

# Sachverständige - Hangebrauk + Bücker GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden

Dipl.-Ing. 

**H. Jürgen Hangebrauk** Architekt AKNW

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Bauschäden

Mitglied im

-Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter

sowie qualifizierter Sachverständiger NRW e.V.

-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Hangebrauk + Bücker GbR Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Amtsgericht Castrop-Rauxel  
Bahnhofstr. 61-63

44575 Castrop-Rauxel

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) 

**Torsten Bücker** beratender Ingenieur IKBauNRW

Von der Ingenieurkammer Bau Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Mieten und Pachten

Von der Fachhochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – Mieten und Pachten

Schneiderstraße 107  
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70

Telefax (0231) 97 300 711

E-mail [info@sabuero.de](mailto:info@sabuero.de)

[www.sabuero.de](http://www.sabuero.de)

Datum 03.02.2022 / bü-et

**Gutachten – Nr.: 21/11.22/095**

**Geschäfts – Nr.: 1 K 015/21**

**Zwangsversteigerung**

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, etc.) enthält. Das Originalgutachten kann vormittags zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Castrop-Rauxel eingesehen werden. Aufgrund 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.

## GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück  
in 44577 Castrop-Rauxel, Gerther Str. 67**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 09.12.2021 ermittelt mit rd.

**Verkehrswert ohne Einfluss**

**222.000,00 €**

**Verkehrswert mit Einfluss**

**221.000,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 75 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 101 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersicht Objekt-Daten.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des zu bewertenden Objektes:.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Ortsbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>17</b>
5.1	Wohn- und Geschäftshaus .....	17
5.2	rückseitiger Anbau.....	28
5.3	Lagergebäude .....	31
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>34</b>
6.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	34
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	35
6.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohn- u. Geschäftshaus“ .....	38
6.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohn- u. Geschäftshaus“.....	41
6.4.1	Ertragswertberechnung .....	46
6.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Lagergebäude“ .....	57
6.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Lagergebäude“.....	60
6.6.1	Ertragswertberechnung .....	61
6.7	Verkehrswert .....	66
<b>6.8</b>	<b>Sonderbewertung „Eintragungen Abt. II“ .....</b>	<b>67</b>
<b>6.8.1</b>	<b>geänderter Verkehrswert .....</b>	<b>72</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>73</b>

## Anlagen

- 1) Berechnung der Wohn- / Nutzflächen (10 Seiten)
- 2) Fotobeschreibung (9 Seiten)

### **urheberrechtlich geschützte Unterlagen als gesonderte Anlage an das Gericht (1 Seite):**

- 3) Lageplan (1 Seite)
- 4) planungsrechtliche Auskunft (3 Seiten)
- 5) Auskunft über Baulasten (1 Seite)
- 6) Auskunft über Altlasten (2 Seite)
- 7) Auskunft über Erschließungskosten (1 Seite)
- 8) Auskunft über Bergschäden (8 Seite)
- 9) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
- 10) Grundbuchauszug (22 Seiten)
- 11) Eintragungsbewilligungen Eintragungen Abt. II (24 Seiten)
- 12) Unterlagen Altarchivakte (Zeichnungen, Baubeschreibung, etc.) (37 Seiten)

## 1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss, 1-geschossigem rückseitigen Anbau und Lagergebäude		
<b>Wohn- / Nutzflächen</b>			
Ladenlokal EG	44,40 m <sup>2</sup> (nach örtlichem Aufmaß)		
Wohnung EG	56,73 m <sup>2</sup> (nach Grundrisszeichnung)		
Wohnung 1. OG	91,92 m <sup>2</sup> (nach örtlichem Aufmaß)		
Wohnung DG	83,35 m <sup>2</sup> (nach örtlichem Aufmaß)		
Büro Anbau	53,71 m <sup>2</sup> (nach örtlichem Aufmaß)		
Lagergebäude	57,51 m <sup>2</sup> (nach Grundrisszeichnung / Lageplan)		
	<b>Wohn- u. Geschäftshaus</b>	<b>Anbau</b>	<b>Lagergebäude</b>
Baujahr ca.:	1950 (Wiederaufbau)	1910	1982
theoretisches Baujahr:	1981	1980	1990
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	40 Jahre	39 Jahre	28 Jahre
Baualter:	40 Jahre	41 Jahre	32 Jahre
	<b>Wohn- u. Geschäftshaus</b>		<b>Lagergebäude</b>
	<b>1-gesch. Anbau</b>		
Jahresrohertrag:	22.121,40 €		2.415,48 €
Bodenwert anteilig:	93.555,00 €		17.325,00 €
Ertragswert Bewertungsteilbereiche	189.800,00 €		32.200,00 €
Kosten für Modernisierungsaufwendungen:	86.380,00 €		
Bauschäden / Unterhaltungsstau	4.000,00 €		
Risiko fehlende Innenbesichtigung:	8.500,00 €		1.500,00 €
<b>Verkehrswert – ohne Einfluss - :</b>		<b>rd. 222.000,00 €</b>	
<b>Einflüsse Eintragungen Abt. II</b>			
Einfluss „Wasserleitungsrecht“		450,00 €	
Einfluss „Wegerecht“		0,00 €	
Einfluss „Bergschadenverzicht“		500,00 €	
<b>Verkehrswert – mit Einfluss</b>		<b>rd. 221.000,00 €</b>	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	286,05 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-219,50 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>572,73 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>9,05</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>12,20</b>

## Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit Wohn- und Geschäftshaus, Lagergebäude

Objektadresse: Gerther Str. 67 in 44577 Castrop-Rauxel

Grundbuchangaben: Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 8764, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Bövinghausen, Flur 5, Flurstück 50 (640 m<sup>2</sup>)

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Castrop-Rauxel  
Bahnhofstr. 61-63  
44575 Castrop-Rauxel

Auftrag vom 09.11.2021 (Datum des Auftragschreibens)

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 09.12.2021 Tag der Ortsbesichtigung

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 ImmoWertV21).

Qualitätsstichtag: 09.12.2021 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 ImmoWertV21).

Tag der örtlichen Besichtigung: 09.12.2021 um 9.00 Uhr  
(Tag der ersten örtlichen Besichtigung)

Bei der örtlichen Besichtigung wurden eine Außenbesichtigung sowie eine Besichtigung des Hausflurs und des Kellers des Hauptgebäudes durchgeführt.

Die Wohnungen, die gewerblich genutzten Räumlichkeiten sowie das Lagergebäude und der rückseitige Anbau konnten nicht besichtigt werden.

Durch den Mieter der Wohnung im 1. OG wurde angegeben, dass er eine Besichtigung aus gesundheitlichen Gründen nicht möglich sei. Die Mieterin der Wohnung im DG sowie der Eigentümer Wohnung EG und Gewerbe seien auch nicht anwesend.

**Hinweis:**

**Fehlende Flächen wurden aus den Bauzeichnungen und oder aus der Flurkarte abgegriffen.**

Teilnehmer am Ortstermin: ein Mieter und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

**Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:**

- Grundbuchauszug vom 17.11.2021

**Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:**

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 23.11.2021
- Planungsrechtliche Auskunft vom 25.11.2021
- Auskunft über Baulasten vom 24.11.2021
- Auskunft über Altlasten vom 22.11.2021
- Auskunft über Erschließungskosten vom 25.11.2021
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 29.11.2021
- Auskunft über Bergschäden vom 06.12.2021 und 25.11.2021
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

## **2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2-geschossiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit einem 1-geschossigem rückseitigen Anbau und einem daneben gelegenen Lagergebäude.

Im Wohn- und Geschäftshaus befinden sich 3 Wohnungen sowie ein Ladenlokal, der rückseitige 1-geschossige Anbau wird gewerblich als Büro genutzt und das Lagergebäude gewerblich als Lager genutzt.

### **Grundrissbeschreibungen – nach Grundrisszeichnung -**

#### **Ladenlokal im Erdgeschoss**

Von der Gerther Straße gelangt man in ein Ladenlokal von dem rückseitig ein Aufenthaltsraum sowie ein WC-Raum zugänglich sind.

In einem vorlaufenden Gutachten wurde die Nutzfläche durch den Unterzeichner aufgemessen und mit 44,40 m<sup>2</sup> ermittelt. Diese wird für diese Bewertung zugrunde gelegt.

Die derzeitige Nutzung des Ladenlokals ist nicht bekannt.

#### **Wohnung im Erdgeschoss**

Von der Verteilerdiele gelangt man links in ein Schlafzimmer, geradeaus in ein Badezimmer, erste rechts in die Küche und zweite rechts in das Wohnzimmer.

Die Besichtigung der Wohnung wurde dem Unterzeichner nicht ermöglicht. In der Bewertung wird diesbezüglich ein Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung angesetzt.

Die Wohnfläche wird durch den Unterzeichner - anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen – mit 56,73 m<sup>2</sup> ermittelt und in der Bewertung zugrunde gelegt.

Die Wohnung wird vom Eigentümer genutzt.

#### **Wohnung 1. Obergeschoss**

Von der Verteilerdiele links gesehen gelangt man links in ein Kinderzimmer, geradeaus in ein Badezimmer und rechts in das Schlafzimmer, von der Verteilerdiele rechts gesehen gelangt man links in die Küche und geradeaus in das Wohn- / Esszimmer mit Ausgang auf eine Balkonterrasse.

In einem vorlaufenden Gutachten wurde die Wohnfläche wurde durch den Unterzeichner aufgemessen und mit 91,92 m<sup>2</sup> ermittelt. Die ermittelt Wohnfläche wird in der Bewertung zugrunde gelegt.

Die Wohnung ist zum Bewertungszeitpunkt vermietet. Angaben zur tatsächlich gezahlten Miete wurden dem Unterzeichner nicht gemacht, sodass die ortsübliche Miete für diese Bewertung zugrunde gelegt wird. Aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung durch den Mieter wird im Gutachten ein Risikoabschlag berücksichtigt.

### **Wohnung Dachgeschoss**

Von der Verteilerdiele links gesehen gelangt man links in ein Kinderzimmer, geradeaus in ein Badezimmer und rechts in das Schlafzimmer, von der Verteilerdiele rechts gesehen gelangt man links in die Küche und geradeaus in das Wohn- / Esszimmer.

In einem vorlaufenden Gutachten wurde die Wohnfläche durch den Unterzeichner aufgemessen und mit 83,35 m<sup>2</sup> ermittelt. Die ermittelt Wohnfläche wird in dieser Bewertung zugrunde gelegt.

Die Wohnung ist zum Bewertungszeitpunkt vermietet. Eine Besichtigung wurde dem Unterzeichner nicht ermöglicht. Diesbezüglich wird in der Bewertung für diese Wohnung aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ein Risikoabschlag berücksichtigt.

Angaben zur tatsächlich gezahlten Miete wurden ebenfalls nicht gemacht, sodass die ortsübliche Miete für die Bewertung zugrunde gelegt wird.

### **Büro im 1-geschossigen Anbau**

Von der Eingangstür gelangt man in einen Büroraum aus dem links zugänglich ein weiteres Büroraum, ein kleiner Abstellraum in dem die Heiztherme vorgesehen ist, ein WC-Raum und rechts ein weiterer großer Büroraum mit Zugang auf eine Terrasse.

Die Nutzfläche wurde in einem vorlaufenden Gutachten durch den Unterzeichner aufgemessen. In der Berechnung ergibt sich die Nutzfläche mit 53,71 m<sup>2</sup>, die in dieser Bewertung zugrunde gelegt wird.

In den Unterlagen der Altarchivakte wurden keine Unterlagen zur Umnutzung des Gebäudeteils zum Büro vorgefunden. Inwieweit eine Genehmigung zur Nutzungsänderung vorliegt, kann durch den Unterzeichner nicht geklärt werden.

Das Büro ist vermutlich immer noch eigengenutzt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird in der Bewertung ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

### **Lagergebäude**

Das Lagergebäude wurde – gemäß Bauzeichnungen – 1982 als Doppelgarage errichtet und zum Bewertungszeitpunkt vermutlich weiterhin durch den Eigentümer als Lager genutzt. An der Rückseite wurde ein kleiner Anbau vorgenommen, der als WC-Raum genutzt wird.

Die Nutzfläche des Lagers wurde anhand der vorliegenden Grundrisszeichnung und tlw. durch anhand des Lageplans (WC) ermittelt mit 57,51 m<sup>2</sup>. Diese wird in der Bewertung zugrunde gelegt.

In der Bewertung wird – aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung – ein Risikoabschlag berücksichtigt.

### 3 Ortsbeschreibung

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Castrop-Rauxel>

Die Große kreisangehörige Stadt **Castrop-Rauxel** liegt im Kreis Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster, Nordrhein-Westfalen. Die Ruhrgebietsstadt wird im Regionalverband Ruhr (RVR) durch den Kreis Recklinghausen vertreten und ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr. In der Landesplanung Nordrhein-Westfalens ist Castrop-Rauxel als Mittelzentrum eingestuft.

Castrop-Rauxel liegt im Emscherland, dem nördlichen Teil des Ruhrgebiets, und gehört als Stadt im Kreis Recklinghausen zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Rhein-Herne-Kanal und Emscher verlaufen durch die nördlichen Stadtteile Pöppinghausen, Habinghorst, Henrichenburg und Ickern, wobei das traditionell vestische Henrichenburg durch die hier südlich des Kanals verlaufende Emscher vom sich südlich anschließenden Habinghorst getrennt wird.

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

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

Abgesehen vom jüngeren Stadtteil Schwerin, der den Süden der Gemarkungen Castrops und Rauxels einnimmt, entsprechen die heutigen Stadtteile exakt den seit 1975 unveränderten Gemarkungen.<sup>[1]</sup>

Folgende Städte grenzen an die Stadt Castrop-Rauxel:

Recklinghausen, Datteln, Waltrop (alle Kreis Recklinghausen), Dortmund, Bochum und Herne.

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 (S 2) (Köln-Mindener-Strecke) nach Dortmund und Duisburg/Essen/Recklinghausen. Weiter hält der Rhein-Emscher-Express (RE 3) von Hamm nach Düsseldorf am Hauptbahnhof.

Von den Haltepunkten Castrop-Rauxel Süd/Altstadt und Castrop-Rauxel-Merklinde verkehrt die Emschertal-Bahn (RB 43) von Dortmund nach Dorsten.

In Castrop-Rauxel fahren insgesamt 16 Buslinien der BOGESTRA (Linien 353, 378), der DSW21 (480, 481, 482, NE 11), der Straßenbahn Herne - Castrop-Rauxel GmbH (311, 321, 341, 343, 347, 361) und der Vestische Straßenbahnen GmbH (200, 233, 237, SB 22). Der Städteschnellbus (SB22) verbindet Castrop-Rauxel mit Datteln. Zudem verkehrt eine Nachtexpresslinie (NE11) als Ringlinie zwischen Ickern/Henrichenburg und Dortmund-Innenstadt. Seit Mai 2011 verkehrt ausschließlich sonn- und feiertags der Vestische Fahrradbus als Linie 200 von Castrop-Rauxel Hauptbahnhof über Datteln nach Haltern am See Bahnhof. Die meisten Buslinien fahren Stadtgrenzen überschreitend.

Evangelisches Krankenhaus Castrop-Rauxel und Katholisches Krankenhaus St. Rochus-Hospital. Die Krankenhäuser liegen unweit des Stadtzentrums.

Im Jahr 2007 eröffnete in Castrop-Rauxel der Medical Park Ruhr, ein Zentrum für Komplementärmedizin. Neben Angeboten aus den Bereichen Ayurveda und Wellness befinden sich in dem neu errichteten Gebäudekomplex unweit des Stadtmittelpunkts ein Dialysezentrum, ein Hotel, ein Restaurant sowie eine Seniorenresidenz.

In Castrop-Rauxel befinden sich 14 Grundschulen. Zudem gibt es zwei Gymnasien (Adalbert-Stifter-Gymnasium und Ernst-Barlach-Gymnasium), zwei Realschulen (Fridtjof-Nansen-Realschule und Johannes-Rau-Realschule), zwei Gesamtschulen (Willy-Brandt-Gesamtschule und Janusz-Korczak-Gesamtschule), zwei Hauptschulen (Franz-Hillebrand-Hauptschule und Schillerschule) und ein Berufskolleg (Berufskolleg Castrop-Rauxel). Darüber hinaus gibt es zwei Förderschulen (Europaschule (seit 2011 Martin Luther King Schule) und Hans-Christian-Andersen-Schule).

Die Stadt Castrop-Rauxel ist Sitz des Westfälischen Landestheaters. Das Studienzentrum der Fernuniversität Hagen hat hier seinen Sitz.

Grün- und Erholungsflächen befinden sich um "Langeloh" oder im weiter entfernten "Rieperberg" oder im "Goldschmiedingpark". Über 60 % des Stadtgebietes von Castrop-Rauxel bestehen aus Wäldern, Wiesen, Feldern und Parkanlagen. Sporthallen, Tennisanlagen und beheizte Freibäder sind ebenfalls im Zentrum der Stadt Castrop-Rauxel vorhanden.

## Demografie Entwicklung der Stadt Castrop-Rauxel im Vergleich<sup>1</sup>

# Demografische Entwicklung Castrop-Rauxel (im Landkreis Recklinghausen)

Indikatoren	2017 Castrop- Rauxel	2018 Castrop- Rauxel	2019 Castrop- Rauxel
Bevölkerung (Anzahl)	73.989	73.425	73.343
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,4	-1,2	-1,3
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,2	-0,4	-0,2
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,0	8,3	8,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,8	14,0	14,0
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	k.A.	1,3
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	k.A.	2,0
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-5,8	-5,7	-5,6
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	47,2	k.A.	47,2
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	40,8	k.A.	43,1
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	6,4	k.A.	4,1
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	13,2	k.A.	11,8
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	6,4	k.A.	-4,5
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	0,7	k.A.	-1,0
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,5	k.A.	-1,9
Durchschnittsalter (Jahre)	45,6	45,7	45,7
Medianalter (Jahre)	48,2	48,4	48,4

Stand: 02.02.2022

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+castrop-rauxel+2017-2019+tabelle>

Demografische Entwicklung - Castrop-Rauxel (im Landkreis Recklinghausen) | Seite 2

Indikatoren	2017 Castrop- Rauxel	2018 Castrop- Rauxel	2019 Castrop- Rauxel
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	29,1	29,4	29,7
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	36,9	37,8	38,3
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,5	15,6	15,7
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,2	16,0	16,2
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,5	15,6	15,6
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,8	7,0	7,2
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	14,3	14,2	14,2

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

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung  
[www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

## 4 Grund- und Bodenbeschreibung

### Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Recklinghausen
Ort und Einwohnerzahl:	Castrop-Rauxel (ca. 75.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Dortmund, Bochum, Recklinghausen
	Landeshauptstadt: Düsseldorf
	Autobahnzufahrt: AS Castrop-Rauxel ca. 4,5 km nördlich auf die A42, AS Do-Hafen ca. 6 km östlich auf die A45, AS Do-Lütgendortmund ca. 4 m südlich auf die A40
	Bahnhof: Hbf. ca. 6 km nördlich gelegen Haltestelle C.-R. Merklinde ca. 650 m östlich gelegen
	Flughafen: Dortmund Wickede ca. 30 km östlich gelegen, Köln-Bonn ca. 91 km südlich gelegen, Düsseldorf ca. 54 km südwestlich gelegen

#### Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6 km entfernt; mittlere Wohnlage, einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben; Garten mit Südausrichtung

## Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 14 m

mittlere Tiefe:

ca. 53 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 640 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform; Übertiefe

## Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;  
Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Beton-  
verbundstein;  
Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitun-  
gen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, aus öffentlicher Versor-  
gung; Telefonanschluss, Gastank im Garten  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Gebäudes und der  
Garage / Lager;  
eingefriedet durch Mauer

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau-  
grund- und Grundwassersituation insoweit berück-  
sichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bo-  
denrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausge-  
hende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-  
schungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 22.11.2021 ist das  
Bewertungsobjekt im Altlastenkataster des Landes  
NRW **nicht** als Verdachtsfläche aufgeführt.

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 06.12.2021 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zollern2“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Zollern 2“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 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 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

Nach schriftlicher Auskunft der RAG Deutsche Steinkohle vom 25.11.2021 liegt das Bewertungsobjekt im Bereich der Berechtsame „Zollern 2“.

„Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der uns vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass bei geplanten Neu- bzw. Umbaumaßnahmen weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau gem. der §§ 110, 111 BbergG erforderlich sind. Der letzte, auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 1973 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte schadenrelevantes Maß abgeklungen. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG ist auszuschließen.“

Kampfmittel:

Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen<sup>2</sup> wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg1 werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

---

<sup>2</sup> RdErl. des Innenministeriums – 75-54.03.03 – und durch Erlass – V A 3 – 16.21 – des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 08.05.2006

## Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 17.11.2021 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Castrop-Rauxel, **Blatt 8764** folgende Eintragungen:  
lfd. Nr. 1) Leitungsrecht  
lfd. Nr. 2) Wegerecht  
lfd. Nr. 3) Bergschadenverzicht  
lfd. Nr. 4) Bergschadenverzicht  
lfd. Nr. 16) Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und die Bauplanungsrechtliche Auskunft keine Angaben hierzu macht, wird davon ausgegangen dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

## Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.11.2021 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadtplanung und Bauordnung Castrop-Rauxel besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.  
(sh. planungsrechtliche Auskunft vom 25.11.2021)

## Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.  
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen  
(sh. planungsrechtliche Auskunft vom 25.11.2021).

Das Flurstück befindet sich **nicht** innerhalb einer Verfügungs- und Veränderungssperre. (sh. planungsrechtliche Auskunft vom 25.11.2021)

## Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Einzelnen wurde nicht geprüft, ob alle baulichen Ausführungen und Veränderungen den in den Bauakten genehmigten Vorhaben entsprechen.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach §§ 127 ff Baugesetzbuches (BauGB) **abgabefrei**. Die Gerther Straße wurde in den 1950er endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB können nicht mehr erhoben werden. Eine Erneuerung bzw. Verbesserung der Erschließungsanlage ist derzeit nicht bekannt, so dass in absehbarer Zeit auch nicht mit der Erhebung von Straßenbaubeiträgen gemäß § 8 KAG zu rechnen ist. (siehe Auskunft vom 25.11.2021).

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 29.11.2021 wurde durch die Stadt Castrop-Rauxel (Bereich Soziales – Wohnungswesen) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** im Bestand des geförderten Wohnraums ist.

## Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Nebengebäude (rückseitiger Anbau und Lagergebäude)

Das Objekt ist eigengenutzt und vermietet.

## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-  
sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-  
tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und  
vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen  
können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.  
Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-  
lagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen  
Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der  
technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht  
geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-  
sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-  
nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt worden.  
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädi-  
gende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 5.1 Wohn- und Geschäftshaus

#### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut; mit rückseitigem Anbau
Baujahr:	1910 zerstört durch den zweiten Weltkrieg 1950 Wiederaufbau  für die Wertermittlung unterstelltes Urbaujahr 1950
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

Modernisierung:

**nachfolgende Angaben wurden aus dem vorlaufenden Gutachten übernommen:**

“Im Ladenlokal wurde eine Gasetagenheizung verbaut (Einbauzeitpunkt nicht bekannt) sowie die Fenster zur Straßenseite modernisiert (Zeitpunkt nicht bekannt)

Modernisierungen der Wohnung im EG nicht bekannt da keine Innenbesichtigung erfolgte.

In der Wohnung im 1.OG wurde eine Gasetagenheizung verbaut (Einbauzeitpunkt nicht bekannt), das Bad wurde modernisiert (Zeitpunkt nicht bekannt). Es wird unterstellt, dass die Elektroinstallation ergänzt wurde. Die Fenster wurden im Jahr 2017 nach Angaben des Mieters erneuert.

In der Wohnung im DG wurde eine Gasetagenheizung verbaut (Einbauzeitpunkt nicht bekannt), das Bad wurde modernisiert (Zeitpunkt nicht bekannt). Es wird unterstellt, dass die Elektroinstallation ergänzt wurde. Teilweise wurden die Fenster modernisiert.

Tlw. wurden – aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung die Angaben aus einem vorlaufende Gutachten übernommen und unterstellt, dass sich keine Veränderungen ergeben haben.

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke sind nicht gedämmt. Gemäß den Vorschriften der neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind Verkäufer und Vermieter von Immobilien ab dem 1. Mai 2014 verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden.

**Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist eine Ausfertigung des Energieausweises nicht durchsetzbar, daher entfällt in diesen Fällen die Verpflichtung zur Vorlage von Energieausweisen.**

Dichtheitsprüfung der privaten Grundstücksentwässerung nach § 61a Landeswassergesetz NRW:

Liegt dem Unterzeichner nicht vor. Es kann keine Aussage zum Zustand der Kanalleitung getroffen werden.

## **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

### Kellergeschoss:

Abstellkeller, Waschküche

### Erdgeschoss:

1 Wohnung und 1 Ladenlokal

### Obergeschoss:

1 Wohnung

### Dachgeschoss:

1 Wohnung

### rückseitiger eingeschossiger Anbau:

gewerblich genutzte Räume

Durch den Unterzeichner konnten während der örtlichen Besichtigung der Hausflur sowie tlw. der Keller besichtigt werden. Zur Ergänzung werden Angaben aus einem vorlaufenden Gutachten übernommen.

## **Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (unterstellt)
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton (unterstellt)
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Kunststein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz  <u>Dachform:</u> Mandsardwalm  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;  Dachflächen ungedämmt

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache – durchschnittliche Ausstattung  Zum Besichtigungszeitpunkt wurden erkennbar Ergänzungen an der Elektroinstallation durchgeführt.
Heizung:	Etagenheizungen mit flüssigen Brennstoffen (Gas); Stahltank oberirdisch im Garten aufgestellt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

### **örtliche Aufnahmen**

Gebäude:	2-geschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss
Fassade:	geputzt und gestrichen, im Dachgeschoss Fassadenplatten
Dachform:	Walmdach, im Walmbereich Kunstschiefer
Dacheindeckung:	Pfannen (Dachflächen schadhaft, in schlechtem Zustand)
Rinnen und Fallrohre:	tlw. verzinkte Ausführung, tlw. gestrichen und tlw. in Kunststoff (rückseitiges Gebäude)
Eingangsbereich:	Überdachung mit Dachpfannen eingedeckt, linksseitig – Art Windfang – in Glasbausteinen ausgeführt
Eingangstür:	Aluminium mit Kunststoff und Sichtelementen
Briefkastenanlage:	für 3-Mietparteien vorhanden
Fenster:	ältere Holzfenster (Farbabplatzungen) mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Fenster	Im DG-Bereich ältere Kunststofffenster mit Isoglas, tlw. im 1. OG wurden die Fenster ausgetauscht ringsum Kunststoffrollläden vorhanden

## **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

### **Treppenhaus / Hausflur**

Fußboden:	Steinzeug
Wandoberflächen:	Kratzputz, gestrichen
Treppenkonstruktion:	Kunststeinstufen, Metallgeländer mit Holzhandlauf
Fenster:	alte Holzfenster mit Isoglas

### **Keller**

Kellerabgangstreppe:	Betontreppe, plattiert
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen  starker Feuchtigkeitsgeruch erkennbar Feuchtigkeitschäden im Außenwandbereich erkennbar mit Putzabplatzungen (sh. Foto)
Installationsleitungen:	auf Putz verlegte Leitungen (tlw. wild verdrahtet)  nach Angabe eines Mieters soll auch die Elektroinstallation angefangen worden sein zu überarbeiten, man sieht, die Kabel hängen runter
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton

Dem Unterzeichner wurde eine Besichtigung der Wohnungen / gewerbl. Räume nicht ermöglicht. Zur Vervollständigung wird auf die Ausstattungsbeschreibung aus einem vorlaufenden Gutachten verwiesen.

### **nachfolgende Ausstattungsbeschreibung übernommen aus vorlaufendem Gutachten**

#### **Ladenlokal Erdgeschoss**

Mieter: Eigentümer

Grundriss: ehemaliger Verkaufsraum (für eine Art Kiosk), zur Rückseite gelegen Sozialtrakt

#### **Ladenlokal**

Fußboden: großformatige Fliesen

Wandoberflächen: Raufaser, gestrichen

Deckenuntersicht: Schaumstoffdekorplatten

#### **WC-Raum**

sanitäre Einrichtungen: WC mit hängendem Spülkasten, Waschbecken mit Kaltwasseranschluss

Heizung: Gastherme und Gasuhr aufgehängt

#### **Wohnung Erdgeschoss**

Mieter: Eigentümer

Die Wohnung konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden.

### **Wohnung Obergeschoss**

Aufgrund der Corona Pandemie konnte die Wohnung nicht besichtigt werden.

**Die Ausstattungsbeschreibung wird aus dem vorlaufenden Gutachten zur Orientierung übernommen:**

Grundriss: zentrale Verteilerdiele aus der scharf links zugänglich ein Kinderzimmer, links ein Badezimmer, geradeaus Schlafzimmer, im Flur weiter rechts gesehen rechts der Wohn-/Esszimmerbereich und davor links gelegen die Küche

### **Angabe des Mieters**

Die gesamten Fenster in der Wohnung sind 2017 erneuert worden inkl. Isolierten Rollladenkästen. Gasleitungen und Gaszähler für die Wohnung im 1. OG sind erneuert worden

### **Verteilerflur**

Fußboden: großformatige Fliesen

Wandoberflächen: Raufaser, gestrichen

Deckenuntersicht: Raufaser, gestrichen

Elektronterverteilung: aufgehängt

### **Schlafzimmer**

Fußboden: Laminat

Wandoberflächen: Raufaser, gestrichen

Deckenuntersicht: geputzt und gestrichen

Fenster: Kunststofffenster mit Isoglas

Fensterbank: Marmor

Heizkörper: Plattenheizkörper mit Thermostatventil

### **Badezimmer**

Fußboden:	großformatige Fliesen
Wandoberflächen:	ca. 2,00 m hoch gefliest, darüber tapeziert und gestrichen
Deckenuntersicht:	tapeziert und gestrichen
sanitäre Einrichtungen:	WC mit hängendem Spülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Warmwasserversorgung über elektr. Durchlauferhitzer
<b>Gastherme u. Gasuhr :</b>	im Bad aufgehängt

### **Arbeitszimmer**

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden
Fensterbank:	Marmor
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

### **Küche**

Fußboden:	großformatige Fliesen
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden
Fensterbank:	Marmor
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

**Wohnzimmer**

Fußboden:

Wandoberflächen:

Deckenuntersicht:

Fenster / Fenstertür:

Fensterbank:

Heizkörper:

**Terrasse:**

**Esszimmer**

Fußboden:

Wandoberflächen:

Deckenuntersicht:

Fenster / Fenstertür:

Fensterbank:

Heizkörper:

**mit Ausgang auf die Terrasse**

Laminat

Raufaser, gestrichen

mit Holz verkleidet

Kunststoffmit Isoglas, Rollläden

Marmor

Plattenheizkörper mit Thermostatventil

plattiert, Brüstung mit Betonelementen versehen

Laminat

Raufaser, gestrichen

mit Holz verkleidet

Kunststoffmit Isoglas, Rollläden

Marmor

Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Die Mieterin der Wohnung im DG hat dem Unterzeichner eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Die Ausstattungsbeschreibung wird aus einem vorlaufenden Gutachten – zur Orientierung – übernommen.

### **Wohnung Dachgeschoss**

Grundriss: zentrale Verteilerdiele aus der scharf links zugänglich ein Kinderzimmer, links ein Badezimmer, geradeaus Schlafzimmer, im Flur weiter rechts gesehen rechts der Wohn-/Esszimmerbereich und davor links gelegen die Küche

#### **Verteilerdiele**

Fußboden: Fliesen

Wandoberflächen: Raufaser, gestrichen

Deckenuntersicht: geputzt und gestrichen

Türen: Holztüren mit Futter- und Bekleidungsleisten, tlw. Sichtelemente vorhanden

#### **Badezimmer**

Fußboden: Fliesen

Wandoberflächen: ca. 1,20 m hoch gefliest  
darüber tapeziert und gestrichen

Deckenuntersichten: geputzt und gestrichen

sanitäre Einrichtungen: Badewanne, WC mit hängendem Spülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Warmwasserversorgung über elektr. Durchlauferhitzer

Heizkörper: Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Heizung: Gastherme aufgehängt

#### **Kinderzimmer**

Fußboden: Laminat

Wandoberflächen: Raufaser, gestrichen

Deckenuntersichten: Raufaser, gestrichen

Fenster: ältere isolierverglaste Dachflächenfenster

Heizkörper: Plattenheizkörper mit Thermostatventil

### **Schlafzimmer**

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersichten:	Raufaser, gestrichen
Fenster:	ältere Holzfenster mit Isoglas, Rolläden
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

### **Küche**

Fußboden:	großformatige Fliesen
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Installationswand:	Fliesenspiegel
Deckenuntersichten:	mit Holz verkleidet
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rolläden
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

### **Wohn- / Esszimmer**

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersichten:	mit Holz verkleidet
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rolläden
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil“

### **Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
Bauschäden und Baumängel:	tlw. baujahrbedingte Feuchtigkeitsschäden im KG, Undichtigkeiten in der Dachhaut erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist leicht unterdurchschnittlich. Es besteht ein allgemeiner Unterhaltungsstau und Renovierungs- / Modernisierungsbedarf.

## 5.2 rückseitiger Anbau

### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	rückseitiger Anbau, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; einseitig angebaut
Baujahr:	1910
Modernisierung:	<p>Das rückseitige Büro wurde nach Angabe des Eigentümers 2015 modernisiert. Hierbei wurden die Fenster, die Decken, die Wände, die Oberböden, das WC sowie die Elektroinstallation modernisiert. Die Installation der Heizkörper erfolgte ebenfalls nur die Etagenheizung fehlt.</p> <p>Die Angaben wurden aus einem vorlaufenden Gutachten übernommen, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte.</p>
Energieeffizienz:	<p>Energieausweis liegt nicht vor.</p> <p><b>Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist eine Ausfertigung des Energieausweises nicht durchsetzbar, daher entfällt in diesen Fällen die Verpflichtung zur Vorlage von Energieausweisen.</b></p>
Dichtheitsprüfung der privaten Grundstücksentwässerung nach § 61a Landeswassergesetz NRW:	Liegt dem Unterzeichner nicht vor. Es kann keine Aussage zum Zustand der Kanalleitung getroffen werden
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

drei Büroräume und WC

### **Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (unterstellt)
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung (Restfertigstellungsarbeiten erforderlich)
Heizung:	für Etagenheizung vorbereitet (Therme noch nicht vorhanden) mit flüssigen Brennstoffen (Gas); Flachheizkörper mit Thermostatventilen  Die Angabe wurde aus dem vorlaufenden Gutachten übernommen und unterstellt, dass dies zum heutigen Bewertungszeitpunkt unverändert verblieben ist.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

### **Beschreibung der Innenausstattung (entnommen aus vorlaufendem Gutachten)**

Angaben Eigentümer:	2015 wurden hier sämtliche Inneneinrichtungen sowie Heizkörper und Leitungen komplett modernisiert
Fußboden:	großformatige Fliesen
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Deckenuntersichten:	geputzt und gestrichen mit eingelassenen Deckenleuchten
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventile
Elektronterverteilung:	komplett modernisiert  Elektroinstallationen noch Restfertigstellungsarbeiten erforderlich
abgetrennter Raum für die Heizungsanlage:	Rohinstallation vorhanden Heiztherme nicht vorhanden

### **Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Terrasse
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut, tlw. waren Restfertigstellungsarbeiten erforderlich (unterstellt).

### 5.3 Lagergebäude

#### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Lagergebäude, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1953 und 1955 für die Wertermittlung wird von einem gewichteten Baujahr von 1954 ausgegangen
Modernisierung:	2015 wurde der größte Teil des Daches modernisiert und Heizkörper installiert (entnommen aus dem alten Gutachten)
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

#### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:  
Lagerraum mit WC

#### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach etc.)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (unterstellt)
Umfassungswände:	Mauerwerk
Eingang:	Eingangstür aus Metall, Metallrolltor
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach  <u>Dacheindeckung:</u> Sandwichelemente aus Trapezblech; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech  Restfertigstellungen erforderlich

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (unterstellt)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (unterstellt)
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Heizkörper wurde montiert, soll an die Etagenheizung des rückseitigen Anbaus angeschlossen werden (aus dem vorlaufenden Gutachten entnommen)

### **Beschreibung der Innenausstattung (übernommen aus vorlaufendem Gutachten)**

Fassade:	geputzt und gestrichen
Dach:	wurde in 2015 erneuert – nach Angaben des Eigentümers –
Zufahrtstor:	Rolltor (Metalltor)
Belichtung:	über Glasbausteine
Fußboden:	Estrich
	vom Bürogebäude aus wurde eine neue Heizungsanlage mit neuer Verrohrung verlegt

### **Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes**

Bauschäden und Baumängel:	von außen keine erkannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es wird ein geringfügiger Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf unterstellt.

## **Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer)

## **Außenanlagen**

Einfahrt	rechts neben dem Gebäude gelegen zur rückseitigen weiteren Bebauung
Zuwegung:	gepflastert
Gastank:	auf dem rückseitigen Grundstück aufgestellt
rückseitiges Grundstück:	Rasenflächen, tlw. auch gepflastert ehemaliges Fundament mit Zuwegung
Einfriedungen:	Betonzaun
Terrassenfläche:	Art Bankirai tlw. mit Holzpallisaden eingefriedet

## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 44577 Castrop-Rauxel, Gerther Str. 67** zum Wertermittlungstichtag 09.12.2021 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>	
Castrop-Rauxel	8764	1	
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
Bövinghausen	5	50	640 m <sup>2</sup>

Das Grundstück wird **ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen** in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohn- u. Geschäftshaus	Wohn- und Geschäftshaus	540 m <sup>2</sup>
Lagergebäude		100 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bewertungsteilbereichsflächen</b>		<b>640 m<sup>2</sup></b>

#### Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass für die derzeitigen Nutzungen auch in der Zukunft eine Nachhaltigkeit gegeben ist.

## 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

### Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### 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 ImmoWertV2021). 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 ImmoWertV2021).

#### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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.
- 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 ImmoWertV21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## Zu den herangezogenen Verfahren

### Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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 **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

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 abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

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: €/m<sup>2</sup> 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 Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 ImmoWertV21).

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).

## **Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks**

### **Anwendbare Verfahren**

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 ImmoWertV21).

### **Ertragswertverfahren**

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

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

### 6.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohn- u. Geschäftshaus“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

##### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Castrop-Rauxel
Ortsteil	Bövinghausen
Bodenrichtwertnummer	1003
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>175 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	50 m

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **175,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2021**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstückstiefe (t)	=	50 m

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.12.2021
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 640,00 m <sup>2</sup> <b>Bewertungsteilbereich = 540,00 m<sup>2</sup></b>
Grundstückstiefe (t)	=	53 m

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 09.12.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>175,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	09.12.2021	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	<b>E1</b>
Fläche (m <sup>2</sup> )		540,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Tiefe (m)	50	53	× 0,99	<b>E2</b>
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	173,25 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>173,25 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	<b>173,25 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	540,00 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	93.555,00 € <b>rd. 93.555,00 €</b>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.12.2021 insgesamt

**93.555,00 €.**

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als mittel einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.
- E2** Anpassung erfolgte auf der Grundlage der veröffentlichten Kreuztabelle (Grundstücksmarktberichtes 2021 für Castrop-Rauxel Seite 36) zur Berechnung des Zu- bzw. Abschlags aufgrund einer vom Bodenrichtwert abweichenden Grundstückstiefe.

**Kreuztabelle** zur Berechnung des Zu- bzw. Abschlags aufgrund einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe (vergleiche Pos. 1 u. 2):

### Tiefe des zu bewertenden Grundstücks

	20	25	30	35	40	45	50	55	60
20	1,00	1,05	1,13	1,17	1,26	1,34	1,39	1,43	1,46
25	0,95	1,00	1,07	1,11	1,19	1,28	1,32	1,35	1,39
30	0,89	0,94	1,00	1,04	1,12	1,20	1,24	1,27	1,30
35	0,85	0,90	0,96	1,00	1,08	1,15	1,19	1,22	1,25
40	0,79	0,84	0,89	0,93	1,00	1,07	1,11	1,13	1,16
45	0,74	0,78	0,84	0,87	0,94	1,00	1,04	1,06	1,09
50	0,72	0,76	0,81	0,84	0,90	0,97	1,00	1,02	1,05
55	0,70	0,74	0,79	0,82	0,88	0,94	0,98	1,00	1,03
60	0,68	0,72	0,77	0,80	0,86	0,92	0,95	0,98	1,00

Bei einer Grundstückstiefe von 53 m ergibt sich der interpolierte Anpassungsfaktor mit 0,99.

**Grundstückstiefen-Anpassung**

Bundesdurchschnitt  individuell

Wertbeeinflussung (relativ)

	Tiefe [m]	Koeffizient
Bewertungsobjekt	53,00	0,99
Vergleichsobjekt	50,00	1,00

**Anpassungsfaktor** = 0,99

Zu-/Abschlag -1,00 %

OK Abbrechen Hilfe

## 6.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohn- u. Geschäftshaus“

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

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

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

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

### **Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

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

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

### **Marktanpassung**

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

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

"Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen."

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)**

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

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

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)**

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

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

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

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.

### **Ermittlung der Mieten**

(aufgrund der Modellkonformität nach Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel 2017)

#### **Einordnung im Mietspiegel**

mittlere Wohnlage

Gruppe IV, modernisierte Wohnungen, die bis 1971 bezugsfertig wurden

angegebene Mietspanne: 5,35 €/m<sup>2</sup> bis 5,89 €/m<sup>2</sup> i.M. 5,62 €/m<sup>2</sup>

**Für die Wohnungen ist nach sachverständige Auffassung der Mittelwert 5,62 €/m<sup>2</sup> angemessen.**

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Gewerbemieten für Büro und Praxismieten in Vorortlagen veröffentlicht. Aus diesem Grund wurde auf den **Gewerbemietenspiegel der IHK Dortmund 2019** für ähnliche Lagen zurückgegriffen.

Büro- und Praxismieten in  
Lütgendortmund

5,50 €/m<sup>2</sup> bis 6,50 €/m<sup>2</sup>

**für die vorgefundene Randslage  
angemessen Mittelwert:**

**5,50 €/m<sup>2</sup>**

### 6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus  rückseitiger Anbau		Wohnung EG	56,73		5,62	318,82	3.825,84
		Laden EG	44,40		5,50	244,20	2.930,40
		Wohnung 1. OG	91,92		5,62	516,59	6.199,08
		Wohnung DG	83,35		5,62	468,43	5.621,16
		Büro EG Anbau	53,71		5,50	295,41	3.544,92
Summe			330,11	-		1.843,45	22.121,40

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Die tatsächlichen Mieten sind nicht bekannt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>22.121,40 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 5.914,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 16.207,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 5,40 % von 93.555,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 5.051,97 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 11.155,43 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 5,40 % Liegenschaftszinssatz <sup>3</sup> und n = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,259
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 181.376,14 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 93.555,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohn- u. Geschäftshaus“</b>	<b>= 274.931,14 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor<sup>4</sup></b>	<b>x 1,05</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohn- u. Geschäftshaus“</b>	<b>288.677,70 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 98.880,00 €
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohn- u. Geschäftshaus“</b>	<b>= 189.797,70 €</b>
	<b>rd. 189.800,00 €</b>

<sup>3</sup> Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Kreises Recklinghausen 2021 für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag) 5,4 % +/- 0,9 (bezogen auf eine durchschnittliche Wfl./Nfl. von 332 m<sup>2</sup>, RND 36 Jahre, Mietpreisniveau gewerblich 6,40 €/m<sup>2</sup> und Wohnen 5,20 €/m<sup>2</sup>). Bezogen auf die höhere Restnutzungsdauer und die geringere Wohn- / Nutzfläche sowie dem höheren Mietpreisniveaus gewichtet angesetzt mit 5,4 %.

<sup>4</sup> Aufgrund der derzeitigen Marktlage – bezogen auf den stark zurückliegenden Veröffentlichungszeitpunkt der Marktdaten des Grundstücksmarktberichtes des Kreises Recklinghausen ist nach sachverständiger Auffassung ein zusätzlicher Marktanpassungsfaktor gerechtfertigt. Für das Bewertungsobjekt wird ein zusätzlicher Marktanpassungsfaktor von 1,05 angesetzt.

## **Bewirtschaftungskosten (BWK)**

(nach AGVGA-NRW, Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Stand 21.06.2016)

### **Verwaltungskosten**

#### **Wohnen**

**Verwaltungskosten** (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV)

299 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

#### **gewerbliche Nutzung**

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.  
Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist.

Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3%	bis	8%
Nutzfläche	groß		klein
Mietniveau	hoch		niedrig
Zahl der Mietparteien	gering		hoch
Lagequalität	sehr gut		schlecht
Mieterqualität	geringe Fluktuationsgefahr		hohe Fluktuationsgefahr“

**Aufgrund der Einordnungskriterien angemessen mit 8 % für das Ladenlokal und Büro**

### **Instandhaltungskosten**

#### **Wohnen**

**Instandhaltungskosten** (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV)

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

**11,70 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche**

#### **gewerbliche Nutzung**

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. **Büros, Praxen**, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten

### **Mietausfallwagnis**

#### **Wohnen**

**Mietausfallwagnis** (vgl. § 29 II. BV)

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

#### **gewerbliche Nutzung**

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung.  
Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen.

angesetzt für die Gewerbeeinheiten mit 5 %

• für die Mieteinheit Wohnung EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	299,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	663,74
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	76,52
Betriebskosten	----	----	----
<b>Summe</b>			<b>1.039,26</b>

• für die Mieteinheit Laden EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	8,00	----	234,43
Instandhaltungskosten	----	11,70	519,48
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	5,00	----	146,52
Betriebskosten	----	----	----
<b>Summe</b>			<b>900,43</b>

• für die Mieteinheit Wohnung 1. OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	299,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	1.075,46
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	123,98
Betriebskosten	----	----	----
<b>Summe</b>			<b>1.498,44</b>

• für die Mieteinheit Wohnung DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	299,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	975,20
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	112,42
Betriebskosten	----	----	----
<b>Summe</b>			<b>1.386,62</b>

• für die Mieteinheit Büro EG Anbau :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	8,00	----	283,59
Instandhaltungskosten	----	11,70	628,41
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	5,00	----	177,25
Betriebskosten	----	----	----
<b>Summe</b>			<b>1.089,25</b>

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Bauschäden</b>	<b>-1.500,00 €</b>
• baujahrbedingte Feuchtigkeitseinwirkungen im Keller überarbeiten	-1.500,00 €
<b>Unterhaltungsbesonderheiten</b>	<b>-2.500,00 €</b>
• Unterhaltungsstau (Überarbeitung Treppenhaus, etc.)	-2.500,00 €
<b>Unterstellte Modernisierungen (sh. nachfolgend Aufstellung „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen</b>	<b>-86.380,00 €</b>
• Wohn- und Geschäftshaus	-79.400,00 €
• rückseitiger Anbau	-6.980,00 €
<b>Weitere Besonderheiten</b>	<b>8.500,00 €</b>
• Risiko Nachtragsgenehmigung Umnutzung rückseitiger 1-geschossiger Anbau "Büro"	-1.500,00 €
• Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung Büro im Anbau	-1.500,00 €
• Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung Wohnung Erdgeschoss	-2.000,00 €
• Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung Wohnung Obergeschoss	-1.500,00 €
• Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung Wohnung Dachgeschoss	-2.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>-98.880,00 €</b>

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude  
 „Wohn- und Geschäftshaus“**

**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 8,00 Modernisierungspunkten)				365,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×		246,70 m <sup>2</sup>	
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=		90.045,50 €	
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	×		1,00	
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=		90.045,50 €	
relative regionalisierte Neubaukosten				2.220,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×		246,70 m <sup>2</sup>	
regionalisierte Neubaukosten HK	=		547.674,00 €	
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK				0,16
Erstnutzungsfaktor				1,22

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

GEZ = vorläufiger Ertragswert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 274.931,14 €	x	0,16	x (1,22 – 1)	= 9.677,58 €

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen				10,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×		246,70 m <sup>2</sup>	
Kostenanteil	×		8,0 Pkte/20 Pkte	
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=			986,80 €

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–		90.045,50 €	
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+		9.677,58 €	
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+		986,80 €	
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–		0,00 €	
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–		0,00 €	

<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	=		–79.381,12 €	
	<b>rd.</b>		<b>–79.400,00 €</b>	

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude  
 „rückseitiger Anbau“**

**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 1,50 Modernisierungspunkten)		130,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	53,71 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	6.982,30 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	×	1,00
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	6.982,30 €
relative regionalisierte Neubaukosten		0,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	53,71 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	0,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,00
Erstnutzungsfaktor		1,22
<b>Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:</b>		
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	6.982,30 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	=	<b>–6.982,30 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>–6.980,00 €</b>

**Erläuterung zur Ertragswertberechnung**

**Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

**Rohertrag**

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

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

- aus dem Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel 2017 / 2021, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die im Grundstücksmarktbericht 2021 des Kreis Recklinghausen veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten bestehend aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis zugrunde gelegt.

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

### **Liegenschaftszinssatz**

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Kreises Recklinghausen 2021 für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag) 5,4 % +/- 0,9 (bezogen auf eine durchschnittliche Wfl./Nfl. von 332 m<sup>2</sup>, RND 36 Jahre, Mietpreisniveau gewerblich 6,40 €/m<sup>2</sup> und Wohnen 5,20 €/m<sup>2</sup>).

Bezogen auf die höhere Restnutzungsdauer und die geringere Wohn- / Nutzfläche sowie dem höheren Mietpreisniveaus gewichtet angesetzt mit 5,4 %.

### **Marktanpassung**

Aufgrund der derzeitigen Marktlage – bezogen auf den stark zurückliegenden Veröffentlichungszeitpunkt der Marktdaten des Grundstücksmarktberichts des Kreises Recklinghausen ist nach sachverständiger Auffassung ein zusätzlicher Marktanpassungsfaktor gerechtfertigt. Für das Bewertungsobjekt wird ein zusätzlicher Marktanpassungsfaktor von **1,05** angesetzt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde nach dem Modelansatz der Veröffentlichung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA) für den entsprechenden zu bewertenden Gebäudetyp (MFH) angesetzt.

### **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 Unterhaltungstaus 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 nach Anlage 4 Sachwertrichtlinie angewandt.

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: **Wohn- und Geschäftshaus**

Das gemäß Bauzeichnungen ca. 1950 errichtete Gebäude (Wiederaufbau nach Kriegszerstörung) wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	4,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,5	1,5	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,5	0,5	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0	0,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,5	1,5	B06
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,5	0,5	B07
<b>Summe</b>		<b>3,0</b>	<b>8,0</b>	

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

**B01** Das Dach ist komplett zu modernisieren 4 Pt.

**B02** Die Fenster im 1. OG sowie tlw. im Ladenlokal EG wurden modernisiert 0,5 Pt. Die übrigen Fenster müssen noch modernisiert werden 1,5 Pt.

**B03** Die Leitungssysteme wurde tlw. modernisiert 0,5 Pt., es sind tlw. Ergänzungen erforderlich 0,5 Pt.

**B04** Die besichtigten Etagenheizungen wurden vor einigen Jahre modernisiert 1 Pt.

**B06** vor einigen Jahren wurden die besichtigten Bäder modernisiert 0,5 Pt., für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung wird eine Modernisierung unterstellt 1,5 Pt

**B07** Modernisierungen des Innenausbau vor einigen Jahren erkennbar 0,5 Pt., für eine nachhaltige Nutzung 0,5 Pt. unterstellt.

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 1950 = 71 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 71 Jahre =) 9 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 40 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2021 – 40 Jahren =) 1981.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: rückseitiger Anbau**

Das gemäß Bauzeichnungen ca. 1910 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,5	0,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	2,0	0,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,5	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0	1,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	2,0	0,0	B07
Summe		9,5	1,5	

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

- B01** Erneuerung der Dachhaut vor einigen Jahren 1,5 Pt.  
**B02** Die Fenster im rückseitigen Anbau wurden modernisiert 2 Pt.  
**B03** Im Jahr 2015 wurde im Büro das Leitungssystem weitestgehend modernisiert (Angabe Eigentümer) 1,0 Pt., Restfertigstellungsarbeiten sind noch erforderlich 0,5 Pt.  
**B04** Die Heizleitungen und Heizkörper im Büro wurden bereits erneuert 1 Pt., die Therme muss noch eingebaut werden 1 Pt.  
**B06** Das WC im Büro wurde 2015 komplett modernisiert 2 Pt.  
**B07** Der Innenausbau wurde 2015 modernisiert 2 Pt.

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 1910 = 111 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 111 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (39 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 39 Jahre =) 41 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2021 – 41 Jahre =) 1980.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 39 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1980

zugrunde gelegt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

## 6.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Lagergebäude“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

#### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Castrop-Rauxel
Ortsteil	Bövinghausen
Bodenrichtwertnummer	1003
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>175 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	50 m

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **175,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2021**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstückstiefe (t)	=	50 m

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.12.2021
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 640,00 m <sup>2</sup> <b>Bewertungsteilbereich = 100,00 m<sup>2</sup></b>
Grundstückstiefe (t)	=	53 m

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 09.12.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>175,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	09.12.2021	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )		100,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	1	× 1,00	
Tiefe (m)	50	53	× 0,99	<b>E1</b>
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	173,25 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>173,25 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	<b>173,25 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	100,00 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	17.325,00 € <b>rd. 17.325,00 €</b>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.12.2021 insgesamt

**17.325,00 €.**

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1** Anpassung erfolgte auf der Grundlage der veröffentlichten Kreuztabelle (Grundstücksmarktberichts 2021 für Castrop-Rauxel, Seite 56) zur Berechnung des Zu- bzw. Abschlags aufgrund einer vom Bodenrichtwert abweichenden Grundstückstiefe.

**Kreuztabelle** zur Berechnung des Zu- bzw. Abschlags aufgrund einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe (vergleiche Pos. 1 u. 2):

#### Tiefe des zu bewertenden Grundstücks

	20	25	30	35	40	45	50	55	60
20	1,00	1,05	1,13	1,17	1,26	1,34	1,39	1,43	1,46
25	0,95	1,00	1,07	1,11	1,19	1,28	1,32	1,35	1,39
30	0,89	0,94	1,00	1,04	1,12	1,20	1,24	1,27	1,30
35	0,85	0,90	0,96	1,00	1,08	1,15	1,19	1,22	1,25
40	0,79	0,84	0,89	0,93	1,00	1,07	1,11	1,13	1,16
45	0,74	0,78	0,84	0,87	0,94	1,00	1,04	1,06	1,09
50	0,72	0,76	0,81	0,84	0,90	0,97	1,00	1,02	1,05
55	0,70	0,74	0,79	0,82	0,88	0,94	0,98	1,00	1,03
60	0,68	0,72	0,77	0,80	0,86	0,92	0,95	0,98	1,00

Bei einer Grundstückstiefe von 53 m ergibt sich der interpolierte Anpassungsfaktor mit 0,99.

**Grundstückstiefen-Anpassung**

Bundesdurchschnitt  individuell

Wertbeeinflussung (relativ)

	Tiefe [m]	Koeffizient
Bewertungsobjekt	53,00	0,99
Vergleichsobjekt	50,00	1,00

**Anpassungsfaktor** = 0,99

Zu-/Abschlag -1,00 %

OK Abbrechen Hilfe

## **6.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Lagergebäude“**

### **Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

### **Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

### **Ermittlung der Miete**

#### **Gewerbemietenspiegel IHK Dortmund 2019**

Hallen und Produktionsflächen  
in Lütgendortmund

3,00 €/m<sup>2</sup> bis 5,50 €/m<sup>2</sup>

**aufgrund der Kleinflächigkeit angemessen:**

**3,50 €/m<sup>2</sup>**

### 6.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagergebäude		Lager EG	57,51		3,50	201,29	2.415,48
<b>Summe</b>			<b>57,51</b>	-		<b>201,29</b>	<b>2.415,48</b>

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>2.415,48 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>419,25 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 1.996,25 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 5,50 % von 17.325,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- <b>952,88 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 1.043,35 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 5,50 % Liegenschaftszinssatz <sup>5</sup> und n = 28 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>14,121</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 14.733,15 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 17.325,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Lagergebäude“</b>	<b>= 32.058,15 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor<sup>6</sup></b>	<b>x 1,05</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>33.661,06 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 1.500,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Lagergebäude“</b>	<b>= 32.161,06 €</b>
	<b>rd. 32.200,00 €</b>

<sup>5</sup> Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Kreises Recklinghausen 2021 für Gewerbe und Industrie angegeben mit 5,8 % +/- 0,9 (bezogen auf eine durchschnittliche Nfl. von 690 m<sup>2</sup>, RND 26 Jahre, Mietpreisniveau gewerblich 5,60 €/m<sup>2</sup>). Bezogen auf das niedrigere Mietpreisniveaus gewichtet mit der kleineren Nutzfläche angesetzt mit 5,5 %.

<sup>6</sup> Aufgrund der derzeitigen Marktlage – bezogen auf den stark zurückliegenden Veröffentlichungszeitpunkt der Marktdaten des Grundstücksmarktberichtes des Kreises Recklinghausen ist nach sachverständiger Auffassung ein zusätzlicher Marktanpassungsfaktor gerechtfertigt. Für das Bewertungsobjekt wird ein zusätzlicher Marktanpassungsfaktor von 1,05 angesetzt.

## Bewirtschaftungskosten (BWK)

(nach AGVGA-NRW, Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Stand 21.06.2016)

### Verwaltungskosten

Aufgrund der Einordnungskriterien angemessen mit **5 %**

### Instandhaltungskosten

#### gewerbliche Nutzung

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten

**Ansatz somit: 3,51 Euro jährlich je Quadratmeter Nutzfläche**

### Mietausfallwagnis

#### gewerbliche Nutzung

angesetzt für die Gewerbeeinheiten mit **4 %**

#### • für die Mieteinheit Lagergebäude:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	5,00	----	120,77
Instandhaltungskosten	----	3,51	201,86
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	4,00	----	96,62
Betriebskosten	----	----	----
<b>Summe</b>			<b>419,25</b>

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Weitere Besonderheiten</b>	<b>-1.500,00 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung -1.500,00 €</li> </ul>	
<b>Summe</b>	<b>-1.500,00 €</b>

## **Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung**

### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnung der Nutzfläche wurde von mir anhand der Bauzeichnungen durchgeführt und dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung.

### **Rohertrag**

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

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

- aus dem Gewerbemietenspiegel IHK Dortmund 2019, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

### **Liegenschaftszinssatz**

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Kreises Recklinghausen 2021 für Gewerbe und Industrie angegeben mit 5,8 % +/- 0,9 (bezogen auf eine durchschnittliche Nfl. von 690 m<sup>2</sup>, RND 26 Jahre, Mietpreisniveau gewerblich 5,60 €/m<sup>2</sup>).

Bezogen auf das niedrigere Mietpreisniveaus gewichtet mit der kleineren Nutzfläche angesetzt mit **5,5 %**.

### **Marktanpassung**

Aufgrund der derzeitigen Marktlage – bezogen auf den stark zurückliegenden Veröffentlichungszeitpunkt der Marktdaten des Grundstücksmarktberichts des Kreises Recklinghausen ist nach sachverständiger Auffassung ein zusätzlicher Marktanpassungsfaktor gerechtfertigt. Für das Bewertungsobjekt wird ein zusätzlicher Marktanpassungsfaktor von **1,05** angesetzt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

### Restnutzungsdauer

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

Das gemäß Bauzeichnungen ca. 1982 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

**Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:**

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,5	0,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,0	0,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	0,5	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0	0,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	1,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	1,0	B07
Summe		4,5	2,5	

### **Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten**

- B01** Die Dacheindeckung wurde 2015 größtenteils erneuert 2,5 Pt.
- B02** Erkennbar wurde ein neues Rolltor eingebaut 1 Pt.
- B03** Restfertigstellungsarbeiten der Elektroinstallation erforderlich 0,5 Pt.
- B04** Neueinbau von Heizkörper inkl. Leitungen in 2015 1 Pt.
- B06** Modernisierung WC wird unterstellt 1 Pt.
- B07** Restfertigstellungsarbeiten (z.B. Deckenverkleidung, etc.) sind noch durchzuführen 1 Pt.

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 1982 = 39 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 39 Jahre =) 21 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (28 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 28 Jahre =) 32 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2021 – 32 Jahre =) 1989.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1989

zugrunde gelegt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

## 6.7 Verkehrswert

Der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

<b>Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs</b>	<b>Ertragswert</b>
Wohn- u. Geschäftshaus	189.800,00 €
Lagergebäude	32.200,00 €
<b>Summe</b>	<b>222.000,00 €</b>

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 222.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück in **44577 Castrop-Rauxel, Gerther Str. 67**

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Castrop-Rauxel	8764	1
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
Bövinghausen	5	50

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2021 mit rd.

**222.000,00 €**

**in Worten: zweihundertzweiundzwanzigtausend Euro**

**geschätzt.**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, den 03. Februar 2022

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

## 6.8 Sonderbewertung „Eintragungen Abt. II“

**Im Grundbuch von Castrop-Rauxel Blatt 8764 sind in Abt. II folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:**

**lfd. Nr. 1) Folgende Rechte:**

„Ein Recht für die Gelsenwasser Aktiengesellschaft in Gelsenkirchen, eine **Wasserleitung mit Zubehör** zu verlegen und das Grundstück zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Wasserleitung jederzeit zu benutzen. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten übertragen werden. Im Übrigen unter Bezugnahme auf den Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschluss des Regierungspräsidenten in Arnsberg vom 12. Juli 1965 und sein Ersuchen vom 4. Februar 1966 (Geschäftszeichen: 21.5.5858) eingetragen am 21. Februar 1966.“

**Im Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschluss wird hierzu unter Punkt II angegeben:**

„Das Wasserwerk für das nördliche westfälische Kohlenrevier in Gelsenkirchen ist berechtigt, nach Maßgabe des im Enteignungsverfahren festgestellten Planes innerhalb eines 10 m breiten Schutzstreifens eine Wasserleitung von Bochum nach Castrop-Rauxel mit Zubehör zu verlegen und das Grundeigentum zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Wasserleitung jederzeit zu benutzen, jedoch vorbehaltlich des Anspruches der Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistungen nach den gesetzlichen Bestimmungen für jeden hierbei angerichteten Schaden. Im Übrigen bleiben die Rechte des Grundstückseigentümers auf Benutzung unberührt. Sollten Unterhaltungsarbeiten vorkommen, so ist der Eigentümer bzw. Besitzer vorher tunlichst in Kenntnis zu setzen.

Auf dem 10 m breiten Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Wasserleitung keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Wasserleitung gefährden.

Die Außengrenzen des Schutzstreifens verlaufen beiderseits der Leitungssachse in einem Abstand von je 5 m.“

Gemäß Schreiben der Gelsenwasser AG vom 16.02.2016 wurde der Netzplan übersandt.

Hieraus ist ersichtlich, dass die Leitung nicht über das Grundstück verläuft, sondern nur eine kleine Fläche als Schutzstreifen freigehalten werden muss (sh. Lageplan).

### **Bewertung :**

Die Berechtigte kann danach zur Sicherung der Wasserleitung über ein fremdes Grundstück eine Versorgungsleitung verlegen, wobei das Grundstück jederzeit zum Zwecke der Unterhaltung oder ggf. Erweiterung der Leitung betreten werden darf. Die Leitung ist unterirdisch verlegt worden.

Leitungsrechte sind im Allgemeinen mit Bau- oder Nutzungsbeschränkungen verbunden. Für oberirdische und unterirdische Leitungen werden Schutzstreifen unterschiedlicher Größe festgelegt, die i.d.R. nicht überbaut werden dürfen.

Ein Entschädigungsanspruch (für den Eintrag eines derartigen Rechts in das Grundbuch) für das dienende Grundstück wird grundsätzlich anerkannt.

Für die Höhe der Entschädigung ist entscheidend, in welchem Umfang der Verkehrswert des Grundstücks beeinträchtigt wird.

Im Allgemeinen ist die Höhe der Wertminderung nach dem jeweiligen Schutzstreifen zu bemessen. Der Schutzstreifen ist bei unterirdisch verlegten Leitungen i.d.R. 10 m breit. Empirisch ermittelte Abschläge geben „Vogels“ und „Stannigel/Kremer/Weyers“.

### **Minderung der vom Schutzstreifen bedeckten Grundstücksfläche in Höhe von 10 v.H. des örtlichen Bodenpreises:**

Bei der belasteten Fläche des Flurstücks 50 handelt es sich um eine Ecke der rückseitigen Gartenfläche. Der Einfluss der durch den Schutzstreifen belasteten Fläche kann wie folgt ermittelt werden.

#### **benötigte Fläche für den Schutzstreifen**

ca. 5,00 m x 10,00 m / 2 = **25,00 m<sup>2</sup>**

	<b>Wohnungsgrundstücke</b>	<b>Gewerbegrundstücke</b>
unwesentliche Beeinträchtigung	10 – 30 <b>X</b>	10 – 20
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 – 70	20 – 55
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 – 80	55 – 80

Wird das (baureife) Grundstück durch ungünstige Lage des Schutzstreifens unbebaubar, ist die Wertminderung auf das gesamte Grundstück zu beziehen. Dies ist in dem hier vorliegenden Fall nicht gegeben.

**Berechnung :**

25,00 m<sup>2</sup> x 173,25 €/m<sup>2</sup> (angepasster Bodenrichtwert) = 4.331,25 €

Wertnachteil entsprechend der Beeinträchtigung  
im konkreten Fall (geringe Inanspruchnahme)

10 % von 4.331,25 € =

**433,13 €**

Durch die Berechnung der Wertminderung für die Einflussfläche ist augenscheinlich, dass es sich dabei um eine geringe Beeinträchtigung handelt. Allein unter dem Gesichtspunkt der Eintragung im Grundbuch, aus der die Belastung ersichtlich ist, ist jedoch ein Wertminderung bezogen auf das Flurstück in Höhe von

**rd. 450,00 €**

gerechtfertigt.

**Einfluss „Wasserleitungsrecht“:**

**450,00 €**

**lfd. Nr. 2)** Ein **Wegerecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bövinghausen Flur 5 Nr. 51. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 7. November 1974 eingetragen am 25. Juni 1975.

sind mit dem Grundstück von Castrop-Rauxel Blatt 3014 hierher übertragen worden am 15. März 1977.

**In der Eintragungsbewilligung vom 7. November 1974 wird unter § 8 angegeben:**

**Vorteil für das Bewertungsgrundstück**

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Bövinghausen Flur 5 Flurstück 50 – Hof- und Gebäudefläche Gerther Str. 67 – ist berechtigt, das belastete Grundstück, und zwar die Hofeinfahrt bis zu einer Tiefe von 20 m ab Straßenfront, zum Gehen und Fahren zu benutzen.“

**Nachteil für das Bewertungsgrundstück**

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Bövinghausen Flur 5 Flurstück 51 – Hof- und Gebäudefläche Gerther Str. 69 – ist berechtigt, das belastete Grundstück, und zwar die Hofeinfahrt bis zu einer Tiefe von 20 m ab Straßenfront, zum Gehen und Fahren zu benutzen.“

**Bewertung:**

Bei dem eingetragenen Wegerecht handelt es sich um ein Gegenseitigkeitsrecht. Beide Grundstücke (Flurstück 50 und 51) räumen dem jeweiligen Nachbargrundstück das Recht ein, die Hofeinfahrt bis 20 m Grundstückstiefe zum Gehen und Fahren zu benutzen. Durch den Unterzeichner wird unterstellt, dass die Unterhaltung der Einfahrt jeweils der Eigentümer des Grundstücks trägt.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein Gegenseitigkeitsrecht handelt, kann der Vorteil mit dem Nachteil gewichtet werden, sodass der Einfluss mit „Null“ angegeben werden kann.

**Einfluss „Wegerecht“:**

**0,00 €**

- lfd. Nr. 3)** Eine Verpflichtung zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Steinkohlenbergwerks Zollern (Berggrundbuch von Dortmund Blatt 5202), von den Bergwerksunternehmungen des Berechtigten ausgehende Einwirkungen, wie Bodenbewegungen, Zuführung von Rauch, Staub, Wasser, Entziehung von Wasser und dergleichen mehr, auch über die vom Gesetz gezogenen Grenzen hinaus zu dulden, ohne Unterlassung, Wiederherstellung, Ersatz von Schäden oder Wertminderungen beanspruchen zu können.  
Vorbehaltlich bleibt der Vorrang für noch einzutragende Hypotheken oder rundsulden bis zu einem Betrage von 120.000,00 DM mit Zinsen und Nebenleistungen bis zu 16 vom Hundert jährlich.  
Eingetragen im gleichen Range mit dem inhaltlich gleichen Recht Nr. 4 dieser Abteilung am 15. März 1977.
- lfd. Nr. 4)** Eine Verpflichtung zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Steinkohlenbergwerks Erin (Berggrundbuch von Castrop Band 7 Blatt 33), von den Bergwerksunternehmungen des Berechtigten ausgehende Einwirkungen, wie **Bodenbewegungen, Zuführung von Rauch, Staub, Wasser, Entziehung von Wasser und dergleichen mehr, auch über die vom Gesetz gezogenen Grenzen hinaus zu dulden, ohne Unterlassung, Wiederherstellung, Ersatz von Schäden oder Wertminderungen beanspruchen zu können.**  
Vorbehaltlich bleibt der Vorrang für noch einzutragende Hypotheken oder rundsulden bis zu einem Betrage von 120.000,00 DM mit Zinsen und Nebenleistungen bis zu 16 vom Hundert jährlich.  
Eingetragen im gleichen Range mit dem inhaltlich gleichen Recht Nr. 3 dieser Abteilung am 15. März 1977.

### **Bewertung:**

Die eingetragenen Verpflichtungen bedeuten, dass die von den begünstigten Grundstücken ausgehende Immissionen zu dulden sind und ein Bergschadenverzicht (Wiederherstellung, Ersatz von Schäden und Wertminderung) eingetragen ist.

Da der Bergbau in diesem Gebiet vor Jahren (1973) eingestellt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass erneute Immissionen nicht anfallen. Spätschäden können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, jedoch realistisch sind diese derzeit nicht anzunehmen.

Allein die Tatsache, dass diese Bergschadenverzichte eingetragen sind, rechtfertigen einen frei geschätzten Abschlag in Höhe von **rd. 500,00 €**.

**Einfluss „Bergschadenverzicht“**

**500,00 €**

### 6.8.1 geänderter Verkehrswert

Verkehrswert – ohne Einfluss -	222.000,00 €
Einfluss „Wasserleitungsrecht“	450,00 €
Einfluss „Wegerecht“	0,00 €
Einfluss „Bergschadenverzicht“	<u>500,00 €</u>
<b>Verkehrswert – mit Einfluss -</b>	<b>221.050,00 €</b>
	<b><u>rd. 221.000,00 €</u></b>

Dortmund, den 03. Februar 2022

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

- BauGB:** Baugesetzbuch
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch
- Erbbaurecht:** Gesetz über das Erbbaurecht
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
- WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- WMR:** Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
- DIN 283:** DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)
- II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
- BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
- WoFG:** Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
- GEG:** Gebäudeenergiegesetz Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2012
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2012
- [3] **Sprengnetter** (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 24.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2012
- [4] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV“
- [5] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [6] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [7] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, die Praxis der Immobilienbewertung nach ImmoWertV“, 2009 Olzog Verlag GmbH, München
- [9] Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2021
- [10] Mietspiegel Stadt Castrop-Rauxel 2019 / 2021
- [11] <https://www.boris.nrw.de/borisplus/BORISplus> ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Die für die Ausarbeitung des Gutachtens verwendeten urheberrechtlich geschützten Unterlagen sind aus Gründen des Datenschutzes als gesonderte Anlage dem Gutachten beigelegt. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der einzelnen Personen bzw. Institutionen gestattet.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.