



Datum: 11.07.2025

Gutachten-Nr.: 6396-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einer Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus) und Massivgarage
bebaute Grundstück in
Insterburger Straße 44, 44581 Castrop-Rauxel



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin

Grundbuch von: Castrop-Rauxel

Blatt: 1144

Gemarkung: Ickern

Flur: 1

Flurstück: 214

Auftraggeber: Amtsgericht Castrop-Rauxel; Aktenzeichen: 27 K 13/24

Wertermittlungstichtag: 16.04.2025

Verkehrswert (unbelastet): 371.000,- €

in Worten: dreihunderteinundsiebzigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 76 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung und Baugrund	11
3	Rechtliche Gegebenheiten	14
3.1	Grundbuch	14
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	15
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel	16
3.4	Denkmalschutz	16
3.5	Bauleitplanung	16
4	Gebäudebeschreibung	18
4.1	Gebäude	18
4.1.1	Vorbemerkung	18
4.1.2	Energetische Qualität	18
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	19
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1	21
4.3	Rohbau des Gebäudes	22
4.4	Innenausbau/Ausstattung	23
4.5	Beschreibung des Bauteils 2	26
4.6	Außenanlagen	26
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
5.1	Baumängel und Bauschäden	27
5.2	Baulast	27
6	Grundstückszubehör	28
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	28
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)	29
9	Verkehrswertermittlung	30
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	30
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung	31
9.3	Bodenwertermittlung	33
9.4	Sachwertermittlung	35
9.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
9.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	36
9.4.3	Sachwertberechnung	39
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	40
9.5	Vergleichswertermittlung	45
9.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	45
9.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	45
9.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes	47
9.5.2	Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Einfamilienhaus	48
9.5.3	Ermittlung des Vergleichswertes	48
9.6	Verkehrswert (unbelastet)	49
10	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	50
11	Anlagen	51
11.1	Lagepläne	51
11.2	Flurkarte	53
11.3	Auskünfte	54
11.3.1	Baulastauskunft	54
11.3.2	Altlastenauskunft	57

11.3.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	58
11.3.4	Anliegerbescheinigung.....	60
11.3.5	Wohnungsbindung	61
11.3.6	Bergbauauskunft.....	62
11.4	Grundrisse /Schnitt.....	67
11.5	Fotos	69
11.5.1	Außenfotos.....	69
11.5.2	Kellergeschoss.....	71
11.5.3	Erdgeschoss	72
11.5.4	Obergeschoss	74
11.5.5	Dachgeschoss.....	76

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Castrop-Rauxel; Aktenzeichen: 27 K 13/24
Auftrag vom:	24.02.2025
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus) und Massivgarage
Derzeitige Nutzung:	Das ursprünglich als Zweifamilienhaus genehmigte Wohnhaus wurde zu einem Einfamilienwohnhaus umgebaut. Es steht derzeit leer und ist nicht vermietet.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungstichtag:	16.04.2025
Qualitätstichtag:	16.04.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 16.04.2025 Teilnehmer: M.Sc. E. Afsin (Mitarbeiter des Sachverständigen) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit. Von dem zu bewertenden Objekt konnten keine aktuellen Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden, daher wurden soweit erkennbar und für diese Wertermittlung erforderlich, die Zeichnungen skizzenhaft ergänzt. Es ist nicht Aufgabe dieser Wertermittlung aktuelle Bestandspläne zu erstellen.
Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und sei-

ner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

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

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.11.2024
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Castrop-Rauxel
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel
- Baulastenauskunft der Stadt Castrop-Rauxel
- Altlastenauskunft des Kreises Recklinghausen
- Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Castrop-Rauxel zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Castrop-Rauxel
- Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Aufmaße, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Bundesland:	NRW
Kreis:	Recklinghausen
Stadt:	Castrop-Rauxel
Ortsteil:	Henrichenburg

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

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

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

Das Stadtgebiet von Castrop-Rauxel hat eine Fläche von insgesamt 51,66 km². Die Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt 11,8 km und die West-Ost-Ausdehnung 9,3 km. Den höchsten Punkt der Stadt markiert die Halde Schwerin mit 147 m über NN, den niedrigsten die Pöppinghauser Straße neben Haus Nr. 264 mit 50,2 m über NN. Die mittlere Höhenlage beträgt 98,6 m über NN. Die Stadt gliedert sich in 15 Stadtteile, von Nord nach Süd und innerhalb einer Zeile von West(südwest) nach Ost(nordost) sind das:^[2]

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

Abgesehen vom jüngeren Stadtteil Schwerin, der den Süden der Gemarkungen Castrops und Rauxels einnimmt, entspre-

chen die heutigen Stadtteile exakt den seit 1975 unveränderten Gemarkungen.^[3]

Durch das Stadtgebiet führen die Bundesautobahnen 2 (Oberhausen-Berlin), 42 (Kamp-Lintfort-Dortmund) und 45 (Dortmund-Aschaffenburg). Am Kreuz Castrop-Rauxel-Ost kreuzt sich die A 42 mit der A 45. Die B 235 von Senden nach Witten, mit Anschluss an die A 40/B 1 knapp südlich der Stadtgrenze in Dortmund, durchquert die Stadt von Nord nach Süd.

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

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im östlichen Teil von Castrop-Rauxel, im Stadtteil Henrichenburg, innerhalb einer überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Anliegerstraße. Die Insterburger Straße ist eine asphaltierte, zweispurige Wohnstraße mit beidseitigen Gehwegen – sie führt überwiegend dem örtlichen Anliegerverkehr und ist beleuchtet. Die Bebauung besteht in erster Linie aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, teilweise mit Vorgärten, angeordnet in eher lockerem Siedlungsgefüge.

Die Struktur der Wohnstraße ist ruhig und homogen, mit viel Grün und wenig Durchgangsverkehr. Nördlich verläuft das Naturschutzgebiet Beerenbruch, das der Lage eine naturnahe Komponente innerhalb des städtischen Kontexts hinzufügt. Die Nähe zu Grünflächen trägt positiv zur Aufenthaltsqualität und zum Erholungsnutzen für Anwohner bei. In etwa 200 m Entfernung befinden sich mehrere Bushaltestellen (z. B. „Cas Insterburger Straße“), die von Linien wie 481, 482, E481 bedient werden; dies schafft eine gute Anbindung an das öffentlich-örtliche Verkehrsnetz. Das Wohnquartier wirkt insgesamt gefestigt und gewachsen, mit einer stabilen Nachbarschaftsstruktur und kaum gewerblichen Nutzungen.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Castrop-Rauxel:	7,5 km
Bushaltestelle:	350 m
Hauptbahnhof:	4,5 km
Autobahnauffahrt A 2:	2,3 km
Flughafen Dortmund:	31,5 km
Kindergarten:	300 m
Grundschule:	1,3 km
Gesamtschule:	1,5 km
Gymnasium:	6 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 7,5 km entfernten Stadtkern von Castrop-Rauxel vorhanden.

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

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 2 -geschossiger Wohnhausbebauung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.



Demographischer Wandel /
Soziale Lage:

Quelle: wegweiser kommune.de

Indikatoren	2023 Castrop- Rauxel	2023 Recklinghaus en, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Bevölkerung (Anzahl)	74.370	620.646	18.190.422
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,1	0,5	3,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,7	9,0	9,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	14,6	14,2	12,4
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-5,9	-5,2	-3,2
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	57,6	48,8	27,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	48,3	40,8	20,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	9,3	7,9	8,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	18,6	16,4	12,1
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	5,9	-0,1	26,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	1,2	1,9	0,4
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-0,1	0,5	-0,7
Durchschnittsalter (Jahre)	45,4	45,4	44,2
Medianalter (Jahre)	47,1	47,5	44,8

Indikatoren	2023 Castrop- Rauxel	2023 Recklinghaus en, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	31,9	33,4	32,5
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	40,3	41,7	36,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	16,7	17,2	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,6	15,9	18,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	16,1	16,5	14,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,3	7,3	7,0
Wohnfläche pro Person (m²)	43,1	44,4	44,7
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	43,7	41,6	42,4
Arbeitslose an den SvB (%)	8,2	10,2	9,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	19,3	25,4	21,6
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	6,4	8,1	7,8
Kinderarmut (%)	22,0	22,3	17,9
Jugendarmut (%)	17,9	20,7	16,5
Altersarmut (%)	4,1	4,2	4,7
SGB II-Quote (%)	12,8	14,0	11,0
ALG II-Quote (%)	10,7	11,9	9,3

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca.:	14 m
mittlere Tiefe, ca.:	59 m
mittlere Breite, ca.:	14 m
Grundstücksgröße:	813 m ²
Form:	fast rechteckige Grundstücksform (Übertiefe 59 m tief)

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung Folgendes mit:

„Das vorgenannte Grundstück ist ausschließlich von der Straße
„Insterburger Straße“ erschlossen (...).

Die Insterburger Straße wurde erstmalig von Dritten durch ei-
nen Erschließungsvertrag aus dem Jahre 1965 hergestellt. Die
endgültig hergestellte Erschließungsanlage wurde anschlie-
ßend kosten- und lastenfrei an die Stadt Castrop-Rauxel über-
geben.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff.
BauGB ist nicht möglich.

topographische Lage: eben

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau: Die Insterburger Straße ist zweispurig, beidseitig mit Gehwe-
gen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitun-
gen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient
dem Anliegerverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Bauwischgarage
eingefriedet durch Zaun

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Recklinghausen mit:

„Das Grundstück Gemarkung Ickern, Flur 1, Flurstück 214, Insterburger Straße 44 in Castrop-Rauxel ist zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet.

Allgemeiner Hinweis:

Die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen spiegelt lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. (...)“

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

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

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

„Das o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Victoria 7 sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung Victoria 7 ist die RAG, Essen.

(...) .Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt in der Berechtsame Victor 7, verliehen auf Steinkohle der RAG.

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

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

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

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

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

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

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

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 20.11.2024 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: **Castrop-Rauxel**

Blatt: 1144

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Ickern

Flur: 1

Flurstück: 214

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,

Größe: 813 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: keine Eintragung

Anmerkung:

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

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

**Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:**

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

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

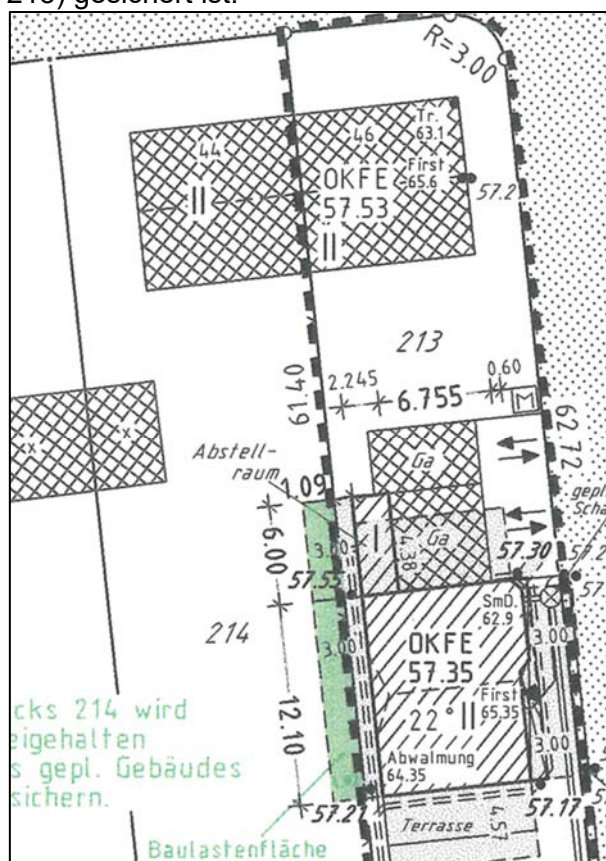
Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragene öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks.

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

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

Baulasturkunde Nr. 33/1998:

Verpflichtung auf dem Flurstück 214 eine Fläche in den Abmessungen von 18,10 m x 1,92 m = 34,7 m², wie im Lageplan dargestellt, gem. § 7 BauO NW freizuhalten, damit die notwendige Abstandsfläche gem. § 6 BauO NW zu Gunsten der Bebauung des Grundstücks Insterburger Straße 46 A (Flurstück 213) gesichert ist.



Bewertung:

Der Wertnachteil wird als erheblich eingestuft, da die Baulast eine sehr große Flächenausdehnung aufweist. Im Bereich der Abstandsflächenbaulast ist eine Überbauung sowie die Errichtung eines abstandsflächenauslösenden Baukörpers unzulässig. Ein solcher Baukörper muss einen Mindestabstand von 3 m zu dieser Fläche einhalten.

Der Wertnachteil der Abstandsflächenbaulast wird angesetzt mit 50% des Bodenwertes der Baulastfläche.

Der Wertnachteil beträgt somit:

$50 \% \times 34,70 \text{ m}^2 \times 221 \text{ €/m}^2 = 3.837 \text{ €}$, **rd. 3.800 €**

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.4 Denkmalschutz

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

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Castrop-Rauxel mit, dass das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben 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. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein....“

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

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

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

4.1.2 Energetische Qualität

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus)
mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,
voll unterkellert, 2-geschossig

Bauteil 2: Massivgarage

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: 2020: Innenausbau im Erdgeschoss und Obergeschoss ist
überwiegend modernisiert (Oberbeläge, Heizkörper, Türen,
Elektrik, Bäder, Leitungen, Balkongeländer)
2000: Heizungsanlage

Bauteil:	1	2	
Baujahr:	ca. 1971	1971	
Alter:	ca. 54 Jahre	54 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	60 Jahre	
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 45 Jahre	10 Jahre	siehe Sachwertverfahren

sonstige bauliche Änderungen: 2020: diverse Nutzungsänderung der Räume

- zwei Räume zusammengelegt zu einem Raum zu Essen
- zwei Räume zusammengelegt zu einem Raum zu Wohnen/Küche (jeweils eine nichttragende Wand abgerissen)

- Bad zu Gäste
- Bad zu Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Küche zu DU/WC umgebaut
- Zimmertür zum Treppenhaus verschlossen (OG)

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend einfache bis mittlerer Ausstattung

Bauweise: 1-seitig angebaut

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Keller:

- Flur
- Dusche/WC/Waschküche
- Kellerraum 1
- Kellerraum 2
- Heizungsraum
- Kellerraum 3

Erdgeschoss:

- Treppenhausflur
- Flur
- Wohnzimmer/Küche (2 Räume zusammengelegt)
- Gäste-WC
- Essen
- Terrasse

1. Obergeschoss:

- Treppenhausflur
- Flur
- Abstellkammer
- Dusche/WC
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Elternschlafzimmer mit Ankleideraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon

Dachgeschoss:

nicht ausgebauter Dachboden
(Zugang mittels Einschubtreppe)

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belüftung:

gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Obergeschosse:	Stahlbetondecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer	
Fassade:	Vorder- und Giebelseite:	Klinker
	Rückseite:	Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz mit Anstrich
Außentreppen:	Kellertreppe:	Stahlbeton ohne Oberbelag, Brüstungsgeländer verzinkt
Innentreppen:	KG - OG:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag
	DG:	Holzeinschubtreppe
Treppenhaus:	Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
	Wandbelag:	Putz mit Anstrich
	Fenster:	Kunststoffkonstruktion mit

Isolierverglasung
Holzkonstruktion mit Isolierverglasung

Treppengeländer: Holzhandlauf

Hauseingangstür: massive 1-flg. Holzkonstruktion, mit Zylinder-Einsteckschloss, seitlich feststehendes Element in Holzkonstruktion mit Vollverglasung

Kellerausgangstür: 1-flg. Holztür mit Teilverglasung und Zylindereinsteckschloss

Besondere Bauteile: Eingangsüberdachung in Stahlbeton
Kelleraußentreppe
Balkon

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Kellergeschoss:

Flur, Kellerräume

Bodenbelag: durchgehend glatt abgezogener Estrich mit Anstrich
Wandbelag: überwiegend Raufasertapete mit Anstrich, teilweise Putz mit Anstrich
Deckenbelag: Stahlbeton in Rauschalung, teilweise mit Styropor verkleidet
Sonstiges: Heizungs- und Abwasserrohre sind im Zuge der Sanierung neu eingebaut worden.

Heizungsraum

Bodenbelag: glatt abgezogener Estrich mit Anstrich
Wandbelag: Sichtmauerwerk mit Anstrich
Deckenbelag: Stahlbeton in Rauschalung

Dusche/WC

Bodenbelag: Mosaikfliesen; Bodeneinlauf vorhanden
Wandbelag: ca. 1,10 m hoch gefliest, teilweise raumhoch Fliesen
Deckenbelag: Styroporkassetten
Ausstattung: Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschbecken und eine Duschtasse, seitlich abgemauert und gefliest, baujahrestypische Ausstattung, wirtschaftlich abgenutzt

Erdgeschoss:

Flur, Küche, Wohnen/Küche

Bodenbelag: durchgehend Laminat,

Wandbelag:	in der Küche fehlen teilweise ca. 3-4 qm Laminat glatt verputzt mit Anstrich
Deckenbelag:	verputzt angestrichen, im Wohnzimmer eine teilweise abgehängte Decke mit integrierten LED-Leuchten,
Sonstiges:	Flur: Einbauschränk, dort befindet sich der Sicherungskasten. Der Sicherungskasten ist zeitgemäß, modern. Die Schalter und Steckdosen sind auch neuwertig. In dem Wohnzimmer ist eine Schachtverkleidung, eine Art kleiner Einbauschränk (siehe Fotos)
	Wohnküche: Dort befindet sich ein Wasseranschluss mitten im Raum für eine Einbaukücheninsel und in dem Fußboden ist ein Durchbruch

Gäste-WC

Bodenbelag:	Fliesen, mit Bodeneinlauf
Wandbelag:	ca. 1,00 m hoch Fliesen, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten, mit Bidet- Funktion, Waschbecken demontiert, Armatur vorhanden, Heizkörper nicht vorhanden

Obergeschoss:

Flur, Wohnen, Schlafen, Abstellraum

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Tapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Badezimmer

Bodenbelag:	großformatige Fliesen
Wandbelag:	ca. 1,00 m hoch großformatige Fliesen, im Duschbereich raumhoch Fliesen
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten mit Bidet-Funktion, Dusche ebenerdig mit Glaselement und Ablage in der Wand, Regendusche und Handtuchheizkörper, Elektroleitungen neuwertig

Dachgeschoss:

- kann nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden -

Bodenbelag:	Estrich
Deckenbelag:	Dachhaut nicht gedämmt, Unterspannbahn vorhanden

Fenster:

KG:	Stahlfenster mit Einfachverglasung mit Drahtglas verzinkt, tlw. Glasbausteine
EG:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, mit Rollläden aus Kunststoff, elektrisch betrieben, abschließbar

	OG: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, mit Rollläden aus Kunststoff, mit Gurt, von außen mit Fliegen- gitter
	DG: 2 Dachflächenfenster metallverzinkt, einfachverglast
Innentüren:	KG: Blechtüren mit Kunststoffüberzug und Metallzarge, Heizungsraum: Stahltür mit Stahlzarge EG-OG: Holztüren mit Futter und Bekleidung
Balkon-/Terrassentür:	EG: 1-flg. Terrassentür, seitlich feststehendes Fensterelement mit Isolierverglasung, mit elektrisch betriebenen Rollläden OG: Dreh-/Kipptür mit feststehendem Fensterelement (2020)
Wohnungseingangstüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Balkon:	Tragkonstruktion: Stahlbeton Belag: Textilbelag auf Estrich Brüstungsgeländer: Aluminiumkonstruktion
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz durchschnittliche zeitgemäße Ausstattung Satellitenanschluss
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung (Bj. ca. 2000) mit Warmwasserspeicher (etwas neueren Datums)
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen Dusche/WC im KG: Radiatorenheizkörper mit Thermostatventi- len
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen durchschnittlichen Gesamt- eindruck. Der Innenausbau ist in einem guten Zustand.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Beschreibung des Bauteils 2

Massiv gemauerte Garage mit Flachdach,	
Tor:	2-flg. Holztor
Eindeckung:	Bitumenschweißbahnen
Fassade:	Putz; Attikabereich mit Faserplatten
Bodenbelag:	Verbundestrich
Wandbelag:	Putz
Deckenbelag:	Stahlbeton in Rauschalung
Nebenausgangstür:	Holztür, 1-flüglig
Stromanschluss:	vorhanden
Wasseranschluss:	vorhanden

4.6 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Telefonanschluss
-------------	---

Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
-------------	--

Stellplätze:	für 2 – 3 PKW, vor der Garage, befestigt mit Betonverbundpflaster
--------------	--

Befestigungen:	Zugang: Waschbetonplatten Zufahrt: Betonverbundpflaster Terrasse: Waschbetonplatten vor der Garage: Betonverbundpflaster
----------------	---

Gärtnerische Anlagen:	Vorgarten: verwilderter Rasen, Sträucher Garten: überwiegend verwilderter Rasen, tlw. Sträucher und Büsche
-----------------------	--

Einfriedungen:	tlw. Maschendrahtzaun, tlw. Betonfertigelemente, tlw. Metallstabzaun
----------------	---

Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als mäßig zu beurteilen.
---------------------------	---

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.1 Baumängel und Bauschäden

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

Bauteil 1:

Kellergeschoss:

In einem Kellerraum auf der Gartenseite wurde der Oberbelag entfernt. Der Raum befindet sich im Rohbauzustand. Die Heizkörperleitung liegt lose, und der vorhandene Heizkörper muss noch montiert werden.

Heizungsraum:

leichte Feuchtigkeitsspuren im Bereich der Kellerausgangstür

Erdgeschoss:

drei Türblätter fehlen (Gäste-WC, Wohnungseingangstür und Wohnzimmer), in der Küche fehlt ca. 3-4 m² Laminat
Loch im Fußboden (Betonplatte)-muss verschlossen werden

Gäste-WC:

Waschbecken nicht vorhanden, Heizkörper nicht vorhanden

Balkon: Unterseite mit Feuchtigkeitsspuren

ein Ortgangziegel nicht vorhanden

Außenanlagen:

Vorgarten und Garten verwildert

Zuwegung: Waschbetonplatten teilweise abgesackt

Garagenzufahrt:

Die Betonpflastersteine sind teilweise abgesackt.

Bauteil 2:

Stahlbetondecke mit leichten Feuchtigkeitsschäden

Wandputz überwiegend abgewaschen

beide Holztore sind im Fußpunkt durchgefault

5.2 Baulast

Abstandsflächenbaulast:

Wertnachteil: 3.800 €

6 Grundstückszubehör

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

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

Bauteil		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	KG	9,935	9,42	1	93,59
	EG	9,935	9,42	1	93,59
	OG	9,935	9,42	1	93,59
	DG	9,935	9,42	1	93,59
			BGF	Summe	374,35
Bauteil 2	Garage	2,87	6,49	1	18,63

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

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

	m	m	Faktor	m ²	Summe
	ca.	ca.		ca.	ca.
Erdgeschoss					
Flur	1,22	6,40	1	7,81	7,81
Wohnzimmer	3,95	2,50	1	9,88	
	3,90	3,47	1	13,53	
	1,00	0,52	1	0,52	
	2,79	0,26	1	0,73	24,65
Gäste-WC	1,54	2,19	1	3,37	3,37
Wohnküche	3,84	8,76	1	33,64	
	0,51	0,19	-1	-0,10	
	0,26	0,29	-1	-0,08	33,47
Treppenhaus/Flur	1,95	1,35	1	2,63	
	0,96	0,40	-1	-0,38	2,25
Terrasse	7,56	4,70	0,25	8,88	
	1,06	3,46	-0,25	-0,92	7,97
				Summe EG	79,51
1.Obergeschoss					
Flur	1,23	5,65	1	6,95	6,95
Treppenhausflur	1,86	1,37	1	2,55	2,55
Abstellkammer	0,65	2,50	1	1,63	1,63
Badezimmer	3,67	2,50	1	9,18	9,18
Kinderzimmer	2,66	3,95	1	10,51	10,51
Elternschlafzimmer	3,56	3,97	1	14,13	
	1,09	0,40	1	0,44	14,57
Abstellraum	2,23	1,70	1	3,79	3,79
Schlafzimmer 2	3,85	3,93	1	15,13	15,13
Ankleideraum	3,85	2,01	1	7,74	
	0,33	0,27	-1	-0,09	7,65
Balkon	2,85	1,85	0,25	1,32	1,32
				Summe 1.OG	73,26
			Gesamtsumme		152,78

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Objektes ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte für die Lage des Objektes ermittelt hat.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts

zum Stichtag 01.01.2025 = 245 €/m².

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstückstiefe	=	40 m

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

Grundstücksgröße (gesamt):		813 m ²
davon:		
Bauland bis 50 m Grundstückstiefe	ca. 13,75m*50m	688 m ²
über 50 m Tiefe - Hinterland/Gartenland		125 m ²
Bodenrichtwert, beitragsfrei:		245 €/m ²

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassungen für Grundstückstiefe:	-10%
- Wertanpassung für Lage:	0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

Auf- / Abschlag gesamt: -10% -24,5 €/m²

Baulandwert, beitragsfrei somit: 220,5 €/m²

Wert des Baulandes, gerundet: 221 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	688	221,00 €	152.048,00 €
	125	55,00 €	6.875,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	158.923,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	159.000 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

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

Anpassung an die Grundstückstiefe:

Die Tiefe des Grundstücks wird über die Kreuztabelle im Grundstücksmarktbericht angepasst. Gem. Kreuztabelle ergibt sich ein Abschlag von 10%.

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

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

Anpassung an die Ausnutzung:

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

Anpassung an den Zuschnitt:

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

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

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

Gartenfläche:

Der Bodenrichtwert gilt bis zu einer Tiefe von 40 m. Durch die Anpassung der Tiefe von 50 m bleibt eine Fläche als Hinterland/Gartenland übrig.

Für diese Fläche wird der Bodenwert der Gartenfläche aufgrund der Größe und Nutzungsmöglichkeit mit 25 % des Bodenwertes als marktgerecht erachtet.

9.4 Sachwertermittlung

9.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

Normalherstellungskosten

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

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

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* × *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

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

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

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

Baunebenkosten

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

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detail-

lierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

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

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

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

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

9.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	374,35 m²	18,63 m²
Baupreisindex (BPI) 16.04.2025 (2010 = 100)	184,7	184,7
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	661,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.220,87 €/m² BGF	895,80 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	457.032,68 €	16.688,75 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	11.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	468.032,68 €	16.688,75 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre	10 Jahre
• prozentual	43,75 %	83,33 %
• Betrag	204.764,30 €	13.906,74 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	263.268,38 €	2.782,01 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	263.268,38 €	2.782,01 €

Gebäudesachwerte insgesamt	266.050,39 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 8.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 274.050,39 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 159.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 433.050,39 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 389.745,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 18.800,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 370.945,35 €
	rd. 371.000,00 €

9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

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

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

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

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

Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	38,0 %	54,5 %	7,5 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	38,0	226,10
3	685,00	54,5	373,33
4	825,00	7,5	61,88
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,7			661,30

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 661,30 €/m² BGF
rd. 0,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für
das Gebäude: Garage**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäude- standardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
---------------	-------------------------	---	------------------------------

	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 4,0			485,00

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
 rd. 485,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* · *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Eingangsstufe und Überdachung	1.000,00 €
Balkon	4.000,00 €
Kelleraußentreppe	6.000,00 €
Summe	11.000,00 €

Besondere Einrichtungen

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

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird mit 1,0 angesetzt, da der Gutachterausschuss diesbezüglich bisher keine Angaben gemacht hat.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	7.000,00 €
Befestigung und Einfriedigung	1.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1971 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Einbau isolierverglaster Fenster	2,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	1,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	1,0
Summe	11,0

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1971 = 54$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 54 \text{ Jahre} =$) 26 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (45

Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 45 Jahre =) 35 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 35 Jahren =) 1990.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1990

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

Sachwertfaktor

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

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 10 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-18.800,00 €
• Baulast	-3.800,00 €	
• Bauschäden und Baumängel	-15.000,00 €	
Summe		-18.800,00 €

9.5 Vergleichswertermittlung

9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 24 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In meinem Verkehrswertgutachten wird im Folgenden zwischen einen „direkt“ aus Einzelverkaufspreisen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelten und einem über den Immobilienrichtwert abgeleiteten Vergleichswert (hier „indirekter“ Vergleichswert genannt) unterschieden.

9.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Objekt durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

9.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes

Das Vergleichswertverfahren wird im vorliegenden Fall auf der Grundlage des Immobilienrichtwertes unterstützend zum Sachwertverfahren ermittelt.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung des Teilmarktes für Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften/Reihenhäuser beschrieben. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Immobilienrichtwerte im diesem Teilmarkt abgeleitet und beschlossen. Sie sind mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, Bestandteil der Immobilienrichtwerte, unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen von den Merkmalen dieses Normobjektes sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Diese sind unter www.boris.nrw.de unter dem Produkt Immobilienrichtwerte hinterlegt. Der Nutzer hat hier die Möglichkeit mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten den Immobilienrichtwert individuell auf das Wertermittlungsobjekt abzustimmen.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung. Die Immobilienrichtwerte werden in der Bodenrichtwertsitzung durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Aus den Immobilienrichtwerten werden Vergleichsfaktoren im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV § 20 ermittelt. Diese bilden in der Verkehrswertermittlung die Grundlage im Vergleichswertverfahren (ImmoWertV § 24).

Der für ein jeweiliges Gebiet abgeleitete Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Objekt einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Immobilienrichtwerte werden ohne Garage und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

9.5.2 Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Einfamilienhaus

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2650 €/m²		
Gemeinde	Castrop-Rauxel		
Immobilienrichtwertnummer	1016		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0 %
Alter	34 Jahr(e)	54 Jahr(e)	-11 %
Wohnfläche	121-150 m²	153 m²	-13 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0 %
Grundstücksgröße	251-400 m²	813 m²	15 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)			2.340 €/m²

9.5.3 Ermittlung des Vergleichswertes

Der vorläufige Vergleichswert ergibt auf der Grundlage
 des o.g. Immobilienrichtwertes somit

$$2.340 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 153,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 358.020 \text{ €}$$

vorläufiger Vergleichswert	rd.	358.000 €
----------------------------	-----	-----------

Marktanpassungsfaktor 1,10
 sachverständig geschätzt , aufgrund saniertem Ausbauzustand

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	393.800 €
---	-----------

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen
 Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

Baumängel und Bauschäden	-	15.000 €
Baulast	-	3.800 €
Garage - Zeitwert -		2.500 €

Der Vergleichswert ergibt somit	377.500 €
rd.	378.000 €

9.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **371.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert auf Grundlage eines Immobilienrichtwertes beträgt **rd. 378.000,00 €**.

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

Insterburger Straße 44, 44581 Castrop-Rauxel

Grundbuch von: Castrop-Rauxel

Blatt: 1144

Gemarkung: Ickern

Flur: 1

Flurstück: 214

zum Wertermittlungstichtag **16.04.2025 in unbelastetem Zustand** geschätzt mit rd.

371.000,- €

in Worten: dreihunderteinundsiebzigtausend Euro

relativer Verkehrswert: 2.424,84 €/m² WF/NF

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

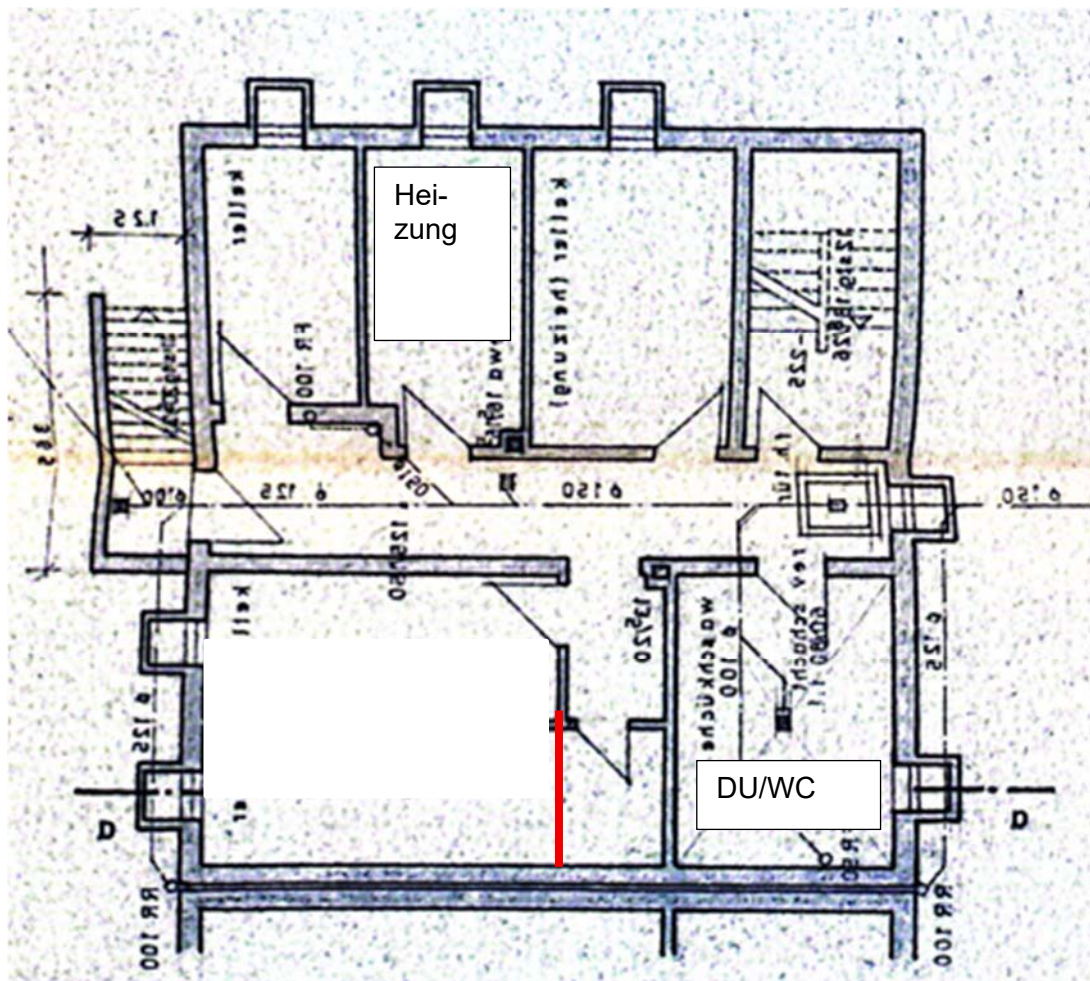
Lünen, den 11.07.2025

Dipl.-Ing. F. Afsin

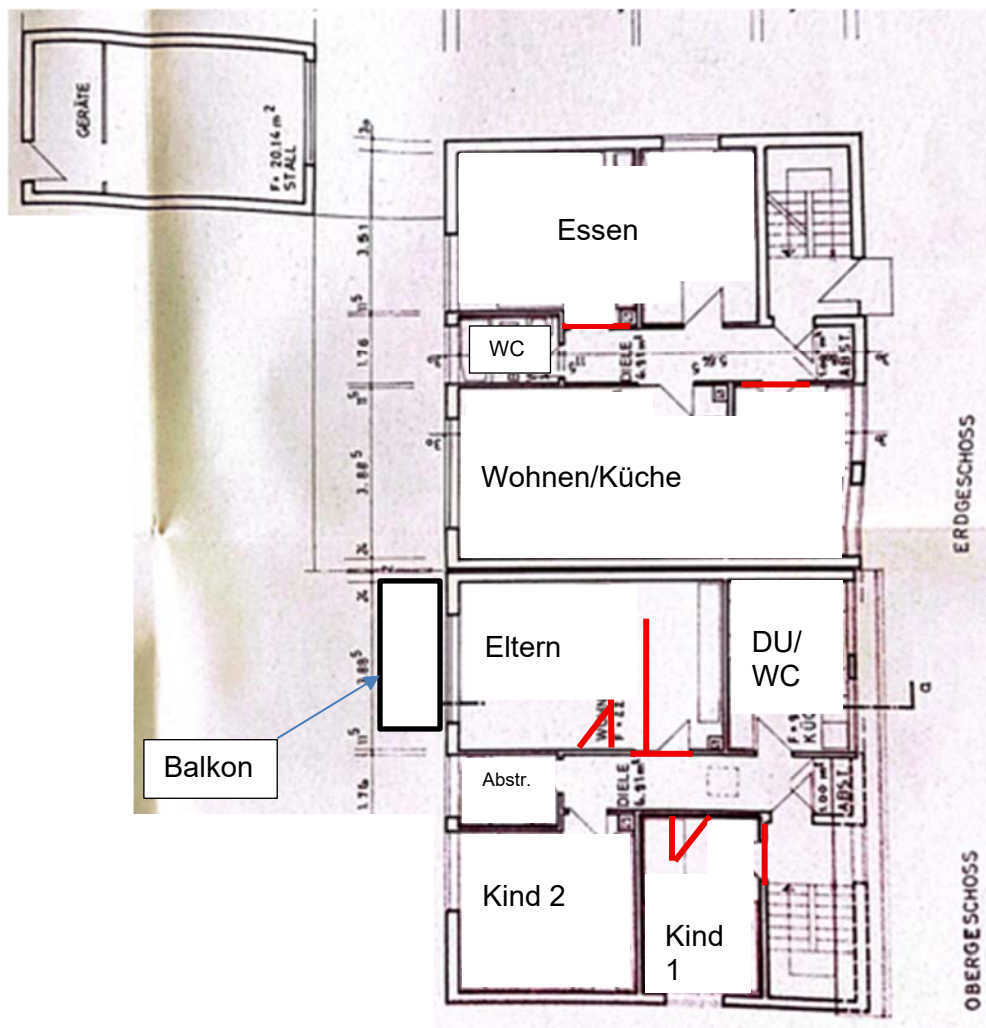
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

11.4 Grundrisse /Schnitt

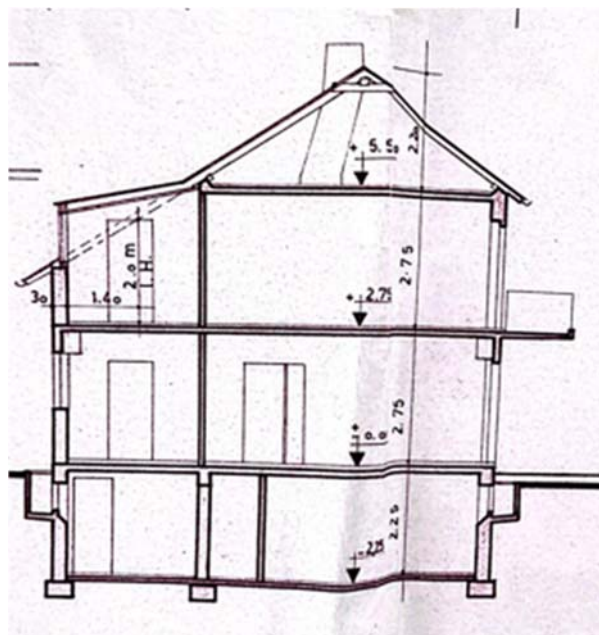
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



Kellergeschoss



Anmerkung: Der Obergeschossgrundriss ist spiegelverkehrt dargestellt.



Schnitt

11.5 Fotos

11.5.1 Außenfotos



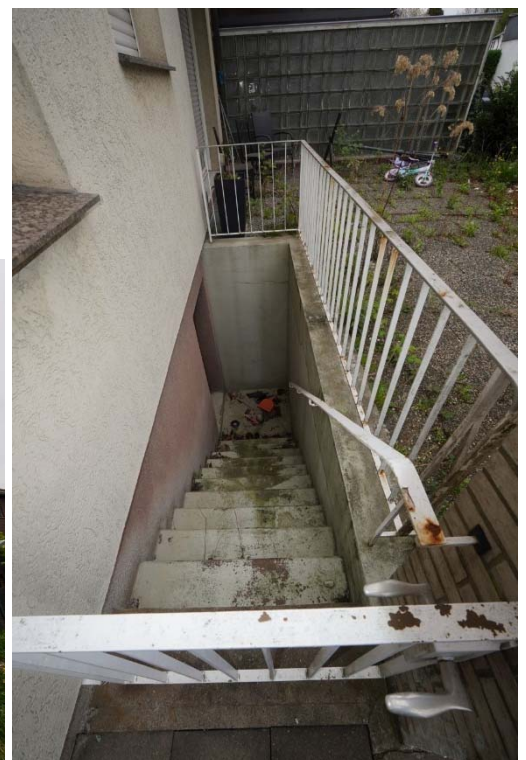
Nordwestansicht



Südwestansicht



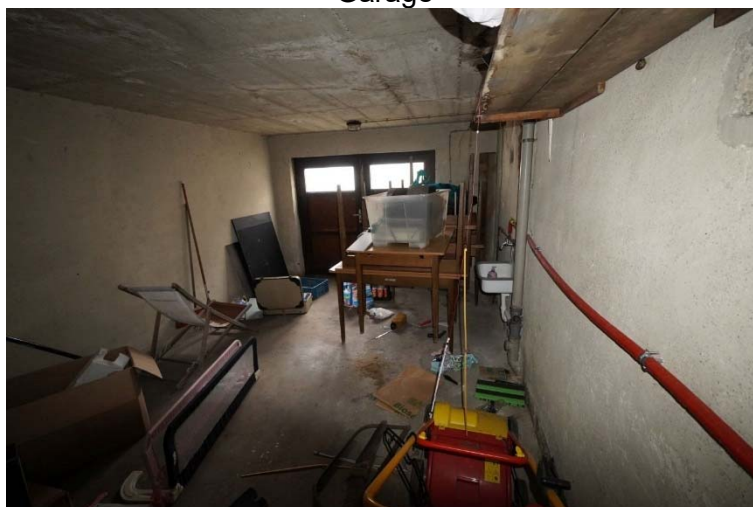
Südansicht



Kelleraußentreppe



Garage



Garten Blick Richtung Süden