennutzung heranzuziehendes Objekt und nicht in erster Linie um ein Renditeobjekt. Es ist daher nach den Gepflogenheiten des Marktes zur Ermittlung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren zu wählen.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

11.3 Bodenwert

Gemäß § 40 (1) ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert grundsätzlich¹³ ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden, vgl. § 40 (2) ImmoWertV 2021.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone mit der Bodenrichtwertnummer 1228. Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für diese Bodenrichtwertzone den Bodenrichtwert ermittelt und beschlossen in Höhe von 245 €/m². Dabei hat die Tiefe des Richtwertgrundstücks bei 40 Metern gelegen.

Abweichend ist das bewertungsgegenständliche Grundstück ca. 58 Meter tief. Der Gutachterausschuss hat für das abweichende Grundstücksmerkmal Tiefe Umrechnungskoeffizienten ermittelt und in den örtlichen Fachinformationen veröffentlicht.

Die Umrechnungskoeffizienten reichen lediglich bis zur Tiefe von 50 Metern. Allerdings ist das Grundstück – und so auch einige Grundstück der Nachbarschaft – mit einer Garage plus Schuppen recht tief ausgenutzt. Hilfsweise wird hier der Umrechnungskoeffizient für eine Tiefe von 50 Metern herangezogen.

Darüber hinaus ist keine weitere Anpassung erforderlich, da die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks, insbesondere Lage, Entwicklungszustand, Erschließungszustand sowie Art und Maß der baulichen Nutzung hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen bzw. weil keine Auswirkungen von Abweichungen auf den Bodenwert bekannt geworden oder aus Erfahrung des Sachverständigen zu würdigen sind.

Dies vorausgeschickt, wird der gerundete Bodenwert für das bewertungsgegenständliche Objekt wie folgt ermittelt:

$$736 \text{ m}^2 \times 245 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = \text{rund } \underline{\underline{160.000 \text{ €}}}$$

¹³ Ausnahmen werden in § 40 (5) ImmoWertV 2021 bestimmt. Soweit es für diese Wertermittlung sachgerecht ist, wird der Einfluss der tatsächlichen baulichen Nutzung ausnahmsweise bei der Ermittlung gewürdigt.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

11.4 Sachwert

11.4.1 Erläuterung des Sachwertverfahrens

Die Wertermittlung unter Anwendung des Sachwertverfahrens ist nach den Bestimmungen der ImmoWertV 2021, vgl. weiter vorne, durchzuführen. Hier insbesondere von zu erläuternder Bedeutung sind die §§ 6 ff. und §§ 35 ff.

Demnach sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln und im Anschluss die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Dabei ist zunächst der vorläufige Verfahrenswert, dann der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert und danach der Verfahrenswert zu ermitteln. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des Sachwertverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Werteinfluss allgemeiner Grundstücksmerkmale, das sind hinsichtlich Art und Umfang regelmäßig auf dem Grundstücksmarkt auftretende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes berücksichtigt

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Auf den marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert sind Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu tätigen, um den Verfahrenswert zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren folgt dabei dem Prinzip der separaten Bewertung von Boden und baulichen Anlagen. Boden gilt als unvergänglich, bauliche Anlagen sind zeitlich begrenzt wirtschaftlich nutzbar.

Um den Wert der baulichen Anlagen zu ermitteln, werden grundsätzlich die Kosten ermittelt, die aufgewendet werden müssten, die baulichen Anlagen zum Stichtag herzustellen (Herstellungskosten), vermindert um einen Abschlag, der durch das Alter der

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

baulichen Anlagen (Alterswertminderung) entstanden ist und ggf. angepasst an den zu treffenden Immobilienmarkt (Regionalfaktor)¹⁴.

Die gewöhnlichen Herstellungskosten sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage (grundsätzlich ohne Außenanlagen) zu vervielfachen. Der Ansatz der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ist aus Erfahrungswerten oder in Anlehnung an die Herstellungskosten zu ermitteln.

Die Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Die so ermittelten Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag sind wegen Alters der baulichen Anlagen zu mindern. Bezüglich der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ist die Alterswertminderung nur vorzunehmen, wenn deren Ansätze aus den Herstellungskosten abgeleitet wurden.

Dabei wird die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), ins Verhältnis gesetzt zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung.

Der Bodenwert ist jetzt zu addieren, um den vorläufigen Sachwert (= vorläufiger Verfahrenswert) des Objektes zu erhalten.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der regionalen Baupreisverhältnisse ist der vorläufige Sachwert durch Sachwertfaktoren und ggf. Regionalfaktoren entsprechend anzupassen.

Der so ermittelte marktangepasste vorläufige Sachwert (= marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert) kann um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale verändert werden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere sein besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

¹⁴ Hinweis: Bei einigen Gutachterausschüssen ist der Regionalfaktor im Marktanpassungsfaktor enthalten und bei der Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen nicht gesondert zu ermitteln.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

11.4.2 Grundsatz der Modellkonformität

Die Wertermittlung erfolgt gemäß § 10 ImmoWertV 2021 grundsätzlich unter Anwendung erforderlicher Daten, die durch einen Gutachterausschuss in Modellen ermittelt wurden. Werden diese erforderlichen Daten hier angewendet, so sind auch dieselben Modelle anzuwenden.

Im Sachwertverfahren beruhen bspw. die Marktanpassungs- oder Sachwertfaktoren auf einer bestimmten Gesamtnutzungsdauer für die betreffende Objektart. Diese Gesamtnutzungsdauer muss dann auch in der Wertermittlung verwendet werden, um modellkonform die Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren anwenden zu können.

11.4.3 Herleitung / Begründung der Wertermittlungsparameter¹⁵

Herstellungskosten

- Normalherstellungskosten NHK 2010
 - Gebäudetyp:

Das Wohngebäude besteht aus zwei Gebäudetypen, die sich anteilig nach den Flächen – insbesondere der Brutto-Grundflächen-Anteile – aufteilen lassen.
75 % Doppel- und Reihenendhäuser; Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
25 % Doppel- und Reihenendhäuser; Keller-, Erd- und Obergeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach

➔ 75 % Typ 2.11
➔ 25 % Typ 2.13
 - Gebäudestandard:

Bauteil / Ausstattung	Ausprägung vergleichbar mit:	Standardstufe	Wägungsanteil
Außenwände	Ein-/zweischaliges Mauerwerk; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	2	23 %
Dach	Betondachsteine, Dachdämmung	2 (50 %) 3 (50 %)	15 %
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995)	2	11 %

¹⁵ Für die folgenden Abschnitte vgl. insbesondere Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, S. 56 ff., S. 81

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, schwere Türen, Holzzargen	3	11 %
Deckenkonstruktion und Treppen	Beton- und Holzbalkendecken, Treppen aus Holz bzw. aus Stein	2 (50 %) 3 (50 %)	11 %
Fußböden	Überwiegend Laminat	2 (50 %) 3 (50 %)	5 %
Sanitäreinrichtungen	1-2 Bäder mit tlw. Bidet, Gäste-WC, Dusche und Wanne	4	9 %
Heizung	Gas- Zentralheizung	3	9 %
sonstige technische Ausstattung	Wenige Steckdosen und Schalter, teilerneuerte Sicherungen	2 (50 %) 3 (50 %)	6 %

75 % Typ 2.11	Standardstufe				
25 % Typ 2.13	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte	618 €/m ² BGF	688 €/m ² BGF	789 €/m ² BGF	950 €/m ² BGF	1.186 €/m ² BGF

Außenwände	23 % x 688 €/m ² BGF =	158 €/m ² BGF
Dach	15 % x 688 €/m ² BGF x ½ + 15 % x 789 €/m ² BGF x ½ =	111 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % x 688 €/m ² BGF =	76 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % x 789 €/m ² BGF =	87 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % x 688 €/m ² BGF x ½ + 11 % x 789 €/m ² BGF x ½ =	81 €/m ² BGF
Fußböden	5 % x 688 €/m ² BGF x ½ + 5 % x 789 €/m ² BGF x ½ =	37 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % x 950 €/m ² BGF =	86 €/m ² BGF
Heizung	9 % x 789 €/m ² BGF =	71 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	6 % x 688 €/m ² BGF x ½ + 6 % x 789 €/m ² BGF x ½ =	44 €/m ² BGF
	(Summe):	751 €/m ² BGF

Wegen eines großenteils nicht vorhandenen Dremfels ist die Wohnfläche im Dachgeschoss deutlich reduziert. Auch die lichte Höhe der meisten Kellerräume von ca. 1,90 m zu würdigen. Sachverständig wird für beides ein Abschlag auf den Kostenkennwert von ermitteln: $751 \text{ €/m}^2 - 60 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{691 \text{ €/m}^2}}$

➔ Kostenkennwert: 691 €/m² BGF

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

- Herstellungskosten der baulichen Anlage aus NHK 2010 einschließlich Baunebenkosten, ohne besondere Bauteile

→ $691 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 410 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 283.310 \text{ €}$

- Besondere Bauteile¹⁶

Hier sind die beiden Vordächer über den Hauseingängen (insges. 4.000 €) und die Terrasse (2.000 €) zu würdigen.

