

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

Nr.: W 3921-03-2025

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Auftraggeber: Amtsgericht Castrop-Rauxel
Bahnhofstraße 61 - 63
44575 Castrop-Rauxel

Geschäftszeichen: Amtsgericht Castrop-Rauxel, 027 K 005 / 24

Objekt: Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilien-wohn-
haus mit 7 Wohneinheiten
Altstadtring 143
44575 Castrop-Rauxel

hier:
Eigentumswohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans
im 1. Obergeschoss (ETW Nr. 4)

Grundbuch: Amtsgericht Castrop-Rauxel
Wohnungsgrundbuch von Castrop-Rauxel,
Blatt 24951 – ETW Nr. 4:
106,50 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Castrop
Flur 7	Flurstück 119
Gebäude- und Freifläche	Altstadtring 143
Grundstücksgröße	250 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
teilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung
nebst Kellerraum.

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
15.05.2025:

36.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 4
Sechsendreißigtausend Euro

Hinweis:

Eine Besichtigung der hier zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 4 wurde nicht ermöglicht. Die Wohnung steht laut Angabe zum Wertermittlungstichtag leer.

Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Castrop-Rauxel, wird die ETW Nr. 4 nach äußerer Inaugenscheinnahme und Aktenlage bewertet.

In Bezug auf die Ausstattung wird auf Erkenntnisse der Besichtigung der ETW Nr. 6 in einem weiteren Zwangsversteigerungsverfahren, Amtsgericht Castrop-Rauxel, 027 K 006 / 24, abgestellt. Hier wurde eine Innenbesichtigung ermöglicht. Es wird angenommen, dass die hier zu bewertende ETW Nr. 4 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit der ETW Nr. 6 vergleichbar ist und, mit Ausnahme der genannten, keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

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

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich im Objekt und auf dem Grundstück Müll- und Unratablagerungen befinden. Diese sind zu beseitigen, damit verbundene Kosten, bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.1 zur Erschließung
- Punkt 4.3 zur Heiztechnik
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag:

15.05.2025

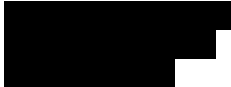
Waltrop, den 03.11.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		7
3.	GRUNDSTÜCK		9
	3.1 Grundstücksdaten		9
	3.2 Lasten und Beschränkungen		10
	3.3 Grundstücksbeschreibung		10
	3.4 Beurteilung		19
4.	BEBAUUNG		20
	4.1 Allgemeines		20
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		22
	4.3 Baubeschreibung		23
	4.4 Zustand		27
	4.5 Beurteilung		28
5.	AUSSENANLAGEN		29
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		30
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	31
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	31
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 27 - 39 ImmoWertV	34
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	41
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	43
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	47
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	48
	8.1 Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	48
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		48
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	48
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	50
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	53
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		53
	9.2 Vergleichsdaten		54
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	56
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag	15.05.2025
Ortsbesichtigung	1. 24.04.2025 2. 15.05.2025
Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohneinheiten Altstadtring 143 44575 Castrop-Rauxel Hier: ETW Nr. 4 im 1. OG
Grundbuch	Amtsgericht Castrop-Rauxel <i>Wohnungsgrundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 24951</i> <u>Bestandsverzeichnis</u> 106,50 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstück 119 Gebäude- und Freifläche, Altstadtring 143 Grundstücksgröße 250 qm verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum. ... <u>Abteilung II / Belastungen</u> 5 Zwangsversteigerungsvermerk AG Castrop-Rauxel 027 K 005 / 24
bergbauliche Einwirkungen	Laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Erin“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Erin Eisenstein Nr. 1“ sowie über dem auf Bleiglanz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Bleiglanz und Schwefelkies Erin Nr. I“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Erin“ ist die RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Erin Eisenstein Nr. 1“ und „Bleiglanz und Schwefelkies Erin Nr. I“ ist die TUI Aktiengesellschaft, vertreten durch TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 23 in 30625 Hannover. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	Laut Angabe der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel sind weder Begünstigungen noch Belastungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel eingetragen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	Gemäß Angabe der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel ist das Objekt nicht in die Denkmalliste der Stadt Castrop-Rauxel eingetragen und auch nicht Teil eines Denkmalbereichs . - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ . - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Sanierung / Entwicklung	Das Grundstück ist nicht in einem Sanierungs- und/ oder Entwicklungsgebiet gelegen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens										
Altlasten	Das Grundstück ist zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen verzeichnet. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens										
Wohnungsbindung	Das Objekt ist nicht im Bestand des geförderten Wohnraums. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens										
baubehördliche Beschränkungen	In Bezug auf das zu bewertende Grundstück werden derzeit keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren zu dem zu bewertenden Objekt betrieben. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens										
abgabenrechtlicher Zustand	Das zu bewertende Grundstück werde ausschließlich von der Straße „Altstadtring“ erschlossen und liege nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Die Erschließungsanlage sei bereits endgültig hergestellt und abgerechnet. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BAUGB sei nicht möglich. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens										
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr Wohnhaus</td> <td>1905</td> </tr> <tr> <td>fiktives Baujahr</td> <td>1969</td> </tr> <tr> <td>fiktives Alter</td> <td>56 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td> <td>24 Jahre</td> </tr> </table>	Baujahr Wohnhaus	1905	fiktives Baujahr	1969	fiktives Alter	56 Jahre	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	24 Jahre
Baujahr Wohnhaus	1905										
fiktives Baujahr	1969										
fiktives Alter	56 Jahre										
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre										
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	24 Jahre										
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>207 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td>1.026 m²</td> <td>Wohnhaus</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td>52 m²</td> <td>ETW Nr. 4</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	207 m ²	Bruttogrundfläche	1.026 m ²	Wohnhaus	Wohnfläche	52 m ²	ETW Nr. 4	
bebaute Fläche	ca.	207 m ²									
Bruttogrundfläche	1.026 m ²	Wohnhaus									
Wohnfläche	52 m ²	ETW Nr. 4									
Aufteilung	ETW Nr. 4 im 1. OG: Laut Aufteilungsplan: Diele, Schlafzimmer, Bad, Küche, Wohnzimmer (durch die Küche zugänglich)										
Wohnlage	mäßige Wohnlage										
WEG-Verwaltung	Die WEG Verwaltung obliegt: 										
Besonderheiten	Angaben zum Objekt wurden von der WEG-Verwaltung trotz mehrfacher Anfrage nicht gemacht. Es können daher keine Angaben zu den Rücklagen der Eigentümergemeinschaft, zu beschlossenen Sonderumlagen oder zu wertrelevanten Eigentümerbeschlüssen gemacht werden. Auch liegen keine Angaben zu Rückständen des Eigentümers der ETW Nr. 4 bei der Gemeinschaft und zur Höhe des Hausgeldes vor.										
weitere Gerichtsfragen	Das Objekt befindet sich in Bezug auf die Gemeinschaftsflächen in einem vernachlässigten Zustand. In der ETW Nr. 4 wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben. Angaben zu Zubehörstücken liegen diesseits nicht vor. Überbauten bzw. Eigengrenzüberbauten konnten nicht festgestellt werden. Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein. Das Objekt steht laut Angabe leer.										

Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wurden nur hilfsweise betrachtet.
Besonderheiten	<p>Eine Besichtigung der hier zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 4 wurde nicht ermöglicht. Die Wohnung steht laut Angabe zum Wertermittlungsstichtag leer.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Castrop-Rauxel, wird die ETW Nr. 4 nach äußerer Inaugenscheinnahme und Aktenlage bewertet.</p> <p>In Bezug auf die Ausstattung wird auf Erkenntnisse der Besichtigung der ETW Nr. 6 in einem weiteren Zwangsversteigerungsverfahren, Amtsgericht Castrop-Rauxel, 027 K 006 / 24, abgestellt. Hier wurde eine Innenbesichtigung ermöglicht. Es wird angenommen, dass die hier zu bewertende ETW Nr. 4 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit der ETW Nr. 6 vergleichbar ist und, mit Ausnahme der genannten, keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.</p> <p>Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich im Objekt und auf dem Grundstück Müll- und Unratablagerungen befinden. Diese sind zu beseitigen. Damit verbundene Kosten, bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt.</p>

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 4, Altstadttring 143, 44575 Castrop-Rauxel

7.1	BODENWERTANTEIL	10.224,- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	47.391,- EUR
	VORLÄUFIGER SACHWERT	57.615,- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,- EUR
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	57.615,- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-9.500,- EUR
	ERTRAGSWERT	48.115,- EUR
	rd.	48.000,- EUR
	abzüglich Risikoabschlag fehlende Besichtigung	-4.800,- EUR
	abzüglich Risikoabschlag Marktgängigkeit	-7.200,- EUR
		36.000,- EUR

