

DIPL.-ING. F. AFSIN

Bauingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadtterstraße 1 - 44532 Lünen
Tel: 02306 – 97 99 395 Fax: 02306 – 96 16 497
E-Mail: svafsin@t-online.de
Web: www.immobilienbewertung-afsin.de



Datum: 20.05.2025

Gutachten-Nr.: 6382-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einer Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus) mit Anbauten
bebaute Grundstück in
Westrandweg 19, 44579 Castrop-Rauxel



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, 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. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin

| | |
|--------------------------|--|
| Grundbuch von: | Castrop-Rauxel |
| Blatt: | 2490 |
| Gemarkung: | Pöppinghausen |
| Flur: | 3 |
| Flurstück: | 384, 383 |
| Auftraggeber: | Amtsgericht Castrop-Rauxel; Aktenzeichen: 27 K 10/24 |
| Wertermittlungsstichtag: | 24.03.2025 |

Verkehrswert (unbelastet): 100.000,- €
in Worten: einhunderttausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 87 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|--|----|
| 1 | Allgemeine Angaben | 4 |
| 2 | Grundstücksbeschreibung | 6 |
| 2.1 | Tatsächliche Eigenschaften | 6 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 10 |
| 2.3 | Erschließung und Baugrund..... | 10 |
| 3 | Rechtliche Gegebenheiten..... | 13 |
| 3.1 | Grundbuch | 13 |
| 3.2 | Eintragungen im Baulastenverzeichnis | 14 |
| 3.3 | Bindung durch öffentl. Mittel..... | 14 |
| 3.4 | Denkmalschutz..... | 14 |
| 3.5 | Bauleitplanung | 14 |
| 4 | Gebäudebeschreibung..... | 16 |
| 4.1 | Gebäude | 16 |
| 4.1.1 | Vorbemerkung..... | 16 |
| 4.1.2 | Energetische Qualität..... | 16 |
| 4.1.3 | Art der vorhandenen Bebauung | 17 |
| 4.2 | Raumeinteilung | 19 |
| 4.3 | Rohbau des Gebäudes | 20 |
| 4.4 | Innenausbau/Ausstattung | 21 |
| 4.5 | Außenanlagen..... | 24 |
| 5 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 25 |
| 5.1 | Baumängel und Bauschäden | 25 |
| 5.2 | Wirtschaftliche Wertminderung | 27 |
| 6 | Grundstückszubehör | 27 |
| 7 | Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)..... | 28 |
| 8 | Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)..... | 29 |
| 9 | Verkehrswertermittlung | 30 |
| 9.1 | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren | 30 |
| 9.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 31 |
| 9.3 | Bodenwertermittlung | 33 |
| 9.4 | Sachwertermittlung | 35 |
| 9.4.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 35 |
| 9.4.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 36 |
| 9.4.3 | Sachwertberechnung | 39 |
| 9.4.4 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung..... | 40 |
| 9.5 | Ertragswertermittlung | 50 |
| 9.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 50 |
| 9.5.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 51 |
| 9.5.3 | Ertragswertberechnung | 54 |
| 9.5.4 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung | 56 |
| 9.6 | Verkehrswert (unbelastet)..... | 58 |
| 10 | Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke | 59 |
| 11 | Lasten und Beschränkungen | 60 |
| 12 | Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen | 61 |
| 13 | Anlagen | 62 |
| 13.1 | Lagepläne | 62 |
| 13.2 | Flurkarte | 64 |
| 13.3 | Auskünfte | 65 |
| 13.3.1 | Baulastauskunft..... | 65 |

| | | |
|--------|----------------------------------|----|
| 13.3.2 | Altlastenauskunft..... | 66 |
| 13.3.3 | Planungsrechtliche Auskunft..... | 68 |
| 13.3.4 | Anliegerbescheinigung..... | 70 |
| 13.3.5 | Wohnungsbindung..... | 71 |
| 13.3.6 | Bergbauauskunft..... | 72 |
| 13.4 | Grundrisse /Schnitt..... | 77 |
| 13.5 | Fotos..... | 80 |
| 13.5.1 | Außenfotos..... | 80 |
| 13.5.2 | Kellergeschoss..... | 82 |
| 13.5.3 | Erdgeschoss..... | 83 |
| 13.5.5 | Dachgeschoss..... | 85 |

1 Allgemeine Angaben

| | |
|----------------------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Castrop-Rauxel; Aktenzeichen: 27 K 10/24 |
| Auftrag vom: | 15.01.2024 |
| Zweck des Gutachtens: | Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft |
| Art des Objektes: | Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus) mit Anbauten |
| Derzeitige Nutzung: | Das Haus wird eigengenutzt durch den Miteigentümer. |
| Folgenutzung: | Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen. |
| Wertermittlungstichtag: | 24.03.2025 |
| Qualitätstichtag: | 24.03.2025 |
| Ortsbesichtigung: | Datum: 24.03.2025 Teilnehmer: Herr xxxx und Frau xxxx (Eigentümer) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger |
| Zeichnungen: | Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit. |
| Verwendung des Gutachtens: | Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner. |
| Datenschutz: | Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für eine Veröffentlichung im |

Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

Vorbemerkung: Die uneingeschränkte Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Dokumente, wie Grundbücher, Akten, sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.09.2024
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Castrop-Rauxel
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel
- Baulastenauskunft der Stadt Castrop-Rauxel
- Altlastenauskunft des Kreises Recklinghausen
- Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Castrop-Rauxel zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Castrop-Rauxel
- Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Aufmaß, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

| | |
|-------------|----------------|
| Bundesland: | NRW |
| Kreis: | Recklinghausen |
| Stadt: | Castrop-Rauxel |
| Ortsteil: | Pöppinghausen |

Die Große kreisangehörige Stadt Castrop-Rauxel liegt im Kreis Recklinghausen, Nordrhein-Westfalen. Sie hat ca. 75.000 Einwohner (Stand: 31.12.2020). Die Ruhrgebietsstadt wird im Regionalverband Ruhr (RVR) durch den Kreis Recklinghausen vertreten. In der Landesplanung Nordrhein-Westfalens ist Castrop-Rauxel als Mittelzentrum eingestuft.

Castrop-Rauxels Stadtbild war im 19. und 20. Jahrhundert stark durch den Bergbau geprägt. Im Zuge der Industrialisierung siedelten sich die Zeche Erin, die Zeche Graf Schwerin, die Zeche Ickern und die Zeche Victor in der Stadt an. Das Ende des Bergbaus in Castrop-Rauxel wurde mit der Schließung der Zeche Erin im Jahr 1983 markiert. An die Bergbautradition erinnern heute Industriedenkmale, wie der Förderturm der Zeche Erin und der Hammerkopfturm; das frühere Motto der Stadt *Industriestadt im Grünen*, wurde entsprechend zu *Europastadt im Grünen* geändert.

Castrop-Rauxel liegt im so genannten Emscherland, im nördlichen Teil des Ruhrgebietes und gehört als Stadt im Kreis Recklinghausen zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Gelegen am Rhein-Herne-Kanal und an der Emscher, durchquert der Fluss die Stadt entlang der nördlichen Stadtteile Ickern, Habinghorst und Pöppinghausen von Osten nach Westen.

Das Stadtgebiet von Castrop-Rauxel hat eine Fläche von insgesamt 51,66 km². Die Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt 11,8 km und die West-Ost-Ausdehnung 9,3 km. Den höchsten Punkt der Stadt markiert die Halde Schwerin mit 147 m über NN, den niedrigsten die Pöppinghauser Straße neben Haus Nr. 264 mit 50,2 m über NN. Die mittlere Höhenlage beträgt 98,6 m über NN.

Die Stadt gliedert sich in 15 Stadtteile, von Nord nach Süd und innerhalb einer Zeile von West(südwest) nach Ost(nordost) sind das:^[2]

- Henrichenburg (mit Becklem im äußersten Norden)
- Pöppinghausen, Habinghorst, Ickern
- Bladenhorst, Rauxel, Deininghausen
- Behringhausen, Castrop, Dingen
- Obercastrop, Schwerin
- Bövinghausen, Merklinde, Frohlinde

Abgesehen vom jüngeren Stadtteil Schwerin, der den Süden der Gemarkungen Castrops und Rauxels einnimmt, entsprechen die heutigen Stadtteile exakt den seit 1975 unveränderten Gemarkungen.^[3]

Durch das Stadtgebiet führen die Bundesautobahnen 2 (Oberhausen-Berlin), 42 (Kamp-Lintfort-Dortmund) und 45 (Dortmund-Aschaffenburg). 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.

Ab Castrop-Rauxel Hauptbahnhof verkehrt die S-Bahn Rhein-Ruhr mit der Linie (S2) (Köln-Mindener-Strecke) 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.

Mikrolage:

Das zu bewertendes Grundstück liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Castrop-Rauxel, im Ortsteil Pöppinghausen, in verkehrsgünstiger ruhiger Lage. Die Straße ist überwiegend von einer aufgelockerten, eingeschossigen Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften geprägt. Die Grundstücke verfügen meist über Grün- und kleinere Vorgartenflächen. Um das Wohngebiet herum befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

| | |
|--------------------------------|--------|
| Stadtmitte von Castrop-Rauxel: | 6 km |
| Bushaltestelle: | 300 m |
| Hauptbahnhof: | 4,3 km |
| Autobahnauffahrt: | 6 km |
| Flughafen Dortmund: | 35 km |
| Kindergarten: | 350 m |
| Grundschule: | 2,5 km |
| Gesamtschule: | 5,5 km |
| Gymnasium: | 6,2 km |

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind im ca. 6 km entfernten Stadtkern von Castrop-Rauxel vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Castrop-Rauxel, Recklinghausen oder Herne abgedeckt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 1 -geschossiger Bebauung.

Art der Bebauung und
Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

UMGEBUNGSLÄRM
IN NRW

Ministerium für Umwelt,
Naturschutz und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Demographischer Wandel /
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser kommune.de

Demographischer Wandel
 Alle Indikatoren

| Indikatoren | Castrop-Rauxel 2017 | Recklinghausen, LK 2017 | Nordrhein-Westfalen 2017 |
|---|------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Bevölkerung (Anzahl) | 73.989 | 616.824 | 17.912.134 |
| Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%) | -0,4 | -0,2 | 2,1 |
| Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%) | -6,3 | -6,0 | -2,7 |
| Geburten (je 1.000 Ew.) | 8,0 | 8,4 | 9,3 |
| Sterbefälle (je 1.000 Ew.) | 13,8 | 12,7 | 11,3 |
| Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.) | -5,8 | -4,2 | -2,0 |
| Zuzüge (je 1.000 Ew.) | 47,2 | 39,6 | 28,9 |
| Fortzüge (je 1.000 Ew.) | 40,8 | 34,4 | 22,3 |
| Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.) | 6,4 | 5,3 | 6,6 |
| Familienwanderung (je 1.000 Ew.) | 13,2 | 12,4 | 9,4 |
| Bildungswanderung (je 1.000 Ew.) | 6,4 | -3,1 | 22,5 |
| Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.) | 0,7 | 0,6 | -0,2 |
| Alterswanderung (je 1.000 Ew.) | -1,5 | -1,0 | -1,3 |
| Durchschnittsalter (Jahre) | 45,6 | 45,5 | 44,1 |
| Medianalter (Jahre) | 48,2 | 48,0 | 45,7 |
| Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64) | 29,1 | 30,5 | 31,3 |
| Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64) | 36,9 | 37,8 | 34,6 |
| Anteil unter 18-Jährige (%) | 15,5 | 16,0 | 16,7 |
| Anteil Elternjahrgänge (%) | 16,2 | 15,5 | 17,5 |
| Anteil 65- bis 79-Jährige (%) | 15,5 | 15,7 | 14,6 |
| Anteil ab 80-Jährige (%) | 6,8 | 6,7 | 6,2 |

Soziale Lage
 Alle Indikatoren

| Indikatoren | Castrop-Rauxel 2017 | Recklinghausen, LK 2017 | Nordrhein-Westfalen 2017 |
|---|------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Bevölkerung (Anzahl) | 73.989 | 616.824 | 17.912.134 |
| Einpersonen-Haushalte (%) | 36,4 | 37,1 | 40,3 |
| Haushalte mit Kindern (%) | 27,8 | 28,5 | 28,9 |
| Wohnfläche pro Person (Quadratmeter) | 42,3 | 43,4 | 43,6 |
| Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%) | 43,9 | 41,9 | 43,2 |
| Kaufkraft (Euro/Haushalt) | 47.634 | 48.711 | 49.710 |
| Haushalte mit niedrigem Einkommen (%) | 50,8 | 50,4 | 47,3 |
| Haushalte mit mittlerem Einkommen (%) | 32,4 | 32,4 | 33,9 |
| Haushalte mit hohem Einkommen (%) | 16,8 | 17,2 | 18,8 |
| Arbeitslosenanteil an den SvB (%) | 13,2 | 13,3 | 9,6 |
| Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%) | 34,7 | 33,4 | 24,2 |
| Arbeitslosenanteil der SvB unter 25 Jahren (%) | 12,1 | 11,8 | 8,9 |
| Kinderarmut (%) | 26,6 | 26,5 | 20,3 |
| Jugendarmut (%) | 19,4 | 20,4 | 15,5 |
| Altersarmut (%) | 3,3 | 3,6 | 4,0 |
| SGB II-Quote (%) | 16,2 | 15,7 | 11,8 |
| ALG II-Quote (%) | 14,0 | 13,5 | 10,1 |

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, Nexiga GmbH, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca.: 14 m

mittlere Tiefe, ca.: 59 m

mittlere Breite, ca.: 12 m

Grundstücksgröße:

| lfd.-Nr. | Flurstück | Größe | |
|----------|-----------|-------|--------------------|
| 3 | 384 | 712 | m ² |
| 4 | 383 | 25 | m ² |
| <hr/> | | | 737 m ² |

Form: rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit:

„Der Westrandweg gilt als historisch erstmalig hergestellt und kann nach BauGB nicht mehr abgerechnet werden.“

Für die Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlage wurden im Jahre 2016 für das genannte Grundstück Straßenausbaubeiträge in Höhe von 185,35 € nach § 8 KAG festgesetzt.“

topographische Lage: eben

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau: Die Straße Westrandweg ist fast 2-spurig, ohne Bordsteine, mit integrierten Gehwegen, befestigt mit Betonpflastersteinen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
eingefriedet durch Zaun

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten: Auf Anfrage teilt der Kreis Recklinghausen mit:

„Die Grundstücke Gemarkung Pöppinghausen, Flur 3, Flurstück 383 und 384 Westrandweg 19 in Castrop-Rauxel sind zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet. (...)“

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

„Das o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Victoria 6 sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.“

Eigentümerin der Bergbauberechtigung Victoria 6 ist die RAG AG, Essen.

(...) .Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1940er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Victor Gas liegt. (...) Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH in Essen. Eine Anfrage (...) auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.“

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt in der Berechtsame Victor 6, verliehen auf Steinkohle der RAG.

Die bergbauliche Überprüfung hat, (...) ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG zuzuordnen ist.

Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich.

Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde vor 1969 eingestellt.

Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen

Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit < 100 m) nicht vorhanden. Naturgasaustritte, Unstetigkeiten, Bruchspalten und andere Besonderheiten sind uns nicht bekannt.

*Eine erneute Aufnahme von Aktivitäten zum Abbau von Steinkohle durch die RAG ist auszuschließen.
Unterlagen zu dem Objekt liegen uns nicht vor.“*

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem Gutachter hat ein Grundbuchauszug vom 19.09.2024 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Castrop-Rauxel

Blatt: 2490

lfd. Nr. 3:

Gemarkung: Pöppinghausen

Flur: 3

Flurstück: 384

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Westrandweg 19

Größe: 712 m²

lfd. Nr. 4:

Gemarkung: Pöppinghausen

Flur: 3

Flurstück: 383

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Westrandweg 19

Größe: 25 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 3, 4

Über das Vermögen der A. A. S., geb. 06.07.1965 ist das Insolvenzverfahren eröffnet (AG Dortmund, 255 IK 111/6), eingetragen am 06.10.2016

lfd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 3, 4

Zwangsversteigerungsvermerk zu Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, (Amtsgericht Castrop-Rauxel, 27 K 10/24) eingetragen am: 19.09.2024

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk und auch der Insolvenzvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragene öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf dem o. g. Grundstück im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind.

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind nicht anzusetzen.

3.4 Denkmalschutz

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Castrop-Rauxel mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 vom 07.05.1981 liegt, mit folgenden Festsetzungen:

WS = Kleinsiedlungsgebiet

offene Bauweise
I-geschossig bebaubar
Grundflächenzahl: 0,2
Geschossflächenzahl: 0,3
Sonstiges: u.a. Satteldach 35° - 40°



Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

Die Angaben in der Gebäudebeschreibung beziehen sich auf vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen in Baujahr und der eigenen örtlichen Besichtigung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der besseren Übersichtlichkeit halber werden die Gebäude nach Bauteilen, die in dem als Anlage beigefügten Lageplan vermerkt sind, nummeriert.

Diese Bezeichnungen werden sowohl im Folgenden beschreibenden als auch im bewertenden Teil dieses Gutachtens durchgängig verwendet.

4.1.2 Energetische Qualität

Die energetische Qualität des Gebäudes wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, das am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Es legt hohe Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten und Bestandsgebäuden fest. Dabei sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Veränderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden, wie beispielsweise für die Wärmedurchgangskoeffizienten (§ 48 GEG).
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden (§ 72 GEG).
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden (§ 71 GEG).
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden,

dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden (§ 47 GEG).

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, die die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert (§ 46 GEG).

Gemäß dem GEG müssen Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen. Dieser dokumentiert die energetische Einschätzung des Gebäudes.

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

Für die Wertermittlung wird von einer üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die dem Baujahr entspricht und durch Eingangsgrößen wie Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer ausreichend abgebildet wird. Diese Qualität löst keine zusätzliche Wertrelevanz aus.

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

| | |
|-----------------|---|
| Bauteil 1: | Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert, 1-geschossig |
| Bauteil 2: | Anbau an Bauteil 1, Pultdach, teilunterkellert, 1-geschossig |
| Bauteil 3: | Anbau an BT 1, Pultdach, nicht unterkellert, 2-geschossig |
| Nutzungsart: | zu Wohnzwecken genutzt |
| Modernisierung: | Laut Angabe des Eigentümers wurden im Jahre 2003 folgende Maßnahmen in Eigenleistung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Drainageleitung neu verlegt• Küchenfenster• Elektroleitungen Ferner soll das Dach neu eingedeckt und isoliert worden sein. |

Das Objekt ist in dem Zustand nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Ein wirtschaftlich handelnder Grundstücksmarktteilnehmer muss die Immobilie vom Grund auf sanieren und modernisieren. Daher wird für die folgende Wertermittlung unterstellt, dass die Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Unter dieser Maßgabe ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

| Bauteil: | | 1 | 2 | 3 |
|--------------------------------------|-----|----------|----------|----------|
| Baujahr: | ca. | 1934 | 1952 | 1952 |
| Alter: | ca. | 91 Jahre | 73 Jahre | 73 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer: | ca. | 80 Jahre | 80 Jahre | 80 Jahre |
| wirtschaftlich Restnutzungsdauer: | ca. | 50 Jahre | 50 Jahre | 50 Jahre |

sonstige bauliche Änderungen: Das Bauteil 3 wurde ohne Baugenehmigung aufgestockt bzw. die Dachneigung verändert und gleichzeitig aufgestockt. In den Bauakten finden sich lediglich Unterlagen aus dem Jahr 2004 über ein ordnungsrechtliches Verfahren darüber und über die Terrassenüberdachung, die ebenfalls ohne Baugenehmigung errichtet wurde. Eine nachträgliche Baugenehmigung liegt nicht vor.

Insofern wird diese Baumaßnahme lediglich geduldet. Es ist hier zu erwähnen, dass auch der Nachbar eine ähnlich Aufstockung durchgeführt hat.

Darüber hinaus hat der Eigentümer im Wohnzimmer eine Treppe zum Dachgeschoss in Eigenbau erstellt und im Eckbereich einen Deckdurchbruch angelegt. Es sind im Wohnzimmer diverse tragende Wände abgerissen worden. Es liegen für diesen Umbau auch keine statischen Berechnungen vor.

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: einfach Ausstattung

Bauweise: 1-seitig angebaut

Besondere technische Einbauten: Pumpensumpf mit Tauchpumpe im KG -ohne Wert -

4.2 Raumeinteilung

(siehe Anlage)

Bauteil 1 – 3:

Keller:

- Kellerraum 1 (Durchgangsraum)
- Heizungsraum 2 (Durchgangsraum)
- Öltankraum (Durchgangsraum)
- Kellerraum (gefangener Raum)

Erdgeschoss:

- Diele
- Küche
- Bad (gefangener Raum)
- Wohnzimmer
- Terrasse mit Überdachung
- Abstellraum (BT 3)

Dachgeschoss:

- Raum 1
- Flur
- Abstellraum (geplantes Bad)
- Raum 2 (Höhenunterschied)

Spitzboden:

nicht ausgebaut

Grundrissgestaltung:

Grundriss entspricht nur bedingt heutigen Funktionsansprüchen

Besonnung/Belüftung:

gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Bauteil 1 – 3:

| | | |
|-------------------|---|--|
| Außenwände: | Kellergeschoss: | Massivmauerwerk |
| | Erdgeschoss: | Massivmauerwerk |
| Innenwände | tragend: | Massivmauerwerk |
| | nicht tragend: | Massivmauerwerk DG: tlw. Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten |
| Decken: | über Kellergeschoss: | Stahlbetondecke |
| | über Erdgeschoss: | Holzbalkendecke und Stahlbetonkap- pendecke |
| | über Dachgeschoss: | Holzbalkendecke |
| Dachform: | BT 1: | Satteldach |
| | BT 2: | Pulldach |
| | BT 3: | Pulldach |
| Dachkonstruktion: | Sparrendach | |
| Dacheindeckung: | Betondachpfannen | |
| Schornstein: | Mauerwerk | |
| Schornsteinkopf: | Kunstschieferverkleidung | |
| Dachentwässerung: | Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech | |
| Fassade: | grober Putz, Dachüberstand von dem Anbau mit Holzverkleidung | |
| Außentreppen: | Eingangstreppe: | Podest, ca. 1 ½ - 2 Stufen höher als Gelände, hängt in der Luft mit Metallrahmenkonstruktion und Betonfüllung |
| | Kellertreppe: | Stahlbeton ohne Oberbelag, seitliche Wände betoniert, Brüstung Mauer- werk, mit Bodeneinlauf |

| | | |
|---------------------|----------|--|
| Innentreppe: | EG - DG: | Metalltreppe mit Holztrittstufen, in Eigenbau, ohne Handlauf |
| | SB: | Holzfallleiter |
| Hauseingangstür: | | 1-flg. Kunststoffkonstruktion, mit Zylinder-Einsteckschloss |
| Besondere Bauteile: | | Kelleraußentreppe Terrassenüberdachung |

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Bauteil 1 – 3:

Kellergeschoss:

Kellerräume, Heizungsraum

| | |
|--------------|--|
| Bodenbelag: | Beton, teilweise Estrich |
| Wandbelag: | teilweise verputzt, teilweise Sichtmauerwerk |
| Deckenbelag: | Stahlbetondecke in Rauschalung |

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Diele,
Küche

| | |
|---------------|---|
| Bodenbelag: | Fliesen, unterschiedliche Sorten |
| Wandbelag: | Raufasertapete mit Anstrich, Diele: Buntsteinputz |
| Deckenbeläge: | Feuchtraumpaneele |

Küche

| | |
|--------------|---|
| Bodenbelag: | unterschiedliche Fliesen |
| Wandbelag: | glatt verputzt, Tapeten entfernt Fliesenspiegel vorhanden |
| Deckenbelag: | Stahlbetonkappendecke, halb abgehängt mit Holzkonstruktion, Verkleidung ist komplett entfernt |
| Ausstattung: | Spüle nicht mehr vorhanden, Abflüsse vorhanden Heizkörper fehlt |

Badezimmer
(innenliegend)

| | |
|--------------|--|
| Bodenbelag: | Fliesen |
| Wandbelag: | raumhoch Fliesen |
| Deckenbelag: | abgehängte Decke, Verkleidung wurde entfernt, Stahlbetonkappendecke im Freien |

| | |
|--------------|---|
| Ausstattung: | Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschbecken, Einbaubadewanne, mit seitlich angebauter Duschtasse mit Duschkabine |
|--------------|---|

Dachgeschoss:

Raum 1:

| | |
|--------------|------------------------------|
| Bodenbelag: | Holzdielen, tlw. Spanplatten |
| Wandbelag: | Raufasertapete |
| Deckenbelag: | Feuchtraumpaneele |

Raum 2:

| | |
|--------------|---|
| Bodenbelag: | PVC-Belag auf Beton |
| Wandbelag: | Raufasertapete mit Anstrich, Wände durchgehend mit Vorsatzschale |
| Deckenbelag: | Holzverkleidung |

Flur:

| | |
|-------------|---------------------------|
| Bodenbelag: | tlw. Dielen, tlw. Fliesen |
|-------------|---------------------------|

geplantes Bad:

keine Innenbesichtigung möglich gewesen,
vollgestellt mit Gerümpel

Spitzboden:

-keine Innenbesichtigung –

Dachhaut von innen soll gedämmt sein mit Folie und der
Fußboden mit Spanplatten.

Fenster:

KG:
Stahlfenster mit Einfachverglasung

EG:
tlw. Holzkonstruktion mit Isolierverglasung,
tlw. Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung (aus 2003),
mit Rollläden in Kunststoff

DG:
tlw. Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,
tlw. Holzkonstruktion mit Einfachverglasung (aus ca. 1970),
mit Rollläden in Kunststoff,
Dachflächenfenster in Kunststoffkonstruktion

Innentüren:

KG:
überwiegend keine Türen,
Heizungsraum: Stahltür mit Stahlzarge

EG-DG:
Holztüren mit Futter und Bekleidung, tlw. nur Rundbogen

DG: keine Türen

| | |
|--------------------------------------|--|
| Terrassentür: | EG: 2-flg. Dreh-/Kipptür in Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung DG: Terrassentür mit Einfachverglasung, Absturzsicherung fehlt |
| Küchenausstattung: | nicht in der Wertermittlung enthalten |
| Elektro-Installation: | Anschluss an Versorgungsnetz Einfach Ausstattung |
| Warmwasserbereitung: | zentral über Heizung, Anlage aus den 70er Jahren |
| Art der Beheizung: | Öl gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung (aus den 70er Jahren), Öltanks = 3 Kunststoffbatterietanks |
| Heizkörper: | Flachheizkörper mit Thermostatventilen |
| Besondere Einbauten und Einrichtung: | Wohnzimmer: Kaminofen |
| Bauzustand: | Das Gebäude macht insgesamt einen mangelhaften Gesamteindruck. Das Gebäude muss komplett saniert werden. |
| Instandhaltungszustand: | erheblicher Instandhaltungsstau und Modernisierungsstau |

4.5 Außenanlagen

| | |
|---------------------------|---|
| Versorgung: | Wasseranschluss Stromanschluss Telefonanschluss |
| Entsorgung: | Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal |
| Stellplätze: | für 1 – 2 PKW, unbefestigt |
| Befestigungen: | Zugang, Zufahrt: tlw. Sand, tlw. Schotter, tlw. unbefestigt Terrasse: Beton ohne Oberbelag |
| Gärtnerische Anlagen: | Vorgarten: Rasen, im vorderen Grundstücksbereich steht ein sehr hoher Baum Garten: überwiegend Rasen, tlw. Sträucher und Büsche |
| Weitere Außenanlagen: | überdachte Terrasse (5,34 m x 3,26 m) in Holzkonstruktion mit Doppelstegplatteneindeckung, Wände seitlich ca. 1,00 m hoch gemauert und verputzt, mit aufgesetzten Holzstützen - ohne Wert - tiefer Gartenteich – ohne Wert - Hundezwinger in Holzkonstruktion in Eigenbau, mit Metallstabgitter und Betonsohlplatte – ohne Wert - ursprüngliche Hochterrasse, ca. 0,5 m höher als Gelände, seitlich abgemauert, ohne Belag, nur mit Sand gefüllt – ohne Wert - Holzunterstellfläche – ohne Wert – Es befinden sich verstreut über gesamte Grundstück diverse wertlose Baumaterialien (Pflastersteine, Bauschutt, Holz etc.) |
| Einfriedungen: | tlw. Holzzaun, tlw. Metallstabzaun, tlw. Holzlamellenzaun, tlw. Gabionen |
| Zustand der Außenanlagen: | Der Zustand der Außenanlagen ist als mangelhaft zu beurteilen. |

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

5.1 Baumängel und Bauschäden

Bei der Auflistung der Baumängel- und Bauschäden werden alterstypische Abnutzungen, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, nicht berücksichtigt. Die Auflistung erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Wesentlichen wird ein Überblick über den aktuellen Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Wertermittlung aufgezeigt.

Anbau / Dachüberstand

- Holzverkleidung mit Feuchtigkeitsschäden

Hauseingang

- Hauseingangstür stark verschmutzt
- Hauseingangspodest hängt in der Luft, nicht nutzbar

Treppe zum Dachgeschoss

- Eigenbau, mangelhaft ausgeführt
- Kein Handlauf

Kelleraußentreppe / Kellerabgang

- Brüstungsmauerwerk und Abdeckung provisorisch, mangelhaft
- Bodeneinlauf unsachgemäß eingebaut
- Drainage sichtbar

Kellerwand

- Trotz nachträglicher Drainage nicht abgedichtet
- Starke Absenkungen im Bereich ringsum

Gesamtzustand Gebäude

- Wirtschaftlich abgenutzt
- **Kernsanierung erforderlich**

Kellergeschoss

- Öl-Zentralheizung defekt, vollständig erneuerungsbedürftig
- Abwasserrohre provisorisch, mangelhaft verlegt
- Elektrokabel quer über die Decke, unsachgemäß verlegt

- Wanddurchbrüche unbehandelt, Beiputz fehlt
- Feuchtigkeitsschäden im Heizungsraum (Wasser tritt auf)
- Stahltür stark verrostet, erneuerungsbedürftig
- **Keller insgesamt kernsanierungsbedürftig**

Erdgeschoss

- Rollladengurte teilweise gerissen
- Wohnung komplett kernsanierungsbedürftig
- Bodenbeläge teilweise schadhaft oder wirtschaftlich abgenutzt
- Tapeten abgenutzt, verschmutzt, teils abgerissen
- Dielenwände mit mangelhaftem Buntsteinputz, stark verschmutzt
- Elektrosicherungskasten: Abdeckung fehlt
- Veraltete Abdeckungen, ohne FI-Abdeckung
- Stahlbetonkappendecke halb abgehängt, Verkleidung entfernt
- Spüle fehlt, Heizkörper in Küche fehlt
- Terrassentür: Verglasung blind, stark verkratzt
- Elektrosicherungen teilweise ohne Inneneinsatz
- Küchentür schadhaft, Zargen beschädigt
- **Küche kernsanierungsbedürftig**
- Badezimmer (innenliegend): Decke offen, Stahlbetondecke sichtbar
- Terrassentür provisorisch eingebaut, Beiputz mangelhaft
- **Erdgeschoss insgesamt stark verschmutzt, mangelhaft ausgebaut, komplett sanierungsbedürftig**

Dachgeschoss

- Zwei Halbstufen mit unterschiedlichen Höhen
- Geplantes Bad ohne Fenster, voller Gerümpel
- Unterschiedliche Raumhöhen, sehr niedrige Decken (1,87 m – 2,49 m)
- Terrassentür führt ins Nichts, gefährlich
- Fenster undicht
- Fußboden schief (Neigung zum Nachbarhaus)
- Innenausbau vollständig kernsanierungsbedürftig
- Flachheizkörper mit altem Thermostatventil
- Feuchtigkeitsstellen im DG vorhanden
- Kunststofffenster provisorisch eingebaut, Verkleidungen fehlen
- Flur: Bodenfliesen schadhaft
- **Dachgeschoss komplett sanierungsbedürftig**

Außenanlagen

- Zuwegung überwiegend unbefestigt
- Überdachte Terrasse:
 - Wände schlecht verputzt, Mauerwerksrisse
 - Doppelstegeplatten stark vermoost
- Garten: verwilderte Wiese
- Teich gekippt
- Hochterrasse ca. 0,5 m höher als Geländer, nur Sand statt Platten
- Holzunterstellfläche zusammengebrochen
- Vorgarten: Mutterboden mit kleinem Wall, tiefer Graben am Gebäude
- Viel gelagertes Baumaterial (Pflastersteine, Ziegel, Sand, Baumüll, Holz etc.)
- Abstellraum hinter Terrasse kernsanierungsbedürftig

Gesamtfazit

- **Gesamtes Immobilie ist in einem sehr mangelhaften Zustand**
 - **Umfassende Kernsanierung notwendig**
-

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Grundriss entspricht nicht heutigen Funktionsansprüchen
(Durchgangsräume, gefangene Räume)

Planungs- und Genehmigungskosten für eine nachträglich
Baugenehmigung der bereits durchgeführten Umbaumaßnahmen

6 Grundstückszubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

| | | m | m | Faktor | m ² | Summe |
|-----------|--------|------|------|--------|----------------|--------|
| Bauteil 1 | KG | 9,8 | 6,8 | 1 | 66,64 | |
| | ca. | 3,47 | 2,8 | -1 | -9,72 | |
| | EG | 9,8 | 6,8 | 1 | 66,64 | |
| | DG | 9,8 | 6,8 | 1 | 66,64 | |
| | | | BGF | Summe | | 190,20 |
| Bauteil 2 | KG ca. | 4,18 | 2,5 | 1 | 10,45 | |
| | EG | 3,7 | 3,5 | 1 | 12,95 | |
| | | | BGF | Summe | | 23,40 |
| Bauteil 3 | EG | 3,3 | 8,44 | 1 | 27,85 | |
| | OG | 3,3 | 8,44 | 1 | 27,85 | |
| | | | BGF | Summe | | 55,70 |
| | | | | | | |
| | | | | | insgesamt ca. | 269,31 |

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen sind auf der Grundlage durch Aufmaß ermittelt worden, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

| | m | m | Faktor | m ² | Summe |
|-----------------------|------|------|--------|----------------|---------------|
| Erdgeschoss | | | | | |
| Badezimmer | 2,46 | 2,88 | 1 | 7,08 | |
| | 1,38 | 0,22 | 1 | 0,30 | |
| | 1,03 | 0,39 | 1 | 0,40 | 7,79 |
| Küche | 3,55 | 3,01 | 1 | 10,69 | |
| | 0,46 | 1,88 | 1 | 0,86 | 11,55 |
| überdachte Terasse | 5,34 | 3,26 | 0,5 | 8,70 | 8,70 |
| Diele | 1,97 | 3,15 | 1 | 6,21 | 6,21 |
| Wohnzimmer | 4,26 | 6,35 | 1 | 27,05 | |
| | 2,32 | 2,99 | 1 | 6,94 | |
| | 0,33 | 0,61 | -1 | -0,20 | 33,79 |
| Treppenloch | 2,84 | 0,8 | -1 | -2,27 | -2,27 |
| | | | Summe | | 65,76 |
| Dachgeschoss | | | | | |
| Raum 1 | 5,33 | 6,00 | 1 | 31,98 | |
| | 2,06 | 0,6 | -1 | -1,24 | 30,74 |
| Flur 1 | 0,91 | 2,2 | 1 | 2,00 | 2,00 |
| Flur 2 | 1,69 | 1,09 | 1 | 1,84 | 1,84 |
| Badezimmer | 1,53 | 1,7 | 1 | 2,60 | 2,60 |
| Raum 2 | 1,89 | 3,25 | 1 | 6,14 | 6,14 |
| | 2,72 | 5,22 | 1 | 14,20 | 14,20 |
| | | | Summe | | 57,53 |
| Gesamtsumme | | | | | 123,29 |

Raum 2 hat tlw. eine geringe Höhe.

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

„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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw.

vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2025 = 195 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachter-
 ausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in
 der Stadt Herten entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

| | | |
|-----------------------------|---|---------------|
| Baufläche/Baugebiet | = | Wohnbaufläche |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Anzahl der Vollgeschosse | = | 1 |
| Grundstückstiefe | = | 45 m |

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der
 vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der
 baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert
 zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Grundstücksgröße (gesamt): | 737 m ² |
| Bodenrichtwert, beitragsfrei: | 195 €/m ² |

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

| | |
|--|-----|
| - Abschlag aufgrund abweichender Grundstückstiefe: | -3% |
| - Wertanpassung für Lage: | 0% |
| - Wertanpassung für Ausnutzung: | 0% |
| - Wertanpassung für Zuschnitt: | 0% |
| - Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt): | 0% |

| | | |
|------------------------|-----|------------------------|
| Auf / Abschlag gesamt: | -3% | -5,85 €/m ² |
|------------------------|-----|------------------------|

| | |
|------------------------------------|-------------------------|
| angepasster Bodenrichtwert, somit: | 189,15 €/m ² |
|------------------------------------|-------------------------|

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| angepasster Bodenrichtwert, gerundet: | 189 €/m ² |
|---------------------------------------|----------------------|

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

| Grundstück: | m ² | Bodenwert je m ² | Bodenwert |
|---------------------------|----------------|-----------------------------|------------------|
| Grundstücksgröße (gesamt) | 737 | 189,00 € | 139.293,00 € |
| beitragsfreier Bodenwert | | Summe | 139.293,00 € |
| beitragsfreier Bodenwert | | rd. | 139.000 € |

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an abweichende Grundstückstiefen:

Die Tiefe des Bewertungsgrundstücks entspricht nicht der durchschnittlichen Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks innerhalb der Zone. Laut der Kreuztabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten (siehe PDF-Datei „Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte“) ist daher eine Anpassung erforderlich. Die Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks beträgt 45 m. Die Tiefe des zu bewertenden Grundstücks beträgt ca. 60 m. Daraus ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von ca. 0,97, was einem Abschlag von 3 % vom Bodenrichtwert entspricht.

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Ausnutzung:

Die Anzahl der Vollgeschosse des Wertermittlungsobjekts stimmt mit der für das Richtwertgrundstück ausgewiesenen Geschossigkeit überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an den Zuschnitt:

Das Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

Der seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg wird mit rd. 0,00 % geschätzt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

9.4 Sachwertermittlung

9.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der baulichen Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und baulichen Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + baulichen Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

9.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV21)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstückmarkts.

Werthaltige einzelne Bauteile (§ 36 Absatz 2 Satz 4 ImmoWertV21)

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* × *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungssätze (Prozentsätze) in der üblicherweise

entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21)

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag berücksichtigt wird. Dabei können individuelle Aspekte des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder vernachlässigte Instandhaltungen, die resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungstau werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteeinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.

Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr entspricht.

Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV21)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

9.4.3 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Bauteil 1- Doppelhaushälfte | Bauteil 2- Anbau | Bauteil 3-Anbau |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Berechnungsbasis | | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | 190,20 m ² | 23,40 m ² | 55,70 m ² |
| Baupreisindex (BPI) 24.03.2025 (2010 = 100) | 187,2 | 187,2 | 187,2 |
| Normalherstellungskosten | | | |
| • NHK im Basisjahr (2010) | 642,00 €/m ² BGF | 754,00 €/m ² BGF | 1.030,00 €/m ² BGF |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag | 1.201,82 €/m ² BGF | 1.411,49 €/m ² BGF | 1.928,16 €/m ² BGF |
| Herstellungskosten | | | |
| • Normgebäude | 228.586,16 € | 33.028,87 € | 107.398,51 € |
| • Zu-/Abschläge | | | |
| • besondere Bauteile | | 6.000,00 € | |
| • besondere Einrichtungen | | | |
| Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK) | 228.586,16 € | 39.028,87 € | 107.398,51 € |
| Alterswertminderung | | | |
| • Modell | linear | linear | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | 80 Jahre | 80 Jahre | 80 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | 50 Jahre | 50 Jahre | 50 Jahre |
| • prozentual | 37,50 % | 37,50 % | 37,50 % |
| • Betrag | 85.719,81 € | 14.635,83 € | 40.274,44 € |
| Zeitwert (inkl. BNK) | | | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 142.866,35 € | 24.393,04 € | 67.124,07 € |
| • besondere Bauteile | | | |
| • besondere Einrichtungen | | | |
| Gebäudewert (inkl. BNK) | 142.866,35 € | 24.393,04 € | 67.124,07 € |

234.383,46 €

Gebäudesachwerte insgesamt

Sachwert der Außenanlagen

+ 7.000,00 €

Sachwert der Gebäude und Außenanlagen

= 241.383,46 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 139.000,00 €

vorläufiger Sachwert

= 380.383,46 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

× 0,95

marktangepasster vorläufiger Sachwert

= 361.364,29 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 249.000,00 €

(marktangepasster) Sachwert

= 112.364,29 €

rd. 112.000,00 €

Der marktangepasste Sachwert liegt unter dem Bodenwert. Eine Sanierung ist daher nicht mehr wirtschaftlich. Es handelt sich hier um ein Liquidationsobjekt. Das Grundstück sollte freigelegt und neu bebaut werden. Der Liquidationswert wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert 139.000,00 €

Abrisskosten: 40.000,00 €

Sachwert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

99.000,00 €

9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Nach der DIN 277 / 2005 ergibt sich die Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Summe der Grundflächen der Bereiche a, b und c. Die drei Bereiche sind in der DIN 277 / 2005 definiert und stellen sich in dem Beispielfall wie folgt dar:

- **Bereich a:** überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Kellergeschoss (KG); Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (OG), ausgebautes und nicht ausgebautes Dachgeschoss
- **Bereich b:** überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Durchfahrt im Erdgeschoss, überdachter Balkon bzw. Loggia im 1. OG sowie überdachter Teil der Terrasse im 2. OG
- **Bereich c:** nicht überdeckt In der Abb.: nicht überdeckter Balkon im 2. OG (Dachüberstände werden nicht lotrecht projiziert) bzw. nicht überdachte Terrasse im 2. OG

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:

- Kriechkeller (1),
- Kellerschächte (2),
- Außentreppe (3),
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken) (4).

Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Bauteil 1- Doppelhaushälfte

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|------------------------|----------------------|----------------|---|-----|-----|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | | | 1,0 | |
| Dach | 15,0 % | | | 1,0 | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | | 1,0 | | |

| | | | | | | |
|---------------------------------|---------|-------|-------|--------|--------|-------|
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | 0,3 | 0,7 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | | 1,0 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Heizung | 9,0 % | | | 0,5 | 0,5 | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 0,5 | 0,5 | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 3,3 % | 66,2 % | 30,5 % | 0,0 % |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Bauteil 1- Doppelhaushälfte

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäude- standardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---------------------------------------|---|--|--|
| 1 | 615,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 685,00 | 3,3 | 22,60 |
| 3 | 785,00 | 66,2 | 519,67 |
| 4 | 945,00 | 30,5 | 288,23 |
| 5 | 1.180,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = | | | 830,50 |
| gewogener Standard = | | | 3,3 |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 830,50 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,94

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 780,67 €/m² BGF
 rd. 642,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Bauteil 2- Anbau

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|------------------------|----------------------|----------------|---|-----|-----|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | | | 1,0 | |
| Dach | 15,0 % | | | 1,0 | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | | | 1,0 | |

| | | | | | | |
|---------------------------------|---------|-------|-------|--------|--------|-------|
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | | 1,0 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Heizung | 9,0 % | | | | 1,0 | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 0,5 | 0,5 | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 54,0 % | 46,0 % | 0,0 % |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
 Bauteil 2- Anbau**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, FD o. flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäude- standardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---------------------------------------|---|--|--|
| 1 | 665,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 735,00 | 0,0 | 0,00 |
| 3 | 845,00 | 54,0 | 456,30 |
| 4 | 1.020,00 | 46,0 | 469,20 |
| 5 | 1.275,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = | | | 925,50 |
| gewogener Standard = 3,5 | | | |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 925,50 €/m² BGF
 rd. 754,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für
 das Gebäude: Bauteil 3-Anbau**

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|--------------------------------|----------------------|----------------|---|-----|-----|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | | | 1,0 | |
| Dach | 15,0 % | | | 1,0 | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | | | 1,0 | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | | 1,0 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Heizung | 9,0 % | | | | 1,0 | |

| | | | | | | |
|---------------------------------|---------|-------|-------|--------|--------|-------|
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 0,5 | 0,5 | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 54,0 % | 46,0 % | 0,0 % |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Bauteil 3-Anbau

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: EG, OG, n. unterkellert, FD o. flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäude- standardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|--|---|--|--|
| 1 | 735,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 820,00 | 0,0 | 0,00 |
| 3 | 940,00 | 54,0 | 507,60 |
| 4 | 1.135,00 | 46,0 | 522,10 |
| 5 | 1.415,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.029,70 gewogener Standard = 3,5 | | | |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.029,70 €/m² BGF
 rd. 1.030,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Bundesbaupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird, wenn noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21).

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden, wenn benötigt Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile

wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* · *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Gebäude: Bauteil 2- Anbau

| besondere Bauteile | Herstellungskosten | Zeitwert (inkl. BNK) |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Kelleraußentreppe | 6.000,00 € | |
| Summe | 6.000,00 € | |

Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden, wenn vorhanden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Baunebenkosten

Der Regionalfaktor wird mit 1,0 angesetzt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen | Sachwert (inkl. BNK) |
|---------------------------------------|----------------------|
| Versorgungs- und Entwässerungsanlagen | 7.000,00 € |
| Summe | 7.000,00 € |

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten

oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Bauteil 1- Doppelhaushälfte

Das ca. 1934 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 17 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Punkte |
|--|--------|
| durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen | |
| Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke | 1,0 |
| Einbau isolierverglaster Fenster | 0,0 |
| Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.) | 1,0 |
| Summe | 2,0 |
| Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen | |
| Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke | 2,0 |
| Einbau isolierverglaster Fenster | 2,0 |
| Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.) | 1,0 |
| Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage | 2,0 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 2,0 |
| Modernisierung von Bädern / WCs etc. | 2,0 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum | 2,0 |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2,0 |
| Summe | 15,0 |

Ausgehend von den 17 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1934 = 91 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 91 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (50 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 50 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 30 Jahre =) 1995.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bauteil 1- Dop-

pelhaushälfte“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1995

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Bauteil 2- Anbau

Das ca. 1952 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Punkte |
|---|--------|
| Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen | |
| Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschosdecke | 2,0 |
| Einbau isolierverglaster Fenster | 2,0 |
| Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.) | 1,0 |
| Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage | 2,0 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4,0 |
| Modernisierung von Bädern / WCs etc. | 2,0 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum | 2,0 |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung | 1,0 |
| Summe | 16,0 |

Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1952 = 73 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 73 Jahre =) 7 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (50 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 50 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 30 Jahre =) 1995.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bauteil 2- Anbau“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1995

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Bauteil 3-Anbau

Das ca. 1952 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Punkte | Begründung |
|--|--------|------------|
| Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen | | |
| Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke | 2,0 | |
| Einbau isolierverglaster Fenster | 2,0 | |
| Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.) | 1,0 | |
| Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage | 2,0 | |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4,0 | |
| Modernisierung von Bädern / WCs etc. | 2,0 | |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum | 2,0 | |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung | 1,0 | |
| Summe | 16,0 | |

Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1952 = 73 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 73 Jahre =) 7 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (50 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 50 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 30 Jahre =) 1995.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bauteil 3-Anbau“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1995

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Durch die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 wurde der Begriff der Alterswertminderung durch den Alterswertminderungsfaktor ersetzt (§ 38 ImmoWertV21). Eine Änderung des Wertminderungsansatzes findet hierdurch nicht statt. Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 2% oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Aufgrund des Sanierungsrisikos ist jedoch ein zusätzlicher Abschlag zu berücksichtigen. Der Sachwertfaktor wird daher mit 0,95 geschätzt, d.h. 5% Abschlag.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Unterstellte Modernisierungen | -244.000,00 € |
| • Bauteil 1- Doppelhaushälfte | -244.000,00 € |
| Weitere Besonderheiten | -5.000,00 € |
| • Planungs- und Baugenehmigungskosten | -5.000,00 € |
| Summe | -249.000,00 € |

Unterstellte Modernisierungskosten

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Bauteil 1- Doppelhaushälfte“

Modernisierungskosten u.ä:

relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen 2.187,00 €/m²

(bei 15,00 Modernisierungspunkten)

Wohnfläche x 123,29 m²

| | | |
|---|---|--------------|
| Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a] | = | 269.635,23 € |
| Abzug der Vor- und Nebenarbeiten | ÷ | 1,10 |
| reine Modernisierungskosten | = | 245.122,94 € |
| relativer Anteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen | × | 0,80 |
| Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen [b] | = | 196.098,35 € |
| Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [c] | | 0,00 € |
| davon „gestaltbarer“ Kostenanteil [d] | | 0,00 € |
| gesamter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen [b + d] | = | 196.098,35 € |

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung

(GEZ; Berechnung nach Sprengnetter):

$$\text{GEZ} = \text{vorl. Sachwert} \times \frac{\text{gesamter Kostenanteil der gestaltbaren Maßnahmen}}{\text{Gebäudezeitwert}} \times (1 - \text{Sachwertfaktor})$$

$$\text{GEZ} = 380.383,46 \text{ €} \times \frac{196.098,35 \text{ €}}{234.383,46 \text{ €}} \times (1 - 0,95) = 15.912,51 \text{ €}$$

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

| | | |
|--|---|-------------------------|
| eingesparte Schönheitsreparaturen | | 107,00 €/m ² |
| Wohnfläche | × | 123,29 m ² |
| Kostenanteil | × | 15,00 Pkte/20 Pkte |
| Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen | = | 9.894,02 € |

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

| | | |
|---|------------|----------------------|
| Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a] | - | 269.635,23 € |
| Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [c] | - | 0,00 € |
| Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung | + | 15.912,51 € |
| Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen | + | 9.894,02 € |
| Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. | = | -243.828,70 € |
| | rd. | -244.000,00 € |

9.5 Ertragswertermittlung

9.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

9.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

"Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

"Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen."

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag berücksichtigt wird. Dabei können individuelle Aspekte des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder vernachlässigte Instandhaltungen, die resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen."

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungsschau werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.

Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr entspricht.

Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

9.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|-----------------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------|--------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ² bzw. €/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Bauteil 1- Doppelhaushälfte | 1 | Wohnen | 123,29 | | 7,60 | 937,00 | 11.244,00 |
| Bauteil 2- Anbau | | | | | | | |
| Bauteil 3-Anbau | | | | | | | |
| Summe | | | 123,29 | - | | 937,00 | 11.244,00 |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

| | |
|---|-----------------------|
| Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 11.244,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | - 2.309,94 € |
| jährlicher Reinertrag | = 8.934,06 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 1,60 % von 139.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | - 2.224,00 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = 6.710,06 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und n = 50 Jahren Restnutzungsdauer | × 34,239 |
| Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 229.745,74 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 139.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 368.745,74 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 249.000,00 € |
| Ertragswert | = 119.745,74 € |

Die Differenz zwischen dem **Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

| | |
|--|-----------------------|
| Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen | 229.745,74 € |
| Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung | - 244.000,00 € |
| Differenz | = -14.254,26 € |

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

- Bodenwert des freigelegten Grundstücks
- Freilegungskosten
- + Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))

- = Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

| | | |
|---|------------|---------------------|
| Bodenwert | | 139.000,00 € |
| Freilegungskosten/-erlöse insg. | - | 40.000,00 € |
| spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert | = | 99.000,00 € |
| <small>(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 43 ImmoWertV21)</small> | | |
| vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren | | 99.000,00 € |
| Marktanpassungsfaktor | × | 1,00 |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren | = | 99.000,00 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | + | 0,00 € |
| Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren | | 99.000,00 € |
| | rd. | 100.000,00 € |

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

| | | Wertbeeinflussung insg. |
|---------------------------------------|--------------|-------------------------|
| Freilegungskosten und -erlöse | | |
| Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt) | | -40.000,00 € |
| • Abrisskosten | -40.000,00 € | |
| Summe | | -40.000,00 € |

9.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Gem. Mietspiegel:

Basis-nettomiete nach Wohnfläche: 6,12 €/m²

Baujahr: +4,3%

Rollläden: 2,5%

Fußbodenbelag: 6,0 %

Fassadendämmung: 8,8%

Sanitär: 2,6 %

Summe Zuschlag: 24,2 %

Die Nettokaltmiete ergibt somit: 6,12 €/m² x 1,242 = 7,60 €/m²

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für die Mieteinheit Wohnen :

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 359,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 14,00 | 1.726,06 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 224,88 |
| Summe | | | 2.309,94 (ca. 21 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht des Kreises Recklinghausen bzw. Castrop-Rauxel ist kein Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser angegeben. Daher wird auf Nachbargutachterausschüsse im Kreis Unna zurückgegriffen.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Ob-

jektes wird der Liegenschaftszinssatz insbesondere aufgrund der Lage, Ausstattung und Restnutzungsdauer mit 1,6 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.
Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Unterstellte Modernisierungen | -244.000,00 € |
| • Bauteil 1- Doppelhaushälfte | -244.000,00 € |
| Weitere Besonderheiten | -5.000,00 € |
| • Planungs- und Baugenehmigungskosten | -5.000,00 € |
| Summe | -249.000,00 € |

9.6 Verkehrswert (unbelastet)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** (Liquidationswert) wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **100.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** (Liquidationswert) beträgt rd. **100.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das für das mit einer Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus) mit Anbauten bebaute Grundstück in

Westrandweg 19, 44579 Castrop-Rauxel

Grundbuch von: Castrop-Rauxel
Blatt: 2490
Gemarkung: Pöppinghausen
Flur: 3
Flurstück: 384, 383

zum Wertermittlungstichtag **24.03.2025** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

100.000,- €

in Worten: **einhunderttausend Euro**

Relative Werte

| | |
|---|-------------------------------------|
| relativer Bodenwert: | 1.127,42 €/m ² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -2.019,63 €/m ² WF/NF |
| relativer Verkehrswert: | 843,54 €/m² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 9,25 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 11,64 |

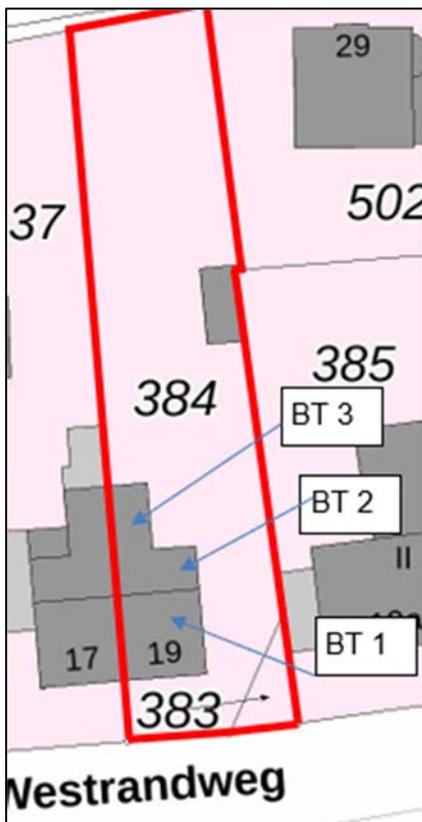
10 Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke

Das Gericht verlangt bei der Bewertung für jedes Grundstück im Zwangsversteigerungsverfahren einen eigenen Verkehrswert, auch wenn die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit darstellen und nicht geteilt werden können (Einzelausgebot).

Die Grundstücke lfd. Nr.3 und 4 bilden keine wirtschaftliche Einheit mit den o.g. beiden Grundstücken und kann daher getrennt veräußert werden.

Der Verkehrswert verteilt sich auf die einzelnen Grundstücke wie folgt:

| lfd.-Nr. | Flurstück | Größe | Verkehrswert (fiktiv) |
|----------|-----------|--------------------|-----------------------|
| 3 | 384 | 712 m ² | 95.125,00 € |
| 4 | 383 | 25 m ² | 4.875,00 € |
| Summe | | 737 m ² | 100.000,00 € |



11 Lasten und Beschränkungen

Nachfolgend wird für die Zwecke der Zwangsversteigerung der Wertnachteil für die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen getrennt ermittelt.

Ifd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 3, 4

Über das Vermögen der A. A. S., geb. 06.07.1965 ist das Insolvenzverfahren eröffnet (AG Dortmund, 255 IK 111/6), eingetragen am 06.10.2016

Bewertung:

Der Insolvenzvermerk ist nicht wertbeeinflussend.
Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

Ifd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 3, 4

Zwangsversteigerungsvermerk zu Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, (Amtsgericht Castrop-Rauxel, 27 K 10/24) eingetragen am: 19.09.2024

Bewertung:

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.
Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

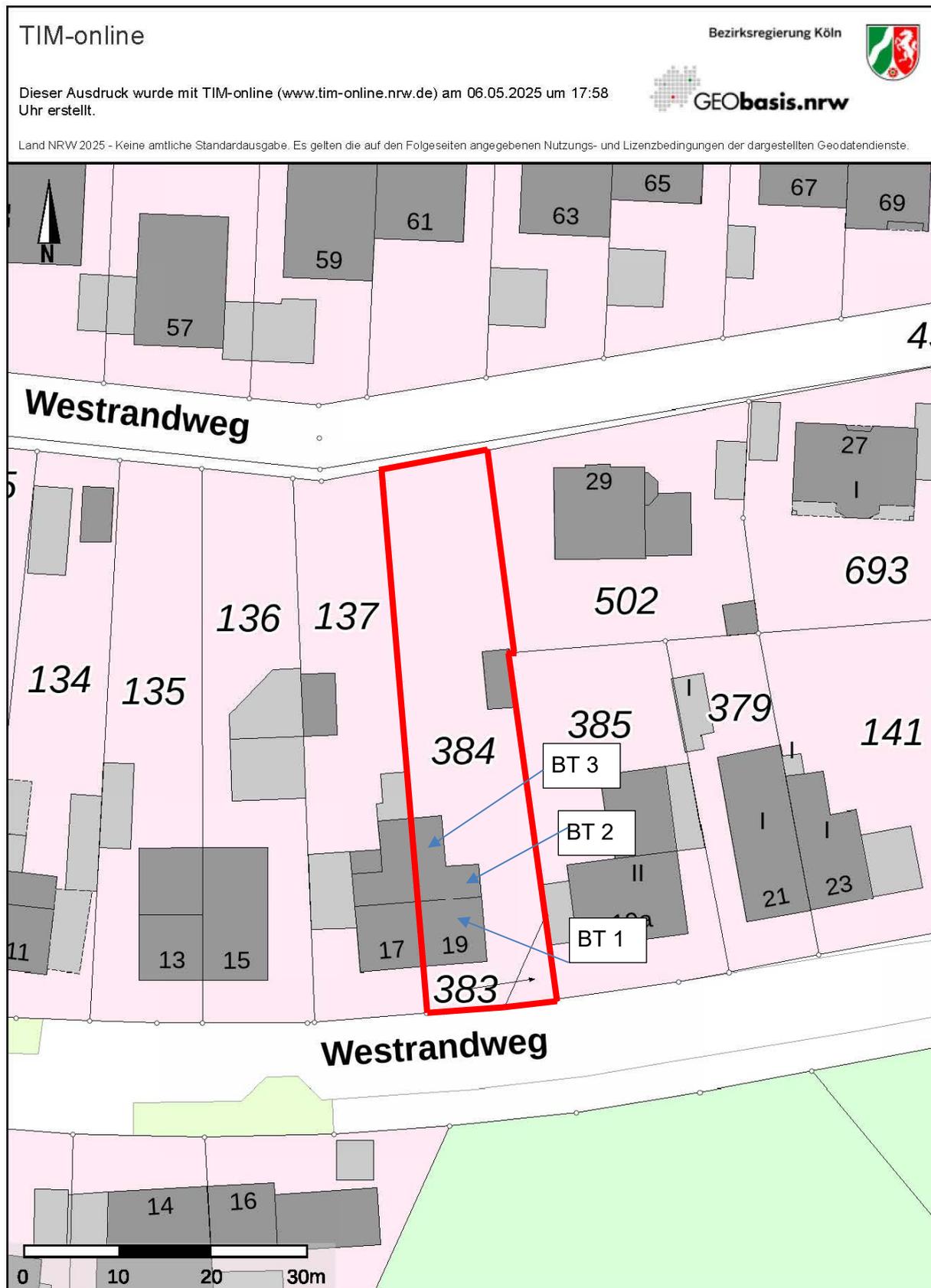
Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 20.05.2025

Dipl.-Ing. F. Afsin

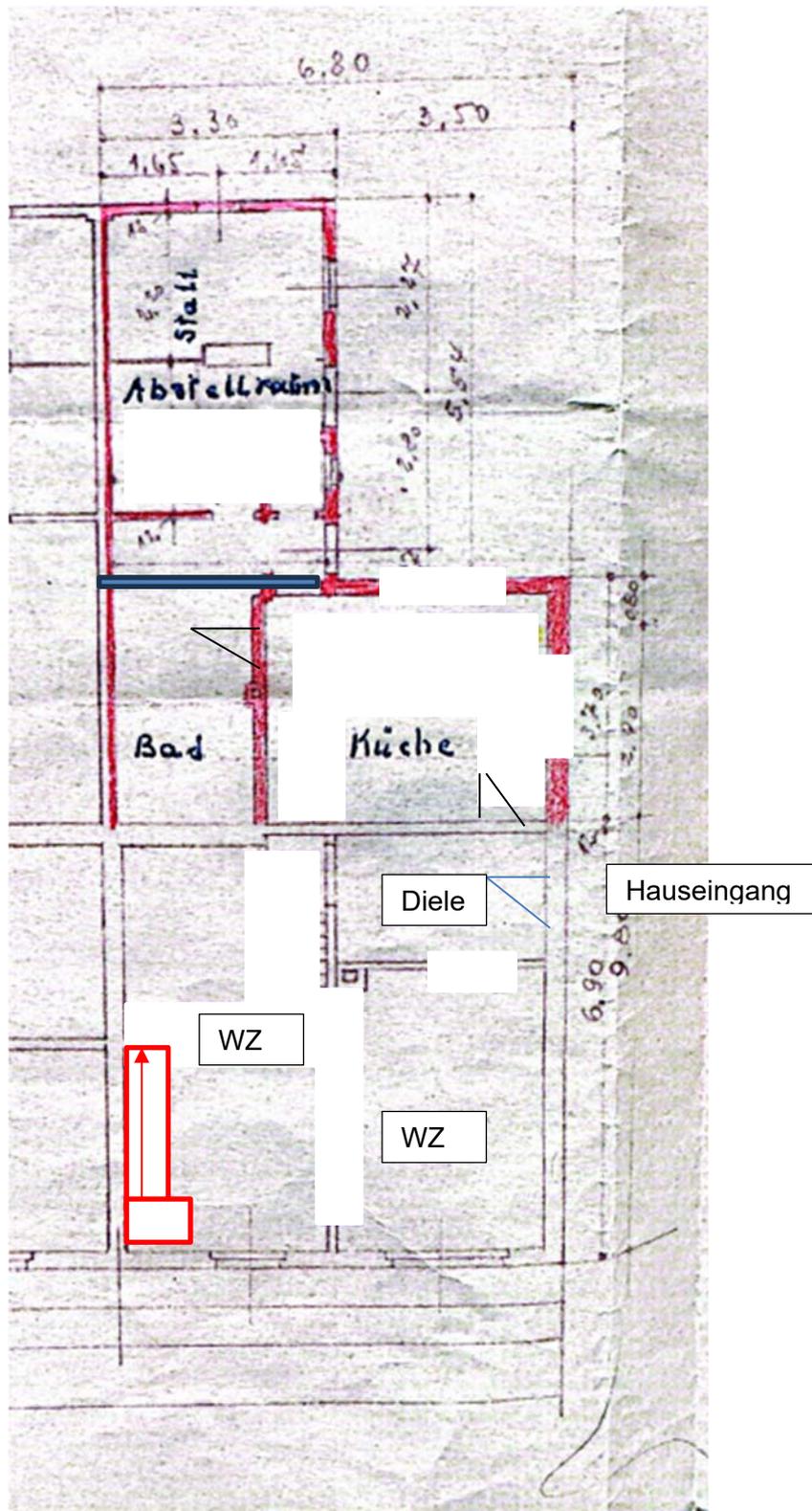
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

13.2 Flurkarte

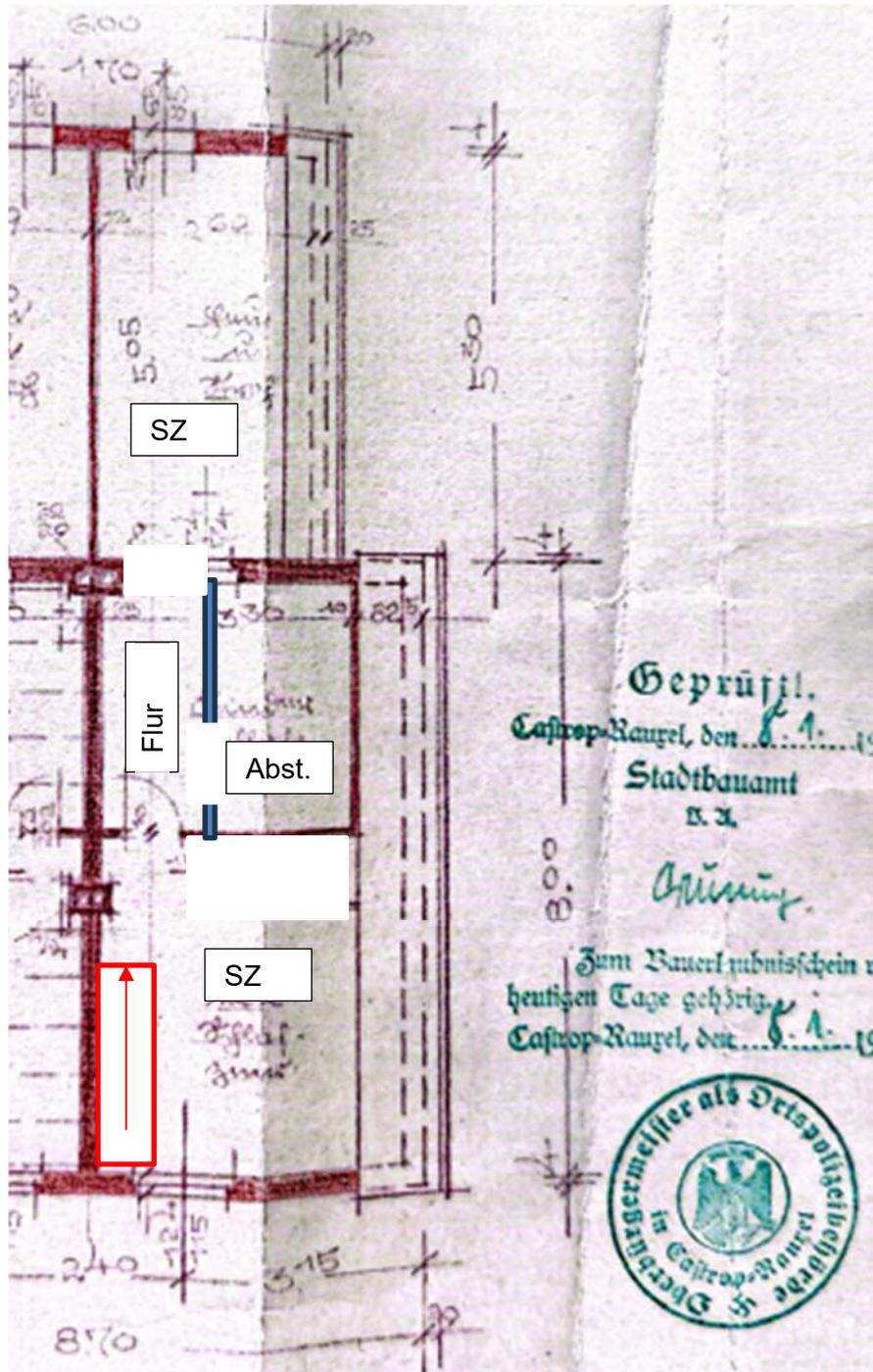


13.4 Grundrisse /Schnitt

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



Erdgeschoss
(Skizzenhaft ergänzt)



Dachgeschoss (vor Umbau im Anbau)

13.5 Fotos

13.5.1 Außenfotos



Südostansicht



Ostansicht



Nordostansicht



Kelleraußentreppe



Gartenhaus



Blick Richtung Norden-Garten



Blick Richtung Süden-Garten