

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 3912-01-2025

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 während der Geschäftszeiten 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, 027 K 007 / 24								
Objekt:	Grundstück bebaut mit einem Einfamilien- reihenmittelhaus Vinckestraße 93 44581 Castrop-Rauxel								
Grundbuch:	Amtsgericht Castrop-Rauxel Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 23070 <i>Bestandsverzeichnis</i> <table><tbody><tr><td>Gemarkung</td><td>Ickern</td></tr><tr><td>Flur 012</td><td>Flurstück 438</td></tr><tr><td>Gebäude- und Freifläche</td><td>Vinckestraße 93</td></tr><tr><td>Grundstücksgröße</td><td>209 m²</td></tr></tbody></table>	Gemarkung	Ickern	Flur 012	Flurstück 438	Gebäude- und Freifläche	Vinckestraße 93	Grundstücksgröße	209 m ²
Gemarkung	Ickern								
Flur 012	Flurstück 438								
Gebäude- und Freifläche	Vinckestraße 93								
Grundstücksgröße	209 m ²								

Gemarkung Ickern, Flur 12, Flurstück 438

Ermittelter Verkehrswert für
das unbelastete Grundstück:

125.000,-- EUR

in Worten:

Einhundertfünfundzwanzigtausend Euro

Hinweis:

Das Grundstück und das Gebäude befinden sich zum Wertermittlungstichtag in einem mäßigen Zustand.

Infolge der im Objekt gelagerten Gegenstände war eine eingehende Besichtigung nicht möglich. Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau können daher unvollständig sein.

Das Grundstück und die im rückwärtigen Grundstücksbereich befindlichen Gartenhäuser befinden sich in einem ungepflegten bzw. vernachlässigten Zustand.

Auch hier war eine eingehende Besichtigung nicht möglich. Unrat und Müllablagerungen auf dem Grundstück und in den Gebäuden sind zu beseitigen. Der Garten ist instand zu setzen.

Nach der vorliegenden Bauakte der Stadt Castrop-Rauxel ist der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken baurechtlich nicht genehmigt. Infolge der Raumhöhe mit den vorhandenen Dachschrägen und in Hinblick auf den erforderlichen 2. Rettungsweg wird diesseits angenommen, dass eine baurechtliche Genehmigung für den Ausbau eher nicht erteilt würde. Die Fläche wird daher bei der weiteren Wertermittlung als Abstellfläche betrachtet.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.3 zur begünstigenden Baulast
- Punkt 3.4 zur Nutzbarkeit
- Punkt 4.4 zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag:

18.03.2025

Waltrop, den 04.09.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		7
3.	GRUNDSTÜCK		9
3.1	Grundstücksdaten		9
3.2	Lasten und Beschränkungen		9
3.3	Grundstücksbeschreibung		10
3.4	Beurteilung		19
4.	BEBAUUNG		21
4.1	Allgemeines		21
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		24
4.3	Baubeschreibung		25
4.4	Zustand		28
4.5	Beurteilung		29
5.	AUSSENANLAGEN		30
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		32
7.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	33
7.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	33
7.2	Wert der baulichen Anlagen		36
7.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	36
7.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	37
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	42
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	51
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	18.03.2025
Ortsbesichtigung	18.03.2025
Bewertungsobjekt	Einfamilienreihenmittelhaus
Grundbuch	Amtsgericht Castrop-Rauxel Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 23070 <i>Bestandsverzeichnis</i> Gemarkung Ickern, Flur 12, Flurstück 438 Gebäude- und Freifläche, Vinckestraße 93 Grundstücksgröße 209 qm <i>Abteilung II / Belastungen</i> 3 Zwangsversteigerungsvermerk AG Castrop-Rauxel, 027 K 007 / 24 - siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ickern“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Ickern“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von 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 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	Für das Grundstück Gemarkung Ickern, Flur 12, Flurstück 438 besteht eine begünstigende Baulasteneintragung i.S.d. § 85 BauO NRW 2018. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Wohnungsbindung	nicht im Bestand des geförderten Wohnraums - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung des Grundstücks im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche . Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Es werden laut Angabe der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel derzeit keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren zum zu bewertenden Objekt betrieben. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	Das zu bewertende Grundstück ist zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
abgabenrechtlicher Zustand	Das oben genannte Grundstück ist ausschließlich von der Erschließungsanlage „Vinckestraße“ (zwischen Heinestraße und Vinckeplatz) erschlossen und liegt nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans.

Die „Vinckestraße“ wurde im Jahre 1966 gemäß eines Kostenspaltungsbeschlusses des Rates endgültig abgerechnet.

Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB werden nicht mehr erhoben.

Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG wurden zuletzt im Jahre 2018 erhoben bei denen der Eigentümer zu Beiträgen in Höhe von 2.200,44 Euro herangezogen wurde. Die Abrechnung ist abgeschlossen und somit können diese ebenfalls **nicht mehr erhoben werden.**

Gerichtsfragen	Überbauten / Eigengrenzüberbauten konnten nicht festgestellt werden.	
Informationen zum Baujahr	Baujahr Wohnhaus	1911 / 1913
	fiktives Baujahr	1965
	fiktives Alter	60 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	20 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	56 m ²
	Bruttogrundfläche	145 m ² Wohnhaus mit Anbau
	Wohnfläche	44 m ² EG
		34 m ² DG
		78 m ²
Aufteilung	Erdgeschoss: Diele, Küche, Wohnzimmer, Bad, Terrasse Dachgeschoss: Flur, 2 Kinderzimmer Spitzboden: Flur, Schlafzimmer Kellergeschoss: Flur, Waschküche / Heizung, Abstellraum	
Nutzer	Das Objekt wird zum Stichtag eigengenutzt.	
Wohnlage	mittlere Wohnlage	
Besonderheiten	Grundstück und Gebäude befinden sich in einem mäßigen Zustand. Eine eingehende Besichtigung vom Gebäude und vom Grundstück war infolge der gelagerten Gegenstände nicht möglich. Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau können daher unvollständig sein. Müll- und Unratlagerungen sind zu beseitigen.	
	Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich. Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren separat in Abzug gebracht.	
	Nach der vorliegenden Bauakte der Stadt Castrop-Rauxel ist der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken baurechtlich nicht genehmigt. Infolge der Raumhöhe mit den vorhandenen Dachschrägen und in Hinblick auf den erforderlichen 2. Rettungsweg wird diesseits angenommen, dass eine <u>baurechtliche Genehmigung für den Ausbau eher nicht erteilt würde.</u> Die Fläche wird daher bei der weiteren Wertermittlung als Abstellfläche betrachtet.	
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienreihenmittelhaus handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund steht. Der Ertragswert wird daher nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wurde stützend betrachtet.	

WERTZUSAMMENSTELLUNG**Einfamilienreihenmittelhaus mit Anbau,
Vinckestraße 93, 44581 Castrop-Rauxel**

7.1	BODENWERT	50.160,-- EUR
7.2	SACHWERT	
	DER BAULICHEN ANLAGEN	67.132,-- EUR
	VORLÄUFIGER SACHWERT	117.292,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	28.150,-- EUR
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	145.442,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-17.000,-- EUR
	- Risikoabschlag bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation	-3.357,-- EUR
	SACHWERT	125.085,-- EUR
	rd.	125.000,-- EUR

VEKEHRSWERT**125.000,-- EUR**

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Castrop-Rauxel Bahnhofstraße 61 - 63 44575 Castrop-Rauxel
Zweck des Gutachtens	Vorbereitung der Zwangsversteigerung
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 03.06.2024 Liegenschaftskatasterplan M.: 1 / 500 vom 30.01.2025 Baupläne laut Anlage Berechnungen laut Anlage
Besichtigung Beteiligte	18.03.2025 ein Miteigentümer, zeitweise Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW
Stichtag der Bewertung	18.03.2025
Umfang des Gutachtens	- 59 Seiten - Katasterauszug - Stadtplanausschnitt - Grundrisse, Schnitt und Ansichten - Fotos - Grundbuchauszug - Stellungnahmen zum Planungsrecht, zu Baulasten und Altlasten

Bewertungsumfang

bei 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.

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG**3. GRUNDSTÜCK****3.1 Grundstücksdaten**

- Grundstück	Lage der Grundstücke im Wohngebiet	
- Anschrift	44581 Castrop-Rauxel Vinckestraße 93	
- Objekttyp	Einfamilienreihenmittelhaus	
- Nutzer	Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag eigen- genutzt.	
- Grundbuch	Amtsgericht Castrop-Rauxel Grundbuch von Castrop-Rauxel Blatt 23070	
	Gemarkung	Ickern
	Flur 12	Flurstück 438
	Gebäude- und Freifläche	Vinckestraße 93
	Grundstücksgröße	209 m ²

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II Lasten:	Amtsgericht Castrop-Rauxel Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 23070	
	3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsge- richt Castrop-Rauxel, 27 K 007 / 24). Eingetragen am 17.10.2024.

3.3 Grundstücksbeschreibung

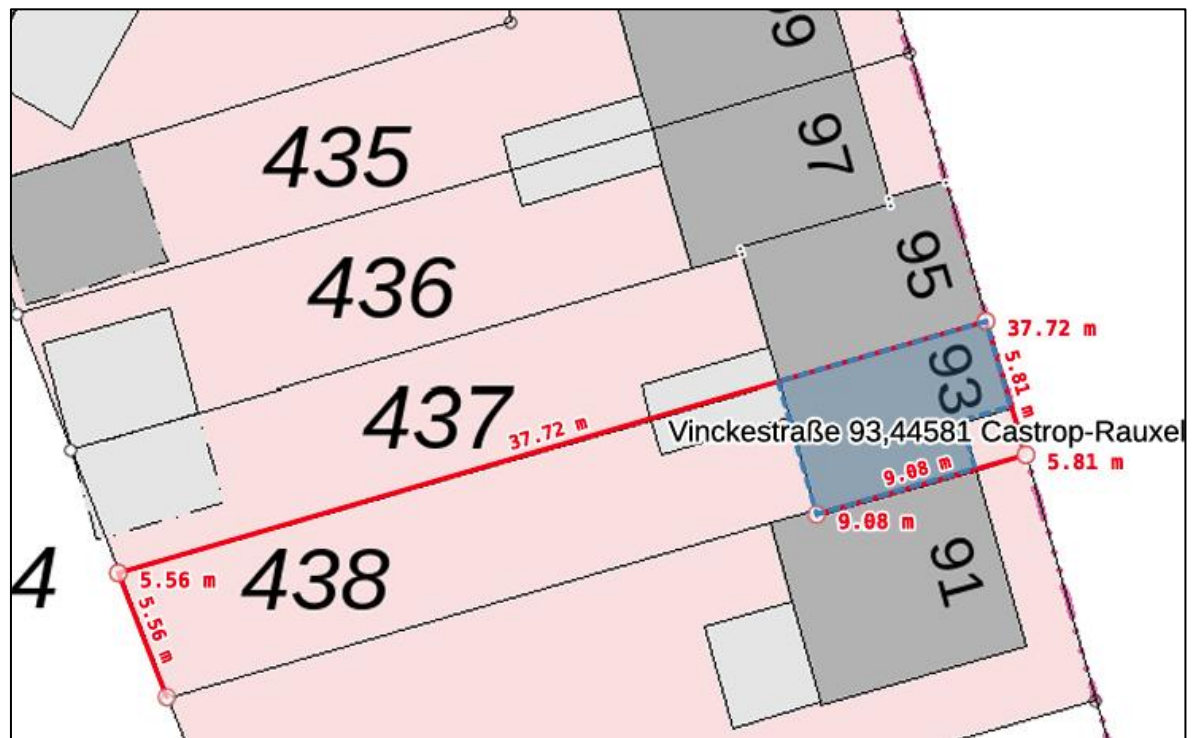
Lage

- Ort: Castrop-Rauxel
- Lage im Ort: Ortsteil Ickern
- 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. 74.000
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
- 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: Tiefe des Grundstücks ca. 37,5 m, Breite des Grundstücks ca. 5,60 m

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



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als eingeschossige Wohnbebauung dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 13.02.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ickern“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Ickern“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welt-erbe 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 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 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Victor Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1 – 3 in 45128 Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten seien.

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

- Die Bearbeitung beziehe sich auf das genannte Grundstück. 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.

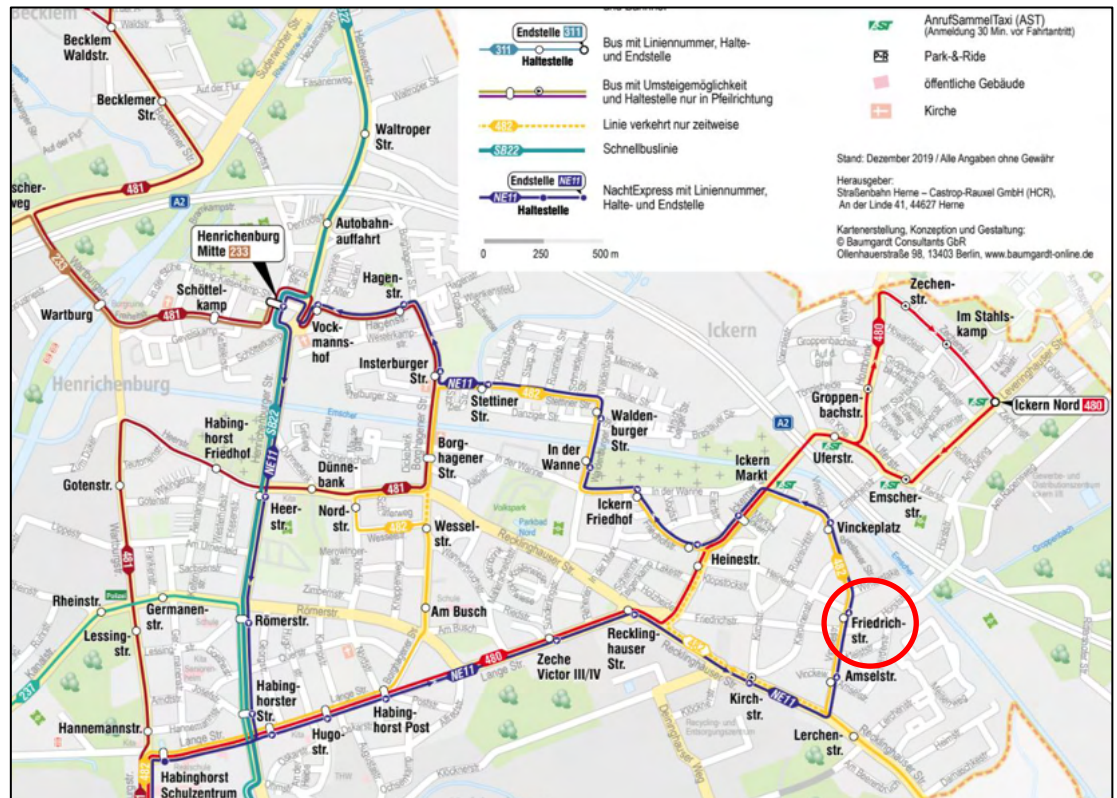
Entfernungen

- Entfernungen:

Autobahn:	A 42 Oberhausen / Dortmund AS Castrop-Rauxel in ca. 5,2 km Entfernung A 2 Hannover / Oberhausen AS Castrop-Rauxel Henrichenburg in ca. 3,8 km Entfernung
Flughäfen:	Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 70 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 29,5 km Entfernung
Bahnhof:	Hauptbahnhof Castrop-Rauxel in ca. 4,8 km Entfernung Bahnhof Dortmund-Mengede in ca. 4,1 km Entfernung

Bus:

die Bushaltestelle „Friedrichstraße“ mit Anschluss an die Linien 482, E480, E482 und NE11 befindet sich in unmittelbarer Nähe des Objekts



- nächste Stadt: z.B. Waltrop in ca. 7 km Entfernung, Dortmund in ca. 14 km Entfernung und Herne in ca. 13,5 km Entfernung
- Innenstadt: von Castrop-Rauxel in ca. 7,5 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Castrop-Rauxel in ca. 7,5 km Entfernung, sowie im Ortsteil Ickern in ca. 750 m Entfernung
- Schulen: in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Ruhr-Universität Bochum ca. 24,5 km, zur Technischen Universität Dortmund ca. 16 km und zur Universität Duisburg / Essen ca. 35 km
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Beerenbruch“ ca. 1,9 km, zum „Grutholz“ ca. 4,6 km und zum „Schlosspark Goldschmieding“ ca. 7,3 km

Erschließung

- Straße: Die Vinckestraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand auf Parkstreifen, die in Betonsteinpflasterung ausgeführt sind.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

Baulasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel Bereich Stadtplanung und Bauordnung vom 25.02.2025 wird mitgeteilt, dass für das Grundstück

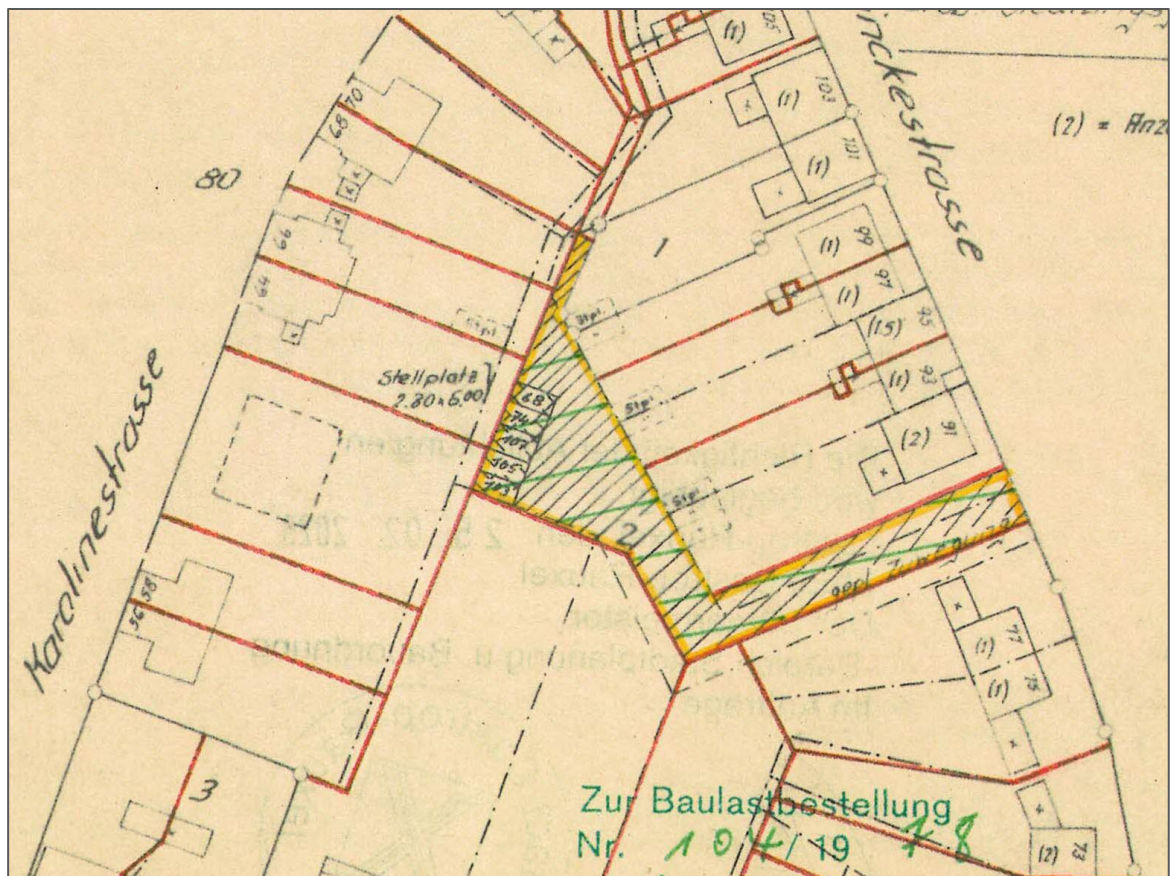
Gemarkung: Ickern
Flur: 12
Flurstück: 438
Lagebezeichnung: Castrop-Rauxel, Vinckestraße 93

zurzeit **keine Belastung jedoch eine Begünstigung Nr. 104 / 1978** im Sinne von § 85 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW 2018 – besteht.

Zugunsten der jeweiligen Eigentümer der später selbständigen Grundstücke Karolinenstraße 68 und 74 sowie Vinckestraße 103, 105 und 107 werden Stellplätze und Zuwegung gemäß zeichnerischer Darstellung zur Verfügung gestellt und gehalten. Die Zuwegung gilt gleichzeitig für die Eigentümer der Grundstücke Vinckestraße 91, 93, 95, 97, 99 und 101 für die auf diesen unterzubringenden Stellplätze.

Gleichzeitig wird Löschung der Baulast 85 /77 vom 15.07.1977 als Geber und Nehmer beantragt.

Ein amtlicher bzw. von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beglaubigter oder angefertigter Lageplan ist beigelegt. Die Flächen, auf die sich die Baulast erstreckt, sind **grün schraffiert** angelegt.



Nach diesseitigem Verständnis sind die Stellplätze den Grundstücken Karolinenstraße 68 und 74 sowie Vinckestraße 103, 105 und 107 zugeordnet. Für das hier maßgebliche Grundstück kann die Wegefläche danach zur Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereichs und zur Errichtung des notwendigen Stellplatzes auf dem Grundstück, genutzt werden. Ein Stellplatz wurde auf dem zu bewertenden Grundstück nicht angelegt.

Ein gesonderter Wertzuschlag wird infolge der Notwendigkeit eines Stellplatzes in diesem Fall sachverständig als nicht angemessen erachtet.

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel - Untere Denkmalbehörde - vom 28.01.2025 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Objekt **nicht in die Denkmalliste** der Stadt Castrop-Rauxel eingetragen ist und **nicht Teil eines Denkmalbereiches** ist.

Derzeit seien der Unteren Denkmalbehörde keine archäologischen Fundpunkte bekannt. Sollten bei Bauarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Castrop-Rauxel oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege in Münster, unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (gem. § 16 DschG NRW).

Baurecht

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 03.02.2025 ist das zu bewertende Grundstück im **Flächennutzungsplan**, der am 22.02.2013 amtlich bekannt gemacht wurde, als **Wohnbaufläche** dargestellt.

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

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

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

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

Es wurde weiter darauf hingewiesen, dass die Stadtverwaltung Castrop-Rauxel zurzeit **keine Umlenungsverfahren durchführt.**

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

Es befindet sich kein Bebauungsplan in Aufstellung.

Das Grundstück liegt 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 das zu bewertende Grundstück nicht

- in einem Landschaftsschutzgebiet gelegen ist,

und auch nicht

- im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

Das zu bewertende Grundstück berührt 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 07.02.2025 wird mitgeteilt, dass zu dem zu bewertenden Objekt 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 gegebenenfalls Bestandteile der Anlage ungenehmigt seien.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadt Castrop-Rauxel – Bereich Soziales – Wohnungswesen – vom 06.02.2025 wird mitgeteilt, dass das oben genannte Objekt **nicht im Bestand des geförderten Wohnraums** ist.

Altlasten

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 29.01.2025 ist das zu bewertende Grundstück zurzeit **nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen verzeichnet**.

Die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen spiegelt laut weiterer Angabe lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten sei. Durch diese Auskunft werde eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

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.

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

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

- abgabenrechtlicher Zustand:

Bescheinigung des EUV Stadtbetriebes Castrop-Rauxel vom 07.02.2025 bezüglich der noch zu erhebenden bzw. bereits erhobenen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück

*Gemarkung Ickern, Flur12, Flurstück 438
Castrop-Rauxel, Vinckestraße 93*

Das vorgenannte Grundstück wird ausschließlich von der Erschließungsanlage „Vinckestraße“ (zwischen Heinestraße und Vinckepplatz) erschlossen und liegt nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans.

Die „Vinckestraße“ wurde im Jahre 1966 gemäß eines Kostenspaltungsbeschlusses des Rates endgültig abgerechnet.

Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB werden nicht mehr erhoben.

Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG wurden zuletzt im Jahre 2018 erhoben bei denen der Eigentümer zu Beiträgen in Höhe von 2.200,44 EUR herangezogen wurde. Die Abrechnung ist abgeschlossen und somit können diese ebenfalls **nicht mehr erhoben werden.**

3.4 Beurteilung

- Lage

mittlere Wohnlage

Bodenrichtwert 2025:

Ickern-Süd, 230,-- EUR / m², Wohnbaufläche, II, 40 m Tiefe

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

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

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

Die gewählte Adresse ist: Vinckestraße 93.

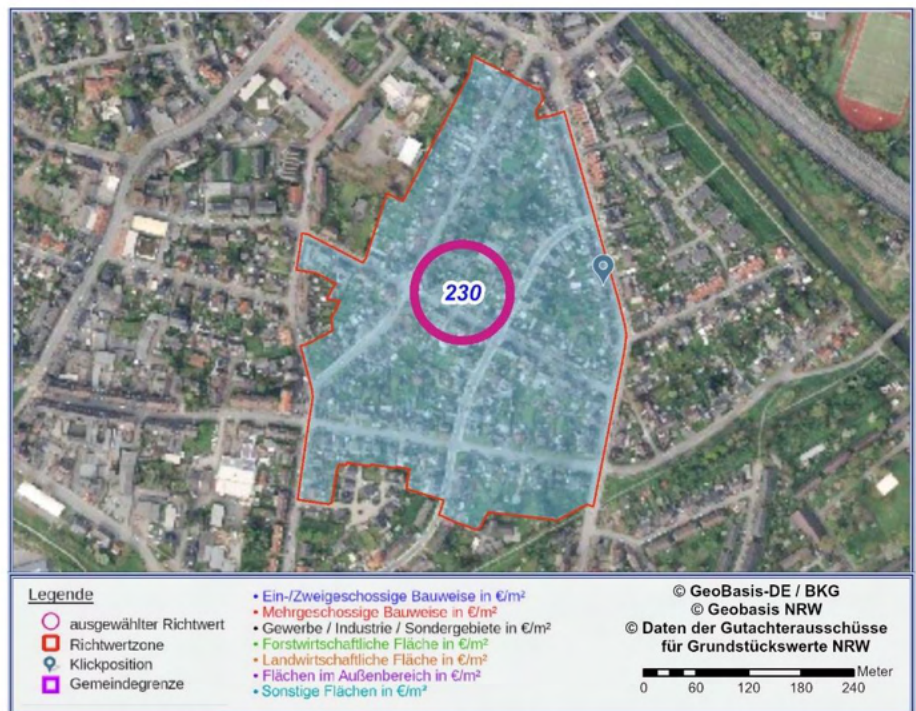


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Castrop-Rauxel
Postleitzahl	44581
Ortsteil	Ickern-Süd
Bodenrichtwertnummer	1207
Bodenrichtwert	230 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	230 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

- Nutzbarkeit

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag nutzbar.

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung des Objektes sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren separat in Abzug gebracht.

Grundstück und Gebäude sind von Müll und Unrat zu befreien.

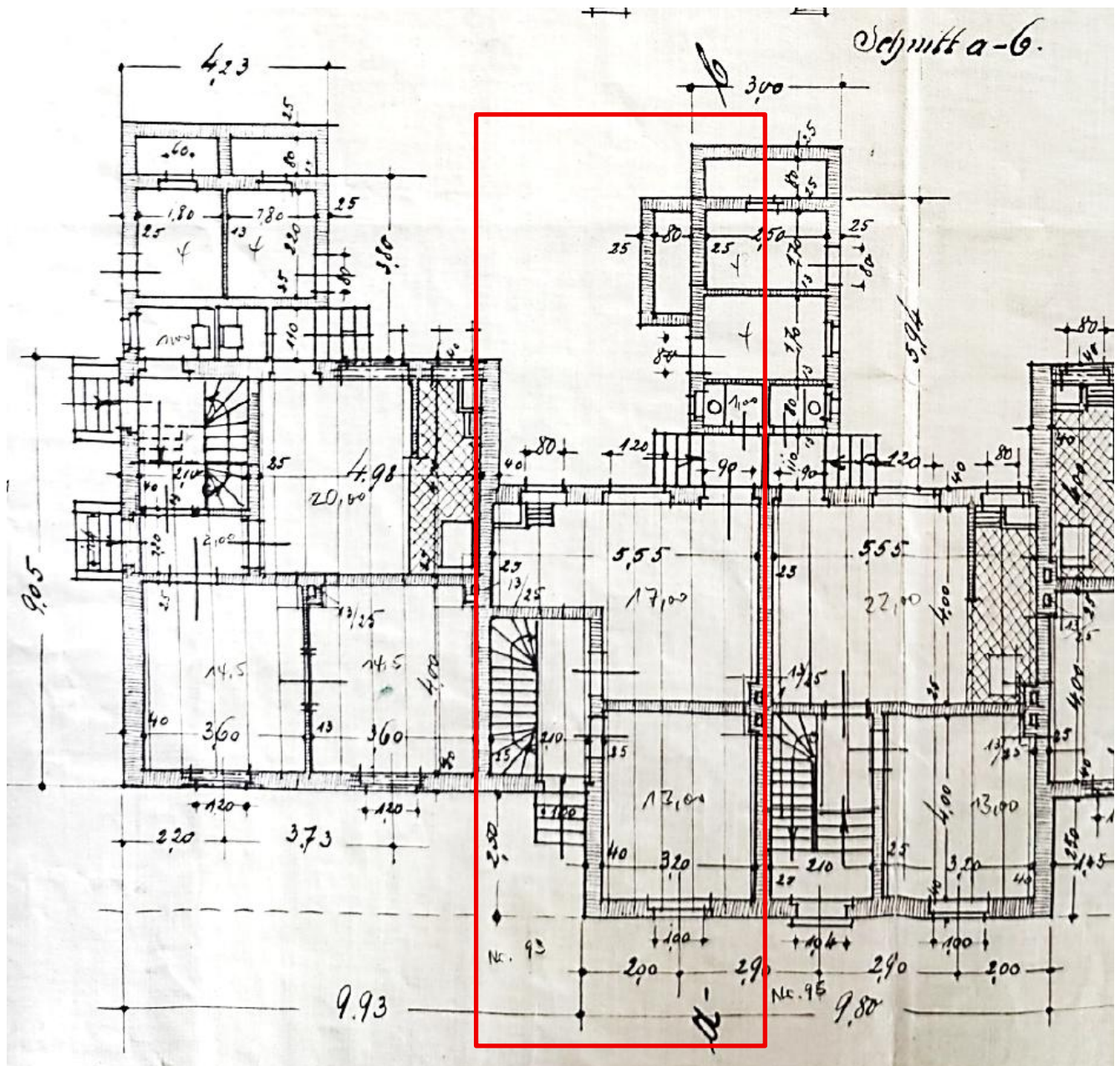
Die Kosten für die Reinigung und die Beseitigung der Müll- und Unratablagerungen bleiben bei der weiteren Wertermittlung jedoch unberücksichtigt.

4. BEBAUUNG

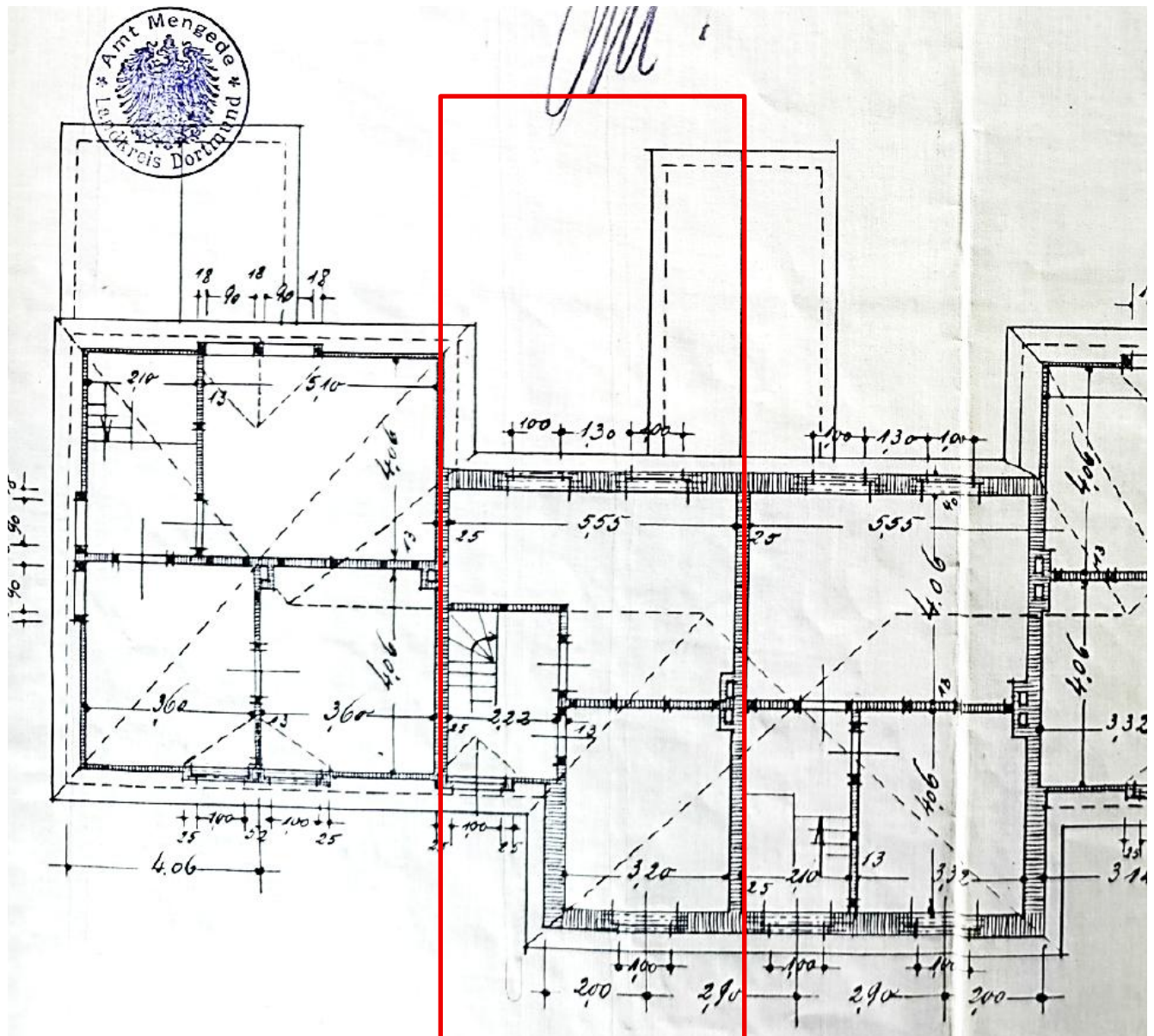
4.1 Allgemeines

- | | |
|--------------------|--|
| - Gebäudetyp: | Einfamilienreihenmittelhaus |
| - Geschosse: | Wohnhaus:
eingeschossige Bauweise, teilunterkellert, Mansarddach, ausgebauten Dachgeschoss

Anbau:
eingeschossige Bauweise, nicht unterkellert, Pultdach |
| - Gebäudenutzung: | Wohnnutzung |
| - Raumbezeichnung: | Erdgeschoss:
Eingangsbereich, Küche, Wohnzimmer, Badezimmer (vom Wohnzimmer zugänglich), Terrasse |

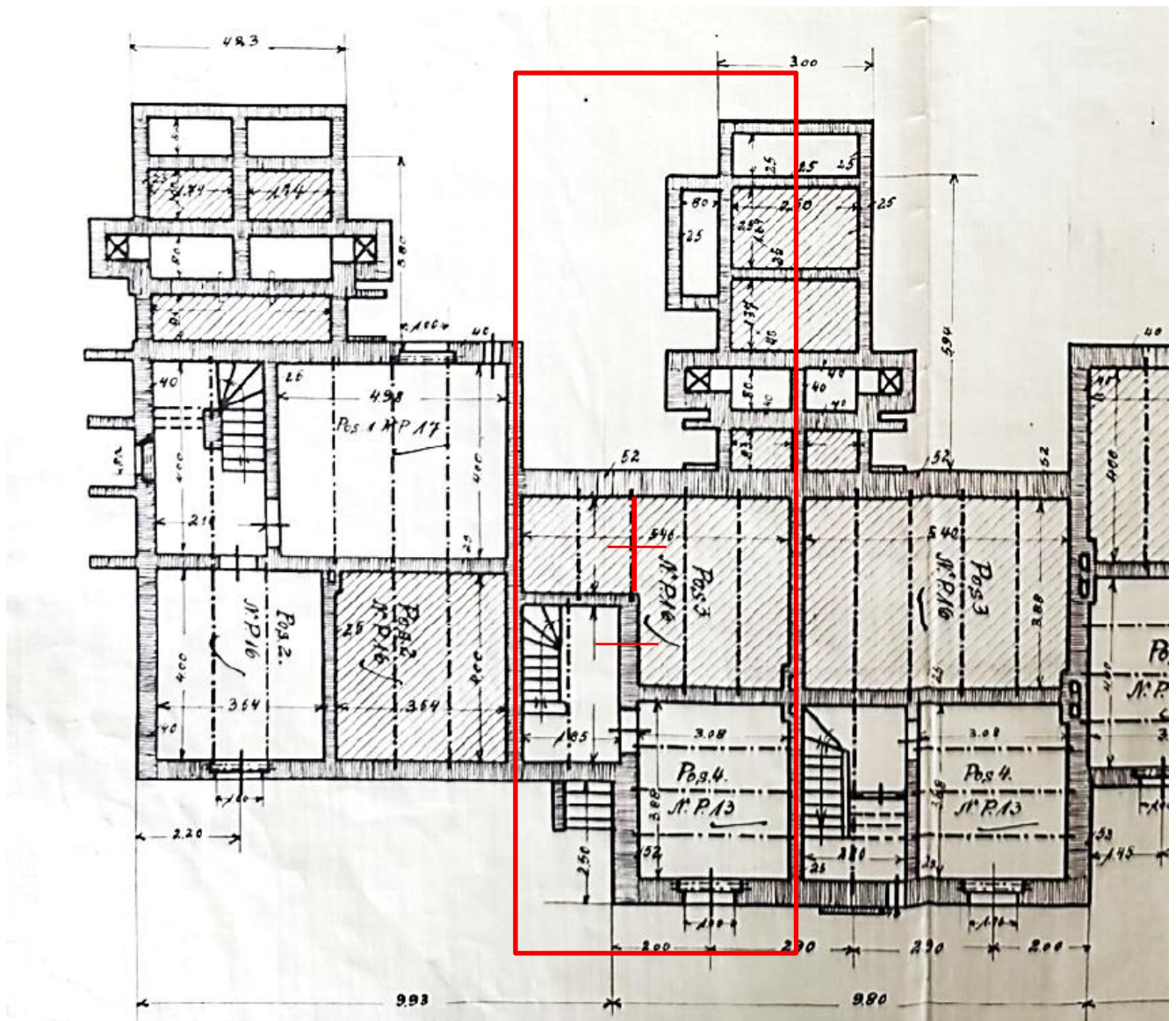


Dachgeschoss:
Flur, 2 Kinderzimmer



Spitzboden:
Flur, Schlafzimmer

Kellergeschoss:
Flur, Waschküche / Heizung, Abstellraum



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		1911 / 1913
-	mittleres Baujahr			1965 (fiktiv)		
-	mittleres Alter			60 Jahre		
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre		
-	Restnutzungsdauer			20 Jahre		
-	Grundstücksfläche	209	m ²			
-	bebaute Fläche	rd. 56	m ²	Grundflächenzahl		GRZ 0,27
-	Geschossfläche <i>mit DG, da Vollgeschoss</i>	rd. 103	m ²	Geschossflächenzahl		GFZ 0,49
-	Brutto - Grundfläche	rd. 145	m ²	Einfamilienreihenmittelhaus mit Anbau		
-	Wohn/Nutzfläche	rd. 44	m ²	Erdgeschoss		
		rd. 34	m ²	Dachgeschoss		
		rd. 78	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 | massive Mauerwerksbauweise |
| - Keller Wände | Mauerwerk, gemeinschaftliche Trennwand |
| Decke | Stahlträgerdecke |
| - Geschosse Wände | Mauerwerk, gemeinschaftliche Trennwand |
| Decken | Holzbalkendecken |
| - Dachkonstruktion | Wohnhaus:
Mansarddach mit alter Tondachsteineindeckung
Satteldachgaube zur Straßenseite
Anbau:
Pultdach mit alter Tondachsteineindeckung |
| - Regenentwässerung | Wohnhaus / Anbau:
Zinkdachrinnen und -fallrohre |
| - Besonderheiten | keine |

Fassade

Straßenfassade mit Strukturputz und Anstrich

Gartenfassade und Fassade des Anbaus mit Wärmedämmverbundsystem, Strukturputz und Anstrich

Haustechnik

- | | |
|------------------------|---|
| - Heizung Anlage | Gaszentralheizungsanlage der Firma Wolff
laut Angabe von 2008 / 2009
Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht. |
| Energie | Gas |
| - Warmwasserversorgung | Warmwasserspeicher der Firma Atiga, laut Angabe aus 2023 |
| - Elektroanlage | einfache bis durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen |

Modernisierungen

Folgende Modernisierungsarbeiten wurden laut Angabe des Miteigentümers durchgeführt:
Heizungsanlage von 2008 / 2009
Warmwasserspeicher von 2023
Fenster vom 30.09.2004
Elektroinstallation tlw. 2014 erneuert

Badinstallation von 2014

Die Fußbodenheizung im Bad wurde im Jahr 2017 eingebracht

Im Wohnzimmer sei im Bereich der Trennwand zum linken Reihenhendhaus eine Gipskartonkonstruktion eingebracht, um einen winkligen Zustand herzustellen

A u s b a u

Qualität: einfach / Standard

Eine eingehende Besichtigung des Objektes war infolge der gelagerten Gegenstände nicht möglich. Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln, sowie zum Reparaturstau können daher unvollständig sein.

Erdgeschoss

- | | |
|-----------------|--|
| Eingangsbereich | Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, der Lichtausschnitt ist defekt und von außen verkleidet, PVC-Fußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen
Treppe zum Obergeschoss als Holzwagentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf in Holz Natur
Sicherungskasten |
| Küche | Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, das Türblatt fehlt, Laminatfußboden, Verkleidung im Arbeitsplattenbereich, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, innenliegende Sprossen, Rolllade, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroherd- und Spülmaschinenanschluss |
| Wohnzimmer | Tür zum Kellerabgang mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Laminatfußboden, teilweise Styroporwandverkleidung in Riemchenoptik, Wand und Decke im Übrigen Raufaser gestrichen, teilweise ist die Decke abgehängt mit eingearbeiteten Spots, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, innenliegende Sprossen, Rollläden, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, innenliegende Sprossen, Rolllade als Ausgang auf die Terrasse, Plattenheizkörper |
| Badezimmer | Im Anbau, eine Steigung abgesenkt
Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, PVC-Fußboden, Wand mit Kunststoffverkleidung, Decke mit Verkleidung in Esche weiß Dekor, die Verkleidung ist schadhaft, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, innenliegende Sprossen, Ornamentverglasung, Rolllade, Eckdusche mit Duschpaneel, Duschverkleidung, Heiß- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC in |

schwarz, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, der Waschtisch ist defekt, weiße Sanitäröb-
jekte, im Badezimmer sei nachträglich eine Fußbo-
denheizung eingebracht worden

Terrasse mit Bitumendachbahnabklebung, ohne Belag

Dachgeschoss

Flur Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abge-
sperrt in Buche Dekor, das Türblatt zum ersten Raum
ist defekt, Wand und Decke mit Raufaser und An-
strich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, keine
Sprossen, keine Rolllade

Treppe zum Dachgeschoss als Holzwangentreppe
mit Holzgeländer und Holzhandlauf, alles in Holz Na-
tur

Kinderzimmer 1 Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Tapete,
teilweise Raufaser mit Anstrich, Decke Raufaser ge-
strichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, in-
nenliegende Sprossen, Rolllade, Plattenheizkörper

Kinderzimmer 2 Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser
gestrichen, teilweise Tapete, Decke Raufaser gesti-
chen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, keine
innenliegenden Sprossen, Rolllade, Plattenheizkör-
per

Spitzboden

Flur Laminatfußboden, Wand, Dachschräge und Decke
mit Raufaser und Anstrich, in Teilbereichen fehlt die
Tapete

Schlafzimmer Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abge-
sperrt in Buche Dekor, Laminatfußboden, Wand,
Dachschräge und Decke mit Raufaser und Anstrich, 2
Dachflächenfenster mit Isolierverglasung, Platten-
heizkörper

Kellergeschoss Laut Angabe befindet sich unter dem Wohnzimmer
ein Kriechkeller

Treppe zum Kellergeschoss als Holzwangentreppe
ohne Geländer, im Bereich des Kellerabgangs Wand
mit Putz und Anstrich, Müllablagerungen

Flur Betonfußboden, Wand Putz, Glasbausteinelemente,
Stahlträgerdecke

Im Bereich der Kellertreppe befinden sich der Wasserhausanschluss und die Elektrounterverteilung / nebst Zähler, der Zähler sei 2015 eingebracht worden

Heizung /
Waschküche

Betonfußboden, Betonsockel für Waschmaschine und Trockner, Wand Mauerwerk, teilweise Putz, Stahlträgerdecke, Stahlfenster mit Mäusegittern
Gaszentralheizungsanlage der Firma Wolff mit Warmwasserspeicher der Firma Atiga
Wäsche, Müll- und Unrat

Abstellraum

Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke wie vor
Unratablagerungen

Kriechkeller

Gegenstände sind in diesem Bereich bis unter die Decke gelagert, dieser Raum konnte nicht besichtigt werden.

4.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Erdgeschoss:

Eingangsbereich:

Der Lichtausschnitt der Hauseingangstür ist defekt und von außen verkleidet.

Die Haustür ist zu ersetzen.

Küche:

Das Türblatt der Innentür fehlt.

Badezimmer:

Der Waschtisch ist defekt, die Deckenverkleidung befindet sich in einem schlechten Zustand und ist zu ersetzen.

1. Obergeschoss:

Das Türblatt zum Kinderzimmer 1 ist defekt und zu ersetzen.

Dachgeschoss:

Flur:

In Teilbereichen fehlt die Tapete. Der Wandbelag ist instand zu setzen.

Das Objekt konnte infolge der gelagerten Gegenstände nicht eingehend besichtigt werden. Die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln können daher unvollständig sein.

Außen:

vernachlässigter Grundstückszustand. Der Gartenbereich ist verwildert, Müll- und Unratablagerungen. Der Gartenbereich ist instand zu setzen. Müll und Unrat sind zu entfernen.

Im Bereich zwischen Treppe und Terrasse ist der Anschluss nicht fachgerecht ausgeführt, der Terrassenbelag fehlt. Der Anschluss zwischen Treppe und Terrasse ist fachgerecht herzustellen. Es ist ein Terrassenbelag aufzubringen. Die aufgehende Wandfläche unterhalb der Terrasse bis zum Gartenniveau ist instand zu setzen.

Die Dachanschlüsse des Holzschuppens sind nicht fachgerecht ausgeführt und instand zu setzen.

Im Holzschuppen ebenfalls Müll- und Unratablagerungen.

- | | | |
|---|-------------------------------|--|
| - | Instandhaltung | vernachlässigte Instandhaltung |
| - | wirtschaftliche Wertminderung | keine |
| - | Nutzungseinschränkungen | Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung des Objektes sind die oben genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich. |
| | | Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren separat in Abzug gebracht. |
| - | Sonstiges | ----- |

werterhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- | | | |
|---|-----------------------|---|
| - | bautechnisch: | massive, solide Mauerwerksbauweise |
| - | Funktion / Zuschnitt: | einfacher Wohnungszuschnitt |
| - | Vermietbarkeit: | Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit des Objektes zu erwarten. |
| - | Verkäuflichkeit: | Es sind infolge der Lage, der Größe und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit des Objektes 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 hierzu liegen keine Angaben vor

- Außenbauwerke

von der Terrasse Betontreppe ohne Belag mit sechs Steigungen zum Gartenbereich, Markise im Bereich der Terrasse

Im Bereich der Treppe zur Terrasse ist der Anschluss Zwischen der Treppe und der Terrasse, sowie das aufgehende Mauerwerk unterhalb der Terrasse nicht fachgerecht ausgeführt, Anschluss und aufgehendes Mauerwerk sind fachgerecht instand zu setzen, es ist ein Terrassenbelag aufzubringen

Auf Terrassenniveau befindet sich noch ein Metallgartenhaus

Holzschuppen hinter dem Anbau, flach geneigtes Pultdach mit Bitumendachbahneindeckung, die Dachanschlüsse sind nicht fachgerecht ausgeführt, daran anschließend Stall in einfacher Holzkonstruktion mit Drahtgeflecht, Flachdach mit Zinkattika

Im rückwärtigen Bereich weiteres einfaches Gartenhaus mit Satteldach

- befestigte Flächen

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich eine weitere Terrassenfläche als einfache Betonplatte

Zuwegung teilweise mit einzelnen Betonsteinplatten

- Einfriedung

Holzlamellenzauneinfriedung zur Nachbarterrasse

rückwärtige Grundstückseinfriedung mit Stahlgitterzaun und Tor zur Wegeparzelle (siehe Baulast)

- Grünanlagen

Vorgartenbereich mit Ziersträuchern

Gartenbereich mit Ziersträuchern und Zierbäumen

- Besonderheiten Der Gartenbereich ist verwildert, Müll- und Unratablagerungen

Insgesamt vernachlässigter Zustand

Der Gartenbereich konnte infolge der gelagerten Gegenstände nicht eingehend besichtigt werden.

Z u s t a n d / B e u r t e i l u n g

vernachlässigter 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 Einfamilienreihenmittelhaus handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund steht. Der Ertragswert wird daher nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wird 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 01.01.2025

- Laut Auskunft des Gutachterausschusses
des Kreis Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2025 vom 01.01.2025

zonaler Richtwert / Vinckestraße: 230,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Castrop-Rauxel
Postleitzahl	44581
Ortsteil	Ickern-Süd
Bodenrichtwertnummer	1207
Bodenrichtwert	230,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Grundstückstiefe	40 m
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	230,-- 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 auf Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen aus Vergleichsfällen ermittelten Umrechnungsfaktoren anzupassen.

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 Umrechnungsfaktor bei einer Grundstückstiefe von rd. 37,5 m beträgt interpoliert 1,04.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

$$230,-- \text{ EUR / m}^2 \times 1,04 = 239,20 \text{ EUR / m}^2$$

rd. 240,-- EUR / m²

angepasster Bodenwert, erschließungs-
beitragsfrei (incl. Erschließungskosten)

rd. 240,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *)

enthalten

Laut Schreiben des EUV Stadtbetrieb Castrop-Rauxel vom 07.02.2024 werden keine Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück mehr erhoben.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks,
erschließungsbeitragsfrei

240,-- EUR/m²

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

<i>Gemarkung Ickern, Flur 012, Flurstück 438</i>	Fläche m²	x	Bodenwert EUR / m²		
Vorderland	209	x	240,00	=	50.160,-- EUR
Bodenwert				=	50.160,-- 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 auf Seite 2 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Kosten zur Entrümpelung der baulichen Anlagen und des Grundstücks bleiben unberücksichtigt.

Einfamilienreihenmittelhaus mit Anbau		in Anlehnung an Typ 3.01 und und 3.23 SW-RL	
Typ 3.01 SWRL: EFH-RMH, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss			
Typ 3.23 SWRL: EFH-RMH, nicht unterkellert, eingeschossig, Flachdach			
fiktives Baujahr	1965		
Normalherstellungskosten NHK 2010:			
760,- EUR		je qm Brutto - Grundfläche (BGF)	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre		
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:			
Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	18.03.2025	184,70	
Herstellungskosten zum Stichtag,			
den	18.03.2025	760,- EUR x	184,70% = 1.404,- EUR
Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,			
zum Stichtag, den	18.03.2025	=	1.404,- EUR

ACVCA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Satteldachgaube (einschl. Fenster)		2.100,00 EUR	
	zzgl.	1.400,00 EUR / qm	
hier:			
1,500 m x	2,00 m =	3,00 qm	
1,500 m x	0,50 m =	<u>0,75 qm</u>	
		3,75 qm	
Grundbetrag	1 Stck. x	2.100,00 EUR	2.100,00 EUR
	3,75 qm x	1.400,00 EUR / qm	<u>5.250,00 EUR</u>
			7.350,00 EUR
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:			
Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	18.03.2025	184,70	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
18.03.2025	7.350,- EUR x	184,70%	= 13.575,00 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 Wertermittlungsstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) zur 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.

Sachwertermittlung

Einfamilienreihenmittelhaus mit Anbau

Stichtag:

18.03.2025

BGF: 145 qm Einfamilienreihenmittelhaus mit Anbau
 Vinckestraße 93
 44581 Castrop-Rauxel

145	qm BGF	x	1.404,- EUR	=	203.580,- EUR
-----	--------	---	-------------	---	---------------

gesondert zu berücksichtigende Bauteile:

Satteldachgaube	=	13.575,- EUR
-----------------	---	--------------

Herstellungskosten gesamt

217.155,- EUR

Alterswertminderung

(§ 38 ImmoWertV)

lineare Alterswertminderung

20	Jahre	Restnutzungsdauer *)					
75	%	von	217.155,- EUR	=		-162.866,- EUR	

*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

54.289,- EUR

Hausanschlüsse:

= 8.500,- EUR

Außenanlagen incl. Gartenhäuser

pauschal	8%	von	54.289,- EUR	=	4.343,- EUR
----------	----	-----	--------------	---	-------------

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 67.132,- EUR

Gebäudesachwert	Einfamilienreihenmittelhaus mit Anbau	=	67.132,- EUR
------------------------	---------------------------------------	---	--------------

Wertzusammenstellung:

Gebäudesachwert	Einfamilienreihenmittelhaus mit Anbau	=	67.132,- EUR
Bodenwert - siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens		=	50.160,- EUR
vorläufiger Sachwert		=	117.292,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, der Verkehrswert 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 Alterswert-

minderung 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. Die Ableitung erfolgte über das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren und den zugrunde gelegten Modellansätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie der ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA). Hierbei wurde die Handlungsempfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand Dezember 2023) mitberücksichtigt. Die zugrunde liegenden Modellparameter werden unter Ziffer 8.1 im Grundstücksmarktbericht des Kreises Recklinghausen beschrieben.

Grundlage der nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren für die einzelnen Städte sind Auswertungsergebnisse von Kaufpreisen über Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2022 bis 2024.

Sachwertfaktoren für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See

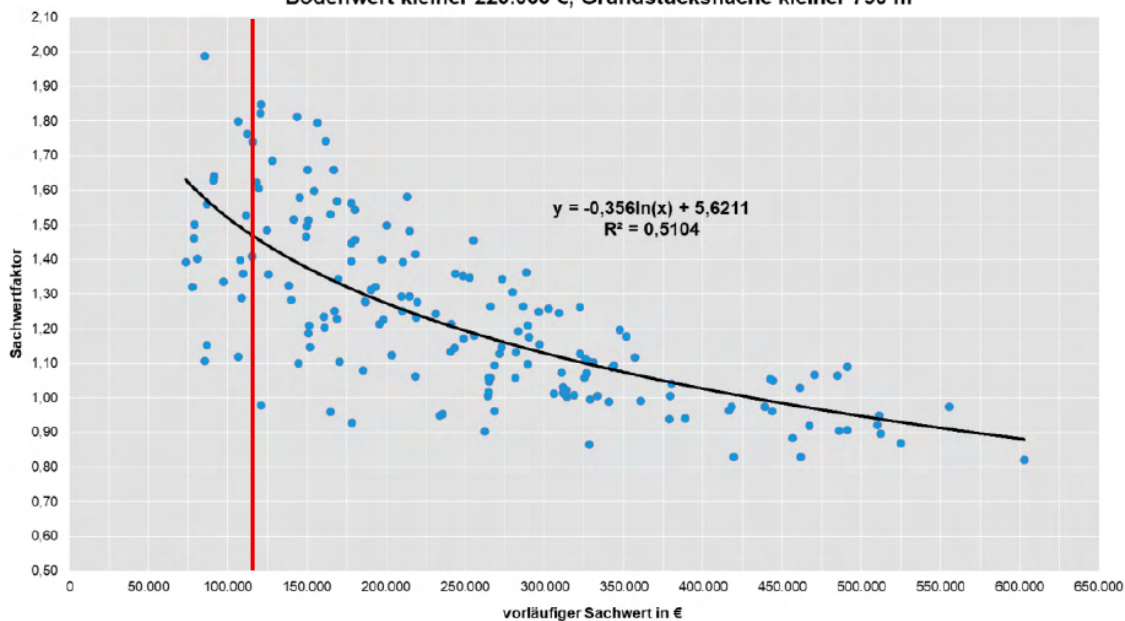
Vorläufiger Sachwert	Castrop-Rauxel Mittel 2022-2024	Sachwertfaktoren (NHK 2010)	
		Datteln Mittel 2022-2024	Haltern am See Mittel 2022-2024
100.000 €	1,52	1,45	---
125.000 €	1,44	1,37	---
150.000 €	1,38	1,30	---
175.000 €	1,32	1,25	1,21
200.000 €	1,28	1,20	1,18
225.000 €	1,23	1,16	1,16
250.000 €	1,20	1,12	1,13
275.000 €	1,16	1,09	1,11
300.000 €	1,13	1,05	1,09
325.000 €	1,10	1,03	1,08
350.000 €	1,08	1,00	1,06
375.000 €	1,05	0,97	1,04
400.000 €	1,03	0,95	1,03
450.000 €	0,99	0,91	1,00
500.000 €	0,95	0,87	0,98

	Kennzahlen					
	3		3		3	
	169		78		62	
	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung
Anzahl der Jahre						
Anzahl der Fälle						
Vorläufiger Sachwert (€)	250.539	118.841	254.623	126.535	418.988	146.146
Hier: Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	38,5 42,8	14,2	41,5	13,9	37,0	14,8
Bodenrichtwert (€/m²)	265 230	32	248	29	334	77
Grundstücksgröße (Baulandfläche) (m²)	325 209	147	372	143	404	132
Bruttogrundfläche (m²)	218 145	65	229	97	258	64
Normalherstellungskosten (€/m² BGF)	1.300 1.404	219	1.328	248	1.534	331
Gebäudestandardkennzahl (Ausstattungs-kategorie)	2,8 2,46	0,5	2,6	0,6	3,1	0,6
Restnutzungsdauer (a)	36 20	18	32	17	46	18

Quelle: Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025

Die Ergebnisse der Auswertungen sind in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt. Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren sind die Streudiagramme sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
normierte Kauffälle der Verkaufsjahre 2022 - 2024, Castrop-Rauxel
Bodenwert kleiner 220.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



Quelle: Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025

Für eine Objekt in Castrop-Rauxel wurde bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 117.000,- EUR ein Sachwertfaktor in Höhe von interpoliert 1,47 ermittelt.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit des Objektes, der einfachen Ausstattung, der Ausrichtung nach Westen, des Grundstückszuschnitts und der Lage des Objektes wird in diesem Fall unter weiterer Würdigung der Abweichungen in Bezug auf die oben genannten Kennzahlen (geringerer Bodenwert, geringere Ausstattungsklasse, deutlich geringere Restnutzungsdauer, geringere Grundstücksfläche [-] und der Daten des Streudiagramms sachverständig der Ansatz eines Sachwertfaktors in Höhe von nur 1,24, d.h. ein Zuschlag in Höhe von 24 % als angemessen erachtet.

vorläufiger Sachwert	=	117.292,- EUR
----------------------	---	---------------

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

hier: 24,0% von 117.292,- EUR = 28.150,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	145.442,- EUR
---------------------------------------	---	---------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer

Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Bau- und Funktionsmängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens = -17.000,- EUR

- wirtschaftliche Überalterung =

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand =

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge =

- Risikoabschlag in Bezug auf die bauordnungsrechtliche
Genehmigungssituation der baulichen Anlagen

hier: -5,0% von 67.132,- EUR = -3.357,- EUR

Sachwert = 125.085,- EUR

Sachwert	Einfamilienreihenmittelhaus mit Anbau	rd.	125.000,- EUR
-----------------	--	------------	----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 dementsprechend 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 dementsprechend durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei dem hier zu bewertenden Einfamilienreihenmittelhaus 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. Infolge der durchgeführten und in Teilen gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes auf Basis des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1965 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Gebäude	Herstellungskosten EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Einfamilienreihenmittelhaus 100,00 %	217.155,-- EUR	fiktiv 1965	60	80	20
	Herstell.-Kosten	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	217.155,-- EUR	1965	60	80	20

- mittleres Baujahr	(fiktiv)	:	1965
- mittleres Alter		:	60 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer		:	80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer		:	20 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

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

Es sei darauf hingewiesen, dass der Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel nach März 2025 als einfacher Mietspiegel ohne Anpassung der Werte fortgeschrieben wurde.

Begriffsdefinitionen**Mietenbegriff "Netto-Kaltniete"**

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Netto-Kaltniete 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. ausgebauten 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 <i>nur Gartenfassade. + 2,2%</i>	+ 8,8 %
Modernisierung Sanitärbereich nach 2010 (mindestens: Fliesen, Bade-wanne/Duschtasse, Waschbecken und WC)	+ 2,6 %

Lärmbelastung



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

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

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

4. Mietspiegelspanne

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

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

Innerhalb der Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

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

5. Laufzeit

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

tatsächlich gezahlte Kaltmiete:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m²	Nutzfläche lt. Anlage m²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m² monatl.
Einfamilienreihenmittelhaus	KG / EG / DG / SB	Wohnen	78		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 auf Seite 2 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Kosten zur Entrümpelung der baulichen Anlagen und des Grundstücks bleiben unberücksichtigt.

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 17 (1) ImmoWertV

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

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Lage:	Vinckestraße 93, 44581 Castrop-Rauxel		
Wohnfläche	78 qm (Wohnfläche EG und DG)		
Baualtersklasse	bis 1919	0,00%	
Ortsübliche Vergleichsmiete:			
Basismiete	5,76 EUR / qm		
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse			
		0,00%	
Wohnmerkmale	2,70% Trockenraum / Waschküche -5,70% Bad ohne Bodenfliesen 2,50% Rollläden 2,20% WDVS Gartenfassade		
Zu-Abschläge insgesamt	1,70%		
Summer aller Zu- und Abschläge			
		0,10 EUR / qm	
mittlere monatliche Vergleichsmiete		5,86 EUR / qm	
Mietspanne *)			
5,26 EUR / qm		bis	6,48 EUR / qm

***) Faktor 0,897 und 1,106**

Unter Berücksichtigung der dargestellten Ausstattung und Beschaffenheit des hier zu bewertenden Objektes, der Objektgröße und seiner Lage wird auf Grundlage der durchgeführten und gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen und die Nutzungsmöglichkeit des Spitzbodens eine monatliche Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,50 EUR / m² als angemessen erachtet.

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Einfamilienwohnhaus mit Keller-
geschoss - und Gartennutzung handelt, wird es als angemessen erachtet, einen Zu-
schlag auf den oben genannten Wert anzusetzen. Unter Berücksichtigung der Grund-
stücksgröße und der Ausrichtung nach Westen wird es hier als angemessen angese-
hen, einen Zuschlag in Höhe von 10 % in Ansatz zu bringen, so dass sich die monatliche
Miete auf rd. 7,15 EUR / m² monatlich erhöht.

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

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

¹ Frühere Bezeichnung: Einzelhandel und Kraftfahrzeughandel, Tankstellen zusammen.

¹ Frühere Bezeichnung: Einzelhandel und Kraftfahrzeughandel, Tankstellen zusammen.

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100)

April 2023 116,6

März 2025 121,2 + 3,95 %, rd. 4 %

Es ist danach ein Zuschlag auf die oben genannte Miete in Höhe von 4 % in Ansatz zu
bringen, so dass sich die Miete auf rd. 7,45 EUR / m² erhöht.

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 359,- EUR 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 Einfamilienreihenmittelhaus betragen die Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung des Bewertungsansatzes 14,00 EUR / m² 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 das Einfamilienreihenmittelhaus wird unter Berücksichtigung der Größe und des Wohnungszuschnitts auf Grundlage des Bewertungsansatzes 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 des Einfamilienreihenmittelhauses wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 1,75 % als angemessen erachtet.

Ertragswertermittlung

Wfl.: Wohnfläche

Vinckestraße 93 44581 Castrop-Rauxel	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
Reihenmittelhaus	rd. 78 m ²	x	7,45 EUR	x	12	=	6.973,-- EUR
Gesamtfläche		78,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	6.973,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
23,81 %		Verwaltungskosten pauschal				./.	359,-- EUR
		Mietausfallwagnis 2,0%				./.	139,-- EUR
		Instandhaltungskosten 14,00 €/m ²				./.	1.092,-- EUR
		Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%				./.	70,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	5.313,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag		=	5.313,-- EUR
Verzinsung des Bodens	1,75 % von 50.160,-- EUR	./.	878,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage		=	4.435,-- EUR

Gebäudereinertrag : 4.435,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 20 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 1,75 % q = 1,0175
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 16,75 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
4.435,-- EUR	x	16,75	=	74.286,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	74.286,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 74.286,-- EUR

Bodenwert 50.160,-- EUR

siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens

vorläufiger Ertragswert 124.446,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes

angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert

124.446 -- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 124.446,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -17.000,-- EUR
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

- Risikoabschlag infolge der bauordnungsrechtlichen
Genehmigungssituation - siehe dazu die Angaben in der
Sachwertermittlung -3.357,-- EUR

Ertragswert 104.089,-- EUR

ERTRAGSWERT	Einfamilienreihenmittelhaus mit Anbau	rd.	104.000,-- EUR
--------------------	--	------------	-----------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung, die einen direkten Preisvergleich zulassen würden, liegen nicht vor.

Zur Stützung des ermittelten Wertes wird der Immobilienrichtwert herangezogen.

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 ():

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2650 €/m²		
Gemeinde	Castrop-Rauxel		
Immobilienrichtwertnummer	1016		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	-7.9 %
Alter	34 Jahr(e)	60 Jahr(e) <i>gem. fiktivem Baujahr</i>	-14.0 %
Wohnfläche	121-150 m²	78 m²	14.0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Ausstattungsklasse	mittel	einfach	-15.5 %
Grundstücksgröße	251-400 m²	209 m²	-6.9 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.880 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		145.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **1.880 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 145.000 € 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.

Der so ermittelte Wert ist mit dem vorläufigen marktangepassten Sachwert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ins Verhältnis zu setzen.

Vergleichswert auf Grundlage des Immobilienrichtwertes

Immobilienpreis gemäß Immobilienpreiskalkulator: 145.000,– EUR

besonders zu berücksichtigende Grundstücksmerkmale:

Bauschäden / Baumängel, Reparaturstau -17.000,– EUR

Risikoabschlag baurechtliche Genehmigungssituation -3.357,– EUR

124.643,– EUR

Vergleichswert rd. 125.000,– EUR

Der ermittelte Sachwert wird nach diesseitiger Einschätzung durch den auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelten Immobilienpreis gestützt.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 78,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	643,-- EUR / m ² 1.604,-- EUR / m ² 1.334,-- EUR / m ² EUR / m ²
	Verkehrswert	1.603,-- EUR / m ²
	Verkehrswert	125.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		17,93

WERTZUSAMMENSTELLUNG

Einfamilienreihenmittelhaus mit Anbau, Vinckestraße 93, 44581 Castrop-Rauxel

7.1	BODENWERT	50.160,-- EUR
7.2	SACHWERT	
	DER BAULICHEN ANLAGEN	67.132,-- EUR
	VORLÄUFIGER SACHWERT	117.292,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	28.150,-- EUR
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	145.442,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-17.000,-- EUR
	- Risikoabschlag bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation	-3.357,-- EUR
	SACHWERT	125.085,-- EUR
	rd.	125.000,-- EUR
8.1	BODENWERT	50.160,-- EUR
8.2	ERTRAGSWERT	
	DER BAULICHEN ANLAGEN	74.286,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-17.000,-- EUR
	- Risikoabschlag bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation	-3.357,-- EUR
	ERTRAGSWERT	104.089,-- EUR
	rd.	104.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

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 einem Einfamilienreihenmittelhaus 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 Seite 2 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

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

- festgestellt in Höhe des Sachwertes 125.000,-- EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, dem 18.03.2025	rd.	<u>125.000,-- EUR</u>
--------------	---	-----	-----------------------

Waltrop, den 04.09.2025