VERKEHRSWERT

36.000,- EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Castrop-Rauxel Bahnhofstraße 61 - 63 44575 Castrop-Rauxel
Zweck des Gutachtens	Vorbereitung der Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums <i>Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den oben angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen sowie die Ver- vielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständi- gen zulässig.</i>
Grundlagen der Wertermittlung	<u>Baugesetzbuch</u> BauGB vom 23.09.2004 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist <u>Immobilienwertermittlungsverordnung</u> ImmoWertV vom 14.07.2021 in Kraft ab: 01.01.2022 <u>Wertermittlungsrichtlinien</u> WertR 06 vom 01.03.2006 Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006 <u>Baunutzungsverordnung</u> BauNVO vom 23.01.1990 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. No- vember 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Unterlagen zum Gutachten	Grundbuchkopie / Grundbuchauszug vom 12.07.2024 Liegenschaftskatasterplan M.: 1 / 500 vom 26.03.2025 Baupläne laut Anlage Berechnungen laut Anlage
Besichtigung Beteiligte	24.04.2025 der Eigentümer Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachver- ständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u> 15.05.2025 Mieter der ETW Nr. 6 Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachver- ständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW <u>Eine Besichtigung der ETW Nr. 4 wurde nicht ermög- licht.</u>

Stichtag der Bewertung	15.05.2025
Umfang des Gutachtens	<ul style="list-style-type: none">- 56 Seiten- Katasterauszug- Stadtplanausschnitt- Grundrisse, Schnitt und Ansichten- Fotos- Grundbuchauszug- Stellungnahmen zum Planungsrecht, zu Baulasten und Altlasten
Bewertungsumfang bei der Wertermittlung wurden berücksichtigt:	<ul style="list-style-type: none">- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks- Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwicklungszustand- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand- Art und Maß der baulichen Nutzung- Nutzung und Erträge- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen- die allgemeine Immobilienmarktlage- künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind
insbesondere nicht berücksichtigt:	<ul style="list-style-type: none">- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft- mögliche Belastung mit Kampfmitteln- steuerliche Einflüsse- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile- besondere Bodenverhältnisse- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und CO²-Abgaben- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis: Nach den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes vom 08.08.2020 (GEG), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Verkäufer des Grundstücks dem potentiellen Käufer einen Energieausweis vorzulegen. Dies gilt auch für den Eigentümer bei der Vermietung von Wohnungen.

Diesseits ist nicht bekannt, ob für das in Rede stehende Objekt ein Energieausweis vorliegt.

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Altstadttring 143
44575 Castrop-Rauxel
- Aktenzeichen Amtsgericht Castrop-Rauxel, 027 K 005 / 24
- Objekttyp Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohneinheiten
Altstadtring 143
44575 Castrop-Rauxel
hier:
ETW Nr. 4 im 1. Obergeschoss
- Nutzer Die ETW Nr. 4 im 1. Obergeschoss steht laut Angabe zum Wertermittlungstichtag leer.
Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.
Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz wird Bezug genommen.
- Grundbuch Amtsgericht Castrop-Rauxel
Wohnungsgrundbuch von Castrop-Rauxel
Blatt 24951

Bestandsverzeichnis

106,50 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Castrop
Flur 7	Flurstück 119
Gebäude- und Freifläche	Altstadtring 143
Grundstücksgröße	250 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 24948 bis 24954). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die

Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Bezug: Bewilligung vom 04.08.2010 (UR-Nr. 208 / 2010, Notar Johannes Münstermann, Gelsenkirchen).

Von Blatt 24808 hierher übertragen am 22.11.2010.

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Amtsgericht Castrop-Rauxel,
Wohnungsgrundbuch von Castrop-Rauxel,
Blatt 24951:

- 5 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Castrop-Rauxel, 27 K 5 / 24). Eingetragen am 12.07.2024.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: im Ruhrgebiet
- Ort: Castrop-Rauxel
- Lage im Ort: Castrop
- zur Stadt: Die Stadt Castrop-Rauxel liegt im Ruhrgebiet im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist eine große kreisangehörige Stadt des Kreises Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster.
- Einwohnerzahl: ca. 75.000
- Straße: mehrspurige, innerstädtische Durchgangsstraße
- Grundstückslage: innerstädtische Lage
- Verkehrslage: Straßenverkehr:
Durch das Stadtgebiet Castrop-Rauxel führen die Bundesautobahnen A 2 (Oberhausen - Hannover), A 42 (Dortmund - Duisburg) und A 45 (Dortmund - Frankfurt a. M.). Am Kreuz Castrop-Rauxel-Ost kreuzt sich die A 42 mit der A 45. Die B 235 von Senden nach Witten, mit Anschluss an die A 40 / B 1 knapp südlich der Stadtgrenze in Dortmund, durchquert die Stadt von Nord nach Süd.
Öffentlicher Nahverkehr:
Ab Castrop-Rauxel Hauptbahnhof verkehrt die S-Bahn Rhein-Ruhr mit der Linie (S2) nach Dortmund und Duisburg/Essen/Recklinghausen. Weiter hält der Rhein-Emscher-Express (RE3) von Hamm nach Düsseldorf am Hauptbahnhof. Von den Haltepunkten Castrop-Rauxel-Süd/Altstadt und Castrop-Rauxel-Merklinde verkehrt die Emschertal-Bahn (RB43) von Dortmund nach Dorsten.
In Castrop-Rauxel fahren insgesamt 16 Buslinien. Die meisten Buslinien fahren Stadtgrenzen überschreitend. Zentrale Haltestelle der Buslinien ist der Busbahnhof am Münsterplatz in der Castroper Innenstadt.

Schiffsverkehr:

Der Rhein-Herne-Kanal durchquert die Stadt im Norden und verbindet Castrop-Rauxel mit dem deutschen Wasserstraßennetz. Er gilt als wichtiger Verkehrsweg für Massengüter.

Auf Castrop-Rauxeler Stadtgebiet befinden sich entlang des Kanals insgesamt 4 Kanalhäfen. Darüber hinaus befindet sich der Yachthafen des AMC mit zwei Hafenbecken im Stadtteil Pöppinghausen.

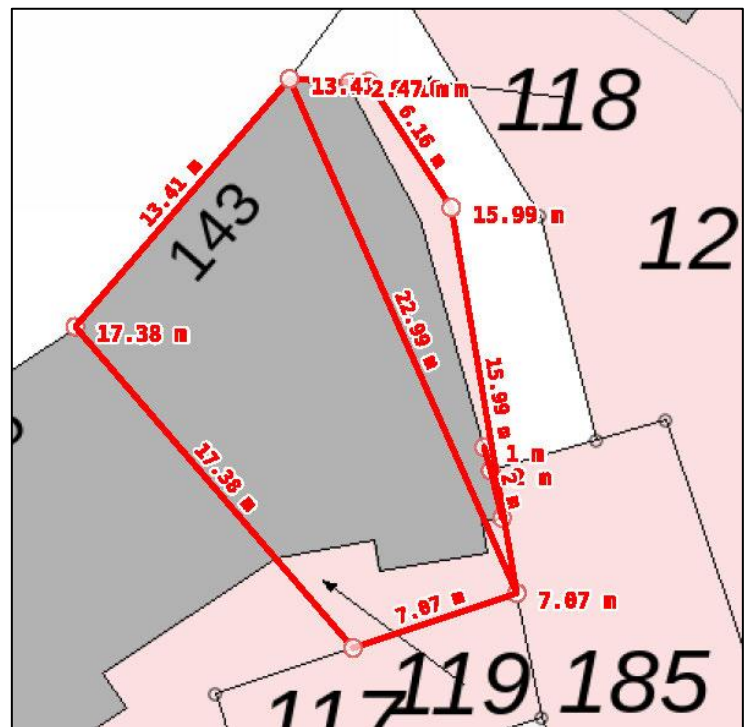
- Besonderheiten:
- Straßenlandabtretungen:

keine
Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadt Castrop-Rauxel nicht gemacht.

Merkmale

- Beschaffenheit:
- Abmessungen:

eben
unregelmäßiger Grundstückszuschnitt
Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 20 m, Breite es Grundstücks im Mittel ca. 12,5 m



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

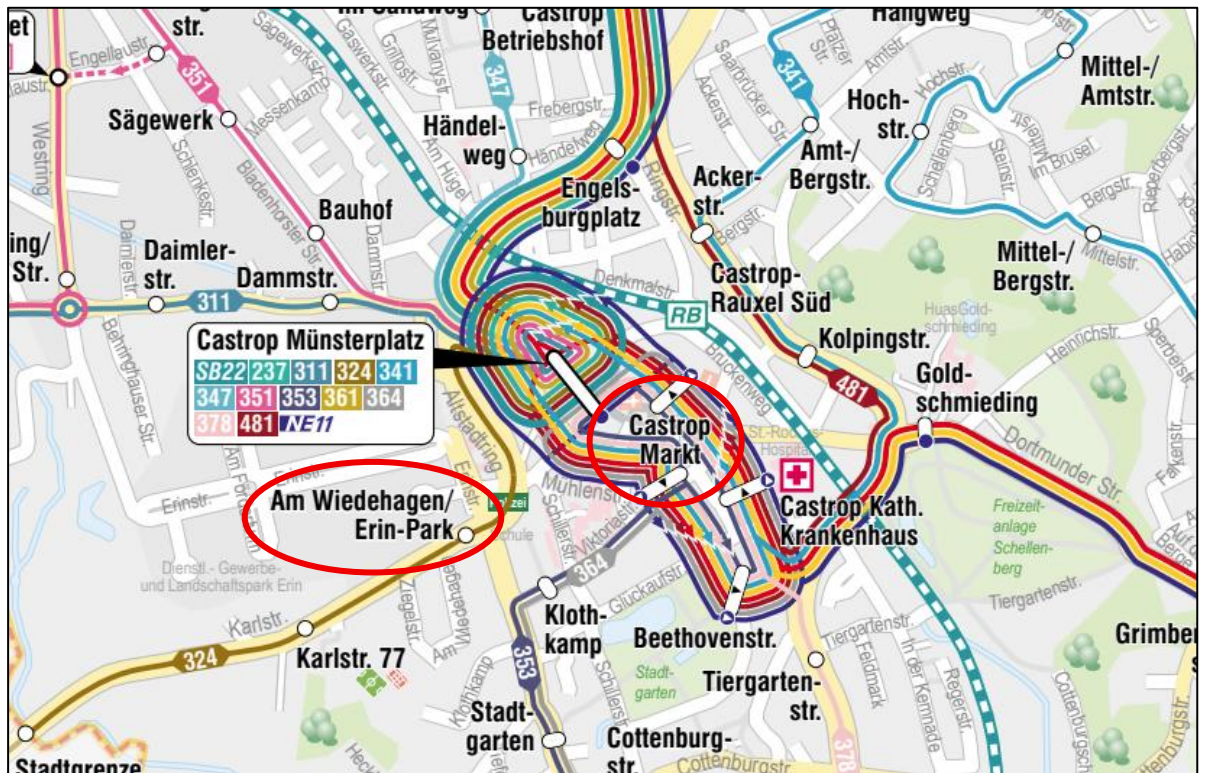
- Störeinflüsse:
- Umgebung:
- Bodenverhältnisse:

erhöhtes Verkehrsaufkommen auf dem Altstadtring
Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige Wohnbebauung dar.

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

Entfernungen

- Entfernungen:
 - Autobahn:
 - A 42 Dortmund - Duisburg
AS Castrop-Rauxel in ca. 1,9 km Entfernung
 - A 40 Dortmund - Duisburg
AS Dortmund-Lütgendortmund in ca. 6,2 km Entfernung
 - A 45 Dortmund - Frankfurt
AS Dortmund - Bodelschwingh ca. 5 km Entfernung
 - Flughäfen:
 - Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 53 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 30 km Entfernung
 - Bahnhof:
 - Hauptbahnhof Castrop-Rauxel in ca. 3,3 km Entfernung
 - Bahnhof Castrop-Rauxel Süd mit Anschluss an die Linie RB43 in ca. 1,1 km Entfernung
 - Bus:
 - die Bushaltestelle „Markt“ mit Anschluss an die Linien 341, 353, 364, 378 befindet sich fußläufig in ca. 450 m Entfernung
 - Die Bushaltestelle „Am Wiedehagen / Erinpark“ mit Anschluss an die Linie 324 befindet sich fußläufig in ca. 250 m Entfernung



- nächste Stadt:
 - z.B. Dortmund in ca. 17 km Entfernung und Herne in ca. 10 km Entfernung

- Innenstadt: von Castrop-Rauxel in ca. 250 m Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Castrop-Rauxel in ca. 250 m
- Universitäten: Entfernung zur Ruhr-Universität Bochum ca. 15 km, zur Technische Universität Dortmund ca. 13,5 km und zur Universität Duisburg / Essen ca. 29 km
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Erin-Park“ ca. 900 m, zum „Schlosspark Goldschmieding“ ca. 1,6 km

E r s c h l i e ß u n g

- Straße: Der „Altstadtring“ stellt sich in diesem Bereich als mehrspurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar. In der Mitte der Straße befindet sich ein Grünstreifen. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege, diese sind teilweise asphaltiert, teilweise in Betonsteinplatten ausgeführt. Parkmöglichkeiten befinden sich in geringer Anzahl auf Parkstreifen am Straßenrand, diese sind ebenfalls in Betonsteinpflasterung ausgeführt.

Das Grundstück ist an der Straße „Altstadtring“ und laut Angabe des Katasteramtes an der öffentlichen Wegefläche (Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstück 118) gelegen.

Der Zugang zum Gemeinschaftstreppenhaus des Objektes befindet sich nach diesseitiger Auffassung gerade noch im Bereich der öffentlichen Wegefläche, so dass diesseits **angenommen wird, dass die Erschließung des Gemeinschaftstreppenhauses gesichert ist.**

Sollte sich der Eingang zum Gemeinschaftstreppenhaus im Bereich des Flurstücks 185 befinden, wäre zu prüfen, ob der Zugang dinglich über Eintragungen im Grundbuch zugunsten des hier zu bewertenden Objektes gesichert ist.

Der Grundbuchauszug für das genannte Flurstück 185 liegt vor, es besteht in Abt. 2 Nr. 8 folgende Dienstbarkeit:

„Grunddienstbarkeit „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstücke 117 und 119 (z. Zeit eingetragen im Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 5285, lfd. Nr. 5 und 8 des dortigen Bestandsverzeichnisses). Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. Juli 1997 (UR-Nr. 222/97 des Notars Welskop in Castrop-Rauxel) eingetragen am 27. Oktober 1997.“

Gemäß Bewilligungsbescheid vom 10.07.1997:

„...“

Ich, der Käufer, beantrage auf dem Blatt des Grundstücks Gemarkung Castrop, Flur 7, Nr. 185, für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstücke 117 und 119, das Recht einzutragen, über das dienende Grundstück 185 von der Grundstücksgrenze des Flurstück 118 an bis zum herrschenden Grundstück und von diesem zurück zu fahren und zu gehen und alle üblichen Leitungen zu verlegen und instand zu halten.

Für Art und Umfang der Benutzung des Weges ist die jetzige Nutzung der herrschenden Grundstücke maßgebend. Wenn sie sich ändern sollte, so darf der Weg nicht stärker in Anspruch genommen werden.

Der jeweilige Wegerechteinhaber hat sich zu ½ an den Wegeunterhaltungskosten und der Haftpflichtversicherungsprämie zu beteiligen.

Kommt er mit der Zahlung der auf ihn entfallenden Kosten in Rückstand, und leistet er die rückständigen Beträge trotz zweimaliger schriftlicher Anmahnung nicht und machen die rückständigen Beiträge mindestens 300,-- DM aus, erlischt das Wegerecht.

Der Wert des Wegerechts wird zur Kostenberechnung mit 1.000,-- DM angegeben. ...“

Es wird daher angenommen, dass der Zugang zum rückwärtigen Teil des hier zu bewertenden Grundstücks gesichert ist. Es handelt sich hierbei jedoch um eine Rechtsfrage, so dass empfohlen wird, diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

- Versorgung:
- Entsorgung:

Wasser, Strom, Telefon, Gas
Abwasser

**bergbauliche
Einwirkungen**

Laut Schreiben der "Bezirksregierung Arnsberg" vom 11.04.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Erin“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Erin Eisenstein Nr. 1“ sowie über dem auf Bleiglanz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Bleiglanz und Schwefelkies Erin Nr. I“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Erin“ ist die RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Erin Eisenstein Nr. 1“ und „Bleiglanz und Schwefelkies Erin Nr. I“ ist die TUI Aktiengesellschaft, vertreten durch TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 23 in 30625 Hannover. Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich laut weiterer Angabe um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Eine Anfrage in dieser Sache ist daher gegebenenfalls

an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten. Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten die jeweiligen Bergbauberechtigten gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Castrop-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 ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen der Anfrage wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

Hinweise:

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untersgrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.

Baulasten

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 19.05.2025 bestehen für das Grundstück

Gemarkung: Castrop

Flur: 7

Flurstück 119

Lagebezeichnung: Castrop-Rauxel, Altstadttring 143

folgende Belastungen und Begünstigungen im Baulastenverzeichnis im Sinne von § 85 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW 2018.

Belastung: keine
Begünstigung: keine

Die Vollständigkeit der Angaben über Begünstigungen sei nicht gewährleistet.

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadt Castrop-Rauxel, Stadtplanung und Bauordnung - Untere Denkmalbehörde - vom 08.04.2025 ist das in Rede stehende **Objekt nicht in die Denkmalliste** der Stadt Castrop-Rauxel eingetragen sowie **nicht Teil eines Denkmalbereiches**.

Baurecht

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 07.04.2025 ist das zu bewertende Grundstück im **Flächennutzungsplan**, amtlich bekannt gemacht am 22.02.2013, als **Wohnbaufläche** dargestellt.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Hiernach ist ein bauliches Vorhaben in der Regel dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Parameter, nach denen ein Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung zu prüfen ist, bestimmen sich nach § 34 Abs. 1 1 BauGB. Es handelt sich um die Parameter

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise und
- überbaubare Grundstücksfläche.

Weiter wurden folgende Angaben gemacht:

- Es befindet sich kein B-Plan in Aufstellung.
- Das Grundstück ist **nicht** im Geltungsbereich
 - einer Veränderungssperre
 - einer Werbesatzung
 - einer Vorkaufsrechtssatzung
 - einer Erhaltungssatzung
 - eines Sanierungs-/Entwicklungsgebiets
 - eines Denkmalbereichsgelegen.

Ferner wurde unverbindliche Auskunft zu planungsrelevanten Fachrechten erteilt:

- Das Grundstück ist **nicht**
 - im Landschaftsschutzgebiet
 - im Achtungsabstand eines Störfallbetriebesgelegen.

- Das Grundstück berührt **nicht**
 - eine Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG
 - eine Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG.

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 14.04.2025 wird mitgeteilt, dass zu dem zu bewertenden Grundstück **derzeit keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren betrieben werden.**

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der zurzeit bestehende bauliche Zustand nicht mit der Aktenlage abgeglichen wurde. Insofern könne nicht ausgeschlossen werden, dass gegebenenfalls Bestandteile der Anlagen ungenehmigt seien.

Weitere eventuell in den Akten dokumentierte Vorgänge könnten aufgrund eng begrenzter Arbeitskapazitäten durch die Stadtverwaltung Castrop-Rauxel leider nicht recherchiert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht überprüft wird, ob die tatsächlich ausgeübte Nutzung und die konkrete Ausführung der baulichen Anlagen mit der Genehmigungslage und den rechtlichen Rahmenbedingungen übereinstimmen. In diesem Zusammenhang wird daher empfohlen, in die Bauakte der Stadt Castrop-Rauxel Einsicht zu nehmen und Kontakt mit den zuständigen Genehmigungsbehörden aufzunehmen.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Soziales vom 26.03.2025 wird mitgeteilt, dass das in Rede stehende Objekt **nicht im Bestand des geförderten Wohnraums** ist.

Altlasten

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 27.03.2025 ist das zu bewertende Grundstück zurzeit **nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen verzeichnet.**

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück widerspiegelt und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Die Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten

ist. Durch diese Auskunft wird eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

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

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

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

- abgabenrechtlicher Zustand:

Bescheinigung des EUV Stadtbetriebes Castrop-Rauxel vom 27.03.2025 bezüglich der noch zu erhebenden bzw. bereits erhobenen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück

*Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstück 119
Castrop-Rauxel, Altstadttring 143*

Das vorgenannte Grundstück ist ausschließlich von der Straße „Altstadttring“ erschlossen und liegt nicht im Bereich eines rechtgültigen Bebauungsplans.

Die Erschließungsanlage wurde bereits endgültig hergestellt und abgerechnet.

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

3.4 Beurteilung

- Lage

mäßige Wohnlage

BRW 340,- EUR / m²; Wohnbaufläche, III geschossig, 30 m Grd. Tiefe

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten



Kurt-Schumacher-Allee 1, 45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/53-3047

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Altstadttring; - L 657 -.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Castrop-Rauxel
Postleitzahl	44575
Ortsteil	Castrop
Bodenrichtwertnummer	893
Bodenrichtwert	340 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	340 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

- Nutzbarkeit

Gemäß Bewertungsansatz wird angenommen, dass die ETW Nr. 4 zum Wertermittlungsstichtag nutzbar ist.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohneinheiten
Altstadtring 143
44575 Castrop-Rauxel
- hier:
ETW Nr. 4 im 1. Obergeschoss
- Geschosse: voll unterkellert, dreigeschossige Bauweise, ausgebautes Dachgeschoss, Walm- / Satteldach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: ETW Nr. 4 im 1. Obergeschoss:
Laut Aufteilungsplan:
Diele, Schlafzimmer, Bad, Küche, Wohnzimmer (durch die Küche zugänglich)





Grundriss Kellergeschoss

4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

Die Daten für die bebaute Fläche (Grundfläche), die Brutto-Grundfläche/BGF, den Brutto-Rauminhalt (umbauter Raum) und die Wohn- und Nutzfläche wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Prüfung übernommen oder in der Anlage selbst berechnet.

Bei einer Bebauung mit unterschiedlichen Baujahren und / oder Gesamtnutzungsdauern sind die gewichteten Mittelwerten unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Bewertungsbaujahr (oder mittleres Baujahr)		Wohnhaus		1905
-	mittleres Baujahr		1969 (fiktiv)		
-	mittleres Alter		56 Jahre		
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
-	Restnutzungsdauer		24 Jahre		
-	Grundstücksfläche	250	m ²		
-	bebaute Fläche <i>incl. Garagen</i>	rd. 207	m ²	Grundflächenzahl	GRZ 0,83
-	Geschossfläche <i>ohne DG</i>	rd. 622	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ 2,49
-	Brutto - Grundfläche	rd. 1.026	m ²	Mehrfamilienwohnhaus	
-	Wohn/Nutzfläche	rd. 62	m ²	ETW Nr. 1 im EG links	
		rd. 53	m ²	ETW Nr. 2 im EG rechts	
		rd. 77	m ²	ETW Nr. 3 im 1. OG links	
		rd. 52	m ²	ETW Nr. 4 im 1. OG rechts	
		rd. 77	m ²	ETW Nr. 5 im 2. OG links	
		rd. 52	m ²	ETW Nr. 6 im 2. OG rechts	
		rd. 115	m ²	ETW Nr. 7 im DG	
		rd. 488	m ²	Gesamtwohnfläche	

Der Anteil der ETW Nr. 4 an der gesamten Wohnfläche des Objektes beträgt rd. 10,66 %.

4.3 Baubeschreibung

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

Rohbau

- | | | |
|---|-------------------|--|
| - | Konstruktion | massive Mauerwerksbauweise |
| - | Keller Wände | massives Mauerwerk |
| | Decke | Stahlsteinkappendecke |
| - | Geschosse Wände | Mauerwerk |
| | Decken | Holzbalkendecken |
| - | Dachkonstruktion | Walmdach mit alter Tondachsteineindeckung, Flachdachgauben seitlich mit Bitumenabklebung, die Fenster stehen im Bereich der Dachgauben teilweise offen, aus der Dachfläche wachsen Birken
Die Dacheindeckung ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen. |
| - | Regenentwässerung | Zinkdachrinnen und -fallrohre mit Anstrich, im Bereich der Dachentwässerung massive Feuchteschäden im Außenwandbereich, die Dachentwässerung ist instand zu setzen |
| - | Besonderheiten | keine |

Fassade

Das Objekt zur Straßenseite mit Putz und Anstrich, Stuckelemente im Fensterbereich, auf dem Putz im Erdgeschoss wurde ein Putz aufgebracht, der Quadersteine nachempfinden soll, dieser Putz löst sich teilweise vom Untergrund

Rissbildungen in der Außenfassade, im unteren Sockelbereich Rissbildungen und Feuchteschäden

Die Fassade ist instand zu setzen

Haustechnik

- | | | |
|---|----------------------|---|
| - | Heizung Anlage | ETW Nr. 4:
<u>Annahme:</u>
Gasetagenheizung
Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht. |
| - | Energie | Gas |
| - | Warmwasserversorgung | <u>Annahme:</u>
über die Heizungsanlage |

- Elektroanlage

ETW Nr. 4:

Annahme:

einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen

Die Klingelanlage sei laut Angabe funktionsfähig, nicht aber der Türdrücker. Die Installation ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen.

Der Kabelanschluss sei nicht funktionsfähig, dieser ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen.

A u s b a u

Qualität: einfach

Erdgeschoss

Gemeinschafts-
treppenhaus

Hauseingangstür in der Seitenfassade als Holztür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung
Tür zu einem Abstellraum mit Futter und Bekleidung als Holzfüllungstür mit Anstrich, die Tür ist verschlossen, ein Zugang war nicht möglich, weitere Holzfüllungstür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung als Ausgangstür zum rückwärtigen Hofbereich, es fehlt die Drückergarnitur, alter Steinzeugfußboden mit Rissbildung, der Bodenbelag ist in Teilbereichen angehoben und instand zu setzen, Wand mit Ölputz und Anstrich, teilweise Majolikawandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, teilweise haben sich Fliesen vom Untergrund gelöst und fehlen, Wand im Übrigen Flocksysteem, Feuchteschäden im Wandbereich, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, Rissbildungen im Wandbereich, teilweise löst sich der Putz vom Untergrund, die Wandflächen sind insgesamt instand zu setzen, Decken mit Verkleidung und Anstrich, auch die Deckenflächen sind instand zu setzen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Briefkastenanlage

Tür zum Kellerabgang mit Futter und Bekleidung als Holztür mit Anstrich, Lichtausschnitt in Einfachverglasung, der Lichtausschnitt ist defekt,

Massive Treppen mit Kunststeinbelag, Holzgeländer, Holzhandlauf, die Treppenanlage ist zu überarbeiten, Geländer und Handlauf sind neu zu streichen

Das Gemeinschaftstreppenhaus befindet sich insgesamt in einem stark vernachlässigten Zustand und ist in Bezug auf die Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge zu sanieren. Die Treppenanlage ist zu überarbeiten, Geländer und Handlauf sind zu streichen. Die Hauseingangstür und die Türen zu den Abstellräumen sind zu ersetzen.

Treppenpodest zum 1. Obergeschoss mit massiven Feuchteschäden im Außenwandbereich, Schimmelbildung
Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wandflächen sind instand zu setzen

1. Obergeschoss

Gemeinschafts-
treppenhaus Steinzeugfußboden, Wandflächen mit Flocksystem, teilweise massiv schadhaft, Decken mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus April 1986, Elektrozähler

massive Treppen mit Kunststeinbelag, Holzgeländer, Holzhandlauf

Erschließungsflur Zugangstür vom Treppenhaus als Holzfüllungstür mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Oberlicht mit Einfachverglasung, Teppichfußbodenbelag, Wand Tapete, Decke mit Verkleidung und Anstrich

ETW Nr. 4 im 1. OG

Wohnungseingangstür zur ETW Nr. 4 mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Limba
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

2. Obergeschoss

Gemeinschafts-
treppenhaus Steinzeugfußboden, Wand mit Flocksystem, Feuchteschäden, Elektrounterverteilung auf dem Treppenpodest, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Wandflächen zum Dachgeschoss mit Strukturputz und Anstrich, Tür zum Erschließungsflur mit Futter und Bekleidung als Holzfüllungstür mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung

massive Treppe mit Kunststeinbelag, Holzgeländer, Holzhandlauf, alles mit Anstrich

Erschließungsflur Wohnungseingangstüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Limba, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Decke mit Verkleidung und Anstrich

Treppenpodest
zum DG Steinzeugfußboden, Wandflächen mit Flocksystem, teilweise massiv schadhaft, Decken mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 1986; Treppe wie vor

Abstellraum /
Treppenpodest Innentür als Holzlattentür mit Anstrich, Steinzeugfußboden, Wand Putz, Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, Holzfenster mit Einfachverglasung, Müllablagungen, Holzluke zum Dachboden

Treppe zum Dachboden als steile Holzwangentreppe mit Holzhandlauf

Dachgeschoss

Gemeinschafts-
treppenhaus

Fliesenfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 1986

Dachboden

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Kellergeschoss

Treppe zum Kellergeschoss als Betontreppe ohne Belag, Holzhandlauf, Wand mit Putz und Anstrich

Flur

Holzlattentüren, Betonfußboden, Wand Putz, Stahlträgerdecke, Rattenköder
Gasähler zu den einzelnen Wohneinheiten

Abstellraum

Holzlattentür, Betonfußboden mit Feuchtebildung, Wand Putz, Abwasserleitungsverlegung auf der Wand, Stahlträgerdecke, Gashaushanschluss

weitere
Abstellräume

Betonfußboden mit Feuchtebildung, Wand Mauerwerk, Decke wie vor, Holzfenster mit Einfachverglasung

Abstellraum

Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Putz, teilweise Mauerwerk, Decke wie vor, kein Fenster, Wasserhausanschluss, Feuchteschäden im Außenwandbereich

Abstellraum

Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Feuchteschäden im Außenwandbereich, Decke wie vor, Holzfenster mit Einfachverglasung, einseitig ist die Scheibe defekt und mit Styropor verkleidet

Abstellraum

keine Innentür, Betonfußboden, Wand Putz, Decke wie vor, Müll- und Unratablagerungen

Abstellraum

Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke wie vor, alte Reifen und alte Möbel

Im gesamten Kellergeschoss Müll- und Unratablagerungen, diese sind zu beseitigen, damit verbundene Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

- Verwaltung

Die WEG-Verwaltung obliegt:



Angaben zum Objekt wurden von der WEG-Verwaltung trotz mehrfacher Anfrage nicht gemacht. Es können daher keine Angaben zu den Rücklagen der Eigentümergeinschaft, beschlossenen Sonderumlagen oder wertrelevanten Eigentümerbeschlüssen gemacht werden.

Auch liegen keine Angaben zu Rückständen des Eigentümers der ETW Nr. 4 bei der Gemeinschaft und zur Höhe des Hausgeldes vor.

Damit in Zusammenhang stehende mögliche Wertminderungen bleiben daher bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

4.4 Zustand

mäßiger in Teilbereichen vernachlässigter Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Erdgeschoss:

Gemeinschaftstreppehaus:

Das Treppenhaus befindet sich insgesamt in einem vernachlässigten Zustand und ist grundlegend zu sanieren.

Die Hauseingangstür und die Türen zu den Abstellräumen sind zu ersetzen.

Die Putzflächen sind instand zu setzen, die Rissbildungen sowie die Feuchteschäden mit Schimmelbildung nebst Ursache sind zu beseitigen.

Die Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge sind instand zu setzen.

Die Treppenanlage ist zu überarbeiten, Geländer und Handlauf sind neu zu streifen.

Klingelanlage mit Türöffner sind zu überprüfen und instand zu setzen.

Der Kabelanschluss ist zu überprüfen und instand zu setzen.

Kellergeschoss:

Feuchtebildung im Fußbodenbereich

Teilweise Feuchteschäden im Außenwandbereich

Abstellraum:

Bei dem Kellerfenster ist einseitig die Scheibe defekt und provisorisch mit Styropor verkleidet, das Fenster ist instand zu setzen

Im gesamten Kellergeschoss Müll- und Unratablagerungen

Außen:

Auf dem Putz im Erdgeschoss wurde teilweise einen Strukturputz aufgebracht, der Quadersteine nachempfinden soll, dieser Putz löst sich teilweise vom Untergrund.

Insbesondere im Bereich des Erdgeschosses Rissbildungen im Putzbereich.

Feuchteschäden im Bereich der Dachentwässerung. Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen. Die Fassade ist instand zu setzen.

Die Dachentwässerung ist instand zu setzen.

Aus der Dachfläche wachsen Birken, die Dacheindeckung ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen.

Müllablagerungen im rückwärtigen Hofbereich.

Müllablagerungen auf dem Grundstück und im Gebäude sind zu beseitigen. Die Kosten für diese Maßnahmen bleiben bei er weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

- Instandhaltung	ETW Nr. 4: Annahme: zufriedenstellender Zustand
- wirtschaftliche Wertminderung	keine
- Nutzungseinschränkungen	Annahme: Eine Nutzung der ETW Nr. 4 ist zum Wertermittlungstichtag möglich.
werterhöhende Umstände:	keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch:	massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt:	einfacher Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 4 Laut Aufteilungsplan ist das Wohnzimmer nur durch die Küche zugänglich.
- Vermietbarkeit:	Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit der ETW Nr. 4 zu erwarten.
- Verkäuflichkeit:	Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit der ETW Nr. 4 zu erwarten.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- | | | |
|---|---|---|
| - | Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse: | |
| | * Entwässerung | Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung |
| | * Strom | Erdkabelanschluss |
| | * Fernwärme | ----- |
| | * Gas | Anschluss an die öffentliche Versorgung |
| | * Fernsehen | Kabelanschluss, laut Angabe nicht funktionsfähig |
| - | befestigte Flächen | Zuwegung in Betonsteinplatten
Öffentliche Wegefläche:
asphaltiert, auch im Zufahrtbereich Müll- und Unrat-
ablagerungen

Die Kosten für die Beseitigung der Müll- und Unrat-
ablagerungen bleiben unberücksichtigt. |
| - | Grünanlagen | rückwärtiger Grundstücksbereich verwildert, Müllab-
lagerungen |
| - | Besonderheiten | keine |

Zustand / Beurteilung

einfacher Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Nach den Grundätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ist der Verkehrswert (Marktwert) durch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder durch mehrere dieser Verfahren zu ermitteln.

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Absatz 3 Nummer 1 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Verfahren der Wertermittlung

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, da zeitnahe, aussagekräftige Kaufpreise vergleichbarer Objekte im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wurden nur hilfsweise betrachtet.

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

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

WERTERMITTLUNG

7. ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

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

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

7.1 Bodenwert

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

Bodenrichtwert nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2025

- laut Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2025 vom 01.01.2025

zonaler Richtwert / Altstadttring: rd. 340,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Castrop-Rauxel
Postleitzahl	44575
Ortsteil	Castrop
Bodenrichtwertnummer	893
Bodenrichtwert	340,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025

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

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Grundstückstiefe	30 m
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	340,- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022

Das in Rede stehende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Grundstückstiefe“ maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab. Entsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich.

Die Anpassung der Grundstückstiefe erfolgt unter Berücksichtigung der Kreuztabelle, die aus Vergleichsdaten von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen bei unterschiedlichen Grundstückstiefen abgeleitet wurde.

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

In Bezug auf die hier vorliegende mittlere Grundstückstiefe von 20 m ist ein Faktor von 1,13 in Ansatz zu bringen.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:
 $340,- \text{ EUR / m}^2 \times 1,13 = 384,20 \text{ EUR / m}^2$
 rd. 384,- EUR / m²

angepasster Bodenwert rd. 384,- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Castrop-Rauxel vom 27.03.2025 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 384,- EUR/m²

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

<i>Gemakung Castrop, Flur 7, Flurstück 119</i>	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	250	x	384,00	=	96.000,-- EUR
Bodenwert				=	96.000,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 4					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 4 des Aufteilungsplanes 106,50 / 1.000 von				=	10.224,-- EUR
					96.000,-- EUR

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 27 - 39 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel –
gültig ab dem 01.04.2023 bis zum 31.03.2025

Fortführung des qualifizierten Mietspiegels als einfacher Mietspiegel 2025

In den Jahren 2020 / 2021 wurde durch die Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im Auftrag der Stadt Castrop-Rauxel ein qualifizierter Mietspiegel mit Erhebungstichtag 01.04.2020 erstellt. Es folgte die Fortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindizes zum Stichtag 01.04.2022. Dieser fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel 2023 wird nun unverändert in Form eines einfachen Mietspiegels fortgeführt. Es wird somit auf die weiterhin veröffentlichten Dokumentationen der qualifizierten Mietspiegel der Jahre 2021 und 2023 verwiesen.

Begriffsdefinitionen

Mietenbegriff "Netto-Kaltmiete"

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) und ohne sonstige Entgelte (z. B. Stellplatzmieten).

Möblierung

Bei möbliert vermieteten Wohnungen können die Werte des Mietspiegels herangezogen werden.

Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und um den Wert der Möblierung zu erhöhen.

1. Mietspiegeltabelle

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächen in Euro pro m² und Monat ohne Berücksichtigung der Merkmale Beschaffenheit, Art, Ausstattung und Wohnlage wieder.

Wohnfläche

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind folgende Grundsätze zu beachten:

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

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

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

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

2. Baualter

In der **Tabelle 2** werden sieben Baualterklassen ausgewiesen. Mit dem Baualter wird im Mietspiegel die Beschaffenheit, einschließlich der überwiegenden energetischen Beschaffenheit, abgebildet.

Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal "Beschaffenheit" bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand des Gebäudes oder der Wohnung. Es wird im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

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

Tabelle 2: Einfluss des Baualters auf die Basis-Nettomiete

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

3. Ermittlung von besonderen Wohnwertmerkmalen

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

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

Maßgeblich sind nur Wohnwertmerkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen –ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden–, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

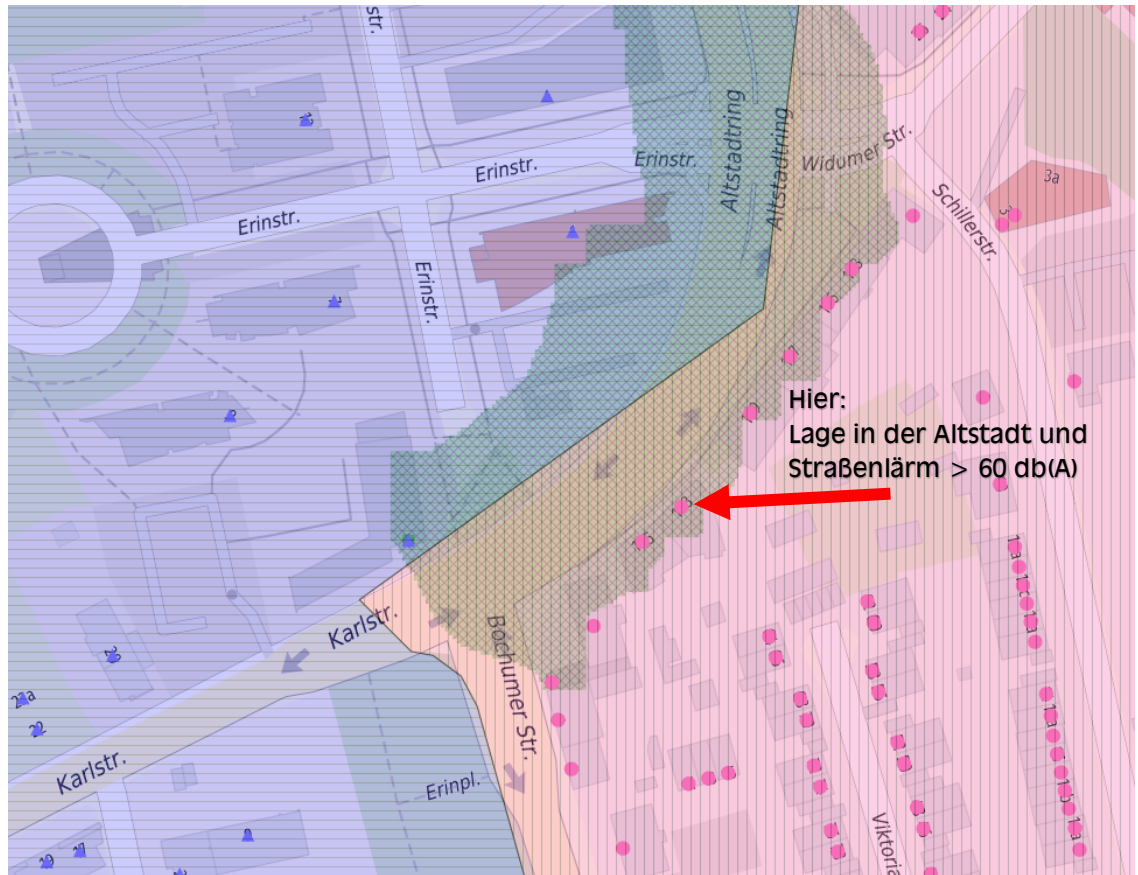
Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich.

Zusätzlich zu den aufgelisteten Merkmalen können weitere nicht im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung erfasste Ausstattungsmerkmale zu einem Zu- oder Abschlag im Rahmen der Mietspiegelspannen führen.

Tabelle 3: Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale

Wohnwertmerkmale	Zu- und Abschläge
Wohnung liegt in der Altstadt (Siehe Anlagen A und B. Kein Extra Zuschlag für Innenstadtlage)	+ 10,6 %
Wohnung liegt in der Innenstadt (Siehe Anlagen A und B.)	+ 5,5 %
Wohnung liegt in einem Bereich mit keinem (Innenhöfe oder Grünflächen) oder niedrigem Verkehrsaufkommen (verkehrsberuhigter Bereich)	+ 2,0 %
Beeinträchtigung von Straßenlärm von mehr als 60 db(A) (Siehe Anlagen A und B. Maßgebend sind der 24h-Pegel, gemäß der Kartierung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen Stand 31.03.2020 und die Gebäude- referenzen des Landes NRW Stand 01.07.2020).	- 2,5 %
Personenaufzug vorhanden	+ 8,1 %
Wäschetrockenraum oder Waschküche mit Trocknungsmöglichkeit	+ 2,7 %
Bad ohne Bodenfliesen	- 5,7 %
Bad mit Warmwasserversorgung mittels Kleinboiler, Untertischgeräte, Durchlauf- erhitze	- 2,5 %
Fußboden aus Parkett, Vinyl, Kacheln/Fliesen oder Naturstein/ Marmor	+ 6,0 %
Rollläden	+2,5 %
Nicht modernisierter Altbau bis Baualter 1970 einschließlich	- 6,4 %
Außenwanddämmung aller Wände nach 1990 bis 1999	+ 4,8 %
Außenwanddämmung aller Wände nach 2000 bis 2009	+ 6,9 %
Außenwanddämmung aller Wände nach 2010	+ 8,8 %
Modernisierung Sanitärbereich nach 2010 (mindestens: Fliesen, Bade- wanne/Duschtasse, Waschbecken und WC)	+ 2,6 %

Lärmbelastung



Folgende Merkmale wurden zwar im Rahmen der Datenerhebung abgefragt, bei der Datenanalyse im Rahmen des gewählten Regressionsmodells konnte aber kein Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden:

- Dachgeschosswohnung, Souterrainwohnung, Maisonettewohnung, Penthousewohnung
- Einbauküche mit Schränken und Elektrogeräten
- Bad und WC innerhalb oder außerhalb der Wohnung
- Zusätzliches Gäste-WC
- Kein vom Vermieter gestelltes Bad und WC
- Badewanne, Dusche, Zweites Waschbecken, Handtuchrockner-Heizkörper, Fenster im Bad
- PVC-Belag im Bad
- Nicht alle Räume von der Diele erreichbar (z.B. Durchgangszimmer)
- Abstellraum innerhalb oder außerhalb der Wohnung
- Eigener Kellerraum oder Dachbodenanteil
- Installation (Strom, Wasser, Gas) überwiegend sichtbar auf Putz
- Gegensprechanlage
- Mindestens ein Wohnraum, Küche, Bad ohne fest installierte Heizung,
- Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume
- Einbruchschutz (z.B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)
- Bodengleiche Dusche im Bad
- Alle Türen mind. 90cm breit
- Wohnung ist schwellenfrei

- Wohnung ist stufenlos erreichbar
- Haltegriffe
- Teppichboden, PVC-Böden, Rohboden/ kein Fußbodenbelag, Laminat, Holzdielen
- Einfachverglasung, Doppelkassenfenster, Isolierverglasung, Wärmeschutzverglasung, höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,0 und darunter)
- Balkon/ Loggia, Terrasse, Dachterrasse, Wintergarten, eigener Garten, Gemeinschaftsgarten
- Einordnung nach Energieausweis
- Beheizungsart (Zentralheizung, Etagenheizung, Elektro- /Nachtspeicheröfen, Einzelöfen) und Energieträger (Öl, Gas, Fernwärme, Kohle, Koks, Holz, Pellets, Erneuerbare Energien)
- Warmwasserversorgung (keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung, Zentrale Warmwasserversorgung)
- Dach- und Kellerdämmung, Austausch des Wärme-Erzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)
- Erneuerung Wohneingangstür
- Lage zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Haltestellen ÖPNV, Grünanlagen, Gaststätten, Restaurants, Cafés, Hausarzt, Krankenhaus, Grünflächen

4. Mietspiegelspanne

Ergebnis ist die mittlere Miete für eine Referenzwohnung durch Auswahl der Basis-Nettomiete (Tabelle 1), Berücksichtigung des Baualters (Tabelle 2) und anschließende Anwendung aller objektspezifischen Zu- und Abschläge (Tabelle 3).

Für die Ermittlung der Mietspiegelspanne muss die so ermittelte Referenzmiete abschließend jeweils mit den sich aus der statistischen Auswertung ergebenden Faktoren **0,897** und **1,106** multipliziert werden.

Innerhalb der Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden.

5. Laufzeit

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 01. April 2023 und hat eine Laufzeit bis zum 31. März 2025.

Der oben genannte Mietspiegel wurde als einfacher Mietspiegel ohne Anpassung der Werte fortgeschrieben.

tatsächliche Mieten:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKO EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKO EUR / m ² monatl.
ETW Nr. 4	1. OG	Wohnen	52		keine Angaben / Leerstand	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und des Reparaturstaus getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf Seite 2 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Kosten zur Entrümpelung von Gebäude und Grundstück bleiben bei der weiteren Wertermittlung gemäß Bewertungsansatz unberücksichtigt.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Lage:	Altstadtring 143, 44575 Castrop-Rauxel	
Wohnfläche	52 qm Wohnfläche / 1. OG	
Baualtersklasse	bis 1919	0,00%
Ortsübliche Vergleichsmiete:		
Basismiete	5,63 EUR / qm	
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	0,00%	
Wohnmerkmale	10,60% Lage der Wohnung in der Altstadt -2,50% Lage an einer Hauptverkehrsstraße 2,60% Modernisierung Bad nach 2010 (Annahme)	
Zu-Abschläge insgesamt	10,70%	
Summe aller Zu- und Abschläge	0,60 EUR / qm	
mittlere monatliche Vergleichsmiete	6,23 EUR / qm	
Mietspanne *)	5,59 EUR / qm	bis 6,89 EUR / qm

*) Faktor 0,897 und 1,106

Unter Berücksichtigung der dargestellten bzw. gemäß Bewertungsansatz angenommenen Ausstattung und Beschaffenheit des hier zu bewertenden Objektes, der Wohnungsgröße, der Geschosslage und der Lage des Objektes mit der eingeschränkten Parkplatzsituation wird eine monatliche Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,25 EUR / m² als angemessen erachtet.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es als zutreffend erachtet, die Miete unter Berücksichtigung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex anzupassen.

Monat	Deutschland		Alle privaten I
	Verbraucherpreisindex	Einzelhandel und Kraftfahrzeughandel zusammen ¹	
	2020 = 100		
	November	113,7	116,3
	Dezember	113,2	116,5
2023	Januar	114,3	116,9
	Februar	115,2	117,8
	März	116,1	118,9
	April	116,6	119,4
	Mai	116,5	119,5
	Juni	116,8	119,9
	Juli	117,1	119,8
	August	117,5	120,3
	September	117,8	120,9
	Oktober	117,8	121,2
	November	117,3	121,4
	Dezember	117,4	121,4
2024	Januar	117,6	121,1
	Februar	118,1	121,6
	März	118,6	121,7
	April	119,2	121,8
	Mai	119,3	121,6
	Juni	119,4	121,5
	Juli	119,8	121,4
	August	119,7	121,3
	September	119,7	122,0
	Oktober	120,2	122,6
	November	119,9	123,0
	Dezember	120,5	123,3
2025	Januar	120,3	122,8
	Februar	120,8	123,1
	März	121,2	123,7
	April	121,7	123,9
	Mai	121,8	124,0
	Juni	121,8	123,8

¹ Frühere Bezeichnung: Einzelhandel und Kraftfahrzeughandel, Tankstellen zusammen.

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100)

April 2023 116,6

Mai 2025 121,8 + 4,46 %, rd. 4,5 %

Es ist danach ein Zuschlag auf die oben genannte Miete in Höhe von 4,5 % in Ansatz zu bringen, so dass sich die Miete für die **ETW Nr. 4 auf rd. 6,55 EUR / m²** erhöht.

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

Die Verwaltungskosten werden für die ETW Nr. 4 unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 429,- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

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

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung einer baulichen Anlage ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht auch zum Alter eines Objektes. Je älter ein Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten. Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 4 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 14,00 EUR / m² jährlich angenommen.

Mietausfallwagnis:

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

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

Bei der hier zu bewertenden ETW Nr. 4 wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der dargestellten Beschaffenheit in Höhe von 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten

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

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

- | | | |
|------------------------------|-----------------------|----------|
| vermietetes Wohnungseigentum | Liegenschaftszinssatz | Ø 1,80 % |
| | Standardabweichung | 1,40 % |

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

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze 2024 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2024 in % mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
			durchschn. Wohnfläche/ Nutzfläche in m²	durchschn. Kaufpreis in €/m² Wohnfläche/ Nutzfläche	durchschnittliche Miete in €/m² für		durchschn. Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrages	durchschn. Restnutzungsdauer in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,8 (1,8)	205 (249)	84	2.368	7,5		24,2	47
Standardabweichung	± 1,2 (1,0)		± 22	± 1.053	± 1,7		± 5,1	± 20
Vermietetes Wohnungseigentum	1,8 (2,0)	187 (138)	68	1.830	6,8		27,3	36
Standardabweichung	± 1,4 (1,1)		± 17	± 619	± 1,0		± 4,1	± 14

**) Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Selbstgenutztes Wohnungseigentum und Vermietetes Wohnungseigentum wurden aus Verkäufen der letzten 2 Jahre ausgewertet. Sie sind unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und den zugrunde gelegten Modellansätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie der ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand Dezember 2023) (veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW) ermittelt worden (siehe Ziffer 8.2).

		Abweichungen ETW Nr. 4:	
Wohnfläche:	Ø 68 qm	52 qm	↓
Miete:	Ø 6,80 EUR / m²	6,55 EUR / m²	↓
Bewirtschaftungskosten:	Ø 27,3 %	31,32 %	↑
Restnutzungsdauer:	Ø 36 Jahre	24 Jahre	↓

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der dargestellten Beschaffenheit, des Zuschnitts und der Größe des zu bewertenden Objektes sowie auch in Hinblick auf die schlechte Stellplatzsituation wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 4 auf Grundlage des Bewertungsansatzes sowie der bestehenden Marktlage in Höhe von 2,25 % als angemessen erachtet.

Ertragswertermittlung

Wfl.: Wohnfläche

Altstadtring 143 44575 Castrop-Rauxel	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 4	rd. 52 m ²	x	6,55 EUR	x	12	=	4.087,- EUR
Gesamtfläche		52,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	4.087,- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
	31,32 %		Verwaltungskosten	pauschal	./.		429,- EUR
			Mietausfallwagnis	2,0%	./.		82,- EUR
			Instandhaltungskosten	14,00 €/m ²	./.		728,- EUR
			Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.		41,- EUR
			Jahresreinertrag			=	2.807,- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	2.807,- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils	2,25 % von	10.224,- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	2.577,- EUR

Gebäudereinertrag : 2.577,- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 24 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 2,25 % q = 1,0225
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 18,39 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
2.577,- EUR	x	18,39	=	47.391,- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	47.391,- EUR
----------------------------------	---	--------------

Ertragswert der baulichen Anlage 47.391,- EUR

Bodenwertanteil 10.224,- EUR

siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens

vorläufiger Ertragswert 57.615,- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes

angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 57.615,- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 57.615,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens -9.500,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert

48.115,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 4, Altstadttring 143, 44575 Castrop-Rauxel	rd.	48.000,-- EUR
--------------------	---	------------	----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungsstichtag eine Anzahl von Jahren an, in welchen die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Unterhaltung, Instandhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich und technisch genutzt werden können.

Im Regelfall ist bei einer durchschnittlichen Unterhaltung und Instandhaltung baulicher Anlagen die technische Restnutzungsdauer höher anzusetzen als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da diese durch ständig wechselnde wirtschaftliche Anforderungen geprägt wird. Es ist daher sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Alters, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dem entgegen andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Dadurch kann sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer zum einen, durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder aber zum anderen, durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1969 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Objektes.

Gebäude	Reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 4 100,00 %	2.807,-- EUR	fiktiv 1969	56	80	24
	Reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	2.807,-- EUR	1969	56	80	24

- mittleres Baujahr	(fiktiv)	:	1969
- mittleres Alter		:	56 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer		:	80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer		:	24 Jahre

8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV

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

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

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

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

8.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

8.2 W e r t d e r b a u l i c h e n A n l a g e n

8.2.1 H e r s t e l l u n g s k o s t e n

§ 36 ImmoWertV

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

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

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und des Reparaturstaus getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf Seite 2 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Kosten zur Entrümpelung von Gebäude und Grundstück bleiben bei der weiteren Wertermittlung gemäß Bewertungsansatz unberücksichtigt.

Mehrfamilienwohnhaus

in Anlehnung an Typ 4.2 SW-RL

Typ 4.02: Mehrfamilienwohnhaus mit 7 bis 20 Wohneinheiten

fiktives Baujahr 1969

Normalherstellungskosten NHK 2010:

710,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

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

Baupreisindex -	15.05.2025	187,20
-----------------	------------	--------

Herstellungskosten zum Stichtag,

den	15.05.2025	710,- EUR x	187,20%	=	1.329,- EUR
-----	------------	-------------	---------	---	-------------

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den	15.05.2025		=	1.329,- EUR
-------------------	------------	--	---	-------------

AGVGA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Flachdachgaube (einschl. Fenster)		1.800,00 EUR	Grundbetrag
	zzgl.	1.100,00 EUR / qm	(Ansichtsfläche / Front)
hier:			
1,300 m x	1,60 m =	2,08 qm	
1,300 m x	1,60 m =	2,08 qm	
1,300 m x	1,60 m =	2,08 qm	
1,300 m x	1,60 m =	2,08 qm	
1,300 m x	1,60 m =	2,08 qm	
1,300 m x	1,60 m =	2,08 qm	
		<u>12,48 qm</u>	
Grundbetrag	6 Stck. x	1.800,00 EUR	10.800,00 EUR
	12,48 qm x	1.100,00 EUR / qm	<u>13.728,00 EUR</u>
			24.528,00 EUR
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:			
Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	15.05.2025	187,20	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
15.05.2025	24.528,- EUR x	187,20%	= 45.916,00 EUR

8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

Der auf Basis der oben genannten Grundsätze ermittelte Normalherstellungswert der baulichen Anlage entspricht dem Substanzwert einer neuen, am Wertermittlungsstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

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

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

Sachwertermittlung

Mehrfamilienwohnhaus

Stichtag:

15.05.2025

BGF: 1.026 qm Mehrfamilienwohnhaus
 Altstadttring 143
 44575 Castrop-Rauxel

1.026	qm BGF	x	1.329,- EUR	=	1.363.554,- EUR
-------	--------	---	-------------	---	-----------------

gesondert zu berücksichtigende Bauteile:

Flachdachgauben	=	45.916,- EUR
-----------------	---	--------------

Herstellungskosten gesamt

 1.409.470,- EUR
Alterswertminderung

(§ 38 ImmoWertV)

lineare Alterswertminderung

24	Jahre	Restnutzungsdauer *)			
70	%	von 1.409.470,- EUR	=		-986.629,- EUR

*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

 422.841,- EUR

Hausanschlüsse:

	=	8.500,- EUR
--	---	-------------

Außenanlagen

pauschal	0,5%	von	422.841,- EUR	=	2.114,- EUR
----------	------	-----	---------------	---	-------------

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen

 = 433.455,- EUR

Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus, Altstadttring 143, 44575 Castrop-Rauxel	=	433.455,- EUR
------------------------	--	----------	----------------------

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 4:

Anteil für die ETW Nr. 4 am Gebäudesachwert 10,66% von 433.455,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 4 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	46.206,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 4 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	10.224,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 4	=	56.430,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

	von	56.430,- EUR	=	0,- EUR
vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 4	=	56.430,- EUR		

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-9.500,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 4	=	46.930,- EUR

SACHWERT	ETW Nr. 4, Altstadtring 143, 44575 Castrop-Rauxel	rd.	47.000,- EUR
-----------------	--	------------	---------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichskaufpreise, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen diesseits nicht vor.

Zur Stützung des ermittelten Ertragswertes wird hier der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichswert betrachtet.

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten



Kurt-Schumacher-Allee 1, 45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/53-3047

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0* (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1950 €/m ²		
Gemeinde	Castrop-Rauxel		
Immobilienrichtwertnummer	2		
Wohnfläche	51-80 m ²	52 m ²	0.0 %
Ausstattungsstufe	mittel	einfach	-6.6 %
Geschosslage	1	1	0.0 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	nicht vorhanden	-17.2 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	7	7	0.0 %
Alter	37 Jahr(e)	120 Jahr(e)	-20.1 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.200 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		62.000 €	

Die Eigenschaften der Immobilie weichen stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab. Die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sollte sachverständig eingeschätzt werden.

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. 1.200 €/m² Wohnfläche bzw. zu ca. 62.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Es sei darauf hingewiesen, dass der oben genannte und auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichspreis infolge der hier vorliegenden Eigenschaften und der damit verbundenen sehr geringen Zahl an Vergleichswerten nur eine stark eingeschränkte Aussagekraft hat.

Der so ermittelte Wert ist mit dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier: 59.447,- EUR) ins Verhältnis zu setzen. Zu berücksichtigen bleiben zudem die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Der Vergleichswert ergibt sich danach wie folgt:

Vergleichswert auf Grundlage des Immobilienrichtwertes

Immobilienpreis gemäß Immobilienpreiskalkulator:	62.000,- EUR
besonders zu berücksichtigende Grundstücksmerkmale:	
Bauschäden / Baumängel, Reparaturstau	-9.500,- EUR
Risikoabschlag fehlende Besichtigung	-4.800,- EUR
Risikoabschlag Marktgängigkeit	-7.200,- EUR
	<u>40.500,- EUR</u>

Vergleichswert rd. 41.000,- EUR

Nach diesseitiger Einschätzung wird es in dem hier vorliegenden Fall, insbesondere in Hinblick auf die starken Abweichungen der maßgeblichen Eigenschaften des zu bewertenden Objektes von den für den örtlichen Immobilienrichtwert maßgeblichen mittleren Eigenschaften als sachgerecht erachtet, einzig auf den ermittelten Ertragswert abzustellen.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 52,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	197,- EUR / m ² 903,- EUR / m ² 925,- EUR / m ² EUR / m ²
ETW Nr. 4	Verkehrswert	692,- EUR / m ²
	Verkehrswert	36.000,- EUR
	Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)	8,81

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 4, Altstadttring 143, 44575 Castrop-Rauxel

7.1	BODENWERTANTEIL	10.224,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	47.391,-- EUR
	VORLÄUFIGER SACHWERT	57.615,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	57.615,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-9.500,-- EUR
	ERTRAGSWERT	48.115,-- EUR
	rd.	48.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	10.224,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	46.206,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-9.500,-- EUR
	SACHWERT	46.930,-- EUR
	rd.	47.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

ETW Nr. 4

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 4 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungstichtag laut Angabe leer stehende Eigentumswohnung, die nach Lage sowie angenommener Ausstattung und Beschaffenheit auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist. Der Sachwert und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichswert wurden nur hilfsweise betrachtet.

Der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Objektes wird mit einem Abschlag in Höhe von 10 % auf den Ertragswert Rechnung getragen.

Zudem wird es aufgrund des dargestellten Zustandes der Gemeinschaftsflächen für wahrscheinlich erachtet, dass ein objektiv interessierter Käuferkreis bei seinem Gebot für die hier isoliert zu betrachtende Einheit auch berücksichtigt, dass er bei der Instandsetzung dieser Einheit in gewisser Weise auch darauf angewiesen ist, die Gemeinschaftsflächen zu sanieren und das Gesamtobjekt damit in einen insgesamt marktgängigen Zustand zu versetzen, wobei unklar ist, ob dies durch die übrigen Miteigentümer mitgetragen würde.

Insgesamt wird es in jedem Fall für wahrscheinlich erachtet, dass das oben beschriebene Risiko auf dem Markt einen Wertabschlag bedingt. Da dieser nicht mathematisch abgeleitet werden kann, wird den dargestellten Risiken sachverständig frei gegriffen mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 15 % auf den ermittelten Ertragswert Rechnung getragen.

Ausgangswert

•	festgestellt in Höhe des Ertragswertes		48.000,--	EUR
•	Risikoabschlag fehlende Besichtigung	./. 10 %	4.800,--	EUR
•	Risikoabschlag Marktgängigkeit	./. 15 %	<u>7.200,--</u>	EUR
			36.000,--	EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 15.05.2025, gerundet	<u>36.000,--</u>	EUR
--------------	---	------------------	-----

Waltrop, den 03.11.2025