→ 6.000 € besondere Bauteile per 2010

- Herstellungskosten der baulichen Anlage aus NHK 2010 einschließlich Baunebenkosten, inklusive besondere Bauteile

→ $283.310 \text{ €} + 6.000 \text{ €} = 289.310 \text{ €}$

- Baukostenindex für Wohngebäude

Das statistische Bundesamt veröffentlicht den Baupreisindex quartalsweise auf www.destatis.de. Basis ist das Jahr 2010.

→ Baukostenindex für Wohngebäude = 189,6 %

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten inklusive besondere Bauteile, multipliziert mit dem Baupreisindex:

→ $289.310 \text{ €} \times 1,896 = 548.532 \text{ €}$

Gesamtnutzungsdauer

Für Doppelhäuser und Reihenhäuser sind modellkonform 80 Jahre als Gesamtnutzungsdauer anzusetzen.

→ Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

¹⁶ In Anlehnung an Kleiber, „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 8. Auflage 2017, S. 2066 ff.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Es wird das den erforderlichen Daten entsprechende Modell angewendet, unter Bezugnahme auf die Orientierungen der ImmoWertA, Abschnitt II.3.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Für das bewertungsgegenständliche Objekt trifft eine Punktevergabe von insgesamt 4 Punkten zu.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Gebäudealter von mehr als 80 Jahren und diesem Modernisierungsgrad beträgt die modifizierte Restnutzungsdauer gemäß Tabelle b zu Anlage 2 ImmoWertA 21 Jahre.

→ modifizierte Restnutzungsdauer 21 Jahre

Alterswertminderung

Die lineare Alterswertminderung beträgt bei einem modifizierten Gebäudealter von $80 - 21 = 59$ Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren 73,75 %.

→ Alterswertminderung: 73,75 % von 548.532 € = 404.542 €

Außenanlagen und sonstige Anlagen, Nebengebäude

Zu den Außenanlagen zählen zum Beispiel befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Die Garage und die sonstigen Nebengebäude sind hier ebenfalls anzusetzen. Der Wert ist nach Erfahrungssätzen sachverständig zu ermitteln.

→ Pauschalansatz 20.000 €

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss hat mehrere Tabellen mit Sachwertfaktoren veröffentlicht. Hier zu würdigen wären die folgenden:

- 1,08 als Mittel 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop, bei einem vorläufigen Sachwert von 325.000 €
- 1,06 für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop, bei einem vorläufigen Sachwert von 325.000 €
- 1,10 für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Castrop-Rauxel bei einem vorläufigen Sachwert von 325.000 €

Sachverständig wird der Sachwertfaktor auf das Wertniveau 2024 hier ermittelt mit 1,08.

→ Sachwertfaktor 1,08

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor für den Kreis Recklinghausen beträgt modellkonform 1,0.

Marktanpassung auf den Stichtag

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgte auf das Mittel von 2024. Seither hat sich der Markt entwickelt, Preissteigerungen waren 2025 zu beobachten. Daher ist bei der Ermittlung des Sachwertes zusätzlich die Marktanpassung auf den Stichtag sachverständig zu ermitteln.

→ Marktanpassungsfaktor auf den Stichtag: 1,05

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

11.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind die Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu ermitteln.

Baumängel und Bauschäden

Die pauschalen Abschläge für die einzelnen Schäden müssen nicht zwingend den tatsächlichen Kosten für eine Beseitigung der Schäden entsprechen. Ursache ist insbesondere, dass eine Beseitigung hier nicht sofort erfolgen muss. Das Haus ist im Ist-Zustand bewohnbar. Investitionen in den Folgejahren wiegen weniger schwer als notwendige Sofortmaßnahmen. Des Weiteren beeinflusst die Art der Behebung den Preis. Bei den hier vorgenommenen Abschlägen handelt es sich also eher um solche, die ein Käufer marktüblich vom Kaufpreis abziehen würde, als um Behebungskosten.

→ - 20.000 € Pauschale für Baumängel und -schäden

Begünstigende Baulast

Durch die weiter vorne beschriebene Baulast auf dem benachbarten Grundstück ist das bewertungsgegenständliche Grundstück in einem dort festgelegten Bereich bis an die Grundstücksgrenze bebaubar.

Der Wertvorteil wird hier sachverständig ermittelt mit 2.000 €.

→ + 2.000 € Pauschale für begünstigende Baulast

Zusammenfassung

Die Zu- und Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wurden insgesamt mit einem Abschlag von 18.000 € ermittelt.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

11.4.5 Ermittlung Sachwert

Herstellungskosten der baulichen Anlage	548.532 €
abzüglich Alterswertminderung 73,75 %	- 404.542 €
+ vorläufiger Sachwert baulicher Außen-/ sonst. Anlagen, Nebengebäude	+ 20.000 €
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	163.990 €
+ Bodenwert	160.000 €
= vorläufiger Sachwert	323.990 €
Regionalfaktor 1,0	323.990 €
Marktanpassung mittels Sachwertfaktor auf das Wertniveau 2024	x 1,08
= marktangepasster vorläufiger Sachwert auf das Wertniveau 2024 ¹⁷	349.909 €
Marktanpassung auf den Stichtag, Faktor 1,05:	367.405 €
+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 18.000 €
= Sachwert	349.405 €
<u>Sachwert (gerundet)</u>	<u>350.000 €</u>

11.4.6 Plausibilisierung vorläufiger Sachwert

Es wird ermittelt:

Immobilienrichtwert		2.700 €/m ²
Wohnfläche 180 m ²	- 13,4 %	
Alter	- 22,5 %	
Grundstücksgröße 736 m ²	+ 11,3 %	
Angepasster Immobilienrichtwert, gerundet		2.020 €/m ²
= vorläufiger angepasster Immobilienrichtwert, gerundet		360.000 €

Der vorläufige, auf das Wertniveau 2024 angepasste Sachwert wurde mit 349.909 € ermittelt und ist plausibel.

¹⁷ Hinweis: Eine Plausibilisierung erfolgt im nächsten Abschnitt.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

12. Ergebnis Verkehrswert

Zusammenstellung:

vorläufiger Verfahrenswert, entspricht dem vorläufigen Sachwert	323.990 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert, entspricht dem marktangepassten vorläufigen Sachwert	367.405 €
Verfahrenswert, entspricht dem gerundeten Sachwert	350.000 €
Verkehrswert, entspricht dem Verfahrenswert	350.000 €
<hr/>	
Verkehrswert des fiktiv unbelasteten, bebauten Grundstücks zum Stichtag 14. November 2025	350.000 €

Von diesem Gutachten wurden vier Ausfertigungen erstellt. Drei für den Auftraggeber und eine zum Verbleib beim Sachverständigen.

Anlagen

- (1) Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur
- (2) Luftbild
- (3) Auszug aus der Liegenschaftskarte
- (4) Auszug aus dem Grundbuch
- (5) Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- (6) Grundrisse
- (7) Objektfotos vom 14.11.2025

Vorstehende Wertermittlung wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt.

Witten, den _____

Unterschrift

Ausfertigung ___ / 4

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 1 - Stadtplan

Stadtplan, unmaßstäblich

Quelle: <http://luftbilder.geoportal.ruhr>

Hinweis: Nicht der rote Punkt, sondern das Ende der Nadel weiter links unten, kennzeichnet die Lage des Objektes überschlägig.



© RVR und Kooperationspartner, dl-de/by-2-0

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 2 - Luftbild

Luftbild, unmaßstäblich

Quelle: <http://luftbilder.geoportal.ruhr/>

Hinweis: Nicht der rote Punkt, sondern das Ende der Nadel weiter links unten, kennzeichnet die Lage des Objektes überschlägig.



