

Gutachten

Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB

Amtsgericht Castrop-Rauxel
27 K 19/23
Postfach 10 11 44
44541 Castrop-Rauxel

Datum: 21.05.2024
Auftrags-Nr. 27 K 19/23
AZ Gutachten 1988-23-M-2

**106,50 / 1.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück
Altstadtring 143, 44575 Castrop-Rauxel
(Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss rechts)
– ohne Innenbesichtigung –**

PLZ, Ort	44575 Castrop-Rauxel
Straße	Altstadtring 143
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Gutachter/in	Dipl. Ing. Thomas Schlüchter
Objektbesichtigungstag	29.04.2024
Wertermittlungstichtag	29.04.2024
Qualitätsstichtag	29.04.2024



Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

51.000 €

14,2-fache Jahresrohertrag

980 €/m² WFl.



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
30.06.2025



www.tuv.com
ID 0000052723





Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtliche Hinweise zum Gutachten.....	3
2.	Verkehrswert (§ 194 Baugesetzbuch)	4
3.	Auftrag und Zweck des Gutachtens	5
4.	Rechtliche Grundlagen	7
5.	Privatrechtliche Situation	8
6.	Öffentlich-rechtliche Situation	9
7.	Lagebeschreibung.....	10
8.	Grundstücksangaben.....	12
9.	Gebäudebeschreibung	14
9.1	Konzeption der Eigentumsanlage.....	15
9.2	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums.....	16
9.3	Beschreibung des Sondereigentums	17
9.4	Instandhaltungsrückstand / Schäden	18
10.	Wertermittlung.....	19
10.1	Bodenwertermittlung.....	20
10.2	Ertragswertermittlung	22
10.3	Sachwertermittlung.....	25
11.	Zusammenstellung der Werte.....	27
12.	Literatur	28

1. Rechtliche Hinweise zum Gutachten

Diese Wertermittlung enthält 28 Seiten. Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon 4 für die Auftraggeberin und 1 Exemplar für den Sachverständigen. Zudem wurden 5 Exposés für die Auftraggeberin erstellt.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) des Gutachteninhalts und seiner Anlagen bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Sachverständigen.

Die Ermittlungen wurden mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zum Bewertungsstichtag ausgewertet. Da sich die behördlichen Auskünfte auf den Zeitpunkt beziehen, zu dem sie erteilt wurden, können zwischenzeitliche Veränderungen nicht ausgeschlossen werden. Dem Käufer/ Bietinteressenten wird daher vor einer vermögensrechtlichen Disposition empfohlen, eine aktuelle Einsicht der behördlichen Akten eigenverantwortlich vorzunehmen.

Die während des Ortstermins anwesenden Personen gaben Auskünfte zum Objekt. Da die Richtigkeit dieser Angaben unterstellt wird, sind diese Informationen in die Wertermittlung eingeflossen.

Das in diesem Gutachten verwendete Karten- und Datenmaterial ist urheberrechtlich geschützt und wurde über www.on-geo.de lizenziert. Die Veröffentlichung des Gutachtens einschließlich der Anlagen ist nur dem Amtsgericht Castrop-Rauxel im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (AZ 27 K 19/23) gestattet.

2. Verkehrswert (§ 194 Baugesetzbuch)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 29.04.2024 ermittelt mit

51.000,- €

in Worten – fünf eins null null null -

(14,2-fache Jahresrohertrag / 980 €/m² WFl.)

Der unterzeichnende Sachverständige für Wertermittlung und Schäden an Gebäuden,
Immobiliengutachter CIS HypZert (F) ISO/IEC 17024 für finanzwirtschaftliche Zwecke

(Markt- und Beleihungswertermittlung)

Dipl.-Bauing. Thomas Schlüchter

Vorstand DG Deutsche Gutachten AG

Dortmunder Str. 5

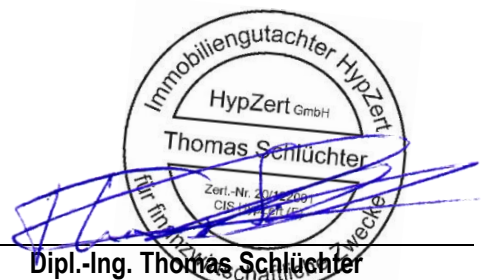
44536 Lünen



ist mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 106,50 / 1.000 Miteigentumsanteils
(**Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss rechts**) an dem Grundstück **Altstadtring 143, 44575 Castrop-Rauxel**, be-
auftragt worden.

Er entledigt sich dieses Auftrages nach bestem Wissen und Gewissen und ohne Interesse an den beteiligten
Personen und/oder der Sache durch Abgabe der nachfolgenden Berechnung.

Lünen, den 21.05.2024



Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter
Immobiliengutachter CIS HypZert
ISO/IEC 17024
Für finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswertermittlung)

3. Auftrag und Zweck des Gutachtens

Verkehrswertfeststellung zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Castrop-Rauxel
Beauftragung	Beschluss vom 15.01.2024 / Änderung vom 24.04.2024
Auftrags-Nr.	27 K 19/23
AZ Gutachten	1988-23-M-2
Ortstermin	29.04.2024 (keine Innenbesichtigung)
Wertermittlungsstichtag	29.04.2024
Qualitätsstichtag	29.04.2024
Teilnehmer	Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter (Sachverständiger)

Bemerkung Da das Wertermittlungsobjekt zum vereinbarten Termin nicht von innen besichtigt werden konnte, beruhen sämtliche Angaben in diesem Gutachten auf Erkenntnissen, die sich aufgrund des auf den Fotos dokumentierten und während der Besichtigung vorgefundenen Zustands sowie der Aktenlage (Bau- und Gerichtsakten, schriftliche Auskünfte) ergeben. Angaben zu besonderen Ausstattungsmerkmalen sowie über von außen augenscheinlich nicht erkennbare evtl. Baumängel, Bauschäden und Instandsetzungserfordernisse sind nicht möglich.

Die Wertermittlung ist daher mit einem Risiko behaftet.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

- Grundbuchauszug vom 16.01.2024
- Flurkarte
- Bodenrichtwertauskunft
- Grundrisse
- Bauakte
- Grundstücksmarktbericht 2023 (letzter Stand) für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick und Waltrop
- Auskünfte der Stadt Castrop-Rauxel und des Kreises Recklinghausen
- Aktueller Mietspiegel
- Lageinformationen von on-geo GmbH

Darüber hinaus wurde die örtliche Situation fotografisch dokumentiert. Die Fotos befinden sich in der Anlage.



Besonderheiten

Innenbesichtigung:

Da das Wertermittlungsobjekt zum vereinbarten Termin nicht von innen besichtigt werden konnte, beruhen sämtliche Angaben in diesem Gutachten auf Erkenntnissen, die sich aufgrund des auf den Fotos dokumentierten und während der Besichtigung vorgefundenen Zustands, der Aktenlage (Bau- und Gerichtsakten, schriftliche Auskünfte) ergeben. Angaben zu besonderen Ausstattungsmerkmalen, insbesondere im Bereich des Sondereigentums, sowie über von außen augenscheinlich nicht erkennbare evtl. Baumängel, Bauschäden und Instandsetzungserfordernisse sind nicht möglich.

Zuordnung der Kellerräume:

Es ist nicht bekannt, ob die Zuordnung der Kellerräume mit der Darstellung in den Aufteilungsplänen übereinstimmt.

Vermietung:

Die Wohnung ist augenscheinlich vermietet. Informationen über das Mietverhältnis sowie die gezahlte Nettokaltmiete liegen nicht vor.

4. Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist;
2. Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Verkehrswertermittlungsverordnungen - **ImmoWertV**) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639);
3. Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**WertR 2006**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (BAHz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, Berichtigung vom 01. Juli 2006 BAHz. Nr. 121 S. 4798)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung **BauNVO**), vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013, in der zurzeit gültigen Fassung
Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung;
5. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (**II. BV** - Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der zurzeit gültigen Fassung;
6. Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – **SW-RL**) vom 5. September 2012, veröffentlicht am 18.10.2012 (BAHz AT 18.10.2012 B1);
7. Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - **EW-RL**) vom 12. November 2015, veröffentlicht am 4. Dezember 2015 (BAHz AT 04.12.2015 B4);
8. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – **VW-RL**) vom 20.03. 2014, veröffentlicht am 11.04.2014 (BAHz AT 11.04.2014 B3);
9. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**WEG**) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175), in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962) geändert worden ist;
10. Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**), in der jeweils gültigen Fassung.

5. Privatrechtliche Situation

Grundbuch

Zwecks Bewertung liegt ein Grundbuchauszug vom 16.01.2024 vor. Es wird bei den folgenden Betrachtungen davon ausgegangen, dass seitdem keine weiteren wertrelevanten Eintragungen erfolgt sind.

Erbbaurecht	nein
Bestandsverzeichnis	kein Herrschvermerk
Abteilung II	lfd. Nr. 5 Zwangsversteigerungsvermerk Der Zwangsversteigerungsvermerk ist für diese Wertermittlung nicht relevant und bleibt daher unberücksichtigt.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen beeinflussen in der Regel den Preis und nicht den Wert. Es wird unterstellt, dass eventuelle Eintragungen bei der Preis-(Erlös-)aufteilung berücksichtigt werden.
Nicht eingetragene Rechte	Über nicht eingetragene Rechte liegen keine Informationen vor.
Teilungserklärung	Die Teilungserklärung liegt vor. Es wurden keine außergewöhnlichen Vereinbarungen getroffen.
WEG-Verwaltung	Neben der Teilungserklärung können für einen Käufer/Bietinteressenten die rechtskräftigen Beschlüsse der vergangenen Eigentümerversammlungen und die Auswirkungen der Abrechnung bzw. des Wirtschaftsplans von beträchtlicher Tragweite sein. Die WEG-Verwaltung konnte nicht ermittelt werden. Insofern liegen keine Auskünfte zu Sonderumlagen, wertrelevanten Beschlüssen, Erträgen aus Gemeinschaftseigentum, Instandhaltungsrücklagen, der Höhe des Hausgeldes sowie sonstigen Beschlüssen der Eigentümerversammlung vor.
Öffentliche Mittel	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Abteilung Wohnungswesen vom 01.02.2024 befindet sich das Objekt nicht im Bestand des geförderten Wohnraums. Somit besteht keine Wohnungsbindung.

6. Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel, Untere Denkmalbehörde, (Schreiben vom 24.01.2024) ist das Objekt nicht in die Denkmalliste der Stadt Castrop-Rauxel eingetragen sowie nicht Teil eines Denkmalbereichs.
Baulasten	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel, Stadtplanung und Bauordnung, (Schreiben vom 05.02.2024) besteht für das zu bewertende Grundstück keine Baulasteneintragung. Es ist auch kein Eintragungsverfahren anhängig.
Bauplanungsrecht	Gemäß schriftlicher Auskunft des EUV Stadtbetrieb Castrop-Rauxel (Schreiben vom 25.01.2024) liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Bauordnungsrecht	Dem Sachverständigen wurden von der Stadt Castrop-Rauxel Hausakten zur Verfügung gestellt. Aus den zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellten Unterlagen waren keine bauordnungsrechtlichen Forderungen ersichtlich.
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft des EUV Stadtbetrieb Castrop-Rauxel (Schreiben vom 25.01.2024) wird das zu bewertende Grundstück durch den „Altstadtring“ erschlossen. Die Erschließungsanlagen wurden bereits endgültig hergestellt und abgerechnet. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB können für das Grundstück nicht mehr erhoben werden. Eine spätere Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG NW hängt von weiteren landespolitischen Entscheidungen ab.

7. Lagebeschreibung¹

Wohnimmobilien Makrolage

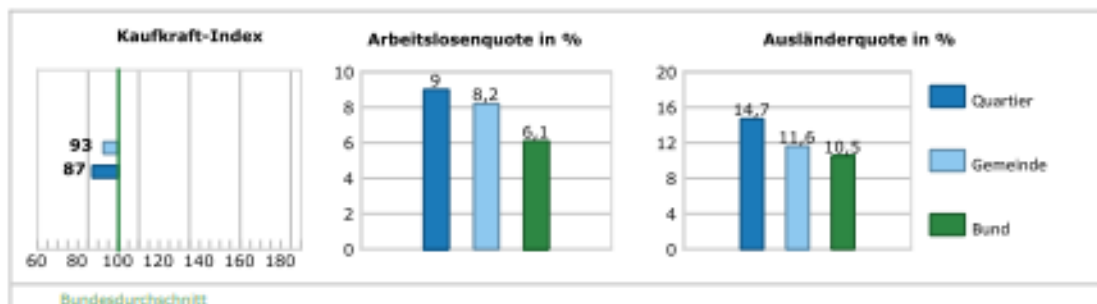
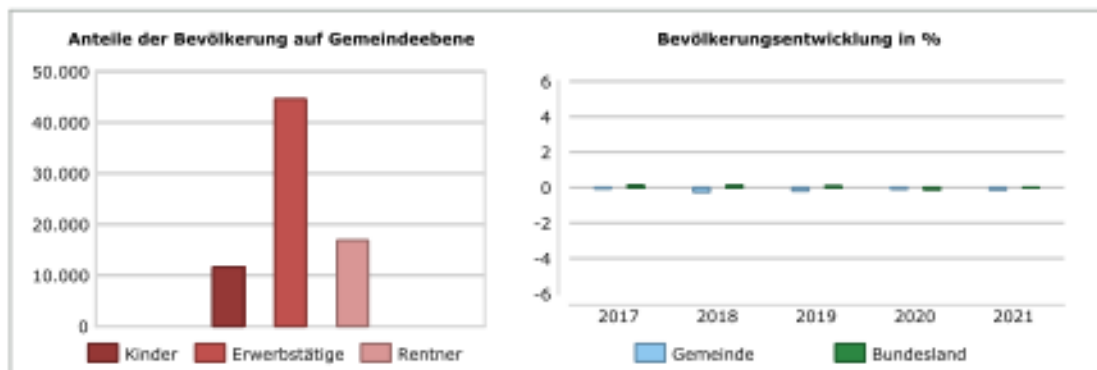
44575 Castrop-Rauxel, Altstadttring 143

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Recklinghausen
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (48,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Castrop-Rauxel, Stadt (3,0 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	73.126	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	22.957
Haushalte (Gemeinde)	34.830	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	21.603



MAKROLOGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Makrologeeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



¹ Quelle: on-geo GmbH

Wohnimmobilien Mikrolage
44575 Castrop-Rauxel, Altstadttring 143



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Nicht modernisierter Altbau
Typische Bebauung (Quartier)	6-9 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Castrop-Rauxel-Bladenhorst (1,8 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Castrop-Rauxel Süd (0,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Bochum (9,5 km)
nächster Flughafen (km)	Dortmund Airport 21 (21,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Klothkamp (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,1 km)
Zahnarzt	(0,2 km)
Krankenhaus	(0,6 km)
Apotheke	(0,3 km)
DKZ	(0,3 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(0,6 km)
Realschule	(2,6 km)
Hauptschule	(2,6 km)
Gesamtschule	(1,9 km)
Gymnasium	(0,2 km)
Hochschule	(9,3 km)
DB_Bahnhof	(0,5 km)
Flughafen	(21,5 km)
DB_Bahnhof_ICE	(9,5 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



8. Grundstücksangaben

Grundbuch

Amtsgericht: Castrop-Rauxel

Grundbuch von: Castrop-Rauxel

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche <i>m</i> ²
							Anteil	Gesamt	
	24949	1	Castrop	2	7	119	106,50	1.000	26,62

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 26,62

davon zu bewerten 26,62

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum

Abteilung I siehe Grundbuch

Gestalt und Form

Straßenfront Das Grundstück grenzt im Nordwesten an den Altstadttring. Die Straßenfront beträgt ca. 13 m.

Grundstückstiefe ca. 19 m

Zuschnitt polygonaler Zuschnitt

Örtliche Gegebenheiten

Straßenart Der Altstadttring ist eine vierspurige, innerörtliche Verbindungsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen.

Straßenausbau Fahrbahn asphaltiert, beidseitig kombinierte Geh-/ Fahrradwege, Straßenbeleuchtung und -entwässerung, wenige Parkmöglichkeiten einseitig am Straßenrand

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Das Wohnhaus ist an der südwestlichen Grundstücksgrenze an das Gebäude Altstadttring 145 angebaut. Im nordöstlichen Bereich grenzt das Grundstück an eine Verkehrsfläche.

Baugrund

Die Oberfläche des Grundstücks ist eben. Nach meinen Kenntnissen kann von einem ortsüblich normalen, gewachsenen und somit tragfähigen Baugrund ausgegangen werden.

Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde keine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Recklinghausen, Fachdienst Umwelt / Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 26.01.2024) liegt für das zu bewertende Grundstück keine Eintragung im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen vor.

Anmerkung:

Für die Bewertung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen erfolgten nicht.

9. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der baujahresüblichen Ausführung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Baumängel und Bauschäden können grundsätzlich nur insoweit aufgenommen werden, wie sie ohne zerstörende Untersuchungen, d.h. offensichtlich, erkennbar sind.

Der überschlägige Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. Instandsetzungsbedarfs werden bei den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, der dem Wertansatz eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands ohne Wertverbesserung entspricht.

Der überschlägige Aufwand ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Mängel, Schäden sowie Reparaturen zu verstehen. Hierzu wären Untersuchungen und Kostenermittlungen notwendig, die den Rahmen einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB übersteigen und daher im vorliegenden Fall nicht durchgeführt werden.

9.1 Konzeption der Eigentumsanlage

Aufbau der Anlage Die Anlage besteht aus einem unterkellerten, 3-geschossigen Gebäude. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Im Rahmen dieses Gutachtens wird nur die Eigentumswohnung im Erdgeschoss rechts nebst Keller, Nr. 2 des Aufteilungsplans, bewertet.

Baujahr lt. Bauakte 1905

Nutzungseinheiten/Raumaufteilung (lt. Aufteilungsplan)

Kellergeschoss	Treppenhaus, Flur, Hausanschlussraum, Geräteraum, Kellerräume Nr. 1 bis Nr. 7
Erdgeschoss	Treppenhaus, Flur, Abstellräume Nr. 1 und Nr. 2, Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2
1. Obergeschoss	Treppenhaus, Abstellräume Nr. 3 und Nr. 4, Wohnungen Nr. 3 und Nr. 4
2. Obergeschoss	Treppenhaus, Abstellräume Nr. 5 und Nr. 6, Wohnungen Nr. 5 und Nr. 6
Dachgeschoss	Treppenhaus, Wohnung Nr. 7
Spitzboden	Raum als Gemeinschaftseigentum

Energieausweis Gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung hat der Eigentümer bei Verkauf und Vermietung von Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten dem potentiellen Käufer bzw. Mieter einen Energieausweis vorzulegen.
Für das zu bewertende Objekt wurde **kein** Energieausweis zur Verfügung gestellt.

9.2 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

Die nachfolgende Baubeschreibung beruht auf den Angaben in den vorliegenden Unterlagen bzw. auf der zum Zeitpunkt der Errichtung üblichen Bauausführung sowie den Erkenntnissen aus dem Ortstermin. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, insofern sind die nachfolgenden Angaben risikobehaftet.

Gründung, Fundamente	wahrscheinlich Streifenfundamente
Bauweise, Konstruktionsart	Massivbauweise
Fassade	verputzt und gestrichen
Dachform	Satteldach, Dachentwässerung über Dachrinnen und Fallrohre
Geschossdecken	Holzbalkendecken
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Treppenhaus	Treppenanlage aus Holz
Keller	nicht bekannt
Fenster	Kunststofffenster und Holzfenster mit Isolierverglasung, teilweise Rollläden
Wohnungsabschlusstüren	nicht bekannt
Heizung	nicht bekannt
Warmwasserversorgung	nicht bekannt
Elektroinstallation	nicht bekannt
Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	nicht bekannt
Zubehör	nicht bekannt
Bauzustand	mäßig



Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Strom, Wasser, Gas, Anschluss an die städtische Kanalisation
Hof-, Wegebefestigung:	Betonplatten
Bauliche Außenanlagen:	keine
Gärtnerische Anlagen:	keine

9.3 Beschreibung des Sondereigentums

Im Rahmen der Gutachtenerstellung war keine Innenbesichtigung möglich. Die nachfolgende Baubeschreibung beruht daher im Wesentlichen auf den Angaben in der Bauakte sowie den bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnissen und ist daher mit einem Risiko behaftet.

Lage des Sondereigentums: Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss links.

Wohnfläche und Raumaufteilung	Gemäß der vorliegenden Grundrisse beträgt die Wohnfläche rd. 52 m ² . Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad und Abstellraum.
Ausbaugewerke	Art und Ausführung der Türen, Elektro- und Sanitärinstallation sowie der Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen sind mangels Innenbesichtigung nicht bekannt.
Zubehör	Mangels