

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 3823-01-2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug, etc.) enthält.

Das Originalgutachten kann vormittags zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Castrop - Rauxel eingesehen werden.

Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Auftraggeber:	Amtsgericht Castrop-Rauxel Bahnhofstraße 61 - 63 44575 Castrop-Rauxel		
Geschäftszeichen:	Amtsgericht Castrop-Rauxel, 001 K 006 / 23		
Objekt:	1	<u>Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 759</u> Grundstück bebaut mit einer Einfamiliendoppel- haushälfte rechts mit Garage Messenkamp 17 a 44575 Castrop-Rauxel	
	2	<u>Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 763</u> unbebautes Grundstück Messenkamp 44575 Castrop-Rauxel	
Grundbuch:	Amtsgericht Castrop-Rauxel Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 21067 <i>Bestandsverzeichnis</i>		
	1	Gemarkung Flur 3 Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße	Behringhausen Flurstück 759 Messenkamp 17 a 302 m²

2 /

zu 1 $\frac{1}{12}$ Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Behringhausen
Flur 3 Flurstück 763
Gebäude- und Freifläche
zu Entsorgungsanlagen Messenkamp
Grundstücksgröße 012 m²

Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 759

Ermittelter Verkehrswert für
das unbelastete Grundstück:

347.000,-- EUR

in Worten:

Dreihundertsiebenundvierzigtausend Euro

Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 763

Ermittelter Verkehrswert für
das unbelastete Grundstück:

260,-- EUR

in Worten:

Zweihundertsechzig Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass die zu bewertende Doppelhaushälfte zum Wertermittlungstichtag über einen Wärmeerzeuger in der benachbarten und nicht zu bewertenden Doppelhaushälfte beheizt und mit erwärmtem Trinkwasser versorgt wird.

Im Zuge der Erstellung dieses Gutachtens wurde Herr Dipl.-Ing. Hubertus Weidener, als öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger der IHK Nord Westfalen für Heizungstechnik hinzugezogen, um die Frage zu klären, mit welchen Kosten für die Umrüstung des zu bewertenden Objektes auf eine eigenständige Wärmeversorgung und Trinkwassererwärmung zu rechnen sei. Die Kosten für die Umrüstung wurden mit rd. 27.000,-- EUR ermittelt und werden bei der weiteren Wertermittlung separat wertmindernd in Ansatz gebracht.

Das Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Hubertus Weidener ist diesem Gutachten beigelegt. Das Gutachten kann diesseits nicht geprüft werden. Es wird angenommen, dass der festgestellte Sachverhalt, die gezogene Schlussfolgerung und die ermittelten Kosten zutreffend sind.

Eine Verantwortung für die Richtigkeit kann diesseits nicht übernommen werden.

Zudem sei darauf hingewiesen, dass die auf dem Objekt befindliche Photovoltaikanlage infolge der ungeklärten Eigentumsverhältnisse bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt bleibt.

Ferner bleibt der Teil der auf dem zu bewertenden Objekt befindlichen Solarthermie unberücksichtigt.

Auch diesbezüglich sind die Eigentumsverhältnisse nicht abschließend geklärt.

Aus den gleichen Gründen wird auch die in der Garage eingebaute Wallbox nicht mit bewertet.

Inwieweit die Photovoltaikanlage, die Solarthermie und die Wallbox bei der Bewertung des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen wären, kann diesseits nicht beurteilt werden. Es handelt sich dabei um Rechtsfragen. Es wird daher empfohlen zu dieser Fragestellung qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass möglicherweise anfallende Rückbaukosten für die Photovoltaikanlage, die Solarthermie und die Wallbox in dieser Wertermittlung ebenfalls unberücksichtigt bleiben. Es wird davon ausgegangen, dass die Rückbaukosten, falls die Anlagen in fremdem Eigentum stehen, von dem jeweiligen Eigentümer zu tragen sind.

Abweichungen von diesen Annahmen und Ansätzen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

Die hier zu bewertenden Grundstücke werden bei der weiteren Wertermittlung als **wirtschaftliche Einheit betrachtet, die nicht getrennt voneinander verwertet werden.**

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.3 zu Altlasten
- Punkt 3.3 zur Heizungsanlage
- Punkt 4.4 zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag: 16.04.2024

Waltrop, den 27.05.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		8
3.	GRUNDSTÜCK		11
3.1	Grundstücksdaten		11
3.2	Lasten und Beschränkungen		11
3.3	Grundstücksbeschreibung		12
3.4	Beurteilung		21
4.	BEBAUUNG		22
4.1	Allgemeines		22
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		23
4.3	Baubeschreibung		24
4.4	Zustand		28
4.5	Beurteilung		29
5.	AUSSENANLAGEN		30
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		31
7.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	32
7.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	32
7.2	Wert der baulichen Anlagen		35
7.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	35
7.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	37
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	41
8.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	43
8.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	43
8.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	43
8.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	50
8.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	53
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	56
9.1	Vergleichsverkaufspreise		56
9.2	Vergleichsdaten		57
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	59
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag 16.04.2024

Ortsbesichtigungen 15.01.2024
16.04.2024

Bewertungsobjekt Einfamiendoppelhaushälfte rechts mit Garage

Grundbuch Amtsgericht Castrop-Rauxel
Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 21067

Bestandsverzeichnis

- | | |
|---------|--|
| 1 | Gemarkung Behringhausen
Flur 3 Flurstück 759
Gebäude- und Freifläche Messenkamp 17 a
Grundstücksgröße 302 m ² |
| 2 /zu 1 | ¹ / ₁₂ Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Behringhausen
Flur 3 Flurstück 763
Gebäude- und Freifläche
zu Entsorgungsanlagen Messenkamp
Grundstücksgröße 012 m ² |

Abteilung II / Belastungen

Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens

bergbauliche Einwirkungen Laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Erin“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen.
Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. 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.

Baulasten Für die Grundstücke Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 759 und 763 bestehen **keine Baulasteneintragungen** und die Buchgrundstücke sind frei von Baulasten i.S.d. § 85 BauO NRW 2018. Es seien auch keine Eintragungsverfahren anhängig.

Denkmalschutz nicht betroffen
– siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Wohnungsbindung nicht betroffen
– siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baurecht Darstellung der Grundstücke im **Flächennutzungsplan** als **Wohnbaufläche**.

Die in Rede stehenden Grundstücke sind im Geltungsbereich des am 05.04.2000 amtlich bekanntgemachten **Bebauungsplanes Nr. 152** der Stadt Castrop-Rauxel mit dem Titel „Messenkamp“ gelegen.

Die zulässige Nutzung wurde wie folgt angegeben:
Reines Wohngebiet (WR), offene, zweigeschossige Bauweise, GRZ 0,4; GFZ 0,8
– siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Geschäftszeichen: AG Castrop-Rauxel, 001 K 006 / 23
Gutachten-Nr.: W 3823-01-2024
Einfamiendoppelhaushälfte – rechts mit Garage,
Messenkamp 17 a, 44575 Castrop-Rauxel u.a.

Altlasten	Die Grundstücke Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstücke 759 und 763 sind zurzeit im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen unter der Bezeichnung 4409 / 420 Sägewerk Herrenland erfasst. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens		
baubehördliche Beschränkungen	Es werden laut Angabe der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel derzeit keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren zu dem zu begutachtenden Objekt betrieben. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens		
abgabenrechtlicher Zustand	Die oben genannten Grundstücke werden ausschließlich durch die Straße „Messenkamp“ erschlossen und liegen im Bereich der Bebauungspläne Nr. 134 „Herrenland“ und Nr. 152 „Messenkamp“. Das Erschließungsgebiet „Herrenland“ (einschließlich der Straße „Messenkamp“) wurde aufgrund eines Erschließungsvertrages vom 19.01./01.02.1996 durch Dritte hergestellt Die Erhebung von Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträgen sei nicht möglich. Eine spätere Erhebung von Straßenausbaubeiträgen gemäß § 8 KAG hängt von den weiteren politischen Entscheidungen ab. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens		
Wohnlage	mittlere Wohnlage		
Besonderheiten	Zu den Besonderheiten und zum Bewertungsansatz wird auf die Ausführungen auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens verwiesen.		
Aufteilung	EG: Diele, Küche, Gäste-WC, Wohn- und Esszimmer, Terrasse DG: Flur, Kinderzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer Spitzboden: Flur, Gästezimmer, Duschbad KG: Flur, Waschküche, 2 Abstellräume Das Objekt ist eingeschossig, unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss und einen ausgebauten Spitzboden.		
Nutzer	Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag durch einen Miteigentümer eigengenutzt.		
Grundstückslage	Das Objekt ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen.		
Informationen zum Baujahr	Baujahr Wohnhaus 2004 Baujahr Garage 2005 Baujahr 2004 fiktives Alter 20 Jahre Gesamtnutzungsdauer 79 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer 59 Jahre		
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche 176 m² Wohnhaus 27 m² Garage Wohnfläche 109 m² EG / DG / SB		
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte nebst Garage bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund steht. Das unbebaute Grundstück wird nach dem Bodenwert beurteilt. Der Immobilienrichtwert wurde stützend betrachtet.		

Wertzusammenstellung

1 Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 759

Bodenwert	92.110,--	EUR	
Gebäudesachwert	<u>243.216,--</u>	EUR	
vorläufiger Sachwert	335.326,--	EUR	
Marktanpassung	<u>33.533,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Sachwert	368.859,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 4.500,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
	9.988,--	EUR	Gebäudesachwert Garage
	<u>- 27.000,--</u>	EUR	Einbau einer neuen Heizungsanlage etc.
Sachwert	347.347,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 347.000,--	EUR	

2 Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 763

Bodenwert			
1/12 Miteigentumsanteil	256,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 260,--	EUR	

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Castrop-Rauxel Bahnhofstraße 61 - 63 44575 Castrop-Rauxel
Zweck des Gutachtens	Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist <u>Statistisches Bundesamt,</u> <u>Baupreisindex</u> aktuelle Ausgabe
Unterlagen zum Gutachten	Grundbuchkopie / Grundbuchauszug vom 12.12.2023 Liegenschaftskatasterplan M.: 1 / 1.000 vom 05.01.2024 Baupläne laut Anlage Berechnungen laut Anlage
Besichtigung Beteiligte	15.01.2024 die Eigentümer der Sohn der Eigentümer Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachver- ständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW 16.04.2024 die Eigentümer der Sohn der Eigentümer Rechtspfleger und Rechtspfleger-Anwärter des AG Castrop-Rauxel Herr Dipl.-Ing. Hubertus Weidener, Sachverständiger für Heizungstechnik Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachver- ständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

S t i c h t a g
der Bewertung

16.04.2024

U m f a n g
des Gutachtens

- 59 Seiten
- Katasterauszug
- Stadtplanausschnitt
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Fotos
- Grundbuchauszug
- Stellungnahmen zum Planungsrecht, zu Baulasten und Altlasten

B e w e r t u n g s u m f a n gbei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

- 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:

- 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 Werteinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregelungen, 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.

Für das Objekt liegt ein Energieausweis von 06.05.2004 vor. Es wurde hierbei folgende Beheizung zugrunde gelegt:

Art der Beheizung	Brennwertkessel mit Fußbodenheizung Stückholzkessel
Art der Warmwasserbereitung:	Brennwertkessel mit Solaranlage
Art der Nutzung erneuerbarer Energien:	Sonnenkollektoren

Infolge der notwendigen Trennung der Heizungsanlage vom Nachbarwohnhaus, dem Einbringen einer neuen Heizungsanlage im zu bewertenden Objekt sowie der Problematik in Hinblick auf die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik ist der oben genannte Energieausweis nicht mehr aussagekräftig. Es ist ein neuer Energieausweis unter Berücksichtigung der neuen Grundlagen zu erstellen.

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage der Grundstücke im Wohngebiet
- Anschrift 1 Messenkamp 17 a
44575 Castrop-Rauxel
2/
zu 1 Messenkamp
44575 Castrop-Rauxel
- Objekttyp 1 Einfamiliendoppelhaushälfte – rechts nebst Garage
2/
zu 1 unbebautes Grundstück
Entsorgungsfläche
- Nutzer Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag von einem Miteigentümer eigengenutzt.
- Grundbuch Amtsgericht Castrop-Rauxel
Grundbuch von Castrop-Rauxel
Blatt 21067

Bestandsverzeichnis

- | | | |
|------------|---|--------------------|
| 1 | Gemarkung | Behringhausen |
| | Flur 3 | Flurstück 759 |
| | Gebäude- und Freifläche | Messenkamp 17 a |
| | Grundstücksgröße | 302 m ² |
| 2/
zu 1 | ¹ / ₁₂ Miteigentumsanteil an dem Grundstück | |
| | Gemarkung | Behringhausen |
| | Flur 3 | Flurstück 763 |
| | Gebäude- und Freifläche | |
| | zu Entsorgungsanlagen | Messenkamp |
| | Grundstücksgröße | 012 m ² |

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten: Amtsgericht Castrop-Rauxel
Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 21067
- 2. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Castrop-Rauxel, 001 K 6 / 23), eingetragen am 26.05.2023

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Ort: Castrop-Rauxel
- Lage im Ort: Ortsteil Behringhausen
- 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. 76.000
- Straße: zweispurige, innerstädtische Anliegerstraße
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- 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.

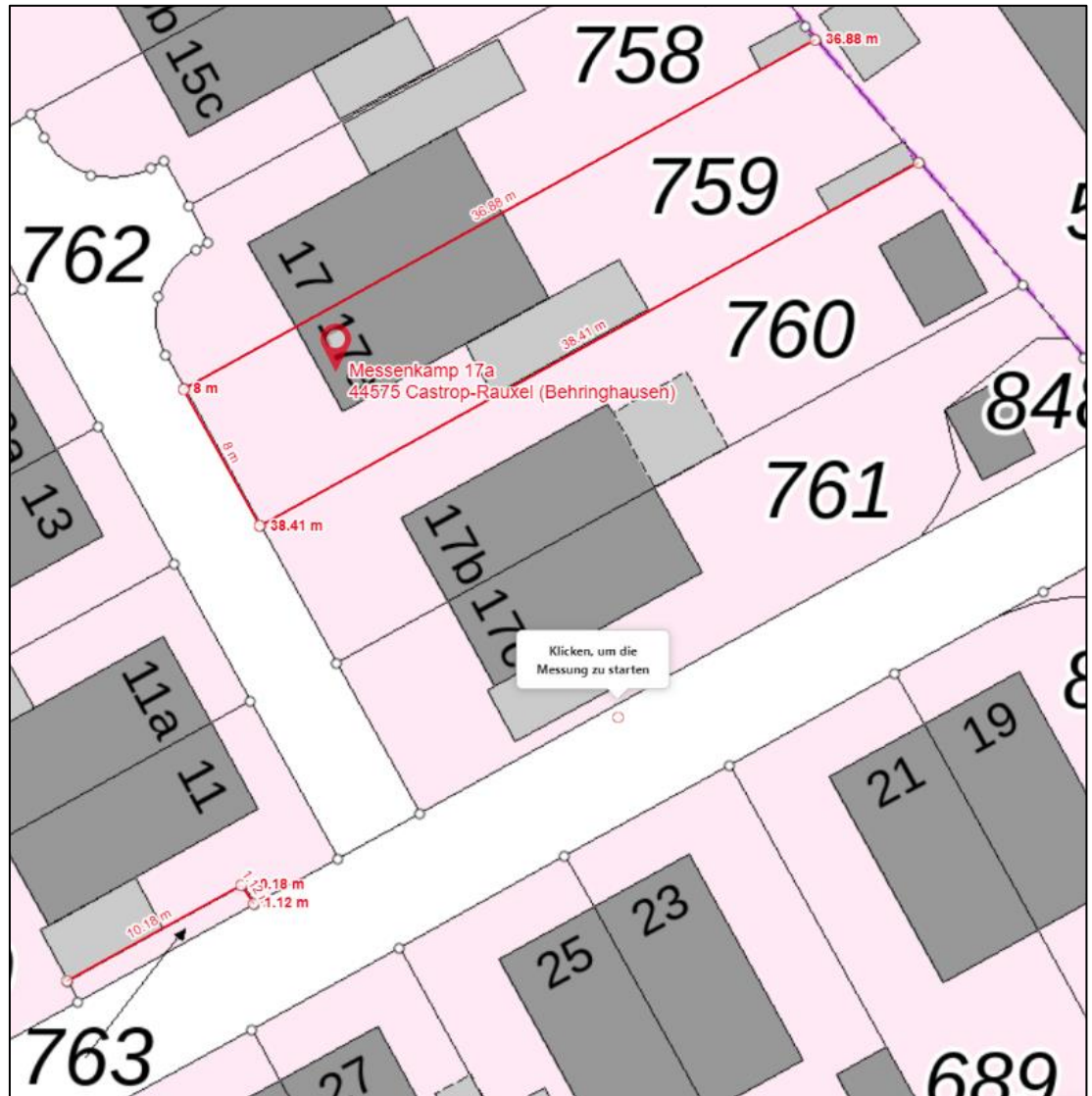
Öffentlicher Nahverkehr:
Ab Castrop-Rauxel Hauptbahnhof verkehrt die S-Bahn Rhein-Ruhr mit der Linie (S2) nach Dortmund und Duisburg/Essen/Recklinghausen. Weiter hält der Rhein-Emscher-Express (RE3) von Hamm nach Düsseldorf am Hauptbahnhof. Von den Haltepunkten Castrop-Rauxel-Süd/Altstadt und Castrop-Rauxel-Merklinde verkehrt die Emschertal-Bahn (RB43) von Dortmund nach Dorsten.

In Castrop-Rauxel fahren insgesamt 16 Buslinien.

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

Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 759
Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 37,5 m, Breite des Grundstücks ca. 8 m
Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 763
Tiefe des Grundstücks ca. 1,20 m, Breite des Grundstücks ca. 10 m



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich eingeschossige Wohnbebauung dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "Bezirksregierung Arnsberg" vom 11.01.2024 liegen die zu bewertenden Grundstücke über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Erin“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Die Anfrage ist in dieser Sache gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich der zu bewertenden Grundstücke kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. 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.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass die zu bewertenden Grundstücke 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 auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten seien.

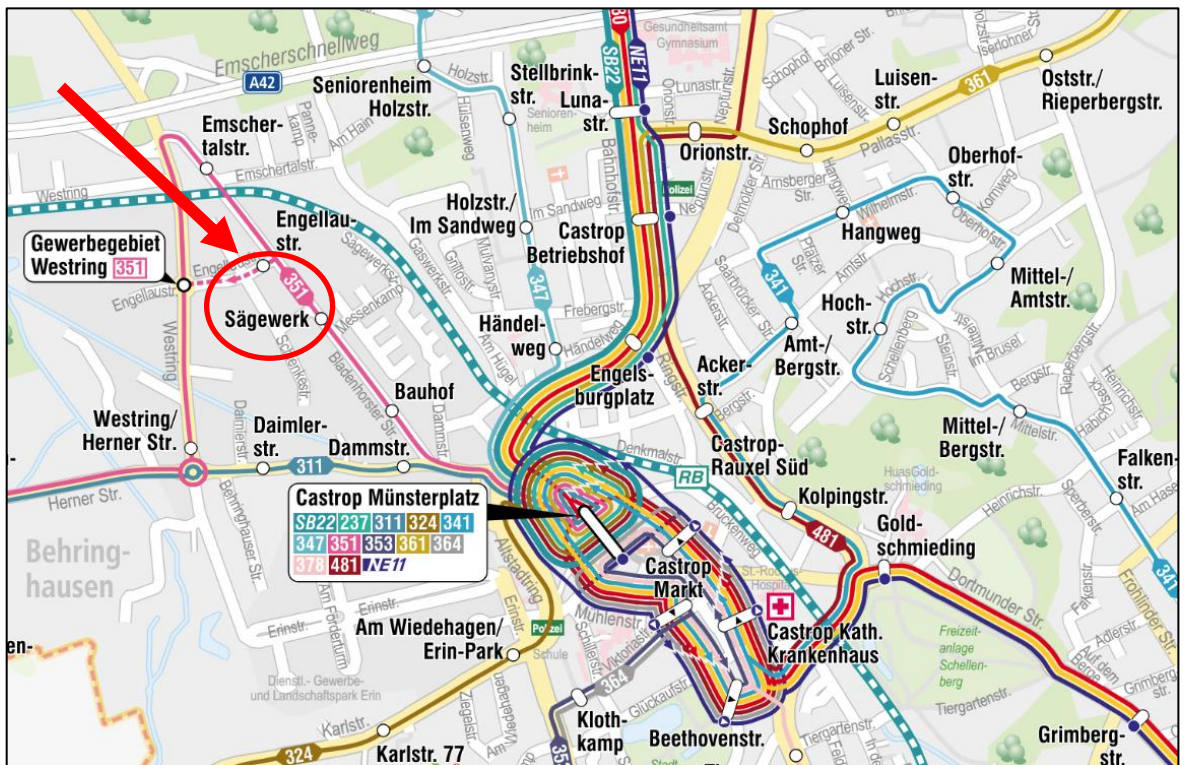
Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

- Die Bearbeitung beziehe sich auf die genannten Grundstücke. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
- Die Auskunft sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet worden. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrunde liegenden 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.

- Bodenverhältnisse: 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-Bladenhorst in ca. 900 m Entfernung
A 40 Dortmund / Duisburg
AS Dortmund-Lütgendortmund in ca. 7,3 km Entfernung
 - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 54 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 31 km Entfernung
 - Bahnhof: Hauptbahnhof Castrop-Rauxel in ca. 3,9 km Entfernung
Bahnhof Castrop-Rauxel Süd in ca. 1,6 km Entfernung, Anschluss an die Linie RB43
 - Bus: die Bushaltestelle „CAS-Sägewerk“ mit Anschluss an die Linie 351 befindet sich in ca. 180 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Herne in ca. 8 km Entfernung, Dortmund in ca. 15 km Entfernung und Bochum in ca. 11,5 km Entfernung
- Innenstadt: von Castrop-Rauxel in ca. 1,2 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Castrop-Rauxel in ca. 1,2 km Entfernung

- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Erin Park“ ca. 1,6 km und zum „Schlosspark Goldschmieding“ ca. 2,5 km

Erschließung

- Straße: Die Straße „Messenkamp“ stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, innerstädtische Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen dar, die in Betonsteinpflasterung ausgeführt ist. Es befinden sich in dem Bereich des zu bewertenden Grundstücks keine Gehwege und keine Parkmöglichkeiten am Straßenrand.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

Baulasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel Bereich Stadtplanung und Bauordnung vom 18.01.2024 wird mitgeteilt, dass für die zu bewertenden Grundstücke **keine Baulasteneintragungen** bestehen und die Buchgrundstücke frei von Baulasten im Sinne von § 85 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW 2018 – sind (Stand vom heutigen Tage). Es seien auch keine Eintragsverfahren anhängig.

Denkmalschutz

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel vom 18.01.2024 ist das zu bewertende Objekt **nicht in die Denkmalliste** der Stadt Castrop-Rauxel **eingetragen** und auch **nicht Teil eines Denkmalsbereiches**.

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadt Castrop-Rauxel – Bereich Soziales – Wohnungswesen – vom 11.01.2024 wird mitgeteilt, dass das oben genannte Objekt nicht im Bestand des geförderten Wohnraums ist.

Baurecht

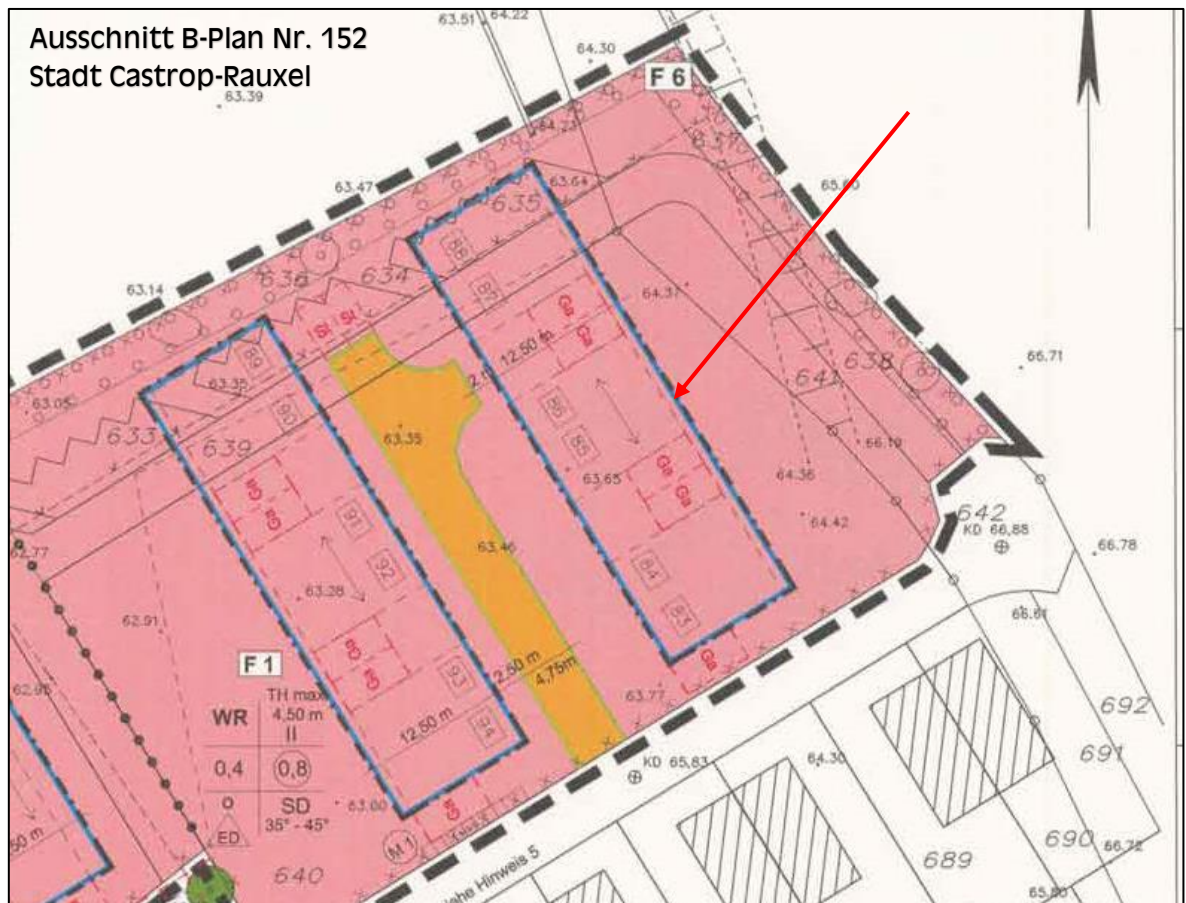
Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 11.01.2024 sind die zu bewertenden Grundstücke im **Flächennutzungsplan**, der am 22.02.2013 amtlich bekannt gemacht wurde, als **Wohnbaufläche** dargestellt.

Die Grundstücke sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 der Stadt Castrop-Rauxel mit dem Titel „Messenkamp“ gelegen. Der Bebauungsplan ist am 05.04.2000 amtlich bekannt gemacht worden.

Die zulässige Nutzung wurde wie folgt angegeben:
Reines Wohngebiet
offene, zweigeschossige Bauweise
GRZ 0,4
GFZ 0,8

Sonstiges:

überbaubare Grundstücksfläche, maximale Traufhöhe, gestalterische Festsetzungen, Pflanzfläche



Des Weiteren wurden von der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel folgende Angaben zum Objekt gemacht:

Es befindet sich kein Bebauungsplan in Aufstellung.

Die Grundstücke liegen nicht im (Geltungs-)Bereich

- einer Veränderungssperre
- einer Werbesatzung
- einer Vorkaufsrechtssatzung
- einer Erhaltungssatzung
- eines Sanierungs- / Entwicklungsgebietes
- eines Denkmalbereichs.

Weiter wurde von der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel unverbindlich mitgeteilt, dass die zu bewertenden Grundstücke nicht

- in einem Landschaftsschutzgebiet
 - im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.
- gelegen sind.

Die zu bewertenden Grundstücke berühren nicht

- eine Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG
- eine Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG.

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 25.01.2024 wird mitgeteilt, dass zu dem Objekt

*Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstücke 759, 763
Castrop-Rauxel, Messenkamp 17 a*

derzeit **keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren** betrieben werden.

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

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.

Altlasten

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 09.01.2024 sind die zu bewertenden Grundstücke im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen unter der Bezeichnung **4409 / 420 Sägewerk Herrenland** erfasst.

Der Altstandort beschreibt ein ehemaliges Sägewerk, welches bis in die 1970-er Jahre betrieben und nach dessen Stilllegung zur Lagerung von Baumaterialien genutzt worden ist. Das Gelände wurde zudem teilweise mit Bauschutt aus dem Abbruch des Sägewerks verfüllt. Im Rahmen der geplanten sensiblen Neunutzung, überwiegend als Wohngebiet, wurden in der Vergangenheit Untersuchungen zur Feststellung des Schadstoffpotentials durchgeführt. Auf den angefragten Flurstücken wurde nach Kenntnis der Unteren Bodenschutzbehörde, Kreis Recklinghausen, keine Sondierbohrung abgeteuft und kein Probematerial zur chemischen Analyse entnommen.

Grundsätzlich befinden sich die angefragten Flurstücke im Bereich einer sogenannten jüngeren Anschüttung, die vorwiegend aus Erdaushub vermischt mit Bauschutt, Holz, Metall und Kunststoffresten zusammengesetzt war. Teilweise wurden erhöhte Methangehalte in der Bodenluft festgestellt. Darüber hinaus zeigte sich bituminöser und teerhaltiger Straßenaufbruch im Untergrund.

Im Hinblick auf die nachfolgend geplante sensible Nutzung des Areals war eine Sanierung und Aufbereitung des Altstandorts notwendig. Im Bereich der angefragten Flurstücke wurden Fremdmaterialeien sowie auffällige Bodenhorizonte separiert und ausgekoffert. Weiterführende Maßnahmen wurden nach Kenntnis der Unteren Bodenschutzbehörde hier nicht umgesetzt. Die durchgeführten Dekontaminations- und Sicherungsmaßnahmen wurden mit der Stadt Castrop-Rauxel sowie dem Kreis Recklinghausen abgestimmt und sind unter fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt und in einem Abschlussbericht dokumentiert worden.

Das Flurstück 759 grenzt darüber hinaus nord-östlich an einen weiteren Altstandort. Eine Beeinflussung des Altstandorts auf das angefragte Flurstück kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der künftigen Nutzung der Flächen ist anzumerken, dass bei Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Boden die untere Bodenschutzbehörde zwingend im Vorfeld zu beteiligen ist.

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

Im Falle von geplanten Bodenuntersuchungen ist zur Abstimmung des Untersuchungsumfangs eine Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde und eine anschließende Übersendung der diesbezüglichen Ergebnisse / Gutachten erforderlich.

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:

Laut Schreiben des EUV Stadtbetriebes Castrop-Rauxel vom 08.01.2024 bezüglich der noch zu erhebenden bzw. bereits erhobenen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück

*Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 759
gelegen in Castrop-Rauxel, Messenkamp 17 a*

wird bescheinigt, dass das oben genannte Grundstück ausschließlich durch die Straße „Messenkamp“ erschlossen wird und im Bereich der Bebauungspläne Nr. 134 „Herrenland“ und Nr. 152 „Messenkamp“ liege.

Das Erschließungsgebiet „Herrenland“ (einschließlich der Straße „Messenkamp“) wurde aufgrund eines Erschließungsvertrages vom 19.01./01.02.1996 durch Dritte hergestellt.

Die Erhebung von Erschließungs- und Kanalschlussbeiträgen sei nicht möglich.

Eine spätere Erhebung von Straßenausbaubeiträgen gemäß § 8 KAG hängt von den weiteren politischen Entscheidungen ab.

3.4 Beurteilung

- Lage

mittlere Wohnlage

Bodenrichtwert 2024:

330,-- EUR / m², Reines Wohngebiet, Beitragsfrei, zweigeschossig, 30 m Grundstückstiefe

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 2024-01-01

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



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

- Nutzbarkeit

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag nutzbar. Es wird jedoch auf die Hinweise zu einem notwendigen Einbau einer separaten Heizungsanlage Bezug genommen.

Auf die folgende Baubeschreibung wird Bezug genommen.

4. B E B A U U N G

4.1 A l l g e m e i n e s

- Gebäudetyp: 1 Einfamiliendoppelhaushälfte – rechts nebst Garage
- Geschosse: 1 eingeschossige Bauweise, voll unterkellert, Satteldach, ausgebautes Dachgeschoss, gebauter Spitzboden
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung:
 - Erdgeschoss:
Diele, Küche, Gäste-WC, Wohn- und Esszimmer, Terrasse
 - Dachgeschoss:
Flur, Kinderzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer
 - Spitzboden:
Flur, Gästezimmer, Duschbad
 - Kellergeschoss:
Flur, Waschküche, 2 Abstellräume

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 Mittelwerte unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Ursprungsbaujahr				Wohnhaus	2004
					Garage	2005
-	mittleres Baujahr				2004	
-	mittleres Alter				20 Jahre	
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer				79 Jahre	
-	Restnutzungsdauer				59 Jahre	
-	Grundstücksfläche	1	302	m ²	Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 759	
		2	12	m ²	Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 763, zu 1/12 Anteil	
-	bebaute Fläche <i>einschl. Garage</i>	1	rd. 86	m ²	Grundflächenzahl	GRZ 0,28
-	Geschossfläche <i>ohne DG und Garage</i>	1	rd. 59	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ 0,20
-	Brutto - Grundfläche	1	rd. 176	m ²	Einfamiliendoppelhaushälfte Garage	
		1	rd. 27	m ²		
-	Wohn/Nutzfläche	1	rd. 49	m ²	EG	
			rd. 42	m ²	OG	
			rd. 18	m ²	DG	
			rd. 109	m ²		

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	Stahlbeton – Großtafelbauweise – Kesting Massivhaus
-	Keller Wände Decke	Stahlbeton - Großtafelbauweise Stahlbetondecke
-	Geschosse Wände Decken	Stahlbeton - Großtafelbauweise Stahlbetondecke
-	Dachkonstruktion	Satteldach mit Betondachsteineindeckung (Braas Taunuspferne), Kaminkopf mit Eternitverkleidung, Meidinger Scheibe Die Eingangsüberdachung in Edelstahlunterkonstruktion, seitlicher Windschutz mit Glasfüllung
-	Regenentwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre
-	Besonderheiten	keine

Fassade Außenfassade mit Wärmedämmverbundsystem, auch im Bereich der Garage

Haustechnik

-	Heizung Anlage	Im Objekt selbst ist keine Heizungsanlage vorhanden. Die Beheizung und auch die Warmwasserbereitung erfolgt zum Stichtag über eine Heizungsanlage, die in der Nachbardoppelhaushälfte untergebracht ist. Diese Doppelhaushälfte, Messenkamp 17 in Castrop-Rauxel, steht im Eigentum fremder Dritter und ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Das Objekt verfügt in EG, DG und Spitzboden über eine Fußbodenheizung. Es ist in dem zu bewertenden Objekt eine neue Heizungsanlage nebst Warmwasserbereitung einzubringen.
---	---------------------	--

Im Zuge der Erstellung dieses Gutachtens wurde Herr Dipl.-Ing. Hubertus Weidener, als öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger der IHK Nord Westfalen für Heizungstechnik hinzugezogen, um die Frage zu klären, mit welchen Kosten für die Umrüstung des zu bewertenden Objektes auf eine eigenständige Wärmeversorgung und Trinkwassererwärmung zu rechnen sei.

Die Kosten für die Umrüstung wurden mit rd. 27.000,- EUR ermittelt und werden bei der weiteren Wertermittlung separat wertmindernd in Ansatz gebracht.

Das Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Hubertus Weidener ist diesem Gutachten beigelegt. Das Gutachten kann diesseits nicht geprüft werden. Es wird angenommen, dass der festgestellte Sachverhalt, die gezogene Schlussfolgerung und die ermittelten Kosten zutreffend sind. Eine Verantwortung für die Richtigkeit kann diesseits nicht übernommen werden.

- | | |
|------------------------|---|
| Energie | ein Gashaushanschluss ist vorhanden |
| - Warmwasserversorgung | <p>Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage in der Nachbardoppelhaushälfte</p> <p>Es sei darauf hingewiesen, dass der auf dem zu bewertenden Objekt befindliche Teil der Solarthermieanlage unberücksichtigt bleibt. Hier sind die Eigentumsverhältnisse nicht abschließend geklärt.</p> <p>Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz und die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird verwiesen.</p> |
| - Elektroanlage | <p>durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen</p> <p>Laut Angabe des Miteigentümers sei die Elektroinstallation im Jahr 2000 erneuert worden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die teilweise auf dem Objekt befindliche Photovoltaikanlage infolge der ungeklärten Eigentumsverhältnisse bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt bleibt.</p> <p>Auf die Hinweise und den diesbezüglichen Bewertungsansatz auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird Bezug genommen.</p> |

A u s b a u

Qualität: Standard

Erdgeschoss Fußbodenheizung

Eingangsbereich Aluminiumhaueingangstür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor, zur Küche Schiebetür in der Wand verlaufend, Fliesenfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen

Küche Innentür zum Esszimmer mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Fliesenfußboden, Wand Tapete, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Gasherddanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Spülmaschinenanschluss

Gäste-WC	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch mit Bordüre, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, manuell betriebene Rolllade, wandhängendes WC, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte
Wohn- und Esszimmer	Innentür wie vor, jedoch mit Ganzglastürblatt, Fliesenfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, zum Garten Kunststofffenster mit seitlich feststehendem Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rollläden, offener Kamin mit Haube mit Putz und Anstrich, Graniteinfassung (laut Angabe nicht mehr nutzbar, es wäre eine neue Kassette einzubringen), Heizkreisverteiler
Terrasse	Bangkirai-Belag
<i>Dachgeschoss</i>	Treppe zum Dachgeschoss als massive Treppe mit Granitbelag, Edelstahlhandlauf, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, im Dachgeschoss Stahlharfe
Flur	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Granitbelag, Heizkreisverteiler
Kinderzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung, Außenrollo
Badezimmer	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch mit Bordüre, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, eingearbeitete Spots und Lautsprecher, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Rolllade, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Handtuchheizkörper, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Duschverkleidung, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC, weiße Sanitärobjekte
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Korkfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Gaube, bodentiefe Kunststofffenster mit Isolierverglasung, der Brüstungsbereich als feststehendes Fensterelement, Rolllade, manuell betrieben
<i>Spitzboden</i>	Treppe zum Spitzboden als massive Treppe mit Granitbelag, Edelstahlhandlauf, Stahlharfe zum Flur, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen

Flur	Innentüren wie vor, Granitfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Heizkreisverteiler
Gästezimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung, Außenrollo, im Giebelbereich Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade Im Deckenbereich sei eine winddichte Klappe zum Dachboden eingebracht worden, die Decke oberhalb des Spitzbodens ist gedämmt
Duschbad	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen in Teilbereichen raumhoch, im Übrigen Raufaser und Anstrich, Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung, wandhängendes WC, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Eckduschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Thermostatabatterie, Duschverkleidung, weiße Sanitärobjekte
<i>Dachboden</i>	zimmermannsmäßige Dachkonstruktion und Unterspannbahn
<i>Kellergeschoss</i>	Treppe zum Kellergeschoss als massive Stahlbetontreppe ohne Belag, Stahlharfe, Stahlhandlauf, Wand Putz gestrichen
Flur	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Betonfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Elektrounterverteilung, Wechselrichter für die Photovoltaikanlage
Waschküche	Betonfußboden, Betonsockel mit Fliesenbelag für Waschmaschine und Trockner, Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststoffkellerfenster mit Einfachverglasung, Wasser-, Strom- sowie Gasanschluss, Plattenheizkörper, Gasleitung auch zur Küche (Möglichkeit des Anschlusses eines Gasherds), ein Gaszähler ist nicht vorhanden
Abstellraum 1	Innentür wie vor, Betonfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen
Abstellraum 2	Innentür wie vor, Betonfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Kellerfenster mit Einfachverglasung, Steuerung Lüftungsanlage Laut Angabe habe es im Kellergeschoss einige Feuchteschäden im Bereich der Betonsohle und der Wandflächen gegeben, hier sei durch die Firma Kesting eine Verpressung zur Beseitigung der Ursache der Feuchteschäden erfolgt

Einbauten

Kamin laut Angabe **nur noch bis Ende 2024 nutzbar**

(laut Angabe nicht mehr nutzbar, es wäre eine neue Kassette einzubringen)

Kamin mit 14 kW

7 kW Wasserleistung (Versorgung über das Nachbarhaus)

7 kW Luftleistung

Be- und Entlüftungsanlage

Staubsaugeranlage

Regenwasserzisterne mit 3300 l Fassungsvermögen

4.4 Zustand

zufriedenstellender Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Erdgeschoss:

Küche:

Gasherd laut Angabe zum Stichtag nicht nutzbar, Leitungen vorhanden

Kellergeschoss:

Feuchteschaden im Kellergeschoss im Bereich von Sohlplatte / Wand. Es sei hier zur Beseitigung der Ursache der Feuchteschäden eine Nachverpressung erfolgt.

Zudem sei Feuchtigkeit durch die Sohlplatte eingetreten, diese sei an den geschädigten Stellen wieder vergossen worden, im Bereich der Innentürzargen, sind die Feuchteschäden teilweise noch sichtbar

Auf die Hinweise zur Heizungsanlage / Warmwasserbereitung / Photovoltaikanlage und Solarthermie im Gutachten auf den Seiten 2 und 3 wird Bezug genommen.

Garage:

Im Bereich des Garagendachs Rissbildung und Feuchteschäden, die Dachfläche ist instand zu setzen

Bangkirai Terrassenbelag, der Terrassenbelag ist vermoost und in Teilbereichen „gerissen“

- Instandhaltung

im Übrigen normaler Erhaltungszustand

- wirtschaftliche
Wertminderung

keine

- | | | |
|---|-------------------------|---|
| - | Nutzungseinschränkungen | Eine Nutzung des Wohnhauses ist zum Wertermittlungsstichtag möglich. Es wird jedoch auf die Hinweise zu einem notwendigen Einbau einer separaten Heizungsanlage Bezug genommen. |
| - | Sonstiges | ----- |

werterhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- | | | |
|---|-----------------------|--|
| - | bautechnisch: | Stahlbeton-Großtafelbauweise |
| - | Funktion / Zuschnitt: | ansprechender Wohnungszuschnitt |
| - | Vermietbarkeit: | Infolge der Größe, der Lage und der Beschaffenheit des Objektes sind nach Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zum Einbau einer getrennten Heizungsanlage keine Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit des Objektes zu erwarten. |
| - | Verkäuflichkeit: | Es sind infolge der Lage, der Größe und der Beschaffenheit des Objektes nach Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zum Einbau einer getrennten Heizungsanlage keine Einschränkungen in Bezug auf die Veräußerlichkeit zu erwarten. |

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Gas Anschluss an die öffentliche Versorgung
 - * Fernwärme -----
 - * Fernsehen -----
- Außenbauwerke Eingangspodest mit Granitbelag

Kesting- Fertigteilgarage mit anschließendem Geräteraum:
 Flachdach, Außenfassade Strukturputz mit Anstrich, Außenfassade mit Wärmedämmverbundsystem
 Innen:
 Stahlschwingtor mit elektrischem Antrieb, Stahlzugangstüren, Wand, Fußboden und Decke in Beton, Stromanschluss, kein Wasseranschluss, Wallbox, auf die Hinweise zur Wallbox auf Seite 3 des Gutachtens wird Bezug genommen, Starkstromanschluss, Dachfläche der Garage mit Rissbildung, Feuchteschäden, die Abdichtung der Dachfläche ist instand zu setzen

Terrasse:
 seitlich Holzlamellensichtschutz zur Nachbardoppelhaushälfte, Außenwasseranschluss
- befestigte Flächen Zufahrt in Betonsteinpflasterung

Zuwegung zum Hauseingangsbereich mit Kopfsteinpflasterung

Zuwegung zum Garagenbereich mit Betonsteinplatten

Terrassenbereich mit Bangkirai-Belag

Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 763: Betonsteinpflasterung
- Einfriedung Einfriedung mit Stahlgitterzaun
- Grünanlagen Vorgartenbereich mit Zierrasen
Gartenbereich mit Zierrasen und Ziersträuchern
- Sonstiges Regenwasserzisterne mit 3.300 l Fassungsvermögen im Vorgarten, Wasserwerk dazu im Kellergeschoss

Zustand / Beurteilung

zufriedenstellender 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 Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ist der Verkehrswert (Marktwert) durch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 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 (§ 2 (4) ImmoWertV) 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 (§ 11 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 Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte nebst Garage bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund steht. Das unbebaute Grundstück wird nach dem Bodenwert beurteilt. Der Immobilienrichtwert wurde stützend betrachtet.

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

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

W E R T E R M I T T L U N G**7. S A C H W E R T**§§ 35 – 39 ImmoWertV
i.V.m. § 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (§§ 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 Abs. 2 ImmoWertV) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

7.1 B o d e n w e r t

§§ 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

B o d e n r i c h t w e r t nach BauGB

Stand der Erfassung 01.01.2024

- Laut Auskunft des Gutachterausschusses
des Kreis Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2024 vom 01.01.2024

zonaler Richtwert / Messenkamp: 330,-- EUR/m²

1 Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 759

Lage und Wert:	
Gemeinde	Castrop-Rauxel
Postleitzahl	44575
Ortsteil	Behringhausen
Bodenrichtwertnummer	1081
Bodenrichtwert	330,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	reines Wohngebiet
Geschosszahl	II
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	330,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022

Das zu bewertende Grundstück weicht in Bezug auf seine wertbestimmende Eigenschaft „Grundstückstiefe“ maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab.

Der Bodenrichtwert ist daher unter Berücksichtigung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen aus Vergleichsfällen ermittelten Umrechnungsfaktoren anzupassen. Der Umrechnungsfaktor bei einer Grundstückstiefe von rd. 37,5 m beträgt interpoliert 0,925.

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

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

$$330,-- \text{ EUR / m}^2 \times 0,925 = 305,25 \text{ EUR / m}^2$$

rd. 305,-- EUR / m²

Bodenwert, erschließungs-
beitragsfrei (incl. Erschließungskosten)

rd. 305,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *)

enthalten

Laut Schreiben des EUV Stadtbetrieb Castrop-Rauxel vom 08.01.2024 werden keine Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück mehr erhoben.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks,
erschließungsbeitragsfrei

305,-- EUR/m²

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

Gemarkung Castrop, Flur 3, Flurstück 759	Fläche m²	x	Bodenwert EUR / m²		
Vorderland	302	x	305,--	=	92.110,-- EUR
Bodenwert				=	92.110,-- EUR

2 Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 763

Die oben genannte Fläche wird als Arrondierungsfläche betrachtet, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen oder verbessern, oder eine baurechtliche notwendige Fläche darstellen. Die hier in Rede stehende Fläche dient als Entsorgungsfläche.

Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen haben ergeben, dass für entsprechende Flächen Bodenwerte in Höhe von 69 – 87 % (Ø 78 %) des beitragsfreien, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwertes, erzielt werden. Es wurden 79 Kauffälle ausgewertet.

Es wird diesseits sachverständig als angemessen erachtet, für die genannte Fläche einen Bodenwert in Höhe von 80 % des beitragsfreien, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwertes, in Ansatz zu bringen.

Der oben genannte Bodenrichtwert ist daher zunächst auf eine Grundstückstiefe von 35 m umzurechnen- siehe Kreuztabelle oben.

Der Bodenwert bezogen auf 35 m Grundstückstiefe ermittelt sich danach wie folgt:

$$330,-- \text{ EUR / m}^2 \times 0,96 = 316,80 \text{ EUR / m}^2$$

$$\text{rd. } 320,-- \text{ EUR / m}^2$$

$$\text{Ansatz: } 80 \% \text{ von } 320,-- \text{ EUR / m}^2 = 256,-- \text{ EUR / m}^2$$

Angenommener Bodenwert 256,-- EUR/m²

Gemarkung Castrop, Flur 3	Fläche m²	x	Bodenwert EUR / m²		
Flurstück 763	12	x	256,--	=	3.072,-- EUR
Bodenwert				=	3.072,-- EUR

hier: 1 / 12 Miteigentumsanteil am Grundstück				=	256,-- EUR
---	--	--	--	---	------------

7.2 Wert der baulichen Anlagen

7.2.1 Herstellungskosten

§ 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) – 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 wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise zur Heizungsanlage und Warmwasserbereitung etc. auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Einfamiliendoppelhaushälfte	in Anlehnung an Typ 2.01 SW-RL
------------------------------------	---------------------------------------

Typ 2.01: Doppelhaushälfte, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, ausgebauter Spitzboden

Baujahr: 2004

Normalherstellungskosten NHK 2010:

905,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer für Objekte dieser Art: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

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

Baupreisindex -	16.04.2024	181,20
-----------------	------------	--------

Herstellungskosten zum Stichtag,

den	16.04.2024	905,- EUR x	181,20%	=	1.640,- EUR
-----	------------	-------------	---------	---	-------------

Normalherstellungskosten einschließlich Baunebenkosten,

zum Stichtag, den	16.04.2024		=	1.640,- EUR
-------------------	------------	--	---	-------------

AGVGA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Gauben

<i>Satteldachgaube bzw. Nebengiebel</i>		2.100,00 EUR	Grundbetrag
<i>(einschl. Fenster)</i>	zzgl.	1.400,00 EUR / m	(Ansichtsfläche / Front)
hier:			
1,50 m x	1,20 m =	1,80 qm	
1,50 m x	0,275 m =	0,41 qm	
		<u>2,21 qm</u>	
Grundbetrag	1 Stck. x	2.100,00 EUR	2.100,00 EUR
	2,21 qm x	1.400,00 EUR / m	<u>3.094,00 EUR</u>
			5.194,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	16.04.2024	181,20

Herstellungskosten zum Stichtag, den

16.04.2024	5.194,- EUR	x	181,20%	=	9.412,00 EUR
-------------------	-------------	---	---------	---	---------------------

Fertigteilgarage**in Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL**

Baujahr: 2005

Normalherstellungskosten NHK 2010:

300,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	16.04.2024	181,20

Herstellungskosten zum Stichtag,

den	16.04.2024	300,- EUR x	181,20%	=	544,- EUR
-----	-------------------	-------------	---------	---	-----------

Normalherstellungskosten einschließlich Baunebenkosten,

zum Stichtag, den	16.04.2024			=	544,- EUR
-------------------	-------------------	--	--	---	------------------

7.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

Der auf Basis der oben genannten Grundsätze ermittelte Normalherstellungswert der baulichen Anlage entspricht dem Substanzwert einer neuen, am Wertermittlungstichtag 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 Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

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

Einfamiliendoppelhaushälfte			Stichtag:		16.04.2024	
BGF:		176 qm Einfamiliendoppelhaushälfte Messenkamp 17 a 44575 Castrop-Rauxel				
176	qm BGF	x	1.640,- EUR		=	288.640,- EUR
gesondert zu berechnende Bauteile:						
Satteldachgaube / Nebengiebel					=	9.412,- EUR
Herstellungskosten gesamt						298.052,- EUR
Alterswertminderung						
(§ 38 ImmoWertV)						
lineare Alterswertminderung						
60	Jahre	Restnutzungsdauer *)				
25	%	von	298.052,- EUR		=	-74.513,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3						
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten						223.539,- EUR
Hausanschlüsse:					=	8.500,- EUR
Außenanlagen						
pauschal		5%	von	223.539,- EUR		= 11.177,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen					=	243.216,- EUR
Gebäudesachwert			Einfamiliendoppelhaushälfte		=	243.216,- EUR

Garage		Stichtag:	16.04.2024
BGF:	27 qm Garage Messenkamp 17 a 44575 Castrop-Rauxel		
27	qm BGF	x	544,- EUR
		=	14.688,- EUR
Herstellungskosten gesamt			14.688,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
41	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
32	%	von 14.688,- EUR	= -4.700,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			9.988,- EUR
Hausanschlüsse:			= siehe oben
Außenanlagen			= siehe oben
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			9.988,- EUR
Gebäudesachwert		Garage	= 9.988,- EUR

Wertzusammenstellung:

Gebäudesachwert	Einfamilien Doppelhaushälfte	=	243.216,- EUR
Bodenwert	Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 579	=	92.110,- EUR
vorläufiger Sachwert		=	335.326,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und dem Wert der sonstigen Anlagen berechnet. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen eines Gebiets, sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Die Sachwertfaktoren wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen abgeleitet.

Vorläufiger Sachwert (einschließlich Bodenwert)	Castrop-Rauxel	
100.000 €	1,42	
125.000 €	1,36	
150.000 €	1,31	
175.000 €	1,27	
200.000 €	1,24	
225.000 €	1,21	
250.000 €	1,18	
275.000 €	1,15	
300.000 €	1,13	
325.000 €	1,11	
350.000 €	1,09	
375.000 €	1,07	
400.000 €	1,06	
450.000 €	1,02	
500.000 €	1,00	
Anzahl der Jahre	3	
Anzahl der Fälle	176	
	Mittelwert	Standard- abweichung
Vorläufiger Sachwert (€)	251.299	113.930
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	39,1	14,4
Bodenrichtwert (€/m²)	256	35
Grundstücksgröße (Baulandfläche) (m²)	327	138
Bruttogrundfläche (BGF) (m²)	222	67
Normalherstellungskosten (€/m² BGF)	1195	221
Gebäudestandardkennzahl (Ausstattungs-kategorie)	2,8	0,5
Restnutzungsdauer (a)	37	19

Zahlen zum hier zu bewertenden Objekt

335.326,- EUR

27,5 %

330

302

176

1640

3,20

60

Für ein Objekt in Castrop-Rauxel wurde bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 335.000,- EUR ein Sachwertfaktor in Höhe von interpoliert 1,10 ermittelt.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit des Objektes, des Grundstückszuschnitts und der positiven Abweichungen in Bezug auf die oben genannten Kennzahlen, insbesondere in Hinblick auf die Höhe des Bodenwertes, die Gebäudestandardkennzahl und die Restnutzungsdauer, wird in diesem Fall trotz des notwendigen Einbaus einer neuen Heizungsanlage sachverständig der Ansatz eines Sachwertfaktors in Höhe von 1,10 als angemessen erachtet

ÜBERTRAG: vorläufiger Sachwert	=	335.326,- EUR
hier: 10,0% von 335.326,- EUR	=	33.533,- EUR
vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	368.859,- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Bau- und Funktionsmängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-4.500,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
- Gebäudesachwert Garage	=	9.988,- EUR
- Einbau einer neuen Heizungsanlage	=	-27.000,- EUR
Sachwert	=	347.347,- EUR

Sachwert	rd.	347.000,- 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 der baulichen Anlagen, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits gerade nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dementsgegenüber andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Daher kann sich die Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder dementsgegenüber durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei der hier zu bewertenden Einfamiliendoppelhaushälfte wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Für die Garage wird eine Nutzungsdauer von 60 Jahren in Ansatz gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung des Baujahres und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Einzeldaten und Berechnung der Mittelwerte

Für ein Grundstück, das mit baulichen Anlagen verschiedener Baujahre und/oder unterschiedlichen Gesamtnutzungsdauern bebaut ist, sind in der folgenden Tabelle gewichtete (fiktive) Mittelwerte für die Gesamtbebauung ermittelt.

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer (RND):

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer sind im Verhältnis der zugehörigen Herstellungskosten der baulichen Anlagen zu den Gesamtherstellungskosten gewichtet. Aus der Summe der Anteilswerte ergeben sich die gesuchten Mittelwerte für die Gesamtbebauung.

Das mittlere Baujahr ergibt sich aus Stichjahr abzüglich des mittleren Alters.

Die mittlere Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Addition des mittleren Alters und der mittleren Restnutzungsdauer.

Objekt	Herstellungskosten EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Einfamilien- doppelhaushälfte 95,30 %	298.052,-- EUR	2004	20	80	60
Garage 4,70 %	14.688,-- EUR	2005	19	60	41
	Herstellungskosten	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	312.740,-- EUR	2004	20	79	59

- mittleres Baujahr : 2004
- mittleres Alter : 20 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 79 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 59 Jahre

8. E R T R A G S W E R T

§§ 27 – 34 ImmoWertV
i.V.m. § 8 ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert 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 des Grundstücks ergibt sich der Ertragswert.

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

8.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

8.2 E r t r a g s w e r t d e r b a u l i c h e n A n l a g e n

§ 31 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.“

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.

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

Laut Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel –
gültig ab dem 01.04.2023 bis zum 31.03.2025**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 Baualtersklassen 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. ausgebauta 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.

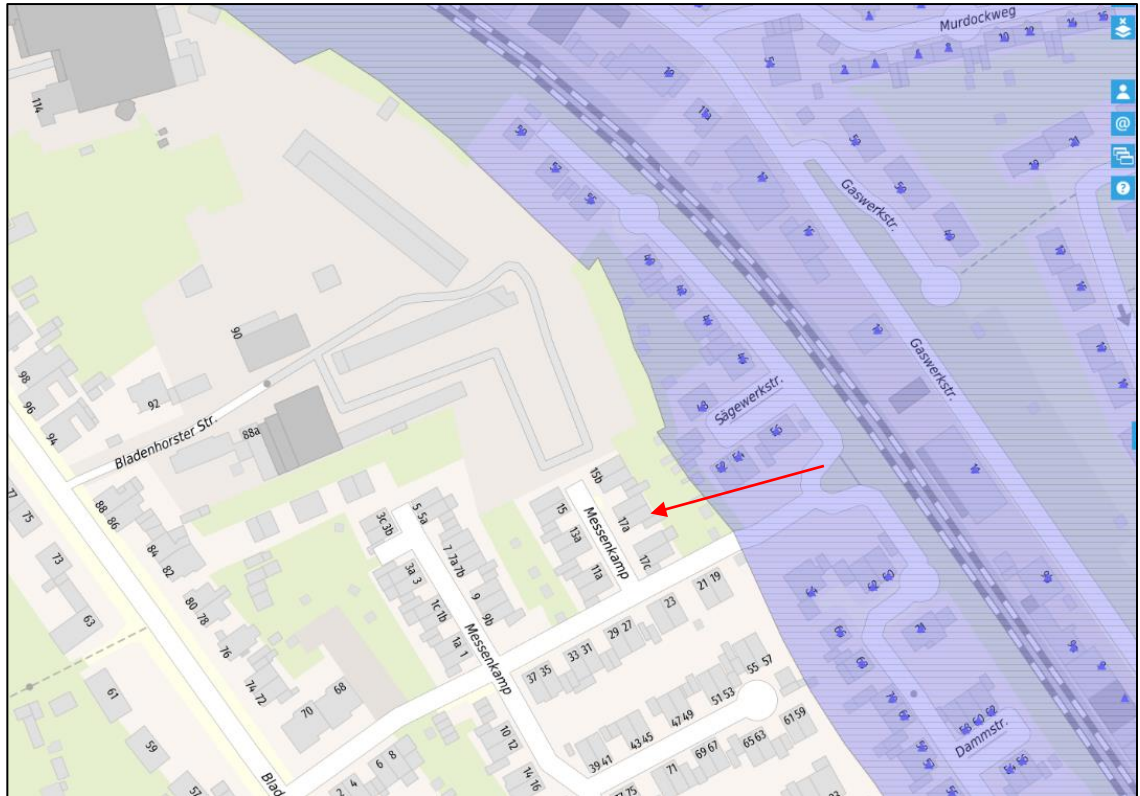
Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich.

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-erhitzer	- 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, Gemeinschaftsgärten
- 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.

tatsächlich gezahlte Kaltmiete:

Mieterliste			Fläche	Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohn- u. Nutzfläche lt. Anlage m²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m² monatl.
Messenkamp 17 a, 44575 Castrop-Rauxel					
Einfamilien-doppelhaushälfte	EG / DG / SB	Wohnen	109	keine Angaben / Eigennutzung	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise zur Heizungsanlage und Warmwasserbereitung etc. auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 17 (1) ImmoWertV

Die Vergleichsmiete für das hier zu bewertende Objekt ergibt sich wie folgt:

Lage:	Messenkamp 17 a, 44575 Castrop-Rauxel		
Wohnfläche	109 qm		
Baualtersklasse	1991-2010	13,70%	
Ortsübliche Vergleichsmiete:			
Basismiete	6,02 EUR / qm		
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	13,70%		
Wohnmerkmale	2,00% verkehrsberuhigter Bereich 2,70% Wäschetrockenraum 6,00% Fußboden Fliesen, Naturstein 2,50% Rollläden		
Zu-Abschläge insgesamt	26,90%		
Summe aller Zu- und Abschläge	1,62 EUR / qm		
mittlere monatliche Vergleichsmiete	7,64 EUR / qm		
Mietspanne *)	6,85 EUR / qm	bis	8,45 EUR / qm

*) Faktor 0,897 und 1,106

Unter Berücksichtigung der dargestellten Ausstattung und Beschaffenheit des hier zu bewertenden Objektes, der Objektgröße und der Lage wird eine monatliche Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 8,00 EUR / m² als angemessen erachtet.

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss - und Gartennutzung handelt, wird es als angemessen erachtet, einen Zuschlag auf den oben genannten Wert anzusetzen. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der Ausrichtung nach Osten wird es hier als angemessen angesehen, einen Zuschlag in Höhe von 10 % in Ansatz zu bringen, so dass sich die monatliche Miete auf rd. 8,80 EUR / m² monatlich erhöht.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Verbraucherpreise – Nettokaltmieten NRW als zutreffend erachtet, einen Zuschlag auf die oben genannte Miete in Höhe von 2 % in Ansatz zu bringen. Die Miete erhöht sich danach auf rd. 9,-- EUR / m².

Für die Garage wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten und der Größe eine monatliche Miete in Höhe von 60,-- EUR in Ansatz gebracht.

8.2.1 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 Gebiets, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass 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 liegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß 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.

Im konkreten Fall werden für das in Rede stehende Objekt auf Grundlage der Angaben in Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV jährliche Verwaltungskosten in einer Höhe von pauschal 351,-- EUR für das Wohnhaus und in Höhe von 46,- EUR für die Garage 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 eines Gebäudes ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht ebenfalls zum Alter des Objektes. Je älter das Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen.

Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei Geschäftsgrundstücken mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für das hier in Rede stehende Einfamilienwohnhaus betragen die Instandhaltungskosten 13,80 EUR / m² jährlich und für die Garage infolge der Größe 150,- EUR jährlich.

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 % – 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 Spanne bewegen.

Bei dem hier vorliegenden Objekt wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der dargestellten sowie der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Ausstattung im unteren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis für die Einfamiliendoppelhaushälfte nebst Garage wird mit 2 % des Rohertrages als angemessen 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 ca. 1 % der Roherträge.

8.2.2 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 Wertermittlungsstichtag bestehende Lage auf dem Grundstücksmarkt niederschlagen.

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

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Liegenschaftszinssatz 1,5 % - 3,0 %

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 Größe und der dargestellten Beschaffenheit der Einfamiliendoppelhaushälfte wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 2 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Objekt	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
Einfamiliendoppelhaushälfte	rd. 109 m ²	x	9,00 EUR	x	12	=	11.772,-- EUR
	109,00 m ²						
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						= 11.772,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
18,76 %	Verwaltungskosten	pauschal	/.				351,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	/.				235,-- EUR
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	/.				1.504,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	/.				118,-- EUR
	Jahresreinertrag						= 9.564,-- EUR

Objekt	Stck.		Miete € / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Garage	1 St.	x	60,00 EUR	x	12	=	720,-- EUR
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	720,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
30,14 %	Verwaltungskosten pauschal					./.	46,-- EUR
	Mietausfallwagnis 2,0%					./.	14,-- EUR
	Instandhaltungskosten pauschal					./.	150,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%					./.	7,-- EUR
	Jahresreinertrag					=	503,-- EUR
Jahresrohertrag gesamt						=	12.492,-- EUR
Jahresreinertrag gesamt						=	10.067,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	10.067,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertes 2,00 % von 92.110,-- EUR	/.	1.842,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	8.225,-- EUR

Gebäudereinertrag : 8.225,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 59 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 2,00 % q = 1,02
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 34,46 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
8.225,-- EUR	x	34,46	=	283.434,-- EUR
Ertragswert der baulichen Anlage				= 283.434,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	283.434,-- EUR		
Bodenwert	92.110,-- EUR		
vorläufiger Ertragswert	375.544,-- EUR		
Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt			
§ 8 Abs. 2 ImmoWertV			
hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes angemessen erfasst			
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	375.544,-- EUR		
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV			
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	-4.500,-- EUR		
- wirtschaftliche Überalterung			
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand			
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge			
- Einbau einer neuen Heizungsanlage etc.	-27.000,-- EUR		
Ertragswert	344.044,-- EUR		
E R T R A G S W E R T	<table border="1"> <tr> <td>rd.</td><td>344.000,-- EUR</td></tr> </table>	rd.	344.000,-- EUR
rd.	344.000,-- EUR		

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Nach Anfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen liegen Vergleichswerte von Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, nicht vor.

Unterstützend wird der Immobilienrichtwert herangezogen. Unter Berücksichtigung des Immobilienrichtwertes und der hier maßgeblichen Parameter

- Einfamilienwohnhaus
- Doppelhaushälfte
- Alter 20 Jahre
- Wohnfläche 105 qm
- Kellergeschoss vorhanden
- mittlere Ausstattung
- Grundstücksgröße 302 qm
-

ergibt sich ein Immobilienpreis in Höhe von 350.000,-- EUR.

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 (Reihen- und Doppelhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2850 €/m²		
Gemeinde	Castrop-Rauxel		
Immobilienrichtwertnummer	1022		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0 %
Alter	34 Jahr(e)	20 Jahr(e)	7 %
Wohnfläche	121-150 m²	105 m²	9 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0 %
Grundstücksgröße	251-400 m²	302 m²	0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.320 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		350.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **3.320 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 350.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter www.boris.nrw.de.

Dieser Wert ist mit dem vorläufigen marktangepassten Sachwert, hier: 368.859,-- EUR, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ins Verhältnis zu setzen.

Unter Berücksichtigung der leicht gehobenen Ausstattung des zu bewertenden Objektes in Bezug auf die Lüftungsanlage, das Staubsaugersystem und die elektrischen Rollläden etc. scheint hier ein Wert oberhalb des genannten Immobilienpreises angemessen. Nach sachverständiger Einschätzung stützt der Immobilienpreis den hier ermittelten Sachwert.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m² Wohn- und Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 109,00 m²	BODENWERT	845,--	EUR / m²
	SACHWERT	3.187,--	EUR / m²
	ERTRAGSWERT	3.156,--	EUR / m²
= Verkehrswert		3.183,--	EUR / m²
Verkehrswert		347.000,-- EUR	
Rohertragsfaktor		27,78	

WERTZUSAMMENSTELLUNG

*Einfamiliendoppelhaushälfte, Messenkamp 17 a,
44579 Castrop-Rauxel*

7.1	BODENWERT	92.110,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	243.216,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	33.533,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-4.500,-- EUR
	- Gebäudesachwert Garage	9.988,-- EUR
	- Einbringen einer neuen Heizungsanlage	-27.000,-- EUR
	SACHWERT	347.347,-- EUR
	rd.	347.000,-- EUR
8.1	BODENWERT	92.110,-- EUR
8.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	283.434,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-4.500,-- EUR
	- Einbringen einer neuen Heizungsanlage	-27.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	344.044,-- EUR
	rd.	344.000,-- EUR

Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 763

7.1	BODENWERT 1/12 Miteigentumsanteil	256,-- 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."

1 Gemarkung Bövinghausen, Flur 5, Flurstück 759

Der Verkehrswert für das in Rede stehende Grundstück ist ausgehend vom Sachwert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um ein mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte nebst Garage bebautes Grundstück. Für das Objekt steht nicht die Erzielung von Rendite im Vordergrund. Der Ertragswert wurde hier nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wurde stützend betrachtet.

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

A u s g a n g s w e r t

- festgestellt in Höhe des Sachwertes 347.000,-- EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, dem 16.04.2024	rd.	<u>347.000,-- EUR</u>
--------------	---	-----	-----------------------

2 Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 763

Der Verkehrswert für das in Rede stehende Grundstück ist ausgehend vom Bodenwert zu ermitteln. Es handelt sich um einen Miteigentumsanteil an einer unbebauten Entsorgungsfläche.

Es sei darauf hingewiesen, dass der hier zu bewertende Miteigentumsanteil am Grundstück als **wirtschaftliche Einheit** mit dem Grundstück Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 759 betrachtet wird. Es wird angenommen, dass die Grundstücke nicht getrennt voneinander verwertet werden.

A u s g a n g s w e r t

- festgestellt in Höhe des Bodenwertanteils 256,-- EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Miteigentumsanteils am Grundstück zum Stichtag, dem 16.04.2024		<u>260,-- EUR</u>
--------------	---	--	-------------------

Waltrop, den 27.05.2024