© RVR, 2025, dl-de/by-2-0, Aerowest GmbH, GeoFly GmbH

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 3 - Liegenschaftskarte

Auszug aus der Liegenschaftskarte,
unmaßstäblich wiedergegeben, Grundstück vom Sachverständigen rot markiert



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 4 - Grundbuchauszug, anonymisiert

Grundbuchauszug - Deckblatt



Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Castrop-Rauxel		Grundbuch von Castrop-Rauxel		Blatt 9999		Bestandsverzeichnis			
Foliennummer der Grundstücke	Bestandsnummer der Grundstücke	Bemerkung (Vermessungsblatt)	Kontingenz		Bemerkung	Gebaue			
			Fläche	Flächeninhalt		Art	Fläche	Flächeninhalt	Flächeninhalt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1		Bahnhofstr.	B	490	24,0	Hof- und Behäudenfläche, Georgstr. 20		5	46
2		"	B	491		" " " 20			97
3	1, 2	Bahnhofstr.	B	376		Gebäude- und Freifläche, Georgstr. 20		7	43
4	4, 5	Bahnhofstr.	B	430		Gebäude- und Freifläche, Schöner Aussicht, 21			07
5	3	Bahnhofstr.	B	433		Gebäude- und Freifläche, Wiesen, Georgstr. 20		7	26

Seite 1 von 1
 Amtliches Grundbuch vom 16.06.2016 - Seite 2 von 18

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis

Anteilsglied Castrop-Rauxel		Grundbuch von Castrop-Rauxel		Blatt 5030 Bestandsverzeichnis	
Bestand und Zuschreibungen			Nachreibungen		
Zf. Nr. des Grundstückes		Zf. Nr. des Grundstückes			
1	Übertragen hierher von Castrop-Rauxel Blatt 6264 am 21. November 1979. <i>M. Fiedler</i>	4	Überträge nach Castrop-Rauxel Blatt 6129 A am 18. Dezember 1995. <i>Jend</i> <i>Schwald</i>		
2	Übertragen hierher von Castrop-Rauxel Blatt 9650 am 21. November 1979. <i>M. Fiedler</i>				
1,2	Nach dem Auszug aus dem Veränderungsnachweis 2350/84 fortgeführt unter lfd. Nr. 3 am 06. Juni 1984. <i>Jend</i> <i>Schwald</i>				
3)	Nach dem Auszug aus dem Veränderungsnachweis 32533/34 fortgeführt unter lfd. Nr. 4,5 am 16. Januar 1995. <i>Jend</i> <i>Schwald</i>				
4,5					

Grundbuchauszug - Abteilung I

Anteilsglied Castrop-Rauxel		Grundbuch von Castrop-Rauxel		Blatt 5030 Abteilung I	
Stücknummer des Eigentums	Eigentümer	Stücknummer des Grundstückes im Bereich des Anteils	Grundlage der Eintragung		
1	a) [Redacted] b) [Redacted] beide in Castrop-Rauxel und je zur Hälfte	1,2	Aufgelassen am 14. Juli 1979 und eingetragen am 21. November 1979. <i>M. Fiedler</i>		
2	a) [Redacted] b) [Redacted] c) [Redacted] d) [Redacted]	3	Zu a) und b) aufgrund bisheriger Eigentums und zu c) und d) aufgrund der Auflassung vom 30. August 1980 eingetragen am 11. Oktober 1980. <i>M. Schwald</i>		
3	a) [Redacted] b) [Redacted]	3	Anteil beträgt ebenfalls 1/2 Anteil eingetragen am 24. November 1997. <i>Jend</i> <i>Schwald</i>		
			Zu je 1/4 Anteil auf Grund bisheriger Eigentums, zu je 1/4 Anteil auf Grund des rechtskräftigen Zuschlagsbeschlusses des Amtsgerichtes Castrop-Rauxel vom 7. Januar 2000 und dessen Ersetzung vom 1. März 2000 - I K 61/99 - eingetragen am 16. März 2000. <i>Jend</i> <i>Schwald</i>		

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Grundbuchauszug - Abteilung I

Amtsgericht Castrop-Rauxel		Grundbuch von Castrop-Rauxel		Blatt 1080		Abteilung I	
Laufende Nummer der Eintragung	Eigenkreis	Laufende Nummer der Grundstücke in Reihenfolge der Eintragung	Übersicht der Eintragung				
1	2	3	4				
1	[REDACTED]	1	[REDACTED]				
2	[REDACTED]	2	Wirtshaus				
3	[REDACTED]	3	[REDACTED]				
4	[REDACTED]	4	[REDACTED]				
5	[REDACTED]	5	[REDACTED]				
6	[REDACTED]	6	[REDACTED]				
7	[REDACTED]	7	[REDACTED]				
8	[REDACTED]	8	[REDACTED]				
9	[REDACTED]	9	[REDACTED]				
10	[REDACTED]	10	[REDACTED]				
11	[REDACTED]	11	[REDACTED]				
12	[REDACTED]	12	[REDACTED]				
13	[REDACTED]	13	[REDACTED]				
14	[REDACTED]	14	[REDACTED]				
15	[REDACTED]	15	[REDACTED]				
16	[REDACTED]	16	[REDACTED]				
17	[REDACTED]	17	[REDACTED]				
18	[REDACTED]	18	[REDACTED]				
19	[REDACTED]	19	[REDACTED]				
20	[REDACTED]	20	[REDACTED]				
21	[REDACTED]	21	[REDACTED]				
22	[REDACTED]	22	[REDACTED]				
23	[REDACTED]	23	[REDACTED]				
24	[REDACTED]	24	[REDACTED]				
25	[REDACTED]	25	[REDACTED]				
26	[REDACTED]	26	[REDACTED]				
27	[REDACTED]	27	[REDACTED]				
28	[REDACTED]	28	[REDACTED]				
29	[REDACTED]	29	[REDACTED]				
30	[REDACTED]	30	[REDACTED]				
31	[REDACTED]	31	[REDACTED]				
32	[REDACTED]	32	[REDACTED]				
33	[REDACTED]	33	[REDACTED]				
34	[REDACTED]	34	[REDACTED]				
35	[REDACTED]	35	[REDACTED]				
36	[REDACTED]	36	[REDACTED]				
37	[REDACTED]	37	[REDACTED]				
38	[REDACTED]	38	[REDACTED]				
39	[REDACTED]	39	[REDACTED]				
40	[REDACTED]	40	[REDACTED]				
41	[REDACTED]	41	[REDACTED]				
42	[REDACTED]	42	[REDACTED]				
43	[REDACTED]	43	[REDACTED]				
44	[REDACTED]	44	[REDACTED]				
45	[REDACTED]	45	[REDACTED]				
46	[REDACTED]	46	[REDACTED]				
47	[REDACTED]	47	[REDACTED]				
48	[REDACTED]	48	[REDACTED]				
49	[REDACTED]	49	[REDACTED]				
50	[REDACTED]	50	[REDACTED]				
51	[REDACTED]	51	[REDACTED]				
52	[REDACTED]	52	[REDACTED]				
53	[REDACTED]	53	[REDACTED]				
54	[REDACTED]	54	[REDACTED]				
55	[REDACTED]	55	[REDACTED]				
56	[REDACTED]	56	[REDACTED]				
57	[REDACTED]	57	[REDACTED]				
58	[REDACTED]	58	[REDACTED]				
59	[REDACTED]	59	[REDACTED]				
60	[REDACTED]	60	[REDACTED]				
61	[REDACTED]	61	[REDACTED]				
62	[REDACTED]	62	[REDACTED]				
63	[REDACTED]	63	[REDACTED]				
64	[REDACTED]	64	[REDACTED]				
65	[REDACTED]	65	[REDACTED]				
66	[REDACTED]	66	[REDACTED]				
67	[REDACTED]	67	[REDACTED]				
68	[REDACTED]	68	[REDACTED]				
69	[REDACTED]	69	[REDACTED]				
70	[REDACTED]	70	[REDACTED]				
71	[REDACTED]	71	[REDACTED]				
72	[REDACTED]	72	[REDACTED]				
73	[REDACTED]	73	[REDACTED]				
74	[REDACTED]	74	[REDACTED]				
75	[REDACTED]	75	[REDACTED]				
76	[REDACTED]	76	[REDACTED]				
77	[REDACTED]	77	[REDACTED]				
78	[REDACTED]	78	[REDACTED]				
79	[REDACTED]	79	[REDACTED]				
80	[REDACTED]	80	[REDACTED]				
81	[REDACTED]	81	[REDACTED]				
82	[REDACTED]	82	[REDACTED]				
83	[REDACTED]	83	[REDACTED]				
84	[REDACTED]	84	[REDACTED]				
85	[REDACTED]	85	[REDACTED]				
86	[REDACTED]	86	[REDACTED]				
87	[REDACTED]	87	[REDACTED]				
88	[REDACTED]	88	[REDACTED]				
89	[REDACTED]	89	[REDACTED]				
90	[REDACTED]	90	[REDACTED]				
91	[REDACTED]	91	[REDACTED]				
92	[REDACTED]	92	[REDACTED]				
93	[REDACTED]	93	[REDACTED]				
94	[REDACTED]	94	[REDACTED]				
95	[REDACTED]	95	[REDACTED]				
96	[REDACTED]	96	[REDACTED]				
97	[REDACTED]	97	[REDACTED]				
98	[REDACTED]	98	[REDACTED]				
99	[REDACTED]	99	[REDACTED]				
100	[REDACTED]	100	[REDACTED]				

letz. Änderung 16.05.2025 - Amtlicher Auszug vom 16.05.2025 - Seite 6 von 16

Grundbuchauszug - Abteilung II

Amtsgericht Castrop-Rauxel		Grundbuch von Castrop-Rauxel		Blatt 1080		Abteilung II	
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke in Reihenfolge der Eintragung	Inhalt und Beschlüsse					
1	2	3					
1	1, 2, 3 4, 5	Grunddienstbarkeit - Immissionsabwehrverbot - für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke: Hahinghorst Flur 10 Nr. 162, 166 (Castrop-Rauxel Blatt 5187) Hausz. = 80 = 222, 223 (" " " 6785) " = 3 = 29, 31-36, 39, 44, 45 (" " " 5253) " = 3 = 30, 37, 38 (" " " 5392) Eckern = 7 = 53 (" " " 6742) Hahinghorst = 50 = 165, (Castrop-Rauxel Blatt 5188) Hausz. = 3 = 42, 43 Eckern = 7 = 53 Hahinghorst = 50 = 164, 222, 223 (Castrop-Rauxel Blatt 9305). Verbleiben bleibt der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zur Höhe von 500.000,- -- IM nebst bis zu 36 von Hundert Zinsen und Nebenleistungen jährlich. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 14. Juli 1978 eingetragen im Range nach der Post Abt. III Nr. 1 über 26.000,- -- IM am 31. November 1979. <i>H. Fiedler</i>					
2	1- auf dem 1/4 Anteil [REDACTED]	Die Besetzung des Grundstückes ist geregelt. Das Recht auf Aufhebung der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. August 1993 für die jeweiligen anderen Miteigentümer eingetragen am 11. Oktober 1993. <i>H. Fiedler</i>					
3	1-5 auf dem 1/4 Anteil [REDACTED]	Die Besetzung des Grundstückes ist geregelt. Das Recht auf Aufhebung der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. August 1993 für die jeweiligen anderen Miteigentümer eingetragen am 11. Oktober 1993. <i>H. Fiedler</i>					
4	[REDACTED]	[REDACTED]					
5	[REDACTED]	[REDACTED]					
6	[REDACTED]	[REDACTED]					
7	[REDACTED]	[REDACTED]					
8	[REDACTED]	[REDACTED]					
9	[REDACTED]	[REDACTED]					
10	[REDACTED]	[REDACTED]					
11	[REDACTED]	[REDACTED]					
12	[REDACTED]	[REDACTED]					
13	[REDACTED]	[REDACTED]					
14	[REDACTED]	[REDACTED]					
15	[REDACTED]	[REDACTED]					
16	[REDACTED]	[REDACTED]					
17	[REDACTED]	[REDACTED]					
18	[REDACTED]	[REDACTED]					
19	[REDACTED]	[REDACTED]					
20	[REDACTED]	[REDACTED]					
21	[REDACTED]	[REDACTED]					
22	[REDACTED]	[REDACTED]					
23	[REDACTED]	[REDACTED]					
24	[REDACTED]	[REDACTED]					
25	[REDACTED]	[REDACTED]					
26	[REDACTED]	[REDACTED]					
27	[REDACTED]	[REDACTED]					
28	[REDACTED]	[REDACTED]					
29	[REDACTED]	[REDACTED]					
30	[REDACTED]	[REDACTED]					
31	[REDACTED]	[REDACTED]					
32	[REDACTED]	[REDACTED]					
33	[REDACTED]	[REDACTED]					
34	[REDACTED]	[REDACTED]					
35	[REDACTED]	[REDACTED]					
36	[REDACTED]	[REDACTED]					
37	[REDACTED]	[REDACTED]					
38	[REDACTED]	[REDACTED]					
39	[REDACTED]	[REDACTED]					
40	[REDACTED]	[REDACTED]					
41	[REDACTED]	[REDACTED]					
42	[REDACTED]	[REDACTED]					
43	[REDACTED]	[REDACTED]					
44	[REDACTED]	[REDACTED]					
45	[REDACTED]	[REDACTED]					
46	[REDACTED]	[REDACTED]					
47	[REDACTED]	[REDACTED]					
48	[REDACTED]	[REDACTED]					
49	[REDACTED]	[REDACTED]					
50	[REDACTED]	[REDACTED]					
51	[REDACTED]	[REDACTED]					
52	[REDACTED]	[REDACTED]					
53	[REDACTED]	[REDACTED]					
54	[REDACTED]	[REDACTED]					
55	[REDACTED]	[REDACTED]					
56	[REDACTED]	[REDACTED]					
57	[REDACTED]	[REDACTED]					
58	[REDACTED]	[REDACTED]					
59	[REDACTED]	[REDACTED]					
60	[REDACTED]	[REDACTED]					
61	[REDACTED]	[REDACTED]					
62	[REDACTED]	[REDACTED]					
63	[REDACTED]	[REDACTED]					
64	[REDACTED]	[REDACTED]					
65	[REDACTED]	[REDACTED]					
66	[REDACTED]	[REDACTED]					
67	[REDACTED]	[REDACTED]					
68	[REDACTED]	[REDACTED]					
69	[REDACTED]	[REDACTED]					
70	[REDACTED]	[REDACTED]					
71	[REDACTED]	[REDACTED]					
72	[REDACTED]	[REDACTED]					
73	[REDACTED]	[REDACTED]					
74	[REDACTED]	[REDACTED]					
75	[REDACTED]	[REDACTED]					
76	[REDACTED]	[REDACTED]					
77	[REDACTED]	[REDACTED]					
78	[REDACTED]	[REDACTED]					
79	[REDACTED]	[REDACTED]					
80	[REDACTED]	[REDACTED]					
81	[REDACTED]	[REDACTED]					
82	[REDACTED]	[REDACTED]					
83	[REDACTED]	[REDACTED]					
84	[REDACTED]	[REDACTED]					
85	[REDACTED]	[REDACTED]					
86	[REDACTED]	[REDACTED]					
87	[REDACTED]	[REDACTED]					
88	[REDACTED]	[REDACTED]					
89	[REDACTED]	[REDACTED]					
90	[REDACTED]	[REDACTED]					
91	[REDACTED]	[REDACTED]					
92	[REDACTED]	[REDACTED]					
93	[REDACTED]	[REDACTED]					
94	[REDACTED]	[REDACTED]					
95	[REDACTED]	[REDACTED]					
96	[REDACTED]	[REDACTED]					
97	[REDACTED]	[REDACTED]					
98	[REDACTED]	[REDACTED]					
99	[REDACTED]	[REDACTED]					
100	[REDACTED]	[REDACTED]					

letz. Änderung 16.05.2025 - Amtlicher Auszug vom 16.05.2025 - Seite 7 von 15

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Grundbuchauszug - Abteilung II

Amtsgericht Castrop-Rauxel		Grundbuch von Castrop-Rauxel	Blatt 990	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der Eintragung	Lasten und Beschränkungen		
4	1/4 Anteil	Die Besetzung des Grundstückes ist geregelt. Das Recht auf Auflösung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. August 1990 für die jeweiligen anderen Miteigentümer eingetragen am 11. Oktober 1990.		
5	1/4 Anteil	Die Besetzung des Grundstückes ist geregelt. Das Recht auf Auflösung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. August 1990 für die jeweiligen anderen Miteigentümer eingetragen am 11. Oktober 1990.		
6	1/4 Anteil	Vererbliches Verkaufrecht für alle Verkaufsfälle für die jeweiligen anderen Miteigentümer eingetragen am 11. Oktober 1990.		
7	1/4 Anteil	Vererbliches Verkaufrecht für alle Verkaufsfälle für die jeweiligen anderen Miteigentümer eingetragen am 11. Oktober 1990.		
8	1/4 Anteil	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - bedingtes und befristetes Besetzungsrecht - für die Stueck-Castrop-Rauxel. Gemäß Bewilligung vom 10. Juli 1993 eingetragen am 11. November 1993.		

Nach Änderung 18.05.2025 - Amtlicher Ausdruck vom 18.05.2025 - Seite 4 von 18

Grundbuchauszug - Abteilung II

Amtsgericht Castrop-Rauxel		Grundbuch von Castrop-Rauxel	Blatt 990	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der Eintragung	Lasten und Beschränkungen		
9	1/4 Anteil	Die Zwangsversteigerung des Anteils ist angeordnet. Auf Grund des Erlasses des Amtsgerichts Castrop-Rauxel (1 K 4199) eingetragen am 21. Dezember 1994.		
10	1/4 Anteil	Die Zwangsversteigerung des Anteils ist angeordnet. Auf Grund des Erlasses des Amtsgerichts Castrop-Rauxel vom 06.12.1998 (1 K 6498) eingetragen am 11. Januar 1999.		
11	5	Tortamentvollstreckung ist angeordnet (Amtsgericht Castrop-Rauxel, 10 VI 588/28). eingetragen am 28.03.2023. Heiden		
12	5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Castrop-Rauxel, 21 K 4/25). eingetragen am 14.05.2025. Gronotke		

Nach Änderung 18.05.2025 - Amtlicher Ausdruck vom 18.05.2025 - Seite 5 von 18

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Grundbuchauszug - Abteilung II

Antwortsgericht Grotrop-Rassel		Grundbuch von Grotrop-Rassel		Blatt 3400		Abteilung II	
Veränderungen				Löschungen			
Laufende Nummer der Seite 1		Laufende Nummer der Seite 1					
4	5	6	7				
	Die Post ddt. III Nr. 3 über 66.000,-- DM hat den bei diesem Recht eingetragenen Rangvorbehalt teilweise abgesetzt und geht in Rang vor. Eingetragen am 21. November 1976.	8	gelöscht am 18. Dezember 1995.				
1	Die Grundschuld Abteilung III Nr. 3 über 150.000,00 DM hat den bei diesem Recht eingetragenen Rangvorbehalt teilweise abgesetzt und geht in Rang vor. Eingetragen am 21. Oktober 1981.	10	Gelöscht am 31. September 1999.				
		1, 5, 6, 7, 9	Gelöscht am 16. März 2000.				
1, 7	Die Grundschuld Abteilung III Nr. 3 über 100.000,00 DM geht in Rang vor. Eingetragen am 21. Oktober 1981.	4, 5	Gelöscht am 22. Mai 2000.				
1	Die Hypothek Abteilung III Nr. 4 über 15.000,00 DM hat den bei diesem Recht eingetragenen Rangvorbehalt teilweise abgesetzt und geht in Rang vor. Eingetragen am 21. November 1981.						

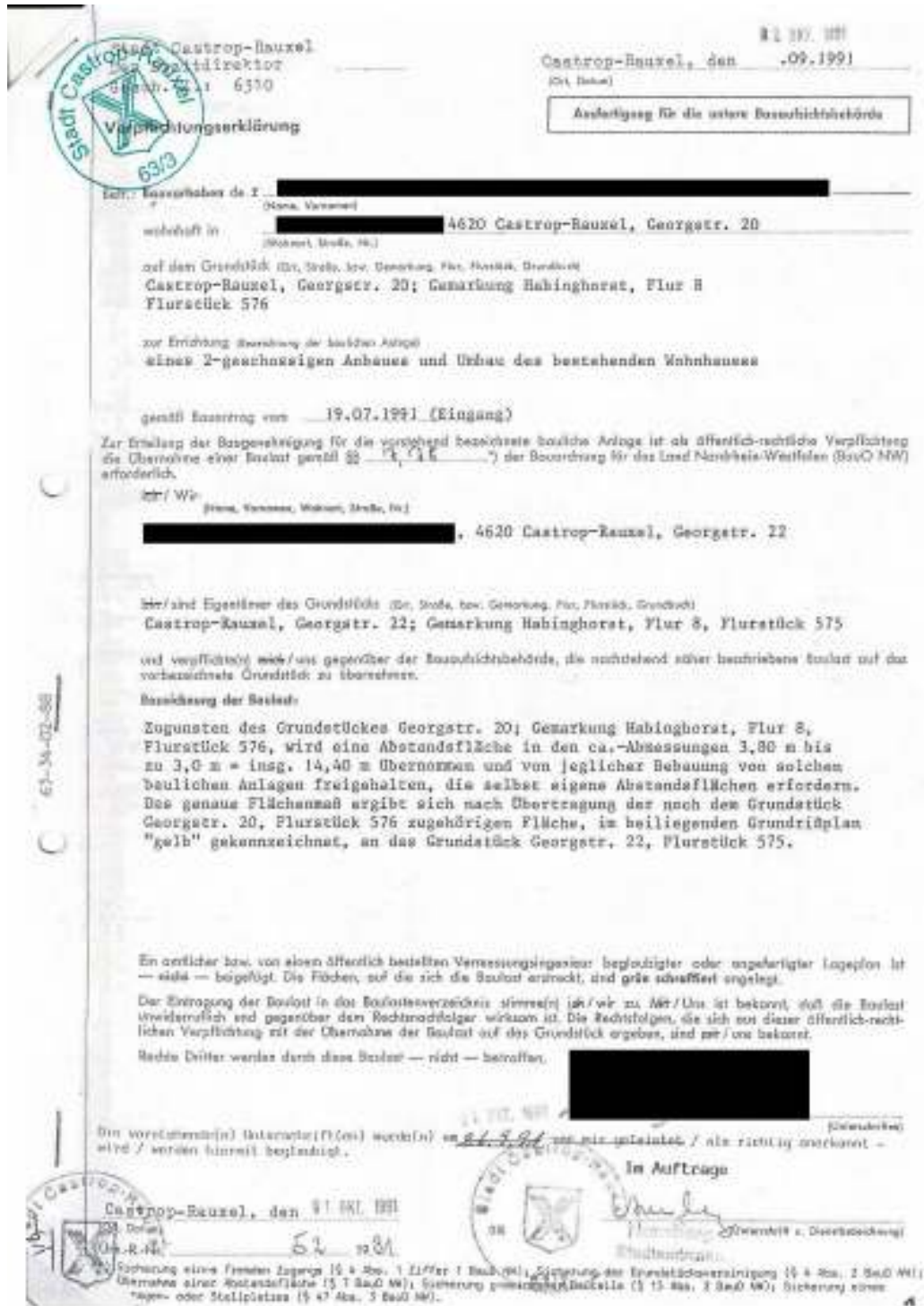
Antwortsgericht Grotrop-Rassel		Grundbuch von Grotrop-Rassel		Blatt 3400		Abteilung II	
Veränderungen				Löschungen			
Laufende Nummer der Seite 1		Laufende Nummer der Seite 1					
4	5	6	7				
2, 3, 4, 5, 6, 7	Die Grundschuld Nr. 4 des Besondereinschreibens ist eingetragener. Eingetragen am 18. Dezember 1995.						
1	Die Grundschuld Abteilung III Nr. 3 über 70.000,00 DM hat den bei diesem Recht eingetragenen Rangvorbehalt teilweise abgesetzt und geht in Rang vor. Eingetragen am 22. Mai 2000.						

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 4 - Baulastenblatt Nr. 52/1991, anonymisiert



Stadt Castrop-Rauxel
Direktor
6330
Verpflichtungserklärung
63/13

Castrop-Rauxel, den 09.09.1991
(Ort, Datum)

Ausfertigung für die zuständige Bauaufsichtsbehörde

Ich, Bauherr/Inhaber des r. [Redacted]
(Name, Vorname)
Wohnung in [Redacted] 4620 Castrop-Rauxel, Georgstr. 20
(Wohnort, Straße, Nr.)
auf dem Grundstück (Ort, Straße, bzw. Gemarkung, Flur, Flurstück, Grundbuch)
Castrop-Rauxel, Georgstr. 20; Gemarkung Habinghorst, Flur 8
Flurstück 576
zur Errichtung/Überbauung der baulichen Anlage
eines 2-geschossigen Anbaus und Umbau des bestehenden Wohnhauses
gemäß Bauvertrag vom 19.07.1991 (Eingang)
Zur Ermöglichung der Baugenehmigung für die vorstehend bezeichnete bauliche Anlage ist als öffentlich-rechtliche Verpflichtung die Übernahme einer Baulast gemäß §§ 11, 12 Abs. 1 Nr. 1 des Bauordnungs-Gesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) erforderlich.
Ich/ Wir
(Name, Vorname, Wohnort, Straße, Nr.)
[Redacted], 4620 Castrop-Rauxel, Georgstr. 22
bin/ sind Eigentümer des Grundstücks (Ort, Straße, bzw. Gemarkung, Flur, Flurstück, Grundbuch)
Castrop-Rauxel, Georgstr. 22; Gemarkung Habinghorst, Flur 8, Flurstück 575
und verpflichte/ verpflichten mich/ uns gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die nachstehend näher beschriebene Baulast auf dem vorstehenden Grundstück zu übernehmen.
Beschreibung der Baulast:
Zugunsten des Grundstückes Georgstr. 20; Gemarkung Habinghorst, Flur 8, Flurstück 576, wird eine Abstandsfläche in den ca.-Abmessungen 3,80 m bis zu 3,0 m = insg. 14,40 m übernommen und von jeglicher Bebauung von solchen baulichen Anlagen freigehalten, die selbst eigene Abstandsflächen erfordern. Das genaue Flächenmaß ergibt sich nach Übertragung der nach dem Grundstück Georgstr. 20, Flurstück 576 zugehörigen Fläche, im beiliegenden Grundrissplan "gelb" gekennzeichnet, an das Grundstück Georgstr. 22, Flurstück 575.
Ein zeitlicher bzw. von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beglaubigter oder ungeleiteter Lageplan ist — falls — beigelegt. Die Flächen, auf die sich die Baulast erstreckt, sind gelb schraffiert eingezeichnet.
Der Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis (Stammrolle) (Ich/ wir zu Nr./Uns ist bekannt, daß die Baulast unwiderruflich und gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam ist. Die Rechtsfolgen, die sich aus dieser öffentlich-rechtlichen Verpflichtung mit der Übernahme der Baulast auf dem Grundstück ergeben, sind mir/ uns bekannt.
Rechts Dritter werden durch diese Baulast — nicht — betroffen, [Redacted]
Das vorstehend(n) Inhalt(e)(n) (Ort) (Stück(n)) am 09.09.1991 mit mir/uns eingezeichnet / als richtig anerkannt — wird / werden hiermit beglaubigt.
Castrop-Rauxel, den 09.09.1991
[Redacted]
Im Auftrage
[Redacted]
Stadtkaufmann
Sicherung eines Fremden Zugangs (§ 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW); Sicherung der Erbschaftsübertragung (§ 4 Abs. 2 BauO NRW); Übernahme einer Abstandsfläche (§ 1 BauO NRW); Sicherung gemeinsamer Baulast (§ 15 Abs. 2 BauO NRW); Sicherung eines räum- oder Stellplatzes (§ 47 Abs. 3 BauO NRW).

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

6310 (Buch-Zettel) Castrop-Rauxel, Gen (Ort, Datum)

1. Die einseitig näher beschriebene Besatzung ist in das Besatzungsverzeichnis für die Gemeinde XXXXXXX Castrop-Rauxel eingetragen.

2. An VA mit der Bitte um Eintragung der Besatzung in das Besatzungsverzeichnis und Rückgabe — Abschrift(en) der Eintragung XX / sind für die besagte Besatzung — nicht — erforderlich. Abschrift an letzterem wird von hier — nicht — übersandt.

StAM (Unterschrift u. Dienstbezeichnung)

6310 (Buch-Zettel) Castrop-Rauxel, Gen 31.03.2011 (Ort, Datum)

1. Die einseitig beschriebene Besatzung wurde am 31.03.2011 in das Besatzungsverzeichnis der Gemeinde XXXX Castrop-Rauxel Band 1 Besatzungsblatt Nr. 1 Seite 1 III Nr. 1 eingetragen.

2. Vermerk zur Nachweisung der Besatzungsmittel am 31.03.2011 — besteht — eingetragene unter III Nr. St 1/21

3. Beglaubigte Abschrift der Eintragung an:

a) Besatzungsnehmer <input checked="" type="checkbox"/>	ob uns	(Finanzzeichen)
b) Besatzungsberechtigter <u>als nachgelagerter Eigentümer</u> <input checked="" type="checkbox"/>	ob uns	(Finanzzeichen)
c) Gemeinde <u>- 211-52 -</u>	ob uns	(Finanzzeichen)
d) Besatzung <u>Georgstr. 117</u>	ob uns	(Finanzzeichen)

4. An — nach Eintragung der Besatzung zurück. — Abschrift(en) der Eintragung in das Besatzungsverzeichnis ist/ sind beigefügt.

StAM (Unterschrift u. Dienstbezeichnung)

6310 (Buch-Zettel) — (Ort, Datum)

1. Beglaubigte Abschrift der Eintragung in das Besatzungsverzeichnis zum Besatzung zur Übersendung ist/ sind beifolgend.

2. Zur Besatzung Nr. —

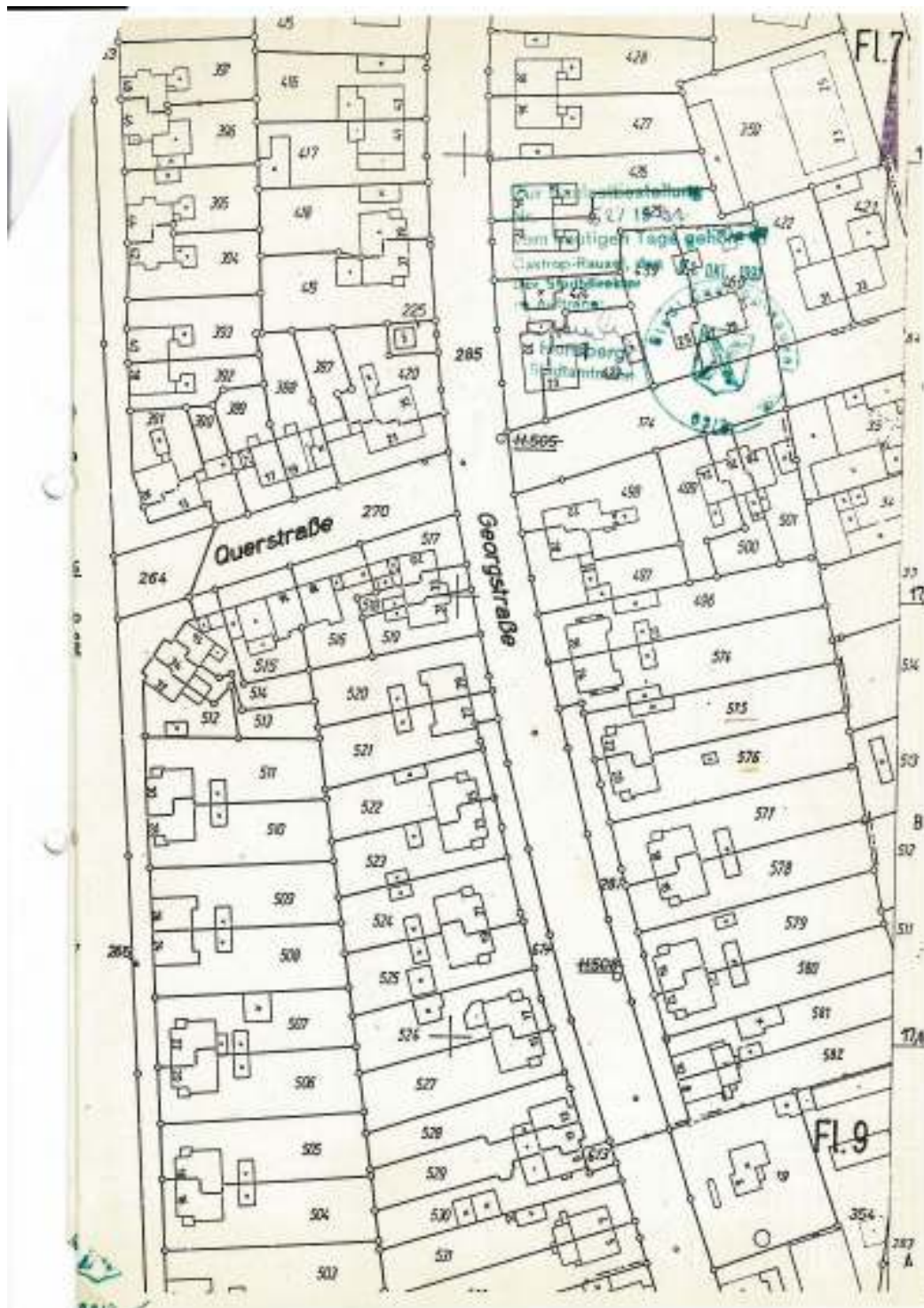
StAM (Unterschrift u. Dienstbezeichnung)

Kennzeichnungen z. B. Hinweis auf die Art der Besatzung der beglaubigten Grundstücke sind

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 5 - Grundriss

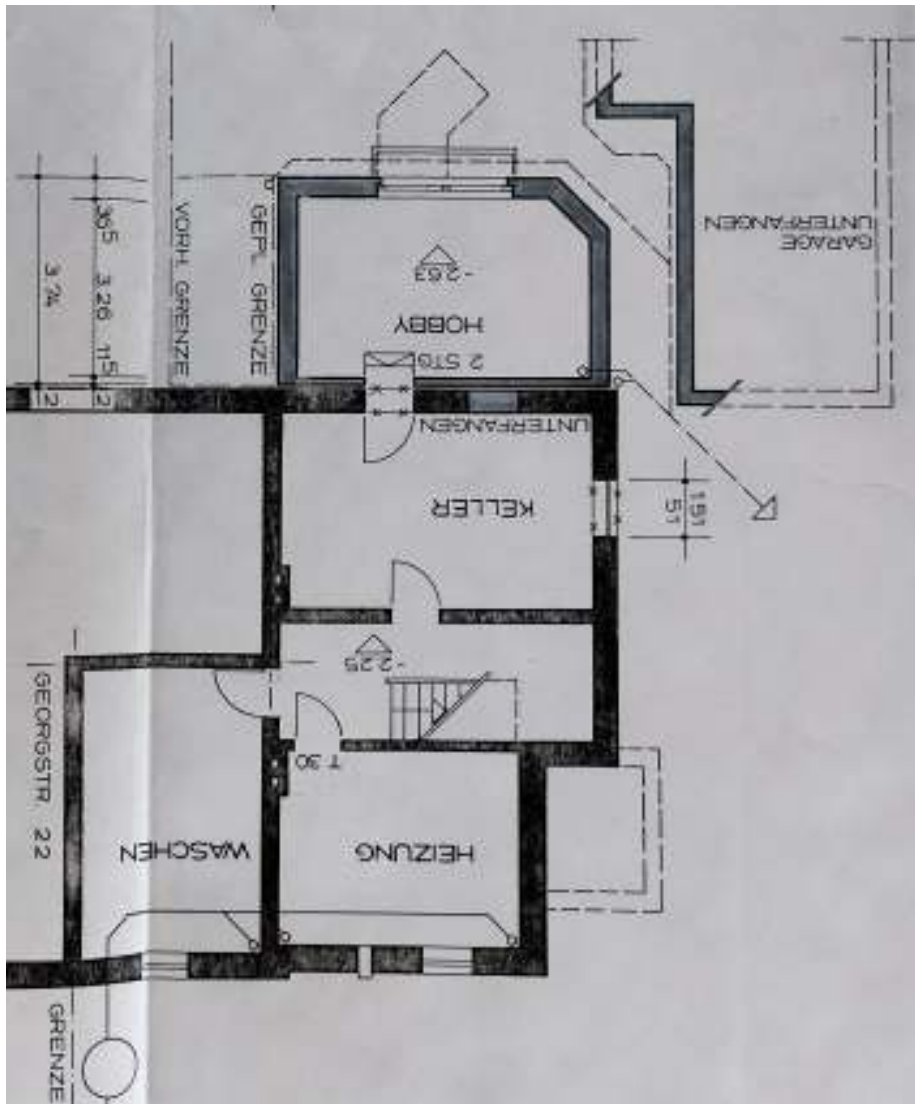
Grundrisse, unmaßstäblich

Hinweise: Die Grundrisse dienen der groben Orientierung und können hinsichtlich der tatsächlichen Verhältnisse abweichen.

Die Bauzeichnungen wurden kopfstehend abgebildet, um die Ansicht von der Straße aus zu illustrieren.

Quelle: Bauzeichnungen vom 11.07.1991 des Dipl.-Ing. Arch. Jürgen Leder in Castrop-Rauxel für den An- und Umbau des Wohnhauses

Kellergeschoss:

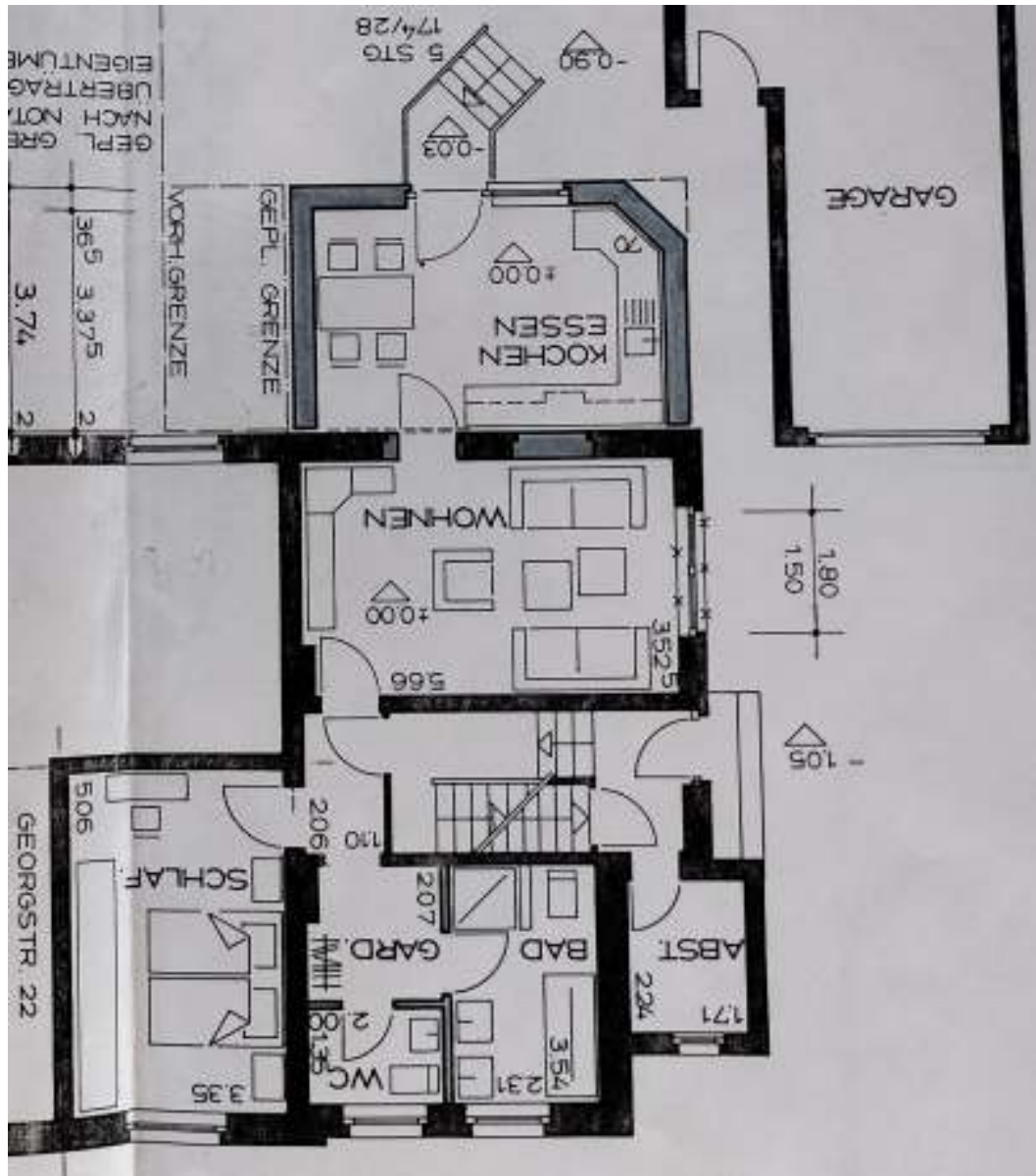


Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Erdgeschoss:

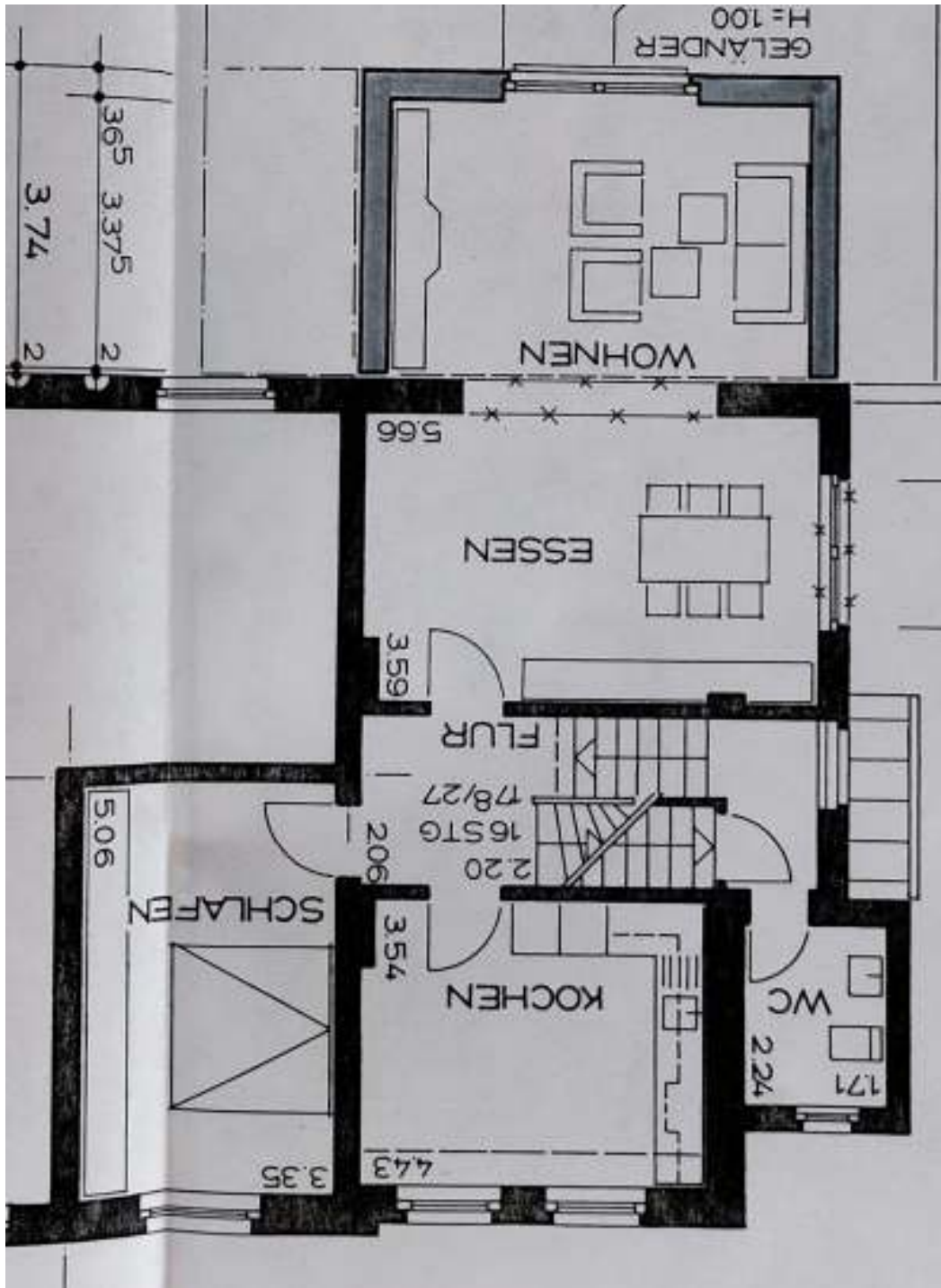


Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Obergeschoss:

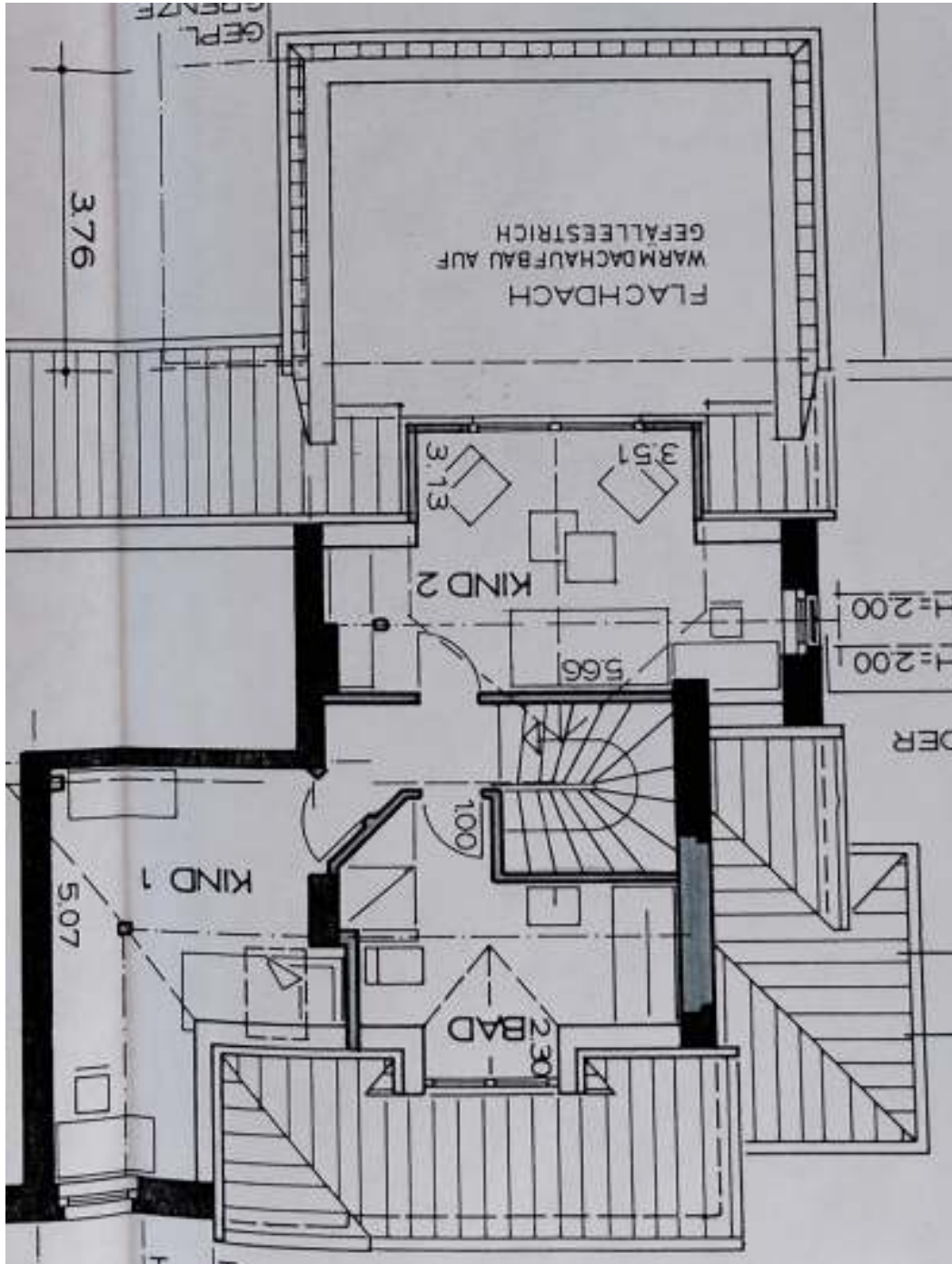


Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Dachgeschoss:



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 6 - Fotos

Fotos vom 14.11.2025 vom Objekt außen

Blick aus Südwesten auf das gesamte Doppelhaus:



Blick aus Osten, Nachbarbebauung unkenntlich gemacht:



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Hauseingang:



Garage:



Garage:



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Weitere Nebengebäude und Garten:



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Fotos vom 14.11.2025 vom Objekt innen

Keller:



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Erdgeschoss:



Blick aus der Küche



Obergeschoss:



Dachgeschoss:

