

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Architektin AKNW -

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

GUTACHTEN

Nr.: W 3742-09-2022

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

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

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

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

Geschäftszeichen: 001 K 007 / 22

Objekt:

1. Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstück 458
Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten und 2 ½ Garagen
Herbstfeld 12
44577 Castrop-Rauxel
2. Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstück 459
Grundstück bebaut mit einer halben Garage
Herbstfeld 12
44577 Castrop-Rauxel

Grundbuch

**Amtsgericht Castrop-Rauxel,
Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 23045**

1. Gemarkung Dingen
Flur 003 Flurstück 458
Gebäude- und Freifläche Herbstfeld 12
Grundstücksgröße 522 m²

- | | | |
|----|-------------------------|--------------------|
| 2. | Gemarkung | Dingen |
| | Flur 003 | Flurstück 459 |
| | Gebäude- und Freifläche | Herbstfeld 12 |
| | Grundstücksgröße | 018 m ² |

Verkehrswert der Grundstücke Gemarkung Dingen,
Flur 003, Flurstücke 458 und 459
- betrachtet als wirtschaftliche Einheit:

Ermittelter Verkehrswert
der unbelasteten Grund-
stücke zum Stichtag, den
15.11.2022:

243.000,-- EUR

in Worten:

Zweihunderdreißigtausend Euro

Rein rechnerisch und informatorisch wird der Ver-
kehrswert für die als wirtschaftliche Einheit be-
trachteten Grundstücke wie folgt aufgeteilt:

1. Gemarkung Dingen, Flur 003, Flurstück 458

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Grund-
stücks zum Stichtag, den
15.11.2022:

238.000,-- EUR

in Worten:

Zweihundertachtunddreißigtausend Euro

2. Gemarkung Dingen, Flur 003, Flurstück 459

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Grund-
stücks zum Stichtag, den
15.11.2022:

5.000,-- EUR

in Worten:

Fünftausend Euro

Hinweis:

Das Grundstück Gemarkung Dingen, Flur 003, Flur-
stück 458 ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und
zwei Garagen sowie einem Teil einer weiteren Ga-
rage bebaut. Der restliche Teil der Garage befindet
sich auf dem Grundstück Gemarkung Dingen, Flur
003, Flurstück 459, das ebenfalls Bestandteil der Be-
wertung in diesem Verfahren ist.

Die beiden hier zu bewertenden Grundstücke wer-
den daher bei der weiteren Wertermittlung als wirt-
schaftliche Einheit betrachtet. Es wird angenom-
men, dass die Grundstücke nicht getrennt voneinan-
der verwertet werden.

Eine Besichtigung der WE Nr. Nr. 4 wurde nicht ermöglicht. Bei der weiteren Wertermittlung wird angenommen, dass die WE Nr. 4 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit der besichtigten WE Nr. 2 vergleichbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Ferner wird unterstellt, dass die WE Nr. 4 zum Wertermittlungstichtag uneingeschränkt nutzbar ist.

Es sei weiter darauf hingewiesen, dass infolge der in den Wohneinheiten Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 5 gelagerten Gegenständen und Möbeln eine eingehende Besichtigung nicht möglich war. Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau können daher unvollständig sein.

Das Objekt ist dazu in Teilen zu entrümpeln und zu reinigen. Kosten, die damit verbunden sind, bleiben unberücksichtigt.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass die rechte Garage zum Wertermittlungstichtag auch teilweise über das Flurstück 444 erschlossen wird, welches in der Hand fremder Dritter ist. Die Erschließung dieser Garage über die hier zu bewertenden Grundstücke Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstücke 458 / 459 ist daher eingeschränkt. Inwieweit für das Flurstück 444 ein Wegerecht zugunsten der hier zu bewertenden Grundstücke als Baulast oder dinglich gesichert im Grundbuch eingetragen ist, ist diesseits nicht bekannt. Eine gesicherte Erschließung wird angenommen.

In der Bauakte der Stadt Castrop-Rauxel zum hier zu bewertenden Objekt waren keine Bauzeichnungen vorhanden. Es wurde auf die Vorgänge Talstraße 20 / 22 verwiesen. Die in dieser Akte befindlichen Bauzeichnungen stimmen jedoch nicht mit dem hier zu bewertenden Objekt überein. Infolgedessen wurde auf die von den Eigentümern zur Verfügung gestellten Unterlagen abgestellt, die als maßgeblich in Ansatz gebracht wurden.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.3 zu den Baulasten
- Punkt 4.4 zu Bauschäden und Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag: 15.11.2022

Waltrop, den 23.02.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		6
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		9
3.	GRUNDSTÜCK		11
	3.1 Grundstücksdaten		11
	3.2 Lasten und Beschränkungen		12
	3.3 Grundstücksbeschreibung		12
	3.4 Beurteilung		22
4.	BEBAUUNG		23
	4.1 Allgemeines		23
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		24
	4.3 Baubeschreibung		25
	4.4 Zustand		32
	4.5 Beurteilung		34
5.	AUSSENANLAGEN		35
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		37
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	38
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	38
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 34 ImmoWertV	42
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	49
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	51
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	55
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	57
	8.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	57
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		57
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	57
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	59
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	63
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		63
	9.2 Vergleichsdaten		63
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	65
11.	BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN		66
12.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag:	15.11.2022
Ortsbesichtigung	15.11.2022
Bewertungsobjekt	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten und 2 ½ Garagen Herbstfeld 12 44577 Castrop-Rauxel 2. Grundstück bebaut mit einer halben Garage Herbstfeld 12 44577 Castrop-Rauxel
Grundbuch	<p>Amtsgericht Castrop-Rauxel Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 23045</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 003, Flurstück 458 Gebäude- und Freifläche Herbstfeld 12 Grundstücksgröße 522 qm 2. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 003, Flurstück 459 Gebäude- und Freifläche Herbstfeld 12 Grundstücksgröße 018 qm
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk
bergbauliche Einwirkungen	<p>Lage der Grundstücke im Bereich der Berechtsame „Emilie getrenntes Stück“ der RAG Aktiengesellschaft. Der letzte auf diese Grundstücke einwirkende Tiefenabbau wurde laut Angabe vor 1969 eingestellt. Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbaubende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden. Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten seien nicht bekannt. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG-Aktiengesellschaft sei nicht zu erwarten.</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
Baulasten	<p>Für die Grundstücke Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstücke 458 / 459 sind Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel eingetragen.</p> <p>siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
Denkmalschutz	<p>nicht betroffen</p> <p>– siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
Baurecht	<p>Darstellung im FNP als Wohnbaufläche</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“</p> <p>– siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
Altlasten	<p>keine Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Recklinghausen</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
Wohnungsbindung	<p>nicht betroffen</p> <p>– siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>

baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen zurzeit keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren vor. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NW können nicht erhoben werden. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens	
Informationen zum Objekt	Baujahr	1953 laut Angabe
	fiktives Baujahr	1977 (fiktiv)
	fiktives Alter	45 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	79 Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	34 Jahre
Flächenzusammenstellung	1./2. bebaute Fläche	186 m ²
	1./2. Bruttogrundfläche	550 m ² Wohnhaus 48 m ² Garagen
	Wohnfläche:	52 m ² WE Nr. 1 52 m ² WE Nr. 2 52 m ² WE Nr. 3 52 m ² WE Nr. 4 39 m ² WE Nr. 5 <u>38 m² WE Nr. 6</u> 285 m ²
Wohnlage	einfache Wohnlage	
Besonderheiten	<p>Das Grundstück Gemarkung Dingen, Flur 003, Flurstück 458 ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und zwei Garagen sowie einem Teil einer weiteren Garage bebaut. Der restliche Teil der Garage befindet sich auf dem Grundstück Gemarkung Dingen, Flur 003, Flurstück 459, das ebenfalls Bestandteil der Bewertung in diesem Verfahren ist.</p> <p>Die beiden hier zu bewertenden Grundstücke werden daher bei der weiteren Wertermittlung als <u>wirtschaftliche Einheit</u> betrachtet. Es wird angenommen, dass die Grundstücke nicht getrennt voneinander verwertet werden.</p> <p>Eine Besichtigung der WE Nr. Nr. 4 wurde nicht ermöglicht. Bei der weiteren Wertermittlung wird angenommen, dass die WE Nr. 4 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit der besichtigten WE Nr. 2 vergleichbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Ferner wird unterstellt, dass die WE Nr. 4 zum Wertermittlungstichtag uneingeschränkt nutzbar ist.</p> <p>Es sei weiter darauf hingewiesen, dass infolge der in den Wohneinheiten Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 5 gelagerten Gegenständen und Möbeln eine eingehende Besichtigung nicht möglich war. Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau können daher unvollständig sein.</p> <p>Das Objekt ist dazu in Teilen zu entrümpeln und zu reinigen. Kosten, die damit verbunden sind, bleiben unberücksichtigt.</p> <p>Ferner sei darauf hingewiesen, dass die rechte Garage zum Wertermittlungstichtag auch teilweise über das Flurstück 444 erschlossen wird, welches in der Hand fremder Dritter ist. Die Erschließung dieser Garage über die hier zu bewertenden Grundstücke Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstücke 458 / 459 ist daher eingeschränkt. Inwieweit für das Flurstück 444 ein Wegerecht zugunsten der hier zu bewertenden Grundstücke als Baulast oder dinglich gesichert im Grundbuch eingetragen ist, ist diesseits nicht bekannt. Eine gesicherte Erschließung wird angenommen.</p>	

In der Bauakte der Stadt Castrop-Rauxel zum hier zu bewertenden Objekt waren keine Bauzeichnungen vorhanden. Es wurde auf die Vorgänge Talstraße 20 / 22 verwiesen. Die in dieser Akte befindlichen Bauzeichnungen stimmen jedoch nicht mit dem hier zu bewertenden Objekt überein. Infolgedessen wurde auf die von den Eigentümern zur Verfügung gestellten Unterlagen abgestellt, die als maßgeblich in Ansatz gebracht wurden.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

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

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Garagen bebaute Grundstücke handelt, die gemäß Bewertungsansatz als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden. Für die Grundstücke steht eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet.

Wertzusammenstellung:

Betrachtung der zu bewertenden Grundstücke als wirtschaftliche Einheit:

Bodenwert – Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstücke 458, 459:	121.500,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>246.486,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	367.986,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert:	367.986,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 120.000,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
	- <u>95,--</u>	EUR	Abstandsflächen- baulast
Ertragswert	247.891,--	EUR	
	rd. 248.000,--	EUR	
Risikoabschlag	- <u>5.000,--</u>	EUR	nicht ermöglichte Besichtigungen
	243.000,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 243.000,--	EUR	

Rein rechnerisch und informatorisch wird der Verkehrswert für die als wirtschaftliche Einheit betrachteten Grundstücke wie folgt aufgeteilt:

1. Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstück 458

Verkehrswert **rd. 238.000,-- EUR**

2. Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstück 459

Verkehrswert **rd. 5.000,-- EUR**

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber
des Gutachtens

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

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den oben angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen sowie die Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen zulässig.

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 22.09.2022

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 500

vom 04.10.2022

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

15.11.2022

- die Eigentümer des Objektes

- Herr Rechtsanwalt ...

- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag
der Bewertung

15.11.2022

U m f a n g
des Gutachtens

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

B e w e r t u n g s u m f a n g

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
- Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwicklungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage
- künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage der Grundstücke im Wohngebiet
- Anschrift 44577 Castrop-Rauxel
Herbstfeld 12
- Aktenzeichen 001 K 007 / 22
- Objekttyp
 1. Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten und 2 ½ Garagen
 2. ½ Garage
- Nutzer Die WE Nr. 1, WE Nr. 2 und WE Nr. 6 stehen zum Wertermittlungstichtag leer.
Die WE Nr. 3 wird zum Wertermittlungstichtag eigen genutzt.
Die WE Nr. 4 ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.
Die WE Nr.5 wird zum Wertermittlungstichtag eigen genutzt.
- Grundbuch von Castrop-Rauxel
Amtsgericht Castrop-Rauxel
Band -----
Blatt 23045
 1. Gemarkung Dingen
Flur 003 Flurstück458
Gebäude- und Freifläche Herbstfeld 12
Grundstücksgröße 522 m²
 2. Gemarkung Dingen
Flur 003 Flurstück459
Gebäude- und Freifläche Herbstfeld 12
Grundstücksgröße 018 m²

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II

Lasten: Amtsgericht Castrop-Rauxel
Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 23045

1. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Castrop-Rauxel, 1 K 7 / 22).
Eingetragen am 07.07.2022.

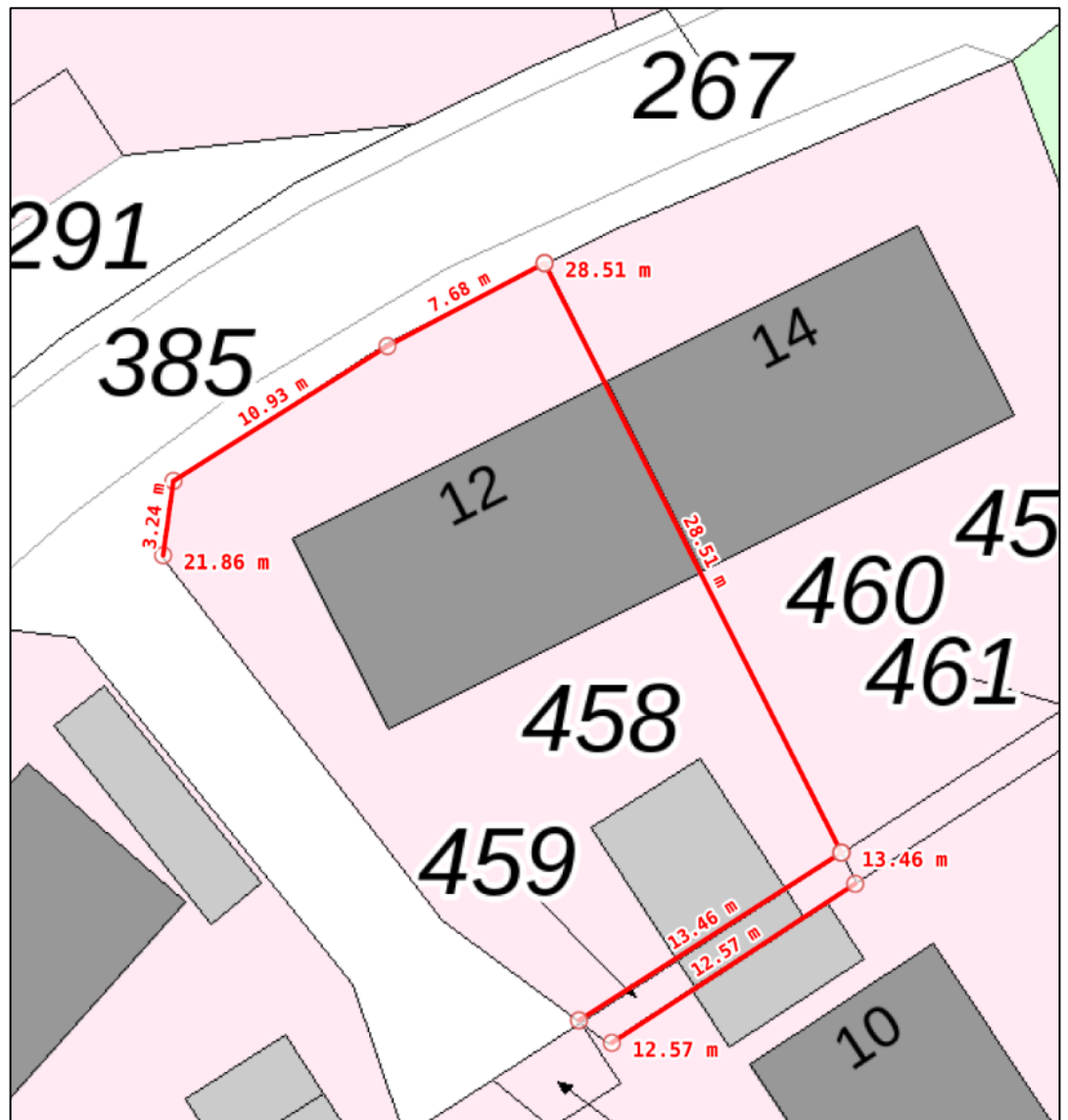
3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
 - Ort: Castrop-Rauxel
 - zur Stadt: Die Stadt Castrop-Rauxel liegt im Ruhrgebiet im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist eine große, kreisangehörige Stadt des Kreises Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster.
 - Einwohnerzahl: ca. 75.000 Einwohner
 - Lage im Ort: Stadtteil „Dingen“
 - Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
 - Grundstückslage: an der Straße gelegen
 - Verkehrslage:
Straßenverkehr:
Durch das Stadtgebiet Castrop-Rauxel führen die Bundesautobahnen A 2 (Oberhausen - Hannover), A 42 (Dortmund - Duisburg) und A 45 (Dortmund – Frankfurt a. M.). Am Kreuz Castrop-Rauxel-Ost kreuzt sich die A 42 mit der A 45. Die B 235 von Senden nach Witten, mit Anschluss an die A 40 / B 1 knapp südlich der Stadtgrenze in Dortmund, durchquert die Stadt von Nord nach Süd.
Öffentlicher Nahverkehr:
Ab Castrop-Rauxel Hauptbahnhof verkehrt die S-Bahn Rhein-Ruhr mit der Linie (S2) nach Dortmund und Duisburg/Essen/Recklinghausen. Weiter hält der Rhein-Emscher-Express (RE3) von Hamm nach Düsseldorf am Hauptbahnhof. Von den Haltepunkten Castrop-Rauxel-Süd/Altstadt und Castrop-Rauxel-Merklinde verkehrt die Emschertal-Bahn (RB43) von Dortmund nach Dorsten.
Schiffsverkehr:
Der Rhein-Herne-Kanal durchquert die Stadt im Norden und verbindet Castrop-Rauxel mit dem deutschen Wasserstraßennetz. Er gilt als wichtiger Verkehrsweg für Massengüter.
- Besonderheiten: keine
 - Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel nicht gemacht.

Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen:
 1. Tiefe des Grundstücks ca. 29 m, Breite des Grundstücks zur Straßenfront ca. 22 m
 2. Tiefe des Grundstücks ca. 13 m, Breite des Grundstücks zur Straßenfront ca. 1,5 m
 Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: Lage des Grundstücks in der Nähe des Autobahndreiecks Dortmund-Bodelschwingh mit entsprechenden Lärmimmissionen
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als zweigeschossige Wohnbebauung dar.

- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "RAG Aktiengesellschaft" vom 06.10.2022 liegen die in Rede stehenden Grundstücke in der Berechtsame „Emilie getrenntes Stück“ der RAG Aktiengesellschaft. Die bergbauliche Überprüfung habe nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich die Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden für nicht erforderlich gehalten. Der letzte auf diese Grundstücke einwirkende Tiefenabbau sei vor 1969 eingestellt worden. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien 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 als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten seien nicht bekannt.

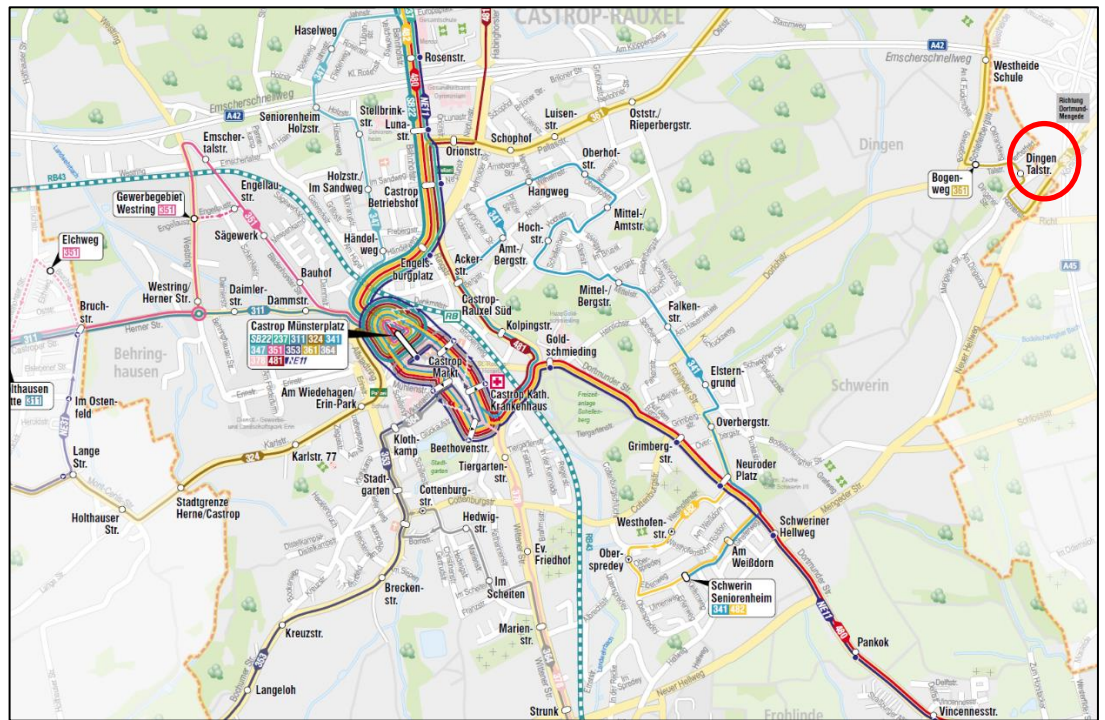
Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG-Aktiengesellschaft sei auszuschließen.

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

Entfernungen

- Entfernungen:

Autobahn:	A 42 Dortmund – Duisburg und A 45 Dortmund – Frankfurt Autobahn-Dreieck Bodelschwingh in ca. 1,2 km Entfernung
Flughäfen:	Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 58 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 31 km Entfernung
Bahnhof:	Entfernung zum Hauptbahnhof von Castrop-Rauxel ca. 6,7 km und zum S-Bahnhof Nette / Oestrich mit Anschluss an die Linien RB32, S2, 361, 472, 477 und E472 in ca. 3,5 km U-Bahnhaltestelle Westerfilde mit Anschluss an die Linien U45 und U47 in ca. 3,5 km Entfernung
Bus:	die Bushaltestelle „Castrop Dingen Talstraße“ mit Anschluss an die Linie 361 befindet sich in ca. 150 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Waltrop in ca. 11 km Entfernung
- Innenstadt: von Castrop-Rauxel in ca. 4,1 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Castrop-Rauxel in ca. 4,1 km sowie im Ortsteil Dortmund-Bodelschwingh in ca. 2,5 km Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Ruhr-Universität Bochum ca. 25 km, zur Universität Duisburg/Essen ca. 35 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 12 km
- Naherholungsgebiete: Entfernung zur „Rennwiese“ ca. 3,82 km, zum Erin-Park ca. 5,3 km und zum „Schlosspark Goldschmieding“ ca. 3,6 km

Erschließung

- Straße: Die Straße Herbstfeld stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Es handelt sich um eine Sackgasse. Einseitig der Straße befindet sich eine geschotterte Wegefläche. Parkmöglichkeiten befinden sich m Straßenrand.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

Baulasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel Bereich Stadtplanung und Bauordnung vom 19.10.2022 sind folgende Baulasten für die zu bewertenden Grundstücke im Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel eingetragen

Verpflichtungserklärung Nr. 29 / 2003

Vergrößerung der Dachgaube und Errichtung eines Balkons im OG

Als Grundstückseigentümer übernehmen wir gegenüber der Bauordnungsbehörde für uns und unserer Rechtsnachfolger die im Beiblatt näher beschriebene Baulast gemäß § 83 der BauO NW.

Ein Lageplan ist als Bestandteil der Baulasterklärung beigefügt. Die Flächen, auf die sich die Baulast erstreckt, sind grün schraffiert angelegt.

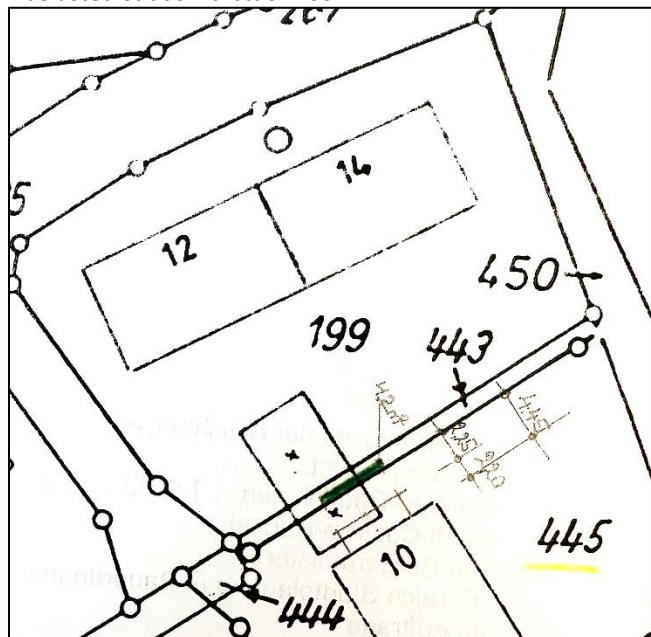
Der Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel stimmen wir zu. Uns ist bekannt, dass die Baulast unwiderruflich und auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam wird. Die Rechtsfolgen, die sich aus dieser öffentlich-rechtlichen Verpflichtung mit der Übernahme der Baulast für die belasteten Grundstücke ergeben, sind uns bekannt. Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht berührt.

Beiblatt zur Verpflichtungserklärung vom 19.03.2003

Text der Baulasturkunde Nr. 29 / 2003

Verpflichtung, auf dem **Flurstück 443** eine Fläche von $0,75 \text{ m} \times 5,50 \text{ m} = \text{ca. } 4,2 \text{ m}^2$, im beiliegenden Lageplan grün dargestellt, gem. § 7 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW – freizuhalten, damit die Abstandfläche gem. § 6 der BauO NRW zugunsten der Bebauung auf dem Grundstück Herbstfeld 10 (Flurstück 445) – Anbringung eines Balkons – gesichert ist.

- belastet ist das Flurstück 459



⇒ Siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens

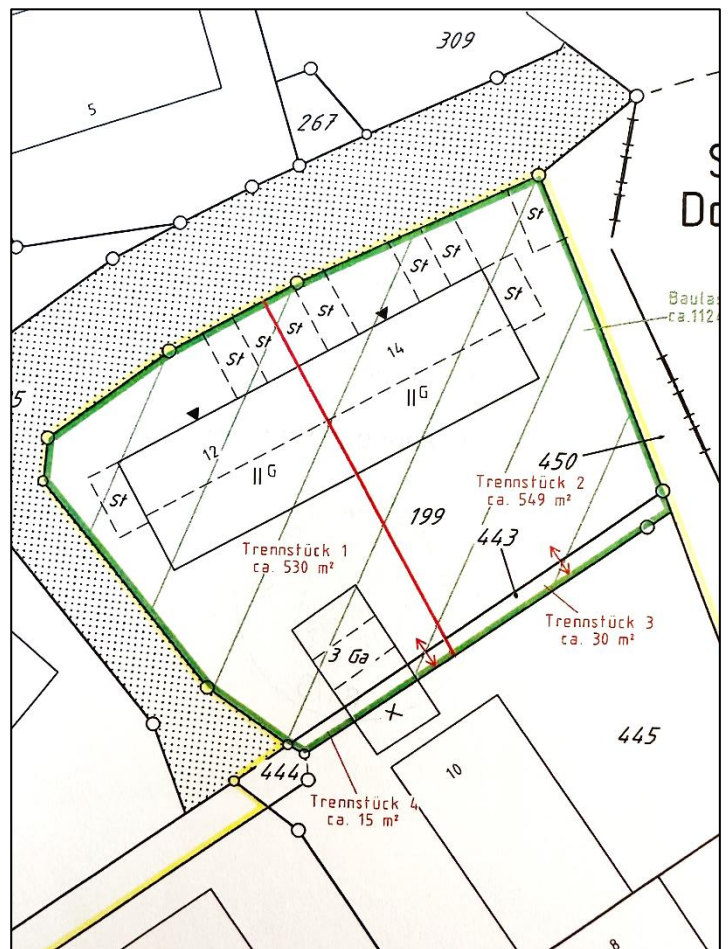
Verpflichtungserklärung Nr. 13 / 2004 Teilungsvorhaben Herbstfeld 12 / 14

Als Grundstückseigentümer... (Text siehe Eintragung zur Baulast 29 / 2003)

Beiblatt zur Verpflichtungserklärung vom 25.02.2004

Text der Baulasturkunde Nr. 13 / 2004

Verpflichtung, vom Grundstück Herbstfeld 12 / 14 die Trennstücke 1 und 2, **Flurstück 199**, und die Trennstücke 3 und 4, **Flurstück 443**, als ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW – zu bezeichnen, damit die Überbauung von Grundstücksgrenzen auch nach erfolgter Teilung öffentlich-rechtlich gesichert ist.



⇒ Die oben genannte Belastung hat zum Wertermittlungstichtag nach diesseitiger Einschätzung keinen wertmindernden Einfluss auf die vorhandene Bebauung, so dass die Belastung bei der weiteren Wertermittlung als wertneutral betrachtet wird.

B a u r e c h t

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 14.10.2022 sind die zu bewertenden Grundstücke im Flächennutzungsplan, der am 22.02.2013 amtlich bekannt gemacht wurde, als Wohnbaufläche dargestellt.

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

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

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

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

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

Es befindet sich kein Bebauungsplan in Aufstellung.

Die Grundstücke liegen nicht im (Geltungs-)Bereich

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

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

- in einem Landschaftsschutzgebiet
- im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

gelegen sind

Die zu bewertenden Grundstücke berühren laut weiterer Angabe nicht

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

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass die Stadtverwaltung Castrop-Rauxel zurzeit keine Umlegungsverfahren durchführt.

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 19.10.2022 wird mitgeteilt, dass zu den zu bewertenden Grundstücken derzeit **keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren** betrieben werden.

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

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

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadt Castrop-Rauxel – Bereich Soziales – Wohnungswesen – vom 27.10.2022 wird mitgeteilt, dass das oben genannte Objekt nicht im Bestand des geförderten Wohnraums ist.

Altlasten

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 06.10.2022 sind die zu bewertenden Grundstücke zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen verzeichnet.

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

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

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

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

- abgabenrechtlicher Zustand:

Bescheinigung des EUV Stadtbetriebes Castrop-Rauxel vom 10.10.2022 bezüglich der noch zu erhebenden bzw. bereits erhobenen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die Grundstücke

*Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstücke 458, 459
gelegen in Castrop-Rauxel, Herbstfeld 12*

Die oben genannten Grundstücke werden ausschließlich von der Straße „Herbstfeld“ erschlossen. Ein Bebauungsplan besteht für dieses Gebiet nicht.

Die Straße „Herbstfeld“ (ehemals Talstraße) wurde aufgrund eines Vertrages vom 11.09.1952 durch Dritte ausgebaut.

Im Jahre 1983 wurde die Fahrbahn erneuert. Die Abrechnung der Straßenausbaubeiträge nach KAG erfolgte im Jahr 1987.

Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzes NW können nicht erhoben werden.

Die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen nach KAG NW hängt von den weiteren politischen Entscheidungen ab.


3.4 Beurteilung

- Lage **einfache Wohnlage**
BRW 215,- EUR / m²; Wohnbaufläche, II, 35 m Grundstückstiefe

Grundstücksmarktbericht der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop 39

Folgende durchschnittliche Bodenrichtwerte für beitragsfreie Wohnbauflächen, beitragsfreie gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen sind in der Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 37 GrundWertVO NRW für das Jahr 2022 veröffentlicht worden:

Geschosswohnungsbau

Stadt	Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,0 - 1,5, Geschosse III - IV *		
	beitragsfrei in €/m ²		
	gut	Lage: mittel	mäßig
 Castrop-Rauxel	360	300	230
Datteln	300	280	250
Haltern am See	470	380	240
Herten	350	290	230
Oer-Erkenschwick	290	260	240
Waltrop	380	300	280

* Hinweis: Die angegebenen beitragsfreien Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Grundstückstiefe von 35 m.

- Nutzbarkeit **Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag eingeschränkt nutzbar.**

Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

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

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: 1./2. Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten und 3 Garagen
 - Geschosse: zweigeschossige Bauweise, voll unterkellert, Satteldach, ausgebautes Dachgeschoss
 - Gebäudenutzung: Wohnnutzung
 - Raumbezeichnung:
 - WE Nr. 1 im Erdgeschoss links:
Diele, Kinderzimmer, Badezimmer, Abstellschrank, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)
 - WE Nr. 2 im Erdgeschoss rechts:
Diele, Badezimmer, Abstellschrank, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich), Kinderzimmer
 - WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss links:
Diele, Badezimmer, offene Küchennische zum Wohnzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich), Kinderzimmer, Abstellschrank
 - WE Nr. 4 im 1. Obergeschoss rechts:
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.
Aufteilung laut Bauzeichnung:
Diele, Bad, Abstellschrank, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küchennische vom Wohnzimmer zugänglich, Abstellraum, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)
 - WE Nr. 5 im Dachgeschoss links:
Diele, Kinderzimmer, Badezimmer, Wohnzimmer, Küchennische, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)
 - WE Nr. 6 im Dachgeschoss rechts – Leerstand:
Diele, Kinderzimmer, Badezimmer, Wohnzimmer, offene Küchennische, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)
- Ursprünglich waren die Küchen zu den Wohnräumen hin geöffnet. Diese Öffnungen wurden mit einer Gipskartonkonstruktion verschlossen, die Abstellräume im Flur wurden jeweils verkleinert, so dass ein Zugang vom Flur direkt in die Küche möglich wurde
- Dachboden
- Kellergeschoss:
Flur, Abstellräume, Trockenraum, Waschküche und Heizungsraum (durch den Trockenraum zugänglich)

4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

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

- Ursprungsbaujahr	-	Wohnhaus	1953 laut Angabe
	-	Garagen	1953 laut Angabe
- mittleres Baujahr		1977 (fiktiv)	
- mittleres Alter		45 Jahre	
- mittlere Gesamtnutzungsdauer		79 Jahre	
- Restnutzungsdauer		34 Jahre	
- Grundstücksfläche	1.	522 m ²	Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstück 458
	2.	18 m ²	Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstück 459
		<u>540 m²</u>	
- bebaute Fläche	1./2. rd.	186 m ²	Grundflächenzahl GRZ 0,34
- Geschossfläche <i>ohne Dachgeschoss</i>	1./2. rd.	276 m ²	Geschossflächenzahl GFZ 0,51
- Brutto – Grundfläche	rd.	550 m ²	Mehrfamilienwohnhaus
	rd.	48 m ²	Garagen
- Wohn/Nutzfläche	rd.	52 m ²	WE Nr. 1 / EG links
	rd.	52 m ²	WE Nr. 2 / EG rechts
	rd.	52 m ²	WE Nr. 3 / 1. OG links
	rd.	52 m ²	WE Nr. 4 / 1. OG rechts
	rd.	39 m ²	WE Nr. 5 / DG links
	rd.	38 m ²	WE Nr. 6 / DG rechts
	rd.	<u>285 m²</u>	Gesamtwohnfläche

4.3 Baubeschreibung

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

Robau

- | | | |
|---|-------------------|---|
| - | Konstruktion | massive Mauerwerksbauweise |
| - | Keller Wände | Mauerwerk |
| | Decke | Betondecke |
| - | Geschosse Wände | Mauerwerk |
| | Decken | Betondecken |
| - | Dachkonstruktion | Wohnhaus:
Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Gauben zur Gartenseite mit Bitumendachbahneindeckung, Kaminkopf mit Ziegelsteinmauerwerk |
| | | Garagen:
flach geneigtes Pultdach, Bitumendachbahneindeckung |
| - | Regenentwässerung | Zinkdachrinnen und Zinkfallrohre |
| - | Besonderheiten | keine |

Fassade

- Wohnhaus:**
Außenfassade mit Wärmedämmverbundsystem, laut Angabe zwischen 2004 und 2008 eingebracht, Strukturputz und Anstrich, im Sockelbereich Putz mit Anstrich
- Garagen:**
Außenfassaden mit Putz und Anstrich, massive Rissbildung

Haustechnik

- | | | |
|---|----------------------|--|
| - | Heizung Anlage | Gaszentralheizungsanlage laut Angabe ca. von 1980
Zustand und Funktion der Heiztechnik wurde nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht. |
| | Energie | Gas |
| - | Warmwasserversorgung | Elektrodurchlauferhitzer |
| - | Elektroanlage | einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen |
| - | Sonstiges | Fenster laut Angabe von 1980 |

A u s b a u

Qualität: einfach bis Standard

*Erdgeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus

Hauseingangstür als Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Kunststeinfußboden, Wand Flocksysteem, Decke Putz gestrichen, Briefkastenanlage, Elektrounterverteilung

Treppe zum 1. Obergeschoss als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Holzgeländer, Holzhandlauf, der Handlauf ist neu zu streichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Rissbildung im Wandbereich unterhalb des Fensters

Tür zum Kellergeschoss mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Treppe zum Kellergeschoss als Stahlbetontreppe ohne Belag, Stahlhandlauf, Wand und Decke Putz gestrichen

WE Nr. 1 im
EG links

Diele

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, alter Teppichfußboden, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung

Kinderzimmer

Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, das Türblatt fehlt, Teppichfußboden, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Badezimmer

Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Mosaikfußboden, Majolikawandfliesen ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand Tapete, in Teilbereichen Kunststoffwandverkleidung, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Plattenheizkörper, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Waschmaschinenanschluss, weiße Sanitärobjekte

Abstellschrank

Innentür wie vor, Betonfußboden, Wand Putz gestrichen

Küche

Innentür wie vor ohne Lichtausschnitt, PVC-Fußboden, Majolikawandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe im Arbeitsplattenbereich, darüber Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, der Heizkörper ist demontiert, es handelt

sich bei der Küche um eine ehemalige Küchennische, die vom Wohnzimmer zugänglich war, die Öffnung zum Wohnzimmer wurde mit einer einfachen Gipskartonständerkonstruktion verschlossen, die Innentür zum Flur wurde im Bereich eines ehemals vorhandenen Abstellraums errichtet

Wohnzimmer Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Heizkörper ohne Verkleidung

Schlafzimmer durch das Wohnzimmer zugänglich
Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Heizkörper ohne Verkleidung

Die Wohnung ist in dem zum Stichtag vorgefundenen Zustand nicht nutzbar, durchgreifende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten sind notwendig.

Die Wohnung ist zu entrümpeln und zu reinigen. Fußbodenbeläge sowie die Sanitärinstallation sind zu erneuern. Die Heizkörper sind zu ersetzen.

WE Nr. 2 im
EG rechts

Diele Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, teilweise mit Lichtausschnitt, PVC-Fußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen

Badezimmer Innentür wie vor mit Lichtausschnitt, Mosaikfußboden, Majolikawandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Plattenheizkörper, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Spülkasten, Waschmaschinenanschluss, weiße Sanitärobjekte

Abstellschrank Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wand Putz gestrichen

Küche ehemals zum Wohnzimmer geöffnet, mit einfacher Gipskarton-Ständerkonstruktion abgetrennt, Wandflächen mit Raufaser und Anstrich. Majolikafliessen-

	spiegel bis ca. 1,40 m Höhe im Arbeitsplattenbereich, Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Elektroherdanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss
Wohnzimmer	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Teppichfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Schlafzimmer	durch das Wohnzimmer zugänglich Innentür wie vor ohne Lichtausschnitt, Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Kinderzimmer	PVC-Fußboden auf Holzdielenbelag, Wand Raufaser gestrichen, Decke Tapete, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper

1. Obergeschoss

Gemeinschaftstreppe	Kunststeinfußboden, Wand Flocksysteem, Decke Putz gestrichen, Treppe wie vor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung
---------------------	---

WE Nr. 3 im 1. OG links

Diele	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, teilweise mit Lichtausschnitt, Teppichfußboden, Wand Tapete, Kunststoffdeckenverkleidung
Badezimmer	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt, Mosaikfußboden, Majolikawandfliesen bis ca. 1,80 m Höhe, Wand Tapete, Kunststoffdeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Plattenheizkörper, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Elektrodurchlauferhitzer, Waschmaschinenanschluss, weiße Sanitäröbekte
Küche	ehemals zum Wohnzimmer geöffnet, mit einfacher Gipskarton-Ständerkonstruktion abgetrennt, keine Innentür, PVC-Fußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, in Teilbereichen wurde hier die Tapete entfernt und teilweise auch die Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss

Wohnzimmer	Teppichfußboden, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Schlafzimmer	durch das Wohnzimmer zugänglich Innentür wie vor ohne Lichtausschnitt, Teppichfußboden, Wand Tapete, Holzdeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Kinderzimmer	Innentür wie vor ohne Lichtausschnitt, Teppichfußboden, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Abstellschrank	Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wand Putz gestrichen

WE Nr. 4 im
1. OG rechts

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Dachgeschoss

Gemeinschafts-
treppenhaus

Treppe zum Dachgeschoss wie vor, Wand und Dachschräge mit Flocksysteem, es wurde ein neues Fenster eingebracht, in diesem Bereich sind die Wandflächen provisorisch beigeputzt, der Wandbelag ist instand zu setzen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, massive Treppe mit Kunststeinbelag, Holzgeländer, Holzhandlauf

WE Nr. 5 im
DG links

Diele	Wohnungseingangstür wie vor mit Lichtausschnitt, Teppichfußboden, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung
Badezimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt absperrt in Holz mit Anstrich, Mosaikfußboden, Wandfliesen auch im Dachschrägenbereich bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, Holzdachflächenfenster, Plattenheizkörper, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektrodurchlauferhitzer, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause
Kinderzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt absperrt in Eiche hell Dekor, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper

Wohnzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt mit Kunststoffüberzug in Kiefer Dekor, Teppichfußboden, Wand Tapete, Kunststoffdeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Heizkörper
Schlafzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich mit Lichtausschnitt, Teppichfußboden, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Heizkörper
Küche	keine Innentür, Teppichfußboden, Fliesenspiegel im Bereich des Waschtisches, Wand und Dachschräge mit Tapete, Holzdachflächenfenster mit Einfachverglasung, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss

Die Wohnung befindet sich in einem eher mäßigen Zustand. Fußbodenbeläge sowie die Sanitärinstallation sind zu erneuern. Die Heizkörper sind zu ersetzen.

WE Nr. 6 im
DG rechts

Diele	Wohnungseingangstür wie vor mit Lichtausschnitt, Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, teilweise mit Lichtausschnitt, Teppichfußboden, Wand Putz, Decke mit Verkleidung
Kinderzimmer	Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Decke mit Verkleidung, Dachschräge Tapete, Gaube, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Badezimmer	Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Majolikawandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand Putz, Decke und Dachschräge mit Verkleidung, Holzdachflächenfenster mit Einfachverglasung, diese ist zu ersetzen, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Elektrodurchlauferhitzer, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte
Wohnzimmer	Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wand teilweise Tapete, teilweise Putz, Rissbildung im Wandbereich, Decke mit Verkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fenster von 1987, Plattenheizkörper, der Drempebereich ist in Teilbereichen geöffnet
Küchennische	PVC-Fußboden, Majolikawandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand Putz, Decke und Dachschräge

	mit Tapete, Holzdachflächenfenster mit Einfachverglasung, dieses ist zu ersetzen, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss
Schlafzimmer	durch das Wohnzimmer zugänglich Innentür wie vor ohne Lichtausschnitt, PVC-Fußboden, Wand und Dachschräge mit Rollputz, Decke mit Verkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, im Bereich des Fensters sind teilweise die Tapete und der Putz abgelöst und instand zu setzen
	Die Wohneinheit befindet sich in einem mäßigen Zustand. Die Innentüren sind zu erneuern und die Fußbodenbeläge sind instand zu setzen. Die Sanitärinstallation ist zu erneuern. Die Holzdachflächenfenster sind durch isolierverglaste Fenster zu ersetzen.
Dachboden	Holzdielenfußboden, Giebelwände mit Putz, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, in Teilbereichen mit Unterspannbahn, diese ist jedoch großflächig defekt, Zinkdachausstiegsfenster
<i>Kellergeschoss</i>	
Flur	Betonfußboden, Wand teilweise Mauerwerk mit Anstrich, teilweise Putz mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stromhausanschluss unterhalb der Kellertreppe befinden sich der Gas- und der Wasserhausanschluss
Abstellraum 1	Innentür mit Holzdeckzarge, Holztürblatt mit Anstrich, Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Unratablagerungen
Trockenraum	Holzlattentür, Betonfußboden mit Revisionsschacht, Wand Putz, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Gaszähler
Waschküche / Heizungsraum	durch den Trockenraum zugänglich Kelleraußeneingang mit Metalltür, Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Wand Putz bis ca. 1,20 m Höhe, im Übrigen Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Gaszentralheizungsanlage ca. von 1980
Kelleraußeneingang	Stahlbetontreppe mit 6 Steigungen ohne Belag, Stahlhandlauf, Stahlgeländer, Kellerhals mit Putz und Anstrich, Feuchteschäden und Rissbildung, der Kellerhals ist instand zu setzen

Abstellraum 2	Innentür als einfache Holzfasertür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern
Abstellraum 3	Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Putz, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern
Abstellraum 4	ohne Innentür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern
Abstellraum 5	PVC-Fußboden, Wand Mauerwerk, teilweise mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern
Abstellraum 6	dieser ist verschlossen <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Abstellraum 7	einfache Holztür mit Anstrich, Betonfußboden, Wand Putz, teilweise Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern
Abstellraum 8	Holztür mit Anstrich, Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern

4.4 Zustand

in Teilbereichen vernachlässigte Instandhaltung

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Die Elektroinstallation ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen.

Es sind insgesamt neue Wohnungseingangstüren einzubringen.

Die Sanitärinstallation ist zu erneuern.

Erdgeschoss:

Gemeinschaftstreppe:

Im Treppenbereich zum 1. Obergeschoss Rissbildung im Wandbereich unterhalb des Fensters. Die Wandfläche ist instand zu setzen.

Der Holzhandlauf ist neu zu streichen.

WE Nr. 1 im Erdgeschoss links:

Kinderzimmer:

Das Türblatt fehlt.

Küche:

Der Heizkörper ist demontiert.

Teilweise sind die Heizkörperverkleidungen entfernt.

Eine eingehende Besichtigung der Wohnung war infolge der in der Wohnung gelagerten Gegenstände nicht möglich. Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz wird Bezug genommen.

Die Wohnung ist in dem zum Stichtag vorgefundenen Zustand nicht nutzbar, durchgreifende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten sind notwendig.

Die Wohnung ist zu entrümpeln und zu reinigen. Fußbodenbeläge sowie die Sanitärinstallation sind zu erneuern. Die Heizkörper sind zu erneuern.

WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss links:

Eine eingehende Besichtigung der Wohnung war infolge der in der Wohnung gelagerten Gegenstände nicht möglich. Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz wird Bezug genommen.

Das Badezimmer ist zu sanieren.

WE Nr. 5 im Dachgeschoss links:

Eine eingehende Besichtigung der Wohnung war infolge der in der Wohnung gelagerten Gegenstände nicht möglich. Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz wird Bezug genommen.

Die Wohnung befindet sich in einem eher mäßigen Zustand. Fußbodenbeläge sowie die Sanitärinstallation sind zu erneuern. Die Heizkörper sind zu ersetzen.

WE Nr. 6 im Dachgeschoss rechts:

Wohnzimmer:

Rissbildung im Wandbereich, der Drempebereich ist Teilbereichen geöffnet.

Die Wohneinheit befindet sich in einem mäßigen Zustand. Die Innentüren sind zu erneuern und die Fußbodenbeläge sind in stand zu setzen. Die Sanitärinstallation ist zu erneuern. Die Holzdachflächenfenster sind durch isolierverglaste Fenster zu ersetzen.

Dachboden:

Die Unterspannbahn ist großflächig zerstört.

Kaminversottung

Kellergeschoss:

Abstellraum 1:

Unratablagerungen.

Kelleraußeneingang:

Im Bereich des Kellerhalses Feuchteschäden und Rissbildung. Der Kellerhals ist instand zu setzen.

Die Kosten für die Entrümpelung und die Reinigung des Objektes bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Außen:

Garagen:

massive Rissbildung im rückwärtigen Wandbereich, teilweise Feuchteschäden

Die Wandflächen sind instand zu setzen. Die Dachanschlüsse und die Dachentwässerung sind instand zu setzen.

- | | | |
|---|-------------------------------|--|
| - | Instandhaltung | vernachlässigte Instandhaltung |
| - | wirtschaftliche Wertminderung | keine |
| - | Nutzungseinschränkungen | Das Objekt befindet sich in Teilbereichen in einem vernachlässigten Zustand. |

Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

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

- | | | |
|---|-----------|-------|
| - | Sonstiges | ----- |
|---|-----------|-------|

werterhöhende Umstände:	keine
-------------------------	-------

4.5 Beurteilung

- | | | |
|---|-----------------------|--|
| - | bautechnisch: | massive, solide Mauerwerksbauweise |
| - | Funktion / Zuschnitt: | einfache Wohnungszuschnitte mit gefangenen Räumen |
| - | Vermietbarkeit: | Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit zu erwarten. |
| - | Verkäuflichkeit: | Es sind infolge der Lage, der Größe und insbesondere der Beschaffenheit des Objektes Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit möglich. |

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:

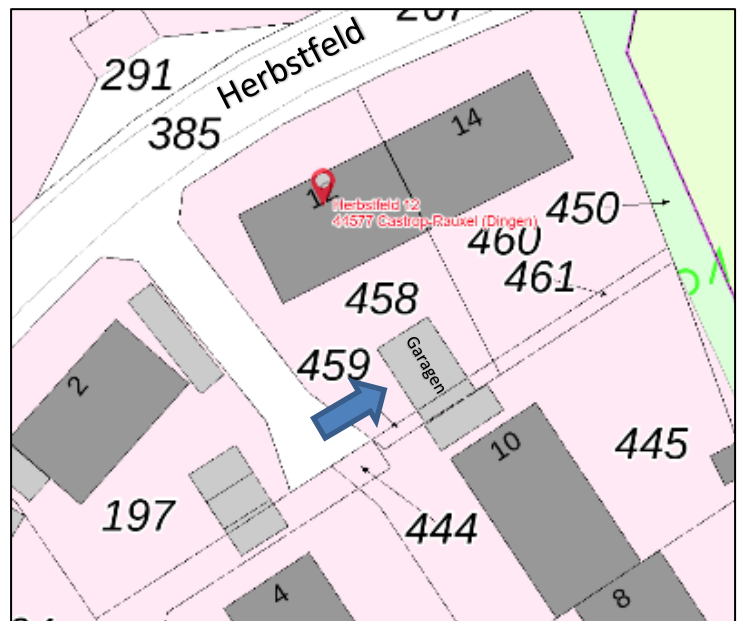
- * Entwässerung
- * Strom
- * Fernwärme
- * Gas
- * Fernsehen

Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
Erdkabelanschluss

Anschluss an die öffentliche Versorgung
Satellitenempfangsanlage

- Außenbauwerke

Die Erschließung der Garagen erfolgt über eine schmale, asphaltierte Seitenstraße (Sackgasse).



Die rechte Garage wird zum Wertermittlungstichtag auch teilweise über das Flurstück 444 erschlossen, welches in der Hand fremder Dritter ist. Die Erschließung dieser Garage über die hier zu bewertenden Grundstücke Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstücke 458 / 459 ist daher eingeschränkt. Inwieweit für das Flurstück 444 ein Wegerecht zugunsten der hier zu bewertenden Grundstücke als Baulast oder dinglich gesichert im Grundbuch eingetragen ist, ist diesseits nicht bekannt. Eine gesicherte Erschließung wird angenommen.

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

Auf den zu bewertenden Grundstücken, die hier als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden, befinden sich insgesamt drei massiv errichtete Garagen.

Außenfassade mit Putz und Anstrich, massive Rissbildung, teilweise Feuchteschäden, flach geneigtes Pultdach, Bitumendachbahneindeckung, Zinkdachrinne, kein Fallrohr, Stahlschwingtore, diese befinden sich in einem mäßigen Zustand

mittlere Garage:

Betonfußboden, Wand Bimsmauerwerk, Decke in Bims, massive Rissbildung im rückwärtigen Wandbereich, Stromanschluss, Stahlschwingtor

Die rechte Garage ist vermietet, die linke Garage steht leer.

Eine Besichtigung wurde für beide Garagen nicht ermöglicht.

- | | | |
|---|--------------------|---|
| - | befestigte Flächen | Eingangszuwegung mit Betonsteinplatten |
| - | Einfriedung | Einfriedung mit Stahlgitterzaun sowie grenzständigen Gebäuden |
| - | Grünanlagen | Gartenbereich mit Zierrasen, Ziersträuchern und Zierbäumen |

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

einfacher Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

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

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

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

Verfahren der Wertermittlung

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Mehrfamilienwohnhaus und 2 ½ Garagen bebautes Grundstück und ein mit einer ½ Garagen bebautes Grundstück handelt, die bei der weiteren Wertermittlung als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden. Für das Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wird nur hilfsweise betrachtet.

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

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

WERTERMITTLUNG

7. ERTRAGSWERT

§§ 27 – 34 ImmoWertV
i.V.m. § 8 (3) ImmoWertV

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

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

7.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

B o d e n r i c h t w e r t nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2022

- laut Auskunft des Gutachterausschusses der Kreisverwaltung Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2022 vom 01.01.2022
- zonaler Bodenrichtwert / Herbstfeld: rd. 215,-- EUR/m²

Lage und Wert:

Gemeinde	Castrop-Rauxel
Postleitzahl	44577
Ortsteil	Dingen
Bodenrichtwertnummer	976
Bodenrichtwert	215,-- EUR / m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022

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

beschreibende Merkmale:

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	215,-- EUR / m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022

Die zu bewertenden Grundstücke, betrachtet als wirtschaftliche Einheit, weichen in Bezug auf ihre wertbestimmende Eigenschaft „Grundstückstiefe“ mit rd. 30 m maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab. Der oben genannte Bodenrichtwert ist daher unter Berücksichtigung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen aus Vergleichsfällen ermittelten Umrechnungsfaktoren wie folgt anzupassen:

$$215,-- \text{ EUR / m}^2 \times 1,04 = 223,60 \text{ EUR / m}^2$$

$$\text{rd. } 225,-- \text{ EUR / m}^2$$

angepasster Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten)

rd. 225,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *)

enthalten

Laut Auskunft des EUV Stadtbetrieb Castrop-Rauxel vom 10.10.2022 fallen Erschließungskosten für die in Rede stehenden Grundstücke nicht mehr an.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei

225,-- EUR/m²

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

1. Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstück 458

	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	522	x	225,00	=	117.450,-- EUR
Bodenwert					= 117.450,-- EUR

2. Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstück 459

	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	18	x	225,00	=	4.050,-- EUR
Bodenwert					= 4.050,-- EUR

Bodenwert der als wirtschaftliche Einheit betrachteten Grundstücke gesamt					= 121.500,-- EUR
---	--	--	--	--	------------------

Zur Baulast:

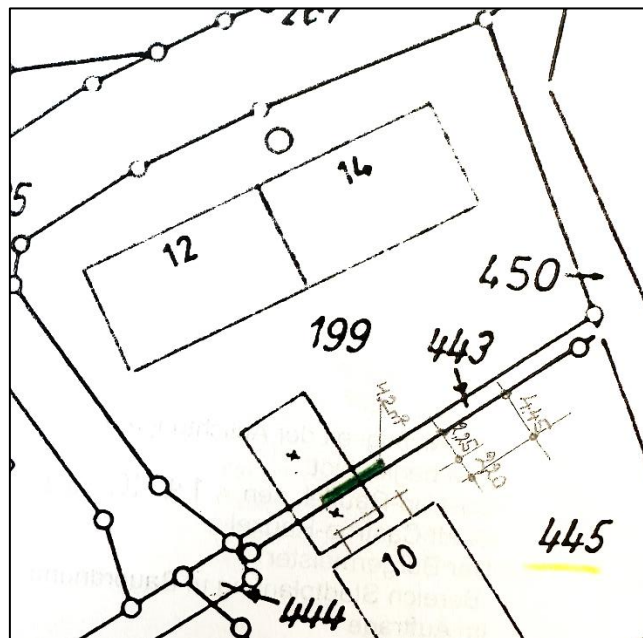
Das Grundstück Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstück 459 ist mit einer Abstandflächenbaulast belastet.

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

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

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

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



Da die hier in Rede stehende belastete Fläche zum Teil mit einer Garage bebaut ist und die übrige Fläche als Gartenland genutzt wird, ist hier insgesamt von einer eher unwesentlichen Beeinträchtigung der belasteten Fläche des Grundstücks auszugehen.

In der Literatur werden für eine unwesentliche Beeinträchtigung von Wohnhausgrundstücken Minderungen in Höhe von 10 % - 30 % des Bodenwertes der belasteten Fläche angegeben. Infolge der oben dargestellten Nutzung der belasteten Fläche, wird hier eine Wertminderung der in Rede stehenden Fläche in Höhe von 10 % des Bodenwertes als angemessen erachtet.

belastete Fläche:
4,20 qm

Die Wertminderung ergibt sich danach wie folgt:

2. Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstück 459

	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
belastete Fläche	4,20	x	-22,50	=	-95,-- EUR
Wertminderung bedingt durch die Abstandflächenbaulast				=	-95,-- EUR

Die Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung im Ertragswert- und Sachwertverfahren bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

R o h e r t r a g

§ 18 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

Laut Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel –
gültig ab dem 01.04.2021 bis zum 31.03.2023

Begriffsdefinitionen

Mietenbegriff "Netto-Kaltmiete"

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

Möbliering

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

1. Mietspiegeltabelle

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

Wohnfläche

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien, etc. werden nach § 2 Abs. 2 Ziffer 2 Wohnflächenverordnung berücksichtigt.

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

Wohnfläche [m ²]	Basismiete [Euro/m ²]	Wohnfläche [m ²]	Basismiete [Euro/m ²]	Wohnfläche [m ²]	Basismiete [Euro/m ²]
30-34	5,20	60-64	5,18	90-94	5,37
35-39	5,16	65-69	5,20	95-99	5,41
40-44	5,14	70-74	5,23	100-104	5,46
45-49	5,13	75-79	5,26	105-109	5,50
50-54	5,14	80-84	5,30	110-114	5,54
55-59	5,16	85-89	5,34	115-120	5,59

2. Baualter

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

Beschaffenheit

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

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

Tabelle 2: Einfluss des Baualters auf die Basis-Nettomiete

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

3. Ermittlung von besonderen Wohnwertmerkmalen

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

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

Maßgeblich sind nur Wohnwertmerkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich.

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

Tabelle 3: Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale

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

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

- Dachgeschosswohnung, Souterrainwohnung, Maisonettewohnung, Penthouse Wohnung
- Einbauküche mit Schränken und Elektrogeräten
- Bad und WC innerhalb oder außerhalb der Wohnung
- Zusätzliches Gäste-WC
- Kein vom Vermieter gestelltes Bad und WC

- Badewanne, Dusche, zweites Waschbecken, Handtuchrockner-Heizkörper, Fenster im Bad, PVC-Belag im Bad
- Nicht alle Räume von der Diele erreichbar (z.B. Durchgangszimmer)
- Abstellraum innerhalb oder außerhalb der Wohnung
- eigener Kellerraum oder Dachbodenanteil
- Installation (Strom, Wasser, Gas) überwiegend sichtbar auf Putz
- Gegensprechanlage
- Mindestens ein Wohnraum, Küche, Bad ohne fest installierte Heizung,
- Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume
- Einbruchschutz (z.B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)
- Bodengleiche Dusche im Bad
- Alle Türen mind. 90 cm breit
- Wohnung ist schwellenfrei
- Wohnung ist stufenlos erreichbar
- Haltegriffe
- Teppichboden, PVC-Böden, Rohboden/ kein Fußbodenbelag, Laminat, Holzdielen
- Einfachverglasung, Doppelkassenfenster, Isolierverglasung, Wärmeschutzverglasung, höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,0 und darunter)
- Balkon/ Loggia, Terrasse, Dachterrasse, Wintergarten, eigener Garten, Gemeinschaftsgarten
- Einordnung nach Energieausweis
- Beheizungsart (Zentralheizung, Etagenheizung, Elektro- /Nachtspeicheröfen, Einzel-öfen) und Energieträger (Öl, Gas, Fernwärme, Kohle, Koks, Holz, Pellets, erneuerbare Energien)
- Warmwasserversorgung (keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung, Zentrale Warmwasserversorgung)
- Dach- und Kellerdämmung, Austausch des Wärme-Erzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)
- Erneuerung Wohneingangstür
- Lage zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Haltestellen ÖPNV, Grünanlagen, Gaststätten, Restaurants, Cafés, Hausarzt, Krankenhaus, Grünflächen

4. Mietspiegelspanne

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

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

Innerhalb der Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

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

tatsächlich gezahlte Kaltmiete, laut vorliegender Mietverträge:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Wohnungs-Nr.	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Anlage [m ²]	Nutzfläche lt. Anlage [m ²]	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
Mehrfamilienwohnhaus, Herbstfeld 12, 44577 Castrop-Rauxel						
WE Nr. 1	EG	Wohnen	52		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 2	EG	Wohnen	52		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 3	1. OG	Wohnen	52		220,-- EUR	4,23 EUR/qm
WE Nr. 4	1. OG	Wohnen	52		220,-- EUR	4,23 EUR/qm
WE Nr. 5	DG	Wohnen	39		160,-- EUR	4,10 EUR/qm
WE Nr. 6	DG	Wohnen	38		keine Angaben / Leerstand	

Hinweis:

Die Mietverhältnisse für die Wohneinheiten Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 begannen zum 01.01.2004. Inwieweit zwischenzeitlich Anpassungen der Miethöhe vorgenommen wurden, ist diesseits nicht bekannt.

Für die weitere Wertermittlung wird zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages von der Durchführung der unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen ausgegangen. Infolge der angenommenen Modernisierungsmaßnahmen wäre eine Anpassung der bisher vereinbarten Mieten auf Grundlage der Modernisierungskosten möglich. Zudem wird angenommen, dass zum Wertermittlungstichtag eine Anhebung der Mieten entsprechend der Kappungsgrenze möglich ist. Gegebenenfalls zusätzlich bestehenbleibende Mindererträge bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren unberücksichtigt. Es wird angeraten diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Bewertungsansatz:

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

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 bis 4 und 6 bis 8 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 17 (1) ImmoWertV

Lage:	Herbstfeld 12, 44577 Castrop-Rauxel		
-------	-------------------------------------	--	--

Wohnfläche	52 qm	WE Nr. 1 - WE Nr. 4	
------------	-------	----------------------------	--

Baualtersklasse	1949 - 1970	2,30%	
-----------------	-------------	-------	--

Ortsübliche Vergleichsmiete:

Basismiete	5,14 EUR / qm		
------------	---------------	--	--

Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	2,30%		
---	-------	--	--

Wohnmerkmale	-2,50% Beeinträchtigung durch Straßenlärm 2,70% Waschküche / Trockenraum vorh. -2,50% Elektrodurchlauferhitzer im Bad 6,90% Außenwanddämmung 2000 - 2009 2,60% Modernisierung Sanitär nach 2010		
--------------	---	--	--

Zu-Abschläge insgesamt	9,50%		
------------------------	-------	--	--

Summe aller Zu- und Abschläge	0,49 EUR / qm		
-------------------------------	---------------	--	--

mittlere monatliche Vergleichsmiete	5,63 EUR / qm		
--	----------------------	--	--

Mietspanne	5,05 EUR / qm	bis	6,23 EUR / qm
-------------------	----------------------	-----	----------------------

Für die WE Nr. 1 bis WE Nr. 4 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung des Objektes gemäß Bewertungsansatz eine Miete im oberen Bereich der oben genannten Spanne in Höhe von rd. 6,25 EUR / m² als angemessen angenommen.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es als angemessen angenommen, die oben genannte Miete unter Berücksichtigung der Miet- und Immobilienpreise NRW – Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) um 2,5 % anzuheben.

Es ergibt sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. 6,40 EUR / m²

Lage:	Herbstfeld 12, 44577 Castrop-Rauxel	
Wohnfläche	39 qm / 38 qm	WE Nr. 5 - WE Nr. 6
Baualtersklasse	1949 - 1970	2,30%

Ortsübliche Vergleichsmiete:

Basismiete	5,16 EUR / qm		
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	2,30%		
Wohnmerkmale	-2,50% Beeinträchtigung durch Straßenlärm 2,70% Waschküche / Trockenraum vorh. -2,50% Elektrodurchlauferhitzer im Bad 6,90% Außenwanddämmung 2000 - 2009 2,60% Modernisierung Sanitär nach 2010		
Zu-Abschläge insgesamt	9,50%		
Summe aller Zu- und Abschläge	0,49 EUR / qm		
mittlere monatliche Vergleichsmiete	5,65 EUR / qm		
Mietspanne	5,07 EUR / qm	bis	6,25 EUR / qm

Für die WE Nr. 5 und Nr. 6 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung des Objektes gemäß Bewertungsansatz eine Miete im oberen Bereich der oben genannten Spanne in Höhe von rd. 6,25 EUR / m² als angemessen angenommen.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es als angemessen angenommen, die oben genannten Miete unter Berücksichtigung der Miet- und Immobilienpreise NRW – Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) um 2,5 % anzuheben.

Es ergibt sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. 6,40 EUR / m²

Garagen:

Für die Garagen links und mittig wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten eine monatliche Miete in Höhe von 40,- EUR je Garage in Ansatz gebracht.

Für die Garage Nr. 3 wird unter Berücksichtigung der eingeschränkten Zugangssituation eine monatliche Miete in Höhe von 30,- EUR als angemessen erachtet.

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

Im konkreten Fall werden für das in Rede stehende Mehrfamilienwohnhaus Verwaltungskosten gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in einer Höhe von pauschal 1.872,- EUR jährlich (312,- EUR je Wohneinheit) und für die Garagen in einer Höhe von pauschal 123,- EUR jährlich (41,- EUR je Garage) als zutreffend erachtet.

Instandhaltungskosten:

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

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung eines Gebäudes ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht ebenfalls zum Alter des Objektes. Je älter das Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen. Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei Geschäftsgrundstücken mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Vorliegend werden für das Mehrfamilienwohnhaus unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV Instandhaltungskosten in Höhe von 12,20 EUR / m² jährlich als angemessen erachtet. Für die Garagen werden Instandhaltungskosten in einer Höhe von pauschal 276-- EUR (92,-- EUR je Garage) jährlich in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis:

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

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

Bei dem hier vorliegenden Objekt wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der Ausstattung sowie des Zuschnitts des Objektes im unteren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis wird für das Wohnhaus auf Grundlage des Bewertungsansatzes mit 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen. Für die Garagen wird das Mietausfallwagnis ebenfalls in Höhe von 2 % des Rohertrages als angemessen erachtet.

Betriebskosten:

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

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

- **Mehrfamilienwohnhäuser**
gewerbl. Anteil bis 20 % des Rohertrages Liegenschaftszinssatz Ø 4,0 %

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

59

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze 2021 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2021 in % mit Standardabweichung der Einzelwerte (*)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
			durchschn. Wohnfläche/ Nutzfläche in m ²	durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche/ Nutzfläche	durchschnittliche Miete in €/m ² für		durchschn. Bewirtschaftungs- kosten in % des Rohertrages	durchschn. Restnutzungs- dauer in Jahren
Dreifamilienhäuser	2,7 (2,9)	45 (35)	246	1.577	6,1		22,6	38
Standardabweichung	± 1,1 (1,2)		± 37	± 383	± 0,7		± 2,5	± 10
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,0 (4,4)	38 (40)	464	1.284	6,3	6,5	21,6	36
Standardabweichung	± 1,2 (1,4)		± 171	± 585	± 1,2	± 1,0	± 4,7	± 14



Angaben zum zu bewertenden Objekt:

285

6,40

27,44

35

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Abweichungen des zu bewertenden Objektes in Bezug auf die Kennzahlen bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und auch in Hinblick auf Lage, Größe und dargestellte und in Teilen angenommene Beschaffenheit des Mehrfamilienwohnhauses sowie unter weiterer Berücksichtigung der reinen Wohnnutzung des Objektes und die bestehende Marktlage wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 3,5 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Mehrfamilienwohnhaus Herbstfeld 12	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
WE Nr. 1	rd. 52 m ²	x	6,40 EUR	x	12	=	3.994,-- EUR
WE Nr. 2	rd. 52 m ²	x	6,40 EUR	x	12	=	3.994,-- EUR
WE Nr. 3	rd. 52 m ²	x	6,40 EUR	x	12	=	3.994,-- EUR
WE Nr. 4	rd. 52 m ²	x	6,40 EUR	x	12	=	3.994,-- EUR
WE Nr. 5	rd. 39 m ²	x	6,40 EUR	x	12	=	2.995,-- EUR
WE Nr. 6	rd. 38 m ²	x	6,40 EUR	x	12	=	2.918,-- EUR
Gesamtfläche	285 m²						

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag	=	21.889,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
27,44 %	Verwaltungskosten pauschal	./.	1.872,-- EUR
	Mietausfallwagnis 2,0%	./.	438,-- EUR
	Instandhaltungskosten 12,20 €/m ²	./.	3.477,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	./.	219,-- EUR
	Jahresreinertrag	=	15.883,-- EUR

Herbstfeld 12	Stck.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
Garage 1	1 St.	x	40,00 EUR	x	12	=	480,-- EUR
Garage 2	1 St.	x	40,00 EUR	x	12	=	480,-- EUR
Garage 3	1 St.	x	30,00 EUR	x	12	=	360,-- EUR

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag	=	1.320,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
33,18 %	Verwaltungskosten pauschal	./.	123,-- EUR
	Mietausfallwagnis 2,0%	./.	26,-- EUR
	Instandhaltungskosten pauschal	./.	276,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	./.	13,-- EUR
	Jahresreinertrag	=	882,-- EUR

Jahresrohertrag gesamt	=	23.209,-- EUR
-------------------------------	----------	----------------------

Jahresreinertrag gesamt	=	16.765,-- EUR
--------------------------------	----------	----------------------

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	16.765,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertes 3,50 % von 121.500,-- EUR	./.	4.253,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	12.512,-- EUR

Gebäudereinertrag	:	12.512,-- EUR		
mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3	:	34 Jahre		
marktangemessener Liegenschaftszins	:	3,50 %	q = 1,035	
kapitalisierungsfaktor (KF)	:	19,7	q = 1 + Liegenschaftsz./100	
KF = $q^n - 1 / q^n \times (q-1)$				

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
12.512,-- EUR	x	19,70	=	246.486,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	246.486,-- EUR
---	---	-----------------------

Ertragswert der baulichen Anlage	246.486,-- EUR	
Bodenwert	Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstücke 458, 459	121.500,-- EUR
vorläufiger Ertragswert		367.986,-- EUR
Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt		
§ 8 Abs. 2 ImmoWertV		
hier:		0,-- EUR
vorläufiger marktangepasster Ertragswert		367.986,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	-120.000,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	
- Verminderung Abstandflächenbaulast	-95,-- EUR
Ertragswert	247.891,-- EUR

ERTRAGSWERT	rd.	248.000,-- EUR
--------------------	-----	-----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Mehrfamilienwohnhaus wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten und gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1977 festgesetzt. Für die Garagen wird eine übliche Nutzungsdauer von 60 Jahren in Ansatz gebracht. Nach Inaugenscheinahme wird das Baujahr der Garagen sachverständig fiktiv auf das Jahr 1977 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung der (fiktiven) Baujahre und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Einzeldaten und Berechnung der Mittelwerte

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

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer (RND):

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

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

Die mittlere Nutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem mittleren Alter zuzüglich der mittleren Restnutzungsdauer.

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Mehrfamilienwohnhaus 94,74 %	15.883,-- EUR	fiktiv 1977	45	80	35
Garagen 5,26 %	882,-- EUR	fiktiv 1977	45	60	15
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	16.765,-- EUR	1977	45	79	34

- mittleres Baujahr	:	1977
- mittleres Alter	:	45 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	79 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	34 Jahre

8. SACHWERT

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

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

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

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

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

8.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

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

§ 36 ImmoWertV

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

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

Treppen

Kelleraußentreppe

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf) Stck. 6.000,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 15.11.2022 167,60

Herstellungskosten zum Stichtag, den

15.11.2022 6.000,- EUR x 167,60% = 10.056,00 EUR**Garagen****in Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL**

fiktives Baujahr: 1977

Normalherstellungskosten NHK 2010:

485,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 15.11.2022 167,60

Herstellungskosten zum Stichtag,

den **15.11.2022** 485,- EUR x 167,60% = 813,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den **15.11.2022** = 813,- EUR**8.2.2 Alterswertminderung**

§ 38 ImmoWertV

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

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

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

Mehrfamilienwohnhaus		Stichtag:	15.11.2022
BGF:	550	qm Mehrfamilienwohnhaus Herbstfeld 12 44577 Castrop-Rauxel	
550	qm BGF	x 1.257,- EUR	= 691.350,- EUR
gesondert zu berechnende Bauteile:			
Flachdachgauben			= 31.861,- EUR
Kelleraußeneingang			= 10.056,- EUR
Gebäudeherstellungskosten			733.267,- EUR
Alterswertminderung:			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
RND	35 Jahre	*) Restnutzungsdauer	
	56 %	von 733.267,- EUR	= -410.630,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			322.637,- EUR
besonders zu berücksichtigende Bauteile:			
Hausanschlüsse:			= 8.500,- EUR
Außenanlagen:			
2	% der Normalherstellungskosten von 322.637,- EUR		= 6.453,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 337.590,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus		= 337.590,- EUR

Garagen		Stichtag:	15.11.2022
BGF:	48 qm Garagen Herbstfeld 12 44577 Castrop-Rauxel		
48	qm BGF	x	813,- EUR
			= 39.024,- EUR
Herstellungskosten gesamt			39.024,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
15	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
75	%	von 39.024,- EUR	= -29.268,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			9.756,- EUR
Hausanschlüsse:			= siehe oben
Außenanlagen			= siehe oben
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 9.756,- EUR
Gebäudesachwert	Garagen	=	9.756,- EUR

Zusammenstellung der Werte:

Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus	=	337.590,- EUR
Gebäudesachwert	Garagen	=	9.756,- EUR
Gebäudesachwert	gesamt	=	347.346,- EUR
Bodenwert - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens		=	121.500,- EUR
vorläufiger Sachwert		=	468.846,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

hier: Infolge der einfachen Wohnlage des Objektes, sowie der dargestellten Beschaffenheit des Objektes und des Zuschnitts der Einheiten wird es hier als angemessen angenommen, einen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 20 % in Ansatz zu bringen.

-20,00% von 468.846,- EUR = -93.769,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	375.077,- EUR
---------------------------------------	---	---------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -120.000,- EUR
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens
- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge
- Wertminderung Abstandflächenbaulast -95,- EUR

Sachwert = 254.982,- EUR

Sachwert	rd.	255.000,- EUR
-----------------	------------	----------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte von Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen liegen diesseits nicht vor.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 285 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	426,-- 895,-- 870,--	EUR / m ² EUR / m ² EUR / m ² EUR / m ²
Herbstfeld 12 44577 Castrop-Rauxel	Verkehrswert	853,--	EUR / m ²
	Verkehrswert	243.000,--	EUR
	Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)	10,47	

WERTZUSAMMENSTELLUNG

1./2. Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstücke 458, 459
betrachtet als wirtschaftliche Einheit

**Mehrfamilienwohnhaus, Herbstfeld 12,
44577 Castrop-Rauxel**

7.1	BODENWERT	Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstücke 458, 459	121.500,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN		246.486,-- EUR
	MARKTANPASSUNG		0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE		
	- Bauschäden / Baumängel		-120.000,-- EUR
	- Verminderung Abstandflächenbaulast		<u>-95,-- EUR</u>
	ERTRAGSWERT		247.891,-- EUR
		rd.	248.000,-- EUR
8.1	BODENWERT	Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstücke 458, 459	121.500,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN		347.346,-- EUR
	MARKTANPASSUNG		-93.769,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE		
	- Bauschäden / Baumängel		-120.000,-- EUR
	- Verminderung Abstandflächenbaulast		<u>-95,-- EUR</u>
	SACHWERT		254.982,-- EUR
		rd.	255.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstücke 458, 459 - betrachtet als wirtschaftliche Einheit

Der Verkehrswert ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um mit einem Mehrfamilienwohnhaus und 3 Garagen bebaute Grundstücke, die bei der Wertermittlung gemäß Bewertungsansatz als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden. Für das Objekt steht die Erzielung von Rendite im Vordergrund. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Den Risiken in Hinblick auf die in Teilen nicht ermöglichte Besichtigung des Objektes wird mit einem pauschalen Risikoabschlag in Höhe von pauschal 5.000,- EUR Rechnung getragen.

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

• festgestellt in Höhe des Ertragswertes	248.000,-	EUR
• Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung	./.	<u>5.000,-</u>
		243.000,-
		EUR

VERKEHRSWERT	der unbelasteten Grundstücke, als wirtschaftliche Einheit, zum Stichtag, dem 15.11.2022	rd.	<u>243.000,-</u>	EUR
--------------	---	-----	------------------	-----

Rein rechnerisch und informatorisch wird der Verkehrswert für die als wirtschaftliche Einheit betrachteten Grundstücke wie folgt aufgeteilt:

1. Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstück 458

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks, zum Stichtag, dem 15.11.2022	rd.	<u>238.000,-</u>	EUR
--------------	--	-----	------------------	-----

2. Gemarkung Dingen, Flur 3, Flurstück 459

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks, zum Stichtag, dem 15.11.2022	rd.	<u>5.000,-</u>	EUR
--------------	--	-----	----------------	-----

11. BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN

1. Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Die WE Nr. 1, WE Nr. 2 und WE Nr. 6 stehen zum Wertermittlungstichtag leer.
Die WE Nr. 3 und die WE Nr. 5 werden zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.
Die WE Nr. 4 ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.

2. Wird ein Gewerbe betrieben?

In dem in Rede stehenden Objekt wird zum Stichtag kein Gewerbe betrieben.

3. Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind in den besichtigten Flächen zum Wertermittlungstichtag nicht vorhanden.

4. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel Bereich Stadtplanung und Bauordnung vom 19.10.2022 wird mitgeteilt, dass für die zu bewertenden Grundstücke Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel eingetragen sind, siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens.

Laut Schreiben der Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 19.10.2022 wird mitgeteilt, dass zu dem zu bewertenden Objekt derzeit keine **laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren** betrieben werden.

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, vom 14.10.2022 sind die zu bewertenden Grundstücke im Flächennutzungsplan, der am 22.02.2013 amtlich bekannt gemacht wurde, als Wohnbaufläche dargestellt.

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

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

Es befindet sich kein Bebauungsplan in Aufstellung.

Die Grundstücke liegen nicht im (Geltungs-)Bereich

- einer Veränderungssperre
- einer Werbesatzung

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

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

- in einem Landschaftsschutzgebiet
- im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes

gelegen sind.

Die zu bewertenden Grundstücke berühren laut weiterer Angabe nicht

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

6. Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten gegeben?

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 06.10.2022 sind die zu bewertenden Grundstücke zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen verzeichnet.

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

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

7. Unterliegt das Objekt der Wohnungsbindung?

Laut Schreiben der Stadt Castrop-Rauxel – Bereich Soziales – Wohnungswesen – vom 27.10.2022 wird mitgeteilt, dass das oben genannte Objekt nicht im Bestand des geförderten Wohnraums ist.

Waltrop, den 23.02.2023