

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 3824-01-2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

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

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

Auftraggeber:	Amtsgericht Castrop-Rauxel Bahnhofstraße 61 - 63 44575 Castrop-Rauxel
Geschäftszeichen:	AG Castrop-Rauxel, 001 K 009 / 23
Objekt:	Grundstück bebaut mit einem Reihenendhaus links und einer Fertigteilgarage Dortmunder Straße 132 44577 Castrop-Rauxel
Grundbuch:	Amtsgericht Castrop-Rauxel Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 6514 <i>Bestandsverzeichnis</i> Gemarkung Castrop Flur 2 Flurstück 191 Liegenschaftsbuch 904 Gebäude- und Freifläche Dortmundener Straße 132 Grundstücksgröße 548 m ²

Gemarkung Castrop, Flur 2, Flurstück 191

Ermittelter Verkehrswert für
das unbelastete Grundstück:

248.000,-- EUR

in Worten:

Zweihundertachtundvierzigtausend Euro

Hinweis:

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.2 zur Eintragung in Abt. II des Grundbuchs - Wegerecht
- Punkt 3.3 zur Baulast
- Punkt 3.3 zu baubehördlichen Beschränkungen – ordnungsbehördlichen Verfahren
- Punkt 4.1 zur fehlenden baurechtlichen Genehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken
Bewertungsansatz:
Die Flächen im Dachgeschoss werden bei der weiteren Wertermittlung als Abstellraum / Nutzfläche betrachtet.
- Punkt 4.2 Im Erdgeschoss wurde kein Wintergarten, sondern nur eine Hochterrasse errichtet, für die zum Stichtag eine Nutzungsuntersagung besteht. Ferner kam eine Treppenanlage vom geplanten Wintergarten zum Garten und der Anbau im Kellergeschoss nicht zur Ausführung. Auf die diesbezüglichen Bewertungsansätze wird Bezug genommen.
- Punkt 4.3 zu den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen
- Punkt 4.4 zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln
- Punkt 7.1 zur Baulast
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag:

25.01.2024

Waltrop, den 21.05.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		6
3.	GRUNDSTÜCK		8
	3.1 Grundstücksdaten		8
	3.2 Lasten und Beschränkungen		8
	3.3 Grundstücksbeschreibung		10
	3.4 Beurteilung		20
4.	BEBAUUNG		21
	4.1 Allgemeines		21
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		24
	4.3 Baubeschreibung		25
	4.4 Zustand		29
	4.5 Beurteilung		31
5.	AUSSENANLAGEN		32
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		34
7.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	35
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	35
	7.2 Wert der baulichen Anlagen		39
	7.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	39
	7.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	41
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	46
8.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	48
	8.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	48
	8.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	48
	8.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	55
	8.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	58
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	61
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		61
	9.2 Vergleichsdaten		61
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	63
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag	25.01.2024
Ortsbesichtigung	25.01.2024
Bewertungsobjekt	Reihenendhaus links nebst Fertigteilgarage
Grundbuch	Amtsgericht Castrop-Rauxel Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 6514
	<u>Bestandsverzeichnis</u>
	Gemarkung Castrop
	Flur 2 Flurstück 191
	Liegenschaftsbuch 904
	Gebäude- und Freifläche Dortmundener Straße 132
	Grundstücksgröße 548 m ²
	<u>Abteilung II / Belastungen</u>
	1. Wegerecht
	5. Zwangsversteigerungsvermerk – 001 K 009 / 23
	- siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens
bergbauliche Einwirkungen	Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Graf Schwerin“ und über dem auf Bleiglianz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Gustav“. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert sei. 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 Castrop, Flur 2 Flurstück 191 ist eine Abstandsflächenbaulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel eingetragen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen -siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Wohnungsbindung	nicht betroffen - 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“. Es befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Es werden laut Angabe der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel derzeit laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren zu dem zu bewertenden Objekt betrieben. 1101-19-04 Ordnungsbehördliches Verfahren Nutzungsuntersagung des Einfamilienhauses wegen fehlendem sicheren ersten Rettungsweg 1114-19-04 Ordnungsbehördliches Verfahren Nutzungsuntersagung der Hochterrasse - 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 von der Landesstraße L663 „Dortmunder Straße“ erschlossen und liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die Dortmunder Straße ist als vorhandene Straße nicht mehr nach dem BauGB abrechenbar. Kanalanschlussbeiträge werden nicht mehr erhoben. Die Verkehrsfläche Dortmunder Straße ist historisch gewidmet. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist nicht mehr möglich. Eine spätere Erhebung von Straßenausbaubeiträgen gemäß § 8 KAG hängt von den weiteren politischen Entscheidungen ab.		
Informationen zum Baujahr	Baujahr Wohnhaus Garage Modernisierungsmaßnahmen		keine Angaben 1975 2016 / 2017
	fiktives Baujahr	1974	
	fiktives Alter	50 Jahre	
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	71 m ²	
	Bruttogrundfläche	217 m ² Wohnhaus 17 m ² Garage	
	Wohnfläche	rd. 43 m ²	Erdgeschoss
		rd. 39 m ²	Obergeschoss
		rd. 82 m ²	
	Nutzfläche	rd. 30 m ²	Dachgeschoss
Wohnlage	einfache bis mittlere Wohnlage		
Nutzer	Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.		
Erschließung	Das Objekt ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen.		
Besonderheiten	Fehlende baurechtliche Genehmigung für den Ausbau der Flächen im Dachgeschoss zu Wohnzwecken. Die Fläche wird gemäß Bewertungsansatz als Nutzfläche / Abstellraum betrachtet. Auf die Bewertungsansätze in Hinblick auf die ordnungsbehördlichen Verfahren wird Bezug genommen.		
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienreihenendhaus mit Garage handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund steht. Der Ertragswert wird nur hilfsweise betrachtet.		

Ergebnisse des Sachwertverfahrens

Bodenwert	118.380,--	EUR	
Gebäudesachwert	<u>125.341,--</u>	EUR	
vorläufiger Sachwert	243.721,--	EUR	
Marktanpassung	<u>24.372,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Sachwert	268.093,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 16.500,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
	1.343,--	EUR	Gebäudesachwert Garage
	- 216,--	EUR	Wertminderung Baulast
	<u>- 5.000,--</u>	EUR	fehlende baurechtl. Genehmigung Ausbau DG zu Wohnzwecken
Sachwert	247.720,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 248.000,--	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	<p><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.</p> <p><u>Immobilienwertermittlungsverordnung</u> ImmoWertV vom 14.07.2021 in Kraft ab: 01.01.2022</p> <p><u>Wertermittlungsrichtlinien</u> WertR 06 vom 01.03.2006 Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006</p> <p><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</p> <p><u>Statistisches Bundesamt,</u> <u>Baupreisindex</u> aktuelle Ausgabe</p>
Unterlagen zum Gutachten	<p>Grundbuchkopie / Grundbuchauszug vom 12.12.2023 Liegenschaftskatasterplan M.: 1 / 1.000 vom 05.01.2024 Baupläne laut Anlage Berechnungen laut Anlage</p>
Besichtigung Beteiligte	<p>25.01.2024 der Eigentümer Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW</p>
Stichtag der Bewertung	25.01.2024
Umfang des Gutachtens	<ul style="list-style-type: none"> - 63 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 zurzeit geltenden Fassung (letzte Änderung 16.10.2023), hat der Verkäufer des Grundstücks dem potentiellen Käufer einen Energieausweis vorzulegen. Dies gilt auch für den Eigentümer bei der Vermietung von Wohnungen.

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift 44577 Castrop-Rauxel
Dortmunder Straße 132
- Objekttyp Reihenendhaus links nebst Fertigteilgarage
- Nutzer Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag eigen-
genutzt.
- Grundbuch Amtsgericht Castrop-Rauxel
Grundbuch von Castrop-Rauxel
Blatt 6514

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Castrop
Flur 2	Flurstück 191
Liegenschaftsbuch	904
Gebäude- und Freifläche	Dortmunder Straße 132
Grundstücksgröße	548 m ²

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten: Amtsgericht Castrop-Rauxel
Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 6514
1. Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Castrop, Flur 2, Nr. 192 (Castrop-Rauxel, Blatt 1256). Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Dezember 1956 eingetragen am 2. Januar 1957 in Castrop, Band 24, Blatt 768 und umgeschrieben am 12. Juni 1975.

Laut Bewilligungsbescheid vom 15.12.1956:

„ ...
Als Eigentümer der im vorbezeichneten Grundbuch eingetragenen Grundstücke der Gemarkung Castrop bewilligen und beantragen wir die Eintragung nachstehender Grunddienstbarkeiten:

1.) auf dem Flurstück Nr. 148 der Flur 5 (Ifd. Nr. 67 des Bestandsverzeichnisses) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks Nr. 149 der Flur 5,

2.) auf dem Flurstück Nr. 86/16 der Flur 2 (Ifd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks Nr. 85/16 der Flur 2

des Inhalts, dass die jeweiligen Eigentümer der begünstigten Grundstücke berechtigt sind, einen über den Hofraum der belasteten Grundstücke führenden Zugangsweg zum Gehen, Befahren mit Handkarren oder Handwagen, Schieben von Fahrrädern oder Motorrädern mit abgestelltem Motor zu benutzen, um von der Straße zu den begünstigten Grundstücken zu gelangen.

Die jeweiligen Eigentümer der begünstigten Grundstücke sind verpflichtet, bei der Benutzung der belasteten Grundstücke gebührende Rücksicht auf die Belange aller Beteiligten zu nehmen und die Benutzung nicht über das nach Zeit und Umfang unbedingt nötige Maß auszudehnen. ...“

Wegerechte bedingen im Allgemeinen Wertminderungen.

Zur Ermittlung des Werts des belasteten Grundstücks ist vom unbelasteten Grundstückswert auszugehen und die ermittelte Wertminderung durch die Belastung mit dem Wegerecht ist in Abzug zu bringen.

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich aus der Bewertung der Einschränkungen, die das belastete Grundstück durch das Wegerecht erfährt. Es ist zu prüfen, ob sich die Einwirkung der Belastung nur auf die von dem Wegerecht beanspruchte Fläche auswirkt, oder ob darüber hinaus weitere Wertminderungen zu berücksichtigen sind. Diese Beeinträchtigungen können in

- *einer verringerten baulichen und sonstigen Nutzbarkeit,*
- *einer Geruchs- und Lärmimmission oder*
- *sonstigen Beeinträchtigung liegen.*

Die möglichen Beeinträchtigungen sind im Allgemeinen je nach Intensität, z.B. anhand von in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerten, anzusetzen, die sich je nach Umfang der Beeinträchtigung nur auf die Minderung des Bodenwerts der belasteten Fläche oder sogar des Gesamtgrundstücks beziehen. Darüberhinausgehende Minderungen des Gebäudewerts sind ggf. gesondert zu berücksichtigen.

In dem hier vorliegenden Fall kann eine Bewertung der oben genannten Belastung nicht erfolgen, da dem Bewilligungsbescheid der zugehörige Lageplan mit Darstellung der belasteten Fläche nicht beigelegt war.

Zudem befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich des zu bewertenden Grundstücks umlaufend Einfriedungen, so dass auch hier keine Wegefläche zum Flurstück 192 ausgemacht werden konnte.

Die oben genannte Belastung muss aus diesem Grund unberücksichtigt bleiben.

5. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Castrop-Rauxel, 001 K 009 / 23), eingetragen am 15.08.2023

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Ort: Castrop-Rauxel
- Lage im Ort: Ortsteil Schwerin
- 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.

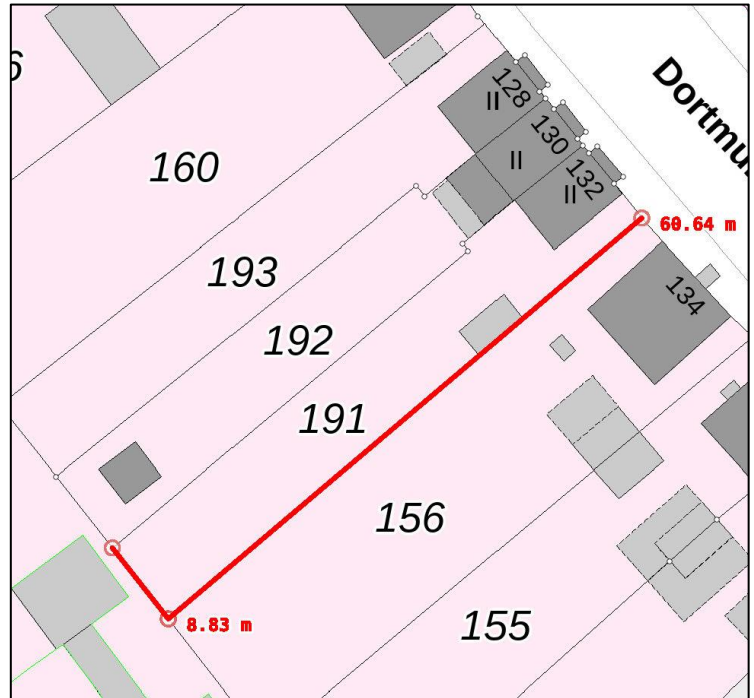
- Einwohnerzahl: ca. 77.000
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: **Straßenverkehr:**
Durch das Stadtgebiet Castrop-Rauxel führen die Bundesautobahnen A 2 (Oberhausen - Hannover), A 42 (Dortmund - Duisburg) und A 45 (Dortmund – 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: Gemarkung Castrop, Flur 2, Flurstück 191
Tiefe des Grundstücks ca. 61 m, Breite des Grundstücks ca. 9 m



- Störeinflüsse: erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Dortmunder Straße
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als zweigeschossige Wohnbebauung dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "Bezirksregierung Arnsberg" vom 10.01.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Graf Schwerin“ und dem auf Bleiglanz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Gustav“. Eigentümerin dieser Bergbauberechtigungen ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.
Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Die Anfrage ist in dieser Sache gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.
Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin befragt werden,

ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des 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 „Castrop Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH; Rüttenscheider Straße 1 – 3 in 45128 Essen.

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

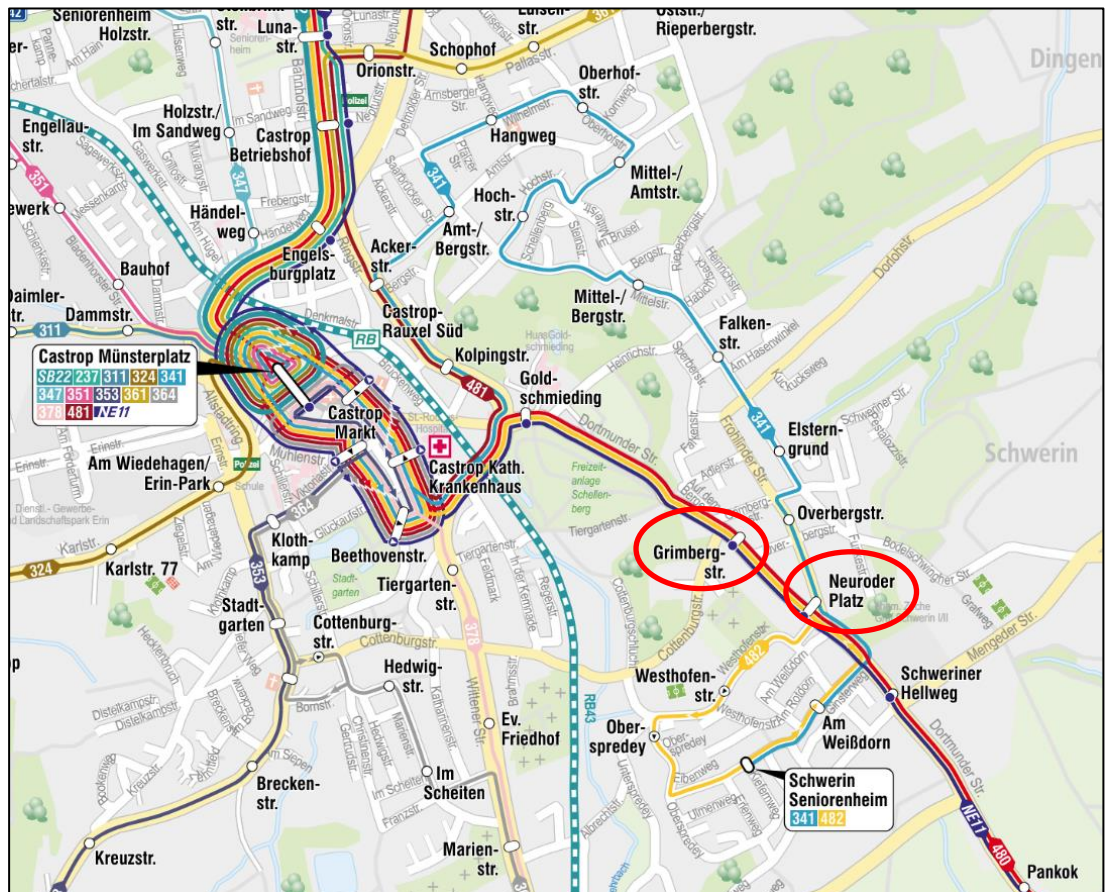
Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

- Die Bearbeitung beziehe sich auf 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. 2,5 km Entfernung
 - A 40 Dortmund / Duisburg
AS Dortmund-Lütgendortmund in ca. 6 km Entfernung
 - A 45 Dortmund / Frankfurt a.M.
AS Dortmund Hafen in ca. 4,4 km Entfernung
 - Flughäfen:
 - Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 57 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 25 km Entfernung
 - Bahnhof:
 - Hauptbahnhof Castrop-Rauxel in ca. 4,2 km Entfernung
 - Bahnhof Castrop-Rauxel Süd in ca. 1,7 km Entfernung mit Anschluss an die Linie RB 43
 - Bus:
 - die Bushaltestelle „Grimbergstraße“ mit Anschluss an die Linie 480, 482, E480, E482 befindet sich in ca. 80 m Entfernung
 - Die Bushaltestelle „Neuroder Platz“ befindet sich in ca. 250 m Entfernung, hier Anschluss an die Linien 480, 482, NE11



- nächste Stadt: z.B. Herne in ca. 9 km Entfernung, Dortmund in ca. 11 km Entfernung und Bochum in ca. 14 km Entfernung
- Innenstadt: von Castrop-Rauxel in ca. 1,6 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Castrop-Rauxel in ca. 1,8 km Entfernung
- Schulen: in angemessener Entfernung vorhanden
- Naherholungsgebiete: Entfernung zur „Rennwiese“ ca. 600 m und zum „Schlosspark Goldschmieding“ ca. 1 km und zum „Erin-Park“ ca. 3,1 km

Erschließung

- Straße: Das Objekt ist an der Dortmunder Straße gelegen, es handelt sich bei der Dortmunder Straße um eine zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

Baulasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel Bereich Stadtplanung und Bauordnung vom 18.01.2024 wird mitgeteilt, dass für das Grundstück

Gemarkung: Castrop

Flur: 2

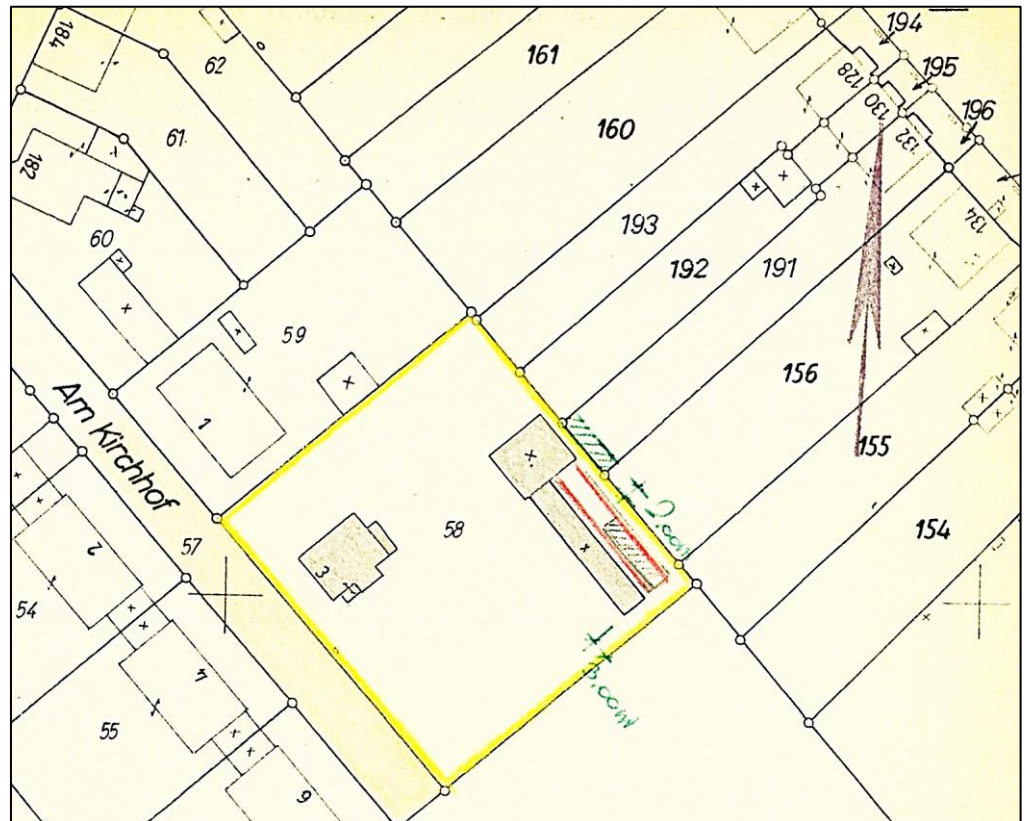
Flurstück: 191

Lagebezeichnung: Castrop-Rauxel, Dortmunder Straße 132

eine Baulasteneintragung besteht. Die Vollständigkeit über Angaben über Begünstigungen sei nicht gewährleistet.

Baulastenblatt Nr. 001134, Seite 1:

1. Damit der erforderliche Bauwuch für das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück Am Kirchhof 3, Gemarkung Castrop, Flur 2, Flurstück 58 eingehalten werden kann, wird ein Teil des Nachbargrundstückes Gemarkung Castrop, Flur 2, Flurstück 191, an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in einer Breite von 2 m mit einer Baulast belegt.
Castrop-Rauxel, den 26. März 1968.



⇒ Siehe dazu Punkt 7.2 des Gutachtens

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 18.01.2024 ist das zu bewertende Objekt **nicht in die Denkmalliste** der Stadt Castrop-Rauxel **eingetragen**. Es ist auch **nicht Teil eines Denkmalbereiches**.

Baurecht

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 17.01.2024 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“**.

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

Es befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung.

Das Grundstück liegt nicht im (Geltungs-)Bereich

- einer Veränderungssperre
- einer Werbesatzung
- einer Vorkaufsrechtsatzung

- 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,
- im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

gelegen ist.

Das zu bewertende Grundstück berühre nicht

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

Weiter wurde mitgeteilt, dass die Stadt Castrop-Rauxel zurzeit keine Umlegungsverfahren durchführt.

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 24.01.2024 wird mitgeteilt, dass zu dem Objekt

*Gemarkung Castrop, Flur 2, Flurstücke 191,
Castrop-Rauxel, Dortmunder Straße 132*

derzeit **folgende laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren** betrieben werden:

1101-19-04 Ordnungsbehördliches Verfahren,
Nutzungsuntersagung des Einfamilien-
hauses wegen fehlendem sicheren ersten
Rettungsweg

1114-19-04 Ordnungsbehördliches Verfahren,
Nutzungsuntersagung der Hochterrasse

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

Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, ..., wurden folgende Angaben zu den ordnungsbehördlichen Verfahren gemacht:

1. *Es besteht eine Nutzungsuntersagung des Einfamilienwohnhauses wegen fehlendem sicheren ersten Rettungsweg. Es handele sich hierbei um die Treppe zum Hauseingang im Erdgeschoss.*

Die Treppenanlage ist zum Wertermittlungstichtag nicht nutzbar. Zur Herstellung eines sicheren ersten Rettungsweges ist die Hauseingangstreppe fachgerecht instand zu setzen. Es ist ein Treppengeländert als Absturzsicherung und ein Treppenbelag einzubringen.

Die damit verbundenen Kosten werden bei der weiteren Wertermittlung getrennt in Abzug gebracht.

2. *Es besteht eine Nutzungsuntersagung für die Hochterrasse.*

Laut Rücksprache mit der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, ..., fehle für die Hochterrasse eine baurechtliche Genehmigung, zudem sei keine Absturzsicherung vorhanden.

Die baurechtliche Genehmigung für die Herstellung eines ursprünglich geplanten Wintergartens im Bereich der Hochterrasse sei laut weiterer Angabe abgelaufen und habe daher keinen Bestand mehr. Es sei zur Nutzung der Hochterrasse eine baurechtliche Genehmigung zu beantragen oder die Hochterrasse sei zu entfernen.

Inwieweit für die Hochterrasse eine baurechtliche Genehmigung erteilt würde und ob gegebenenfalls weitere Maßnahmen im Zuge der baurechtlichen Genehmigung erforderlich würden, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden. Dazu wäre die Durchführung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.

Für die weitere Wertermittlung bleibt daher die Hochterrasse insgesamt unberücksichtigt. Gleichzeitig werden keine Kosten für einen möglichen Abriss der Hochterrasse bzw. Kosten für die Durchführung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren in Ansatz gebracht. Ebenso unberücksichtigt bleiben auch Kosten für notwendige Maßnahmen, die gegebenenfalls im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens erforderlich werden, wie z.B. in Hinblick auf die Statik etc.. Da die Nutzung der Hochterrasse damit nicht gesichert ist, bleiben auch Kosten für das Einbringen einer zur Nutzung der Hochterrasse in jedem Fall notwendigen Absturzsicherung unberücksichtigt. Es werden lediglich wertmindernd Kosten zur Erstellung einer Absturzsicherung im Bereich der Terrassentür in Ansatz gebracht.

Es wird angeraten, diesbezüglich Kontakt mit den zuständigen Behörden aufzunehmen.

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

W o h n u n g s b i n d u n g

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

A l t l a s t e n

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 05.01.2024 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 08.01.2024 bezüglich der noch zu erhebenden bzw. bereits erhobenen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück

*Gemarkung Castrop, Flur 2, Flurstück 191
gelegen in Castrop-Rauxel, Dortmunder Straße 132*

Das oben genannte Grundstück ist von der Landesstraße L663 „Dortmunder Straße“ erschlossen und liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans.

Die Dortmunder Straße ist als vorhandene Straße nicht mehr nach dem BauGB abrechenbar. Kanalanschlussbeiträge werden nicht mehr erhoben. Die Verkehrsfläche Dortmunder Straße ist historisch gewidmet.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sei nicht möglich.

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

Hinweis:

Bezüglich der Nutzung des Straßengrundstücks teilt die zuständige Sachbearbeiterin mit, dass Teilflächen vor dem Objekt Dortmunder Straße 132 im Rahmen des Anliegergebrauchs im Sinne des Straßen- und Weggesetzes NRW genutzt werden.

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2016 wurde der Eigentümer ... im Rahmen des Abbruchs der jahrzehntealten Außenanlage über Rechte und Pflichten bei der Umsetzung seiner privaten Baumaßnahme auf der öffentlichen Verkehrsfläche informiert. Bauteilbedingte Veränderungen auf der Verkehrsfläche sind nur in Abstimmung mit dem EUV-Stadtbetrieb vorzunehmen.

Für Rückfragen zu der Treppenanlage könne sich an die Kollegin aus dem Bereich Vertragswesen, ... (Durchwahl ... oder an den technischen Ansprechpartner ... (Durchwahl ... gewendet werden.

Ein Gestaltungsvertrag für die Nutzung der Erschließungsanlage als Aufstellfläche für Entsorgungseinrichtungen wurde nicht geschlossen.

3.4 Beurteilung

- Lage einfache bis mittlere Wohnlage
Bodenrichtwert 2024:
Wohnbaufläche, zweigeschossig, beitragsfrei, 50 m Grundstückstiefe

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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



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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

- Nutzbarkeit Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag nutzbar.

Auf die folgende Baubeschreibung sowie die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau unter Punkt 4.4 des Gutachtens wird Bezug genommen.

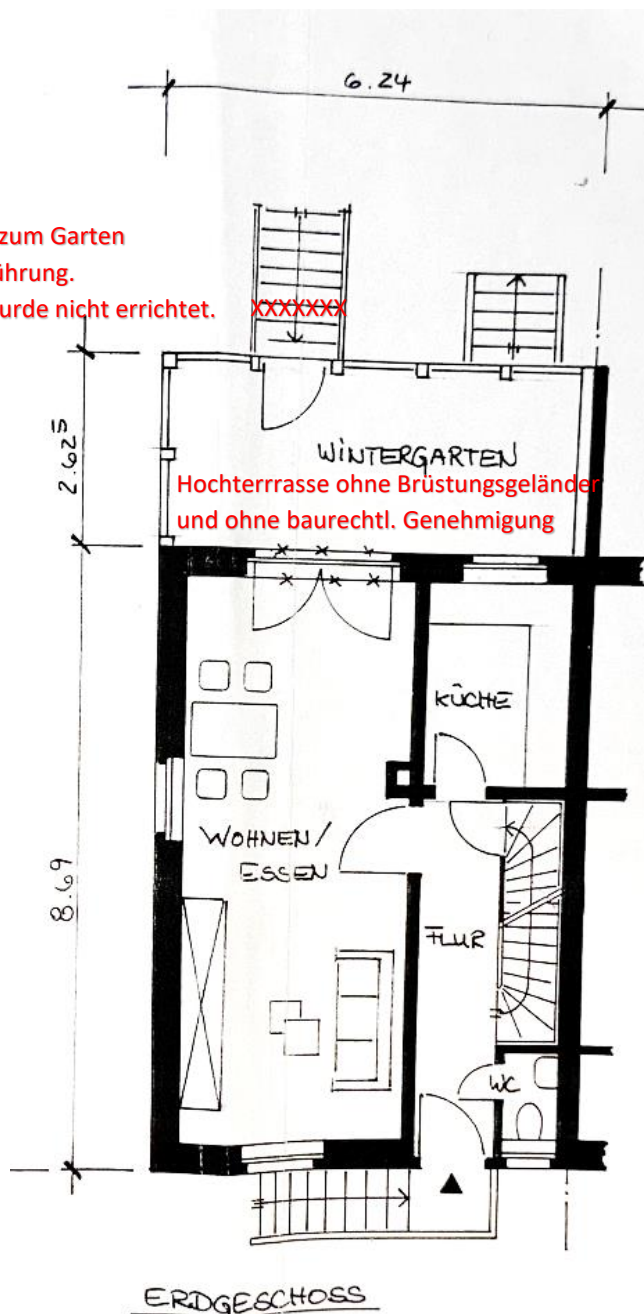
Ferner werden die Kosten zur Durchführung der in Bezug auf die laufenden ordnungsbehördlichen Verfahren notwendigen Maßnahmen wertmindernd in Abzug gebracht. Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz wird verwiesen.

4. BEBAUUNG

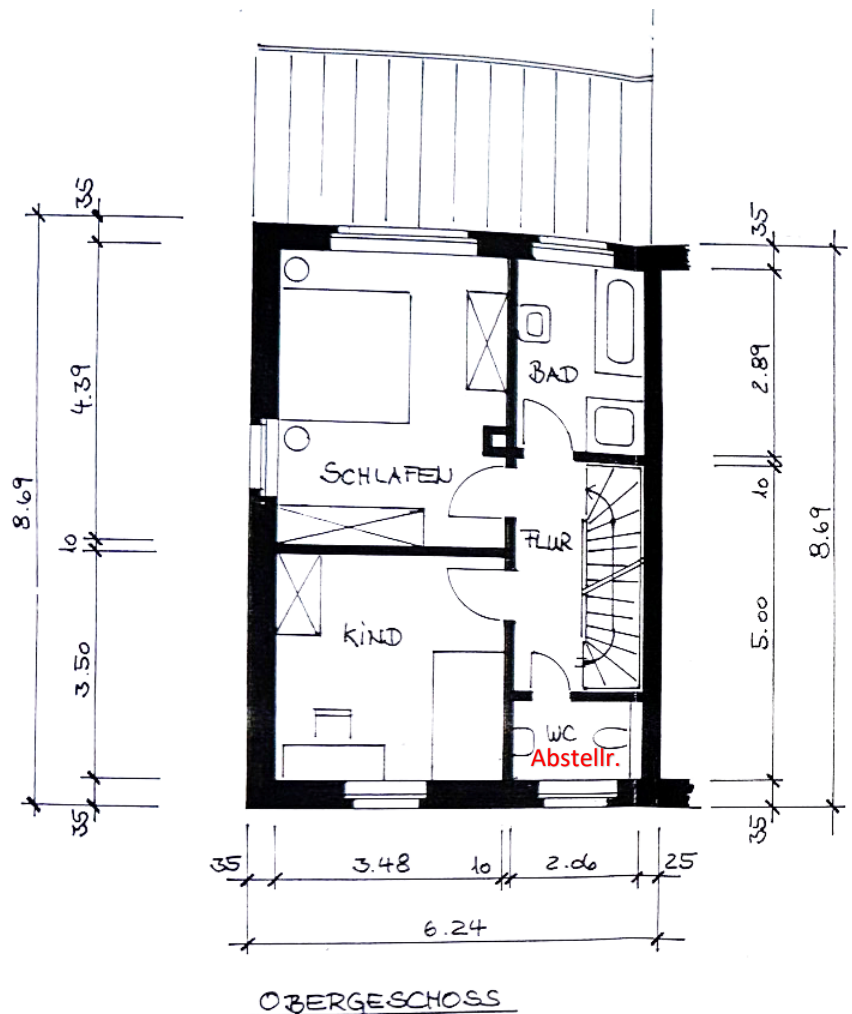
4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Reihenendhaus links nebst Fertigteilgarage
- Geschosse: zweigeschossige Bauweise, voll unterkellert, Satteldach, ausgebautes Dachgeschoss
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung. Erdgeschoss:
Diele mit Treppe zum Obergeschoss, Gäste-WC, Küche, Wohn- und Esszimmer mit Ausgang auf die Hochterrasse

Die Treppenanlage zum Garten
Kam nicht zur Ausführung.
Ein Wintergarten wurde nicht errichtet.



1. Obergeschoss:
Flur, Duschbad, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum, Treppenaufgang zum Dachgeschoss

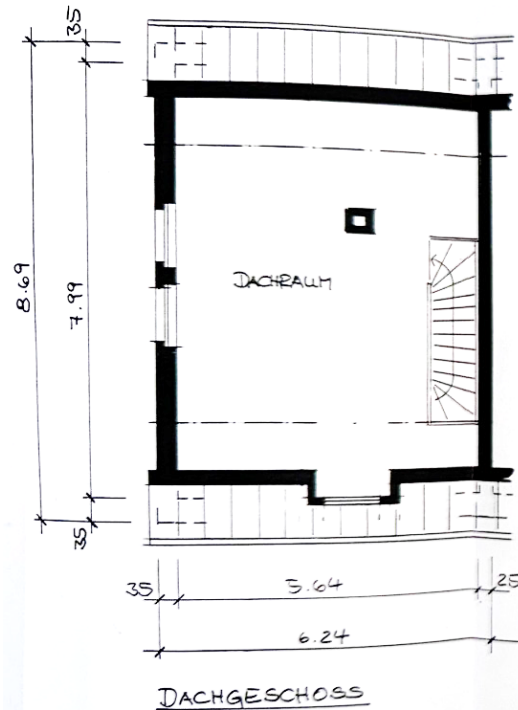


Dachgeschoss:
ausgebauter Raum mit Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden

Es sei darauf hingewiesen, dass der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken laut vorliegender Bauakte der Stadt Castrop-Rauxel baurechtlich nicht genehmigt wurde. Inwieweit hier eine baurechtliche Genehmigung zur Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken erteilt würde, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden, dazu wäre die Durchführung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.

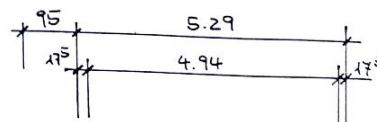
Für die weitere Wertermittlung wird die Fläche im Dachgeschoss daher nur als Abstellraum / Nutzfläche betrachtet.

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

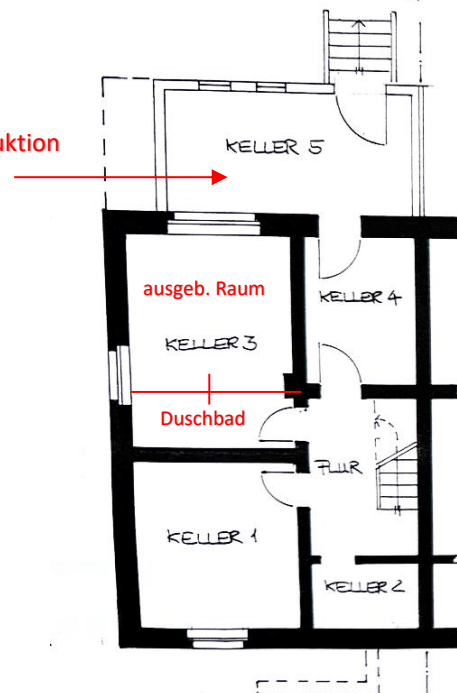


Kellergeschoss:

Flur mit Treppe zum Erdgeschoss, Abstellraum, Heizungsraum, ausgebauter Raum, Duschbad (durch den ausgebauten Raum zugänglich)



Kein Kellerraum, keine Außenwände,
nur Brüstung zur Stützung der Tragkonstruktion
des Balkons im EG



KELLERGESCHOSS

4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

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

-	Ursprungsbaujahr		Baujahr		keine Angaben
			Umbau Wohnhaus		1968
			Fertigteilgarage		1975
			Antrag Wintergarten EG / Anbau KG		2004
-	mittleres Baujahr		1974 (fiktiv)		
-	mittleres Alter		50 Jahre		
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
-	Restnutzungsdauer		30 Jahre		
-	Grundstücksfläche	548	m ²	Gemarkung Castrop, Flur 2, Flurstück 191	
-	bebaute Fläche incl. Garage	rd. 71	m ²	Grundflächenzahl	GRZ 0,13
-	Geschossfläche ohne Garage	rd. 108	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ 0,20
-	Brutto - Grundfläche	rd. 217	m ²	Reihenendhaus links	
		rd. 17	m ²	Fertigteilgarage	
-	Wohn/Nutzfläche	rd. 43	m ²	Erdgeschoss (incl. Hochterrasse)	
		rd. 39	m ²	ohne Hochterrasse: 39 m²	
		rd. 82	m ²	1. Obergeschoss Wohnfläche	
				ohne Hochterrasse: 78 qm	
		rd. 30	m ²	Nutzfläche DG	
		rd. 112	m ²	Wohn- und Nutzfläche gesamt	
				ohne Hochterrasse: 108 m²	

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 |
| | Decke | Stahlbetondecke |
| - | Geschosse Wände | Mauerwerk |
| | Decken | Stahlbetondecken |
| - | Dachkonstruktion | Satteldach mit Betondachsteineindeckung |
| - | Regenentwässerung | Zinkdachrinnen und -fallrohre |

Fassade

Außenfassade mit Strukturputz und Anstrich, Stuckelemente, Sockelbereich mit Steinputz, dieser ist im Bereich der Straßenfassade instand zu setzen

Haustechnik

- | | | |
|---|----------------------|---|
| - | Heizung Anlage | Gaszentralheizungsanlage der Fa. Buderus von 2017
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 |
| - | Elektroanlage | durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen
Laut Angabe des Miteigentümers sei die Elektroinstallation im Jahr 2000 erneuert worden. |

Modernisierungen

Kauf des Objektes 1998
In diesem Zuge seien laut Angabe des Eigentümers folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden:
Erneuerung der Elektroinstallation sowie der Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge

Folgende Sanierungsmaßnahmen seien laut Angabe des Eigentümers 2016 / 2017 durchgeführt worden:
⇒ Vinylfußboden im EG mit Ausnahme von Wohn- und Esszimmer, sowie im 1. OG

- ⇒ Wohnzimmer:
Fertigparkett, geschliffen und geölt
- ⇒ Erneuerung der Heizungsleitungen und Heizkörper
- ⇒ Fassadenanstrich
- ⇒ Erneuerung der Fenster im EG und OG
- ⇒ elektrische Rollläden im EG und OG
- ⇒ WC-Sanierung im EG
- ⇒ Badezimmer Sanierung im OG
- ⇒ Erneuerung der Gaszentralheizungsanlage und des Warmwasserspeichers

A u s b a u

Qualität: Standard

Erdgeschoss

Diele	<p>Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz Lack weiß, Vinylfußboden, Wand Putz gestrichen, MDF-Deckenplattenverkleidung, Plattenheizkörper</p> <p>Treppe zum Obergeschoss als Holztreppe mit Edelstahlbolzen, Edelstahlgeländer, Holzhandlauf, Wandflächen in diesem Bereich Putz gestrichen</p>
Gäste-WC	<p>Innentür wie vor, Vinylfußboden, Wandfliesen raumhoch, Kunststoffdeckenverkleidung in Ahorn Dekor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, keine Rolllade, es fehlt der Waschtisch, Kaltwasser- und Abwasseranschluss sind vorhanden, wandhängendes WC, der Spülkastendeckel fehlt, weiße Sanitärobjekte</p>
Wohn- und Esszimmer	<p>Wohnzimmer Fertigteilparkett in Buche, Wand Tapete, Deckenverkleidung in Ahorn Dekor mit eingearbeiteten Spots, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper</p> <p>Esszimmer Ausstattung wie vor, jedoch Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, als Ausgang auf den Balkon, elektrisch betriebene Rolllade</p>
Hochterrasse	<p>Holztragkonstruktion, Bangkireibelag, Außenstromanschluss – die Hochterrasse ist baurechtlich nicht genehmigt und bleibt gemäß Bewertungsansatz bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt</p>
Küche	<p>Innentür wie vor, Vinylfußboden, in Teilbereichen fehlen die Sockelleisten, Verkleidung im Arbeitsplattenbereich, Wand im Übrigen Tapete, Kunststoffdeckenverkleidung, im Randbereich fehlt noch ein Verkleidungsstreifen, Kunststofffenster mit Isolierver-</p>

glasung, elektrisch betriebene Rolllade, Spülmaschinen- und Elektroherdanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss

In der Küche, im Flur und auch im Wohnzimmer fehlen in Teilbereichen die Sockelleisten, zudem fehlen die Fußbodenübergangleisten im Bereich der Innentüren, bei den Innentüren zur Diele fehlen teilweise die Blendleisten der Umfassungszargen

1. Obergeschoss

Flur	Innentüren wie vor, Vinylfußboden, Wand Putz gestrichen, Kunststoffdeckenverkleidung
Duschbad	Innentür wie vor, Laminatfliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, Kunststoffdeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Handtuchheizkörper, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Thermostatbatterie, Unicar-Garnitur, Handbrause und Regendusche, Duschverkleidung, eingebauter Waschtisch, wandhängendes WC, weiße Sanitärobjekte
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Vinylfußboden, Wand Tapete, Kunststoffdeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper, hinter dem Plattenheizkörper alukaschierte Dämmung, es fehlen die Sockelleisten und die Fußbodenbelag-Übergangleisten im Bereich der Innentür
Kinderzimmer	Innentür wie vor, Vinylfußboden, Wand Tapete, Kunststoffdeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper, im Bereich der Heizkörpernische alukaschierte Dämmung
Abstellraum	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Vinylfußboden, Wand Tapete, Kunststoffdeckenverkleidung, in Teilbereichen fehlt die Deckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade mit elektrischem Antrieb, der Antrieb ist jedoch noch nicht angeschlossen

Holzwagentreppe mit Teppichbodenbelag zum Dachgeschoss, kein Handlauf, es ist ein Brüstungsgeländer im Bereich der Treppenanlage als Absturzsicherung einzubringen, Wandflächen Tapete

<i>Dachgeschoss</i>	das Dachgeschoss ist ausgebaut
ausgebauter Raum	Laminatfußboden, Wand Tapete, in Teilbereichen Gipskartonwandverkleidung unterhalb des Fensters, Decke mit Kunststoffverkleidung, Gaube zur Straßenseite mit Kunststofffenster und Isolierverglasung, die Fenster aus 1988, unterhalb des Fensters sind ein Heizkörper und ein Heizkörperanschluss vorhanden, der Heizkörper ist noch anzuschließen, die Wandverkleidung im Bereich des Fensters ist fertig zu stellen, es ist eine Fensterbank einzubringen, im Giebelbereich ebenfalls Kunststofffenster mit Isolierverglasung, die Fenster aus 4/1986, ohne Rolllade, Deckenverkleidung wie vor mit eingearbeiteten Spots, Plattenheizkörper
<i>Spitzboden</i>	Holzbodeneinschubtreppe zum Spitzboden, der Spitzboden mit Mineralfaserdämmung und Verkleidung, Rauspundbelag
<i>Kellergeschoss</i>	Treppe zum Kellergeschoss als massive Treppe mit Fliesenbelag, kein Geländer, die Fliesen sind in Teilbereichen schadhhaft, der Belag ist instand zu setzen, es ist ein Geländer einzubringen, Wand Putz gestrichen
Flur	Fliesenfußboden, Wand Putz, Glasbausteinelemente, Decke schalungsrau, Wasser- und Stromhausanschluss, Gaszähler, Elektrounterverteilung Feuchteschäden im Außenwandbereich, laut Angabe durch Schäden im Bereich der alten Hauseingangstreppe, die alte Treppenanlage sei laut Angabe entfernt worden, das Mauerwerk sei abgedichtet worden, eine neue Treppenanlage wurde erstellt, Treppenbelag und Geländer sind noch einzubringen
Abstellraum	Kunststoffumfassungszarge zum Nachbarräum, Fliesenfußboden, Wand Putz gestrichen, teilweise Fliesenspiegel, Gipskartontrennwand zum Nachbarräum, Deckenverkleidung in Kunststoff, Gashausanschluss, Glasbausteinelemente zum Flur und zur Außenwand war ursprünglich eine Gipskartonverkleidung eingebaut, diese wurde wegen der oben genannten Feuchteschäden entfernt, die Ursache der Feuchteschäden sei laut Angabe beseitigt, die Wandflächen sind noch instand zu setzen
Heizungsraum	Zinkaltür zum Kelleraußeneingang, Fliesenfußboden, Sockel mit Fliesenbelag für die Waschmaschine, Wand Putz, Decke schalungsrau, Heizungsleitungen teilweise auf der Wand und unter der Decke verlegt, die Heizungsleitungen sind nicht gedämmt, Decke in

Teilbereichen noch mit alter Tapete, Gaszentralheizungsanlage mit Warmwasserspeicher der Firma Buderus aus dem Jahr 2017

ausgebauter
Raum

Umfassungszarge in Buche Dekor, Kunststofffalttür in Buche Dekor zum Badezimmer, Fliesenfußboden, Wand zur Außenwand in Teilbereichen mit Strukturputz und Anstrich, bis ca. 1 m Höhe mit Verkleidung in Buche Dekor, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 1988, Rolllade, im Bereich des Fensters Verkleidung in Buche Dekor, die Heizkörpernische unterhalb des Fensters wurde verschlossen

Duschbad

durch den ausgebauten Raum zugänglich
Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, keine Rolllade, Plattenheizkörper, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, eingebauter Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Spülkasten, weiße Sanitärobjekte

4.4 Zustand

mäßiger, in Teilbereichen ungepflegter Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden/
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Die Decken- und Wandverkleidungen wurden nicht fachgerecht erstellt, es fehlen fachgerechte Randaanschlüsse.

Erdgeschoss:

Gäste-WC:

Es fehlt der Waschtisch, dieser ist einzubringen im Bereich des wandhängenden WCs fehlt der Spülkastendeckel.

Diele:

Die fehlenden Blendleisten der Umfassungsargen zu Küche und Wohn- und Esszimmer sind einzubringen.

In der Küche, im Flur und im Wohn- und Esszimmer fehlen in Teilbereichen die Sockelleisten, zudem fehlen die Fußboden-Übergangsleisten im Bereich der Innentüren, diese sind einzubringen.

1. Obergeschoss

Schlafzimmer:

Es fehlen die Sockelleisten und die Fußboden-Übergangsleiste im Bereich der Innentür, diese sind einzubringen.

Abstellraum:

Es fehlt in Teilbereichen die Deckenverkleidung, diese ist fertigzustellen. Der vorhandene elektrische Antrieb der Rolllade ist anzuschließen.

Treppe zum Dachgeschoss:

Im Bereich der Holzwangentreppe fehlen der Handlauf und das Brüstungsgeländer im DG als Absturzsicherung, diese sind einzubringen.

Dachgeschoss:

Der vorhandene Heizkörper ist anzuschließen, die Wandverkleidung im Bereich des Fensters ist fertig zu stellen, es ist eine Fensterbank einzubringen

Kellergeschoss:

Flur:

Feuchteschäden im Außenwandbereich, laut Angabe bedingt durch Undichtigkeiten im Bereich der alten Hauseingangstreppe, die Treppenanlage sei entfernt worden, das Mauerwerk wurde abgedichtet und es wurde eine neue Treppenanlage eingebracht, Treppengeländer und Treppenbelag sind noch einzubringen.

Abstellraum:

Feuchteschäden im Außenwandbereich, Ursache wie vor, wegen der Feuchteschäden wurde die Gipskartonwandverkleidung entfernt, die Ursache der Feuchteschäden sei beseitigt worden, die Wandflächen sind instand zu setzen.

Heizungsraum:

Die Heizungsleitungen sind teilweise auf der Wand und unter der Decke verlegt und nicht gedämmt.

Im Bereich der Kellertreppe ist ein Geländer einzubringen. Teilweise ist der Fliesenbelag der Treppe schadhaft. Dieser ist instand zu setzen.

Fäkalgeruch im Kellergeschoss und im Erdgeschoss.
Die Ursache ist nicht erkennbar.

Außen:

Die Hauseingangstreppe wurde laut Angabe erneuert, nachdem die Kelleraußenwände in diesem Bereich Feuchteschäden aufwiesen, die alte Treppe sei

entfernt worden, die Kellerwände seien abgedichtet worden, es sei eine neue Treppenanlage errichtet worden. Die Seitenwände des Treppenaufgangs sind mit Putz und Anstrich zu versehen, es ist ein Bodenbelag auf Treppe und Podest aufzubringen und es ist ein Geländer anzubringen.

Für die Hochterrasse im Erdgeschoss zur Gartenseite fehlt eine baurechtliche Genehmigung, die Hochterrasse bleibt bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt, auf den Bewertungsansatz wird Bezug genommen. Es ist eine Absturzsicherung im Bereich der Fenstertür zur Hochterrasse einzubringen.

- Instandhaltung im Übrigen normaler Erhaltungszustand
 - wirtschaftliche Wertminderung keine
 - Nutzungseinschränkungen Das Objekt ist zum Stichtag nutzbar. Auf die Angaben zum ordnungsbehördlichen Verfahren mit Nutzungsuntersagung und die damit verbundenen Bewertungsansätze im Gutachten wird verwiesen.
- werterhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: zweckmäßiger Wohnungszuschnitt
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit des Objektes möglich.
- Verkäuflichkeit: Es sind infolge der Lage, der Größe und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit des Objektes Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit möglich.

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	Satellitenempfangsanlage

- Außenbauwerke

Das Objekt ist im Erdgeschoss über eine Treppenanlage mit 9 Steigungen erreichbar, entsprechend hoch befindet sich das Erdgeschossniveau zur Straßenseite über der Geländeoberfläche.

Die Treppenanlage wurde laut Angabe nach Abdichtung des Außenmauerwerks neu errichtet. Die Seitenwände der Treppenanlage sind mit Putz und Anstrich zu versehen, es ist ein Belag auf Treppe und Podest aufzubringen und es ist ein Geländer anzubringen.

Der Sockelputzbereich an der Straßenfassade ist zu erneuern.

Hochterrasse zur Gartenseite in Holzkonstruktion, es fehlt ein Brüstungsgeländer, auf den diesbezüglich Bewertungsansatz wird Bezug genommen.

Im Bereich unterhalb der Terrasse im Kellergeschoss befindet sich ein massives Brüstungselement, in diesem Bereich sind Putz und Anstrich aufzubringen.

Auf das Brüstungselement ist die Holztragkonstruktion der Hochterrasse aufgesetzt.

Vom Kellergeschoss Treppenanlage zum Gartenbereich mit fünf Steigungen in Beton

Im Bereich des Kelleraußeneingang befindet sich ein Außenwasseranschluss.

Fertigteilgarage, Flachdach, Stahlschwingtor, Fassade mit Putz und Anstrich, zur Rückseite Kunststoffwandverkleidung, Metallzugangstür, Stromanschluss

Auf dem Grundstück befinden sich ein einfaches Holzgartenhaus sowie ein kleiner Holzschuppen mit Pultdach und Bitumenschindeln, Außenwandflächen in Holzkonstruktion, teilweise Verblendstein

- befestigte Flächen zum Kelleraußeneingangsbereich betonierte Fläche
Terrasse im Anschluss an die Fertigteilgarage:
Betonplatte ohne Belag

Die Zufahrt zur Garage mit geschottertem Unter-
grund
- Einfriedung Einfriedung mit Maschendrahtzaun und Heckenan-
lage

rückwärtige Einfriedung mit Stahlgitterzaun
- Grünanlagen Gartenbereich mit Zierrasen, Kiesflächen, Palme
- Sonstiges Teichanlage mit Folie

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

zufriedenstellender Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

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

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag (§ 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, die einen direkten Preisvergleich zulassen, nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienreihenendhaus mit Garage handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund steht. Der Ertragswert wird nur hilfsweise 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.

WERTERMITTLUNG

7. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV
i.V.m. § 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV

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

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

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

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

7.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

B o d e n r i c h t w e r t nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2024

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

Gemarkung Castrop, Flur 2, Flurstück 191

zonaler Richtwert / Dortmunder Straße: 250,-- EUR/m²

Lage und Wert:

Gemeinde	Castrop-Rauxel
Postleitzahl	44577
Ortsteil	Schwerin
Bodenrichtwertnummer	10399
Bodenrichtwert	250,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024

beschreibende Merkmale:

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	50 m
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	250,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022

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

Die Fläche bis 50 m Grundstückstiefe wird als Vorderland betrachtet und es wird der oben genannte Bodenrichtwert als maßgeblicher Bodenwert in Ansatz gebracht.

Fläche:

$$50 \text{ m} \times 9 \text{ m} = 450 \text{ m}^2$$

Die verbleibende Fläche wird als Gartenland im bebauten Innenbereich bewertet.

Fläche 98 m²

Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen haben ergeben, dass für entsprechende Flächen Kaufpreise in Höhe von im Durchschnitt 23 % (19 % - 27 %) des beitragsfreien, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwertes erzielt werden.

Es wird in diesem Fall sachverständig ein Wert in Höhe von 20 % des beitragsfreien Bodenrichtwertes bezogen auf 35 m als angemessen erachtet.

Der Bodenrichtwert bezieht sich hier auf 50 m Grundstückstiefe und ist daher zunächst auf 35 m Grundstückstiefe umzurechnen.

Der Umrechnungsfaktor auf eine Grundstückstiefe von 35 m beträgt gemäß Kreuztabelle 1,19. Der Bodenrichtwert angepasst auf 35 m ermittelt sich danach wie folgt:

$$250,-- \text{ EUR / m}^2 \times 1,19 = 297,50 \text{ EUR / m}^2, \\ \text{rd. } 300,-- \text{ EUR / m}^2$$

Bodenwert für das Gartenland:

$$300,-- \text{ EUR / m}^2 \times 0,20 = 60,-- \text{ EUR / m}^2$$

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

Bodenwert - Vorderland, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten) rd. 250,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben des EUV Stadtbetrieb Castrop-Rauxel vom 08.01.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten an.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei 250,-- EUR/m²

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

Bodenwert – Gartenland rd. 60,-- EUR/m²

<i>Gemarkung Castrop, Flur 2, Flurstück 191</i>	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	450	x	250,--	=	112.500,-- EUR
Gartenland	98	x	60,--	=	5.880,-- EUR
Bodenwert				=	118.380,-- EUR

Zur Baulast:

Das hier in Rede stehende Grundstück ist mit einer Abstandflächenbaulast belastet.

Zur Ermittlung des Werts des belasteten Grundstücks ist vom unbelasteten Grundstückswert auszugehen und die ermittelte Wertminderung durch die Belastung ist in Abzug zu bringen.

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich aus der Bewertung der Einschränkungen, die das belastete Grundstück durch die Belastung erfährt. Es ist zu prüfen, ob sich die Einwirkung der Belastung nur auf die von der Abstandflächenbaulast beanspruchte Fläche auswirkt, oder ob darüber hinaus weitere Wertminderungen zu berücksichtigen sind. Diese Beeinträchtigungen können in

- einer verringerten baulichen und sonstigen Ausnutzbarkeit,
- einer Geruchs- und Lärmimmission oder
- sonstigen Beeinträchtigung liegen.

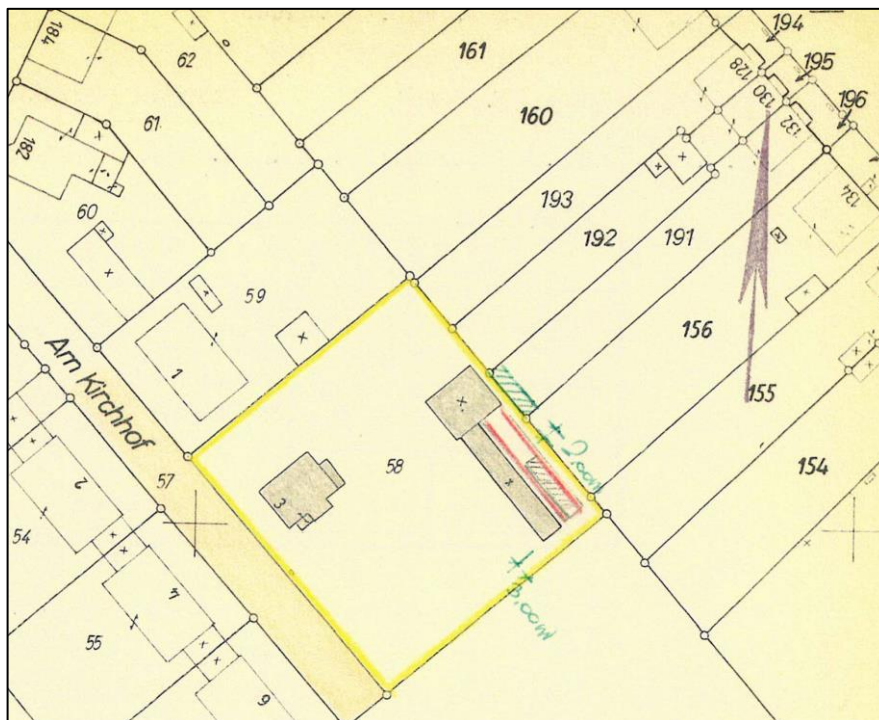
Die möglichen Beeinträchtigungen sind im Allgemeinen je nach Intensität, z.B. anhand von in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerten, anzusetzen, die sich je nach Umfang der Beeinträchtigung nur auf die Minderung des Bodenwerts der belasteten Fläche oder sogar des Gesamtgrundstücks beziehen. Darüberhinausgehende Minderungen des Gebäudewerts sind ggf. gesondert zu berücksichtigen.

Da die hier in Rede stehende belastete Fläche infolge der rückwärtigen Lage ohnehin baulich eher nicht genutzt werden kann und eine Nutzung als Gartenlandfläche weiterhin möglich ist, ist hier insgesamt von einer eher unwesentlichen Beeinträchtigung der belasteten Fläche des Grundstücks auszugehen.

In der Literatur werden für eine unwesentliche Beeinträchtigung von Wohnhausgrundstücken Minderungen in Höhe von 10 % - 30 % des Bodenwertes der belasteten Fläche angegeben. Infolge der oben dargestellten Nutzung der belasteten Fläche, wird hier eine Wertminderung der in Rede stehenden Fläche in Höhe von 20 % des Bodenwertes (Gartenland / 20 % von 60,- EUR / m² = 12,- EUR / m²) als angemessen erachtet.

belastete Fläche:

2 m x 9 m = 18 qm



Wertminderungen bedingt durch die Baulast

Gemarkung Castrop, Flur 2, Flurstück 191	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Abstandflächenbaulast	-18	x	12,-	=	-216,- EUR
Bodenwert				=	-216,- 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 den Seiten 2 sowie 4 und 5 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Einfamilienreihenendhaus

in Anlehnung an Typ 2.11 SW-RL

Typ 2.11: Reihenendhaus, unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

fiktives Baujahr: 1974

Normalherstellungskosten NHK 2010:

710,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer für Objekte dieser Art: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

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

Baupreisindex -	25.01.2024	179,00
-----------------	------------	--------

Herstellungskosten zum Stichtag,

den	25.01.2024	710,- EUR x	179,00%	=	1.271,- EUR
-----	------------	-------------	---------	---	-------------

Normalherstellungskosten einschließlich Baunebenkosten,

zum Stichtag, den	25.01.2024	=	1.271,- EUR
-------------------	------------	---	-------------

AGVGA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Gauben

<i>Satteldachgaube bzw. Nebengiebel</i>		2.100,00 EUR	Grundbetrag
<i>(einschl. Fenster)</i>	zzgl.	1.400,00 EUR / m	(Ansichtsfläche / Front)
hier:			
1,70 m x	1,70 m =	2,89 qm	
1,70 m x	0,250 m =	0,43 qm	
		<u>3,32 qm</u>	
Grundbetrag	1 Stck. x	2.100,00 EUR	2.100,00 EUR
	3,32 qm x	1.400,00 EUR / m	<u>4.648,00 EUR</u>
			6.748,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	25.01.2024	179,00	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
25.01.2024	6.748,- EUR x	179,00%	= 12.079,00 EUR

TreppenAußentreppe mit mehr als 3 Steigungen
(1 m breit, Beton, mit Belag)

400,00 EUR / Stufe

Eingang	9 Steigungen x	400,00 EUR	3.600,00 EUR
KG / Garten	5 Steigungen x	400,00 EUR	<u>2.000,00 EUR</u>
			5.600,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	25.01.2024	179,00	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
25.01.2024	5.600,- EUR x	179,00%	= 10.024,00 EUR

Garage		In Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL	
Baujahr:	1975		
Normalherstellungskosten NHK 2010:			
	245,- EUR	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)	
Gesamtnutzungsdauer:		60 Jahre	
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:			
Baupreisindex -	2010		100,00
Baupreisindex -	25.01.2024		179,00
Herstellungskosten zum Stichtag,			
den	25.01.2024	245,- EUR x	179,00% = 439,- EUR
Normalherstellungskosten einschließlich Baunebenkosten,			
zum Stichtag, den	25.01.2024		= 439,- 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.

Einfamilienreihenendhaus		Stichtag:	25.01.2024
BGF:	217 qm Einfamilienreihenendhaus Dortmunder Straße 132 44577 Castrop-Rauxel		
217	qm BGF	x	1.271,- EUR = 275.807,- EUR
gesondert zu berechnende Bauteile:			
Gaube			= 12.079,- EUR
Außentreppe			= 10.024,- EUR
Herstellungskosten gesamt			297.910,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
30	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
63	%	von 297.910,- EUR	= -187.683,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			110.227,- EUR
Hausanschlüsse:			= 8.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	6%	von	110.227,- EUR = 6.614,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			125.341,- EUR
Gebäudesachwert		Einfamilienreihenendhaus	= 125.341,- EUR

Garage		Stichtag:	25.01.2024
BGF:	17 qm Garage Dortmunder Straße 132 44577 Castrop-Rauxel		
17	qm BGF	x	439,- EUR
			= <u>7.463,- EUR</u>
Herstellungskosten gesamt			7.463,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
11	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
82	%	von	7.463,- EUR
			= -6.120,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			1.343,- EUR
Hausanschlüsse:			= siehe oben
Außenanlagen			= siehe oben
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			1.343,- EUR
Gebäudesachwert		Garage	= 1.343,- EUR

Wertzusammenstellung:

Gebäudesachwert	Einfamilienreihenendhaus	=	125.341,- EUR
Bodenwert		=	118.380,- EUR
vorläufiger Sachwert		=	243.721,- 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 Alterswertminderung und dem Wert der sonstigen Anlagen berechnet. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen eines Gebiets sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Die Sachwertfaktoren wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen abgeleitet.

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

Zahlen zum hier zu bewertenden Objekt

243.721,- EUR

48,6 %

250

548

217

710

2,51

30

Für ein Objekt in Castrop-Rauxel wurde bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 244.000,- EUR ein Sachwertfaktor in Höhe von interpoliert 1,19 ermittelt.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit des Objektes, des Grundstückszuschnitts und der negativen Abweichungen in Bezug auf die oben genannten Kennzahlen, insbesondere in Hinblick auf die Gebäudestandardkennzahl und die Restnutzungsdauer, wird in diesem Fall sachverständig der Ansatz eines Sachwertfaktors in Höhe von nur 1,10 als angemessen erachtet.

hier: 10,0% von 243.721,- EUR = 24.372,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	268.093,- EUR
--	---	---------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Bau- und Funktionsmängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-16.500,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
- Gebäudesachwert Garage	=	1.343,- EUR
- Wertminderung Baulast	=	-216,- EUR
- Abschlag wegen fehlender baurechtlicher Genehmigung des Ausbaus im Dachgeschoss zu Wohnzwecken	=	-5.000,- EUR

Sachwert = 247.720,- EUR

Sachwert	rd.	248.000,- EUR
-----------------	-----	----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

Im Regelfall ist bei einer durchschnittlichen Unterhaltung und Instandhaltung baulicher Anlagen die technische Restnutzungsdauer höher anzusetzen als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da diese durch ständig wechselnde wirtschaftliche Anforderungen geprägt wird. Es ist daher sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits gerade nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und 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 Einfamilienreihenendhaus 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 gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Einfamilienreihenendhauses 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 1974 festgesetzt. Für die Fertigteilgarage wird eine übliche Nutzungsdauer von 60 Jahren in Ansatz gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Einzeldaten und Berechnung der Mittelwerte

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

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer (RND):

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

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

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

Objekt	Herstellungskosten EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Einfamilienreihenendhaus 97,56 %	297.910,-- EUR	fiktiv 1974	50	80	30
Garage 2,44 %	7.463,-- EUR	1975	49	60	11
	Herstellungskosten	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	305.373,-- EUR	1974	50	80	30

- mittleres Baujahr : 1974
- mittleres Alter : 50 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 30 Jahre

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

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

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

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

8.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

§ 31 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

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

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

Laut Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel –
gültig ab dem 01.04.2023 bis zum 31.03.2025**Begriffsdefinitionen****Mietenbegriff "Netto-Kaltmiete"**

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

Möblierung

Bei möbliert vermieteten Wohnungen können die Werte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und um den Wert der Möblierung zu erhöhen.

1. Mietspiegeltabelle

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

Wohnfläche

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind folgende Grundsätze zu beachten:

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

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

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

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

108 qm =

Wohn- und Nutzfläche EG / OG / DG ohne Berücksichtigung
der Fläche der Hochterrasse

2. Baualter

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

Beschaffenheit

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

- + Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.
- + Grundlegend modernisierte Wohnungen können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. In diesem Fall können Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen (siehe Tabelle 3) nicht zusätzlich geltend gemacht werden. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens ein Drittel der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangsaufgewandt 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	<u>WC, EG - Duschbad OG; Ansatz 3,5 %</u> - 5,7 %
Bad mit Warmwasserversorgung mittels Kleinboiler, Untertischgeräte, Durchlauf-erhitzer	- 2,5 %
Fußboden aus Parkett, Vinyl, Kacheln/Fliesen oder Naturstein/ Marmor	<u>teilweise Ansatz 4 %</u> + 6,0 %
Rollläden	+2,5 %
Nicht modernisierter Altbau bis Baualter 1970 einschließlich	- 6,4 %
Außenwanddämmung aller Wände nach 1990 bis 1999	+ 4,8 %
Außenwanddämmung aller Wände nach 2000 bis 2009	+ 6,9 %
Außenwanddämmung aller Wände nach 2010	+ 8,8 %
Modernisierung Sanitärbereich nach 2010 (mindestens: Fliesen, Bades- wanne/Duschtasse, Waschbecken und WC)	+ 2,6 %

*) Siehe nachfolgende Darstellung / CASGeoportal zur Lärmbelastung

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. 90 cm 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	Wohn- u. Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
Dortmunder Straße 132, 44577 Castrop-Rauxel					
Einfamilienreihenendhaus	EG / OG / DG	Wohnen	108	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 den Seiten 2 sowie 4 und 5 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 17 (1) ImmoWertV

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

Lage:	Dortmunder Straße 132, 44577 Castrop-Rauxel	
Wohnfläche	108 qm (Wohnfläche EG, OG und Nutzfläche DG)	
Baualtersklasse	1949 - 1970	2,30%
Ortsübliche Vergleichsmiete:		
Basismiete	6,02 EUR / qm	
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	2,30%	
Wohnmerkmale	-2,50% Beeinträchtigung von Straßenlärm -3,50% Bad ohne Bodenfliesen 4,00% twl. Vinyl, tlw. Parkett, tlw. Fliesen 2,50% Rollläden 2,60% Modernisierung Sanitärbereich nach 2010	
Zu-/Abschläge insgesamt	5,40%	
Summe aller Zu- und Abschläge	0,33 EUR / qm	
mittlere monatliche Vergleichsmiete	6,35 EUR / qm	
Mietspanne *)	5,70 EUR / qm	bis 7,02 EUR / qm

*) Faktor 0,897 und 1,106

Unter Berücksichtigung der dargestellten Ausstattung und Beschaffenheit des hier zu bewertenden Objektes, der Objektgröße und der Lage des Objektes wird auf Grundlage der angenommenen Modernisierungsmaßnahmen eine monatliche Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 7,00 EUR / m² als angemessen erachtet.

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss - und Gartennutzung handelt, wird es als angemessen erachtet, einen Zuschlag auf den oben genannten Wert anzusetzen. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der Ausrichtung nach Süd-Westen wird es hier als angemessen angesehen, einen Zuschlag in Höhe von 10 % in Ansatz zu bringen, so dass sich die monatliche Miete auf rd. 7,70 EUR / m² monatlich erhöht.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Verbraucherpreise – Nettokaltmieten NRW als zutreffend erachtet, einen Zuschlag auf die oben genannte Miete in Höhe von 1,25 % in Ansatz zu bringen. Die Miete erhöht sich danach auf rd. 7,80 EUR / m².

Für die Garage wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten und auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Miete in Höhe von 40,- EUR in Ansatz gebracht.

8.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

Im konkreten Fall werden für das in Rede stehende Objekt auf Grundlage der Angaben in Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV jährliche Verwaltungskosten in einer Höhe von pauschal 351,- EUR für das Wohnhaus und in Höhe von 46,- EUR für die Garage in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

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

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung eines Gebäudes ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht ebenfalls zum Alter des Objektes. Je älter das Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen.

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

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für das hier in Rede stehende Einfamilienwohnhaus betragen die Instandhaltungskosten 13,80 EUR / m² jährlich und für die Garage 104,- EUR jährlich.

Mietausfallwagnis:

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

Für das Mietausfallwagnis ist in der Regel die Solvenz der Mieter von übergeordneter Bedeutung. Ferner müssen die sonstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Größe und auch die Lage des Objektes Berücksichtigung finden. Die Prozentzahlen bewegen sich je nach Nutzung und Lage in der Regel zwischen 2 % – 4 % des Rohertrages. Ausnahmsweise können sich bei Gewerbegrundstücken infolge eines z.B. aktuell bestehenden Angebotsüberhangs einhergehend mit einer schlechten Gewerbelage

Werte von bis zu 8 % ergeben. Daraus ergibt sich, dass bei Gewerbeobjekten eher Werte im oberen Bereich der Spanne in Ansatz zu bringen sind, wohingegen bei Mietwohngrundstücken das Mietausfallwagnis in der Regel spürbar geringer ist und sich die Werte im unteren Bereich der Spanne bewegen.

Bei dem hier vorliegenden Objekt wird das Mietausfallwagnis für das Einfamilienwohnhaus unter Berücksichtigung der Größe und des Wohnungszuschnitts mit 2 % des Rohertrages als angemessen angenommen. Auch für die Garage wird das Mietausfallwagnis in Höhe von 2 % des Rohertrages in Ansatz gebracht.

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 Wertermittlungstichtag 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 Einfamilienreihenendhauses wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 2 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Nfl.: Nutzfläche

Objekt	Wfl. / Nfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich	
Einfamilienreihen- endhaus	rd. 108 m ²	x	7,80 EUR	x	12	=	10.109,-- EUR	
	108,00 m ²							
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						=	10.109,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:							
	21,21 %		Verwaltungskosten	pauschal	./.		351,-- EUR	
			Mietausfallwagnis	2,0%	./.		202,-- EUR	
			Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	./.		1.490,-- EUR	
			Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.		101,-- EUR	
			Jahresreinertrag			=	7.965,-- EUR	

Objekt	Stck.		Miete €/ monatl.		Mon.	=	€/ jährlich	
Garage	1 St.	x	40,00 EUR	x	12	=	480,-- EUR	
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						=	480,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:							
	34,38 %		Verwaltungskosten	pauschal	./.		46,-- EUR	
			Mietausfallwagnis	2,0%	./.		10,-- EUR	
			Instandhaltungskosten	pauschal	./.		104,-- EUR	
			Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.		5,-- EUR	
			Jahresreinertrag			=	315,-- EUR	
Jahresrohertrag gesamt						=	10.589,-- EUR	
Jahresreinertrag gesamt						=	8.280,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag		=	8.280,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertes	2,00 % von 118.380,-- EUR	./.	2.368,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage		=	5.912,-- EUR

Gebäudereinertrag : 5.912,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 30 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 2,00 % q = 1,02
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 22,40 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
5.912,-- EUR	x	22,40	=	132.429,-- EUR
Ertragswert der baulichen Anlage				= 132.429,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage		132.429,-- EUR
Bodenwert		118.380,-- EUR
		<hr/>
vorläufiger Ertragswert		250.809,-- EUR
Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt		
§ 8 Abs. 2 ImmoWertV		
hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes angemessen erfasst		<hr/>
vorläufiger marktangepasster Ertragswert		250.809,-- EUR
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV		
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens		-16.500,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung		
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand		
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge		
- Wertminderung Baulast		-216,-- EUR
- Abschlag wegen fehlender baurechtlicher Genehmigung für den Ausbau der Fläche im DG zu Wohnzwecken		-5.000,-- EUR
		<hr/>
Ertragswert		229.093,-- EUR
ERTRAGSWERT	rd.	229.000,-- EUR

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte von Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen diesseits nicht vor.

Zur Stützung des ermittelten Sachwertes kann jedoch der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen aus Vergleichsfällen abgeleitete Immobilienrichtwert herangezogen werden.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohn- und Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 108,00 m ²	BODENWERT	1.096,--	EUR / m ²
	SACHWERT	2.294,--	EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	2.121,--	EUR / m ²
= Verkehrswert		2.296,--	EUR / m ²
Verkehrswert		248.000,-- EUR	
Rohertragsfaktor		23,42	

WERTZUSAMMENSTELLUNG

*Einfamilienreihenendhaus, Dortmunder Straße 132,
44577 Castrop-Rauxel*

7.1	BODENWERT	118.380,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	125.341,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	24.372,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-16.500,-- EUR
	- Gebäudesachwert Garage	1.343,-- EUR
	- Wertminderung Baulast	-216,-- EUR
	- Abschlag fehlende baurechtl. Genehmigung DG	-5.000,-- EUR
	SACHWERT	247.720,-- EUR
	rd.	248.000,-- EUR
8.1	BODENWERT	118.380,-- EUR
8.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	132.429,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-16.500,-- EUR
	- Wertminderung Baulast	-216,-- EUR
	- Abschlag fehlende baurechtl. Genehmigung DG	-5.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	229.093,-- EUR
	rd.	229.000,-- 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 zu bewertenden Objekt um ein mit einem Einfamilienreihenendhaus und einer Fertigteilgarage bebautes Grundstück. Die Nutzung des Objektes ist eher nicht auf die Erzielung von Rendite gerichtet. Der Ertragswert wurde nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wurde stützend betrachtet.

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

- festgestellt in Höhe des Sachwertes 248.000,-- EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, dem 25.01.2024	rd.	<u>248.000,-- EUR</u>
--------------	---	-----	-----------------------

Waltrop, den 21.05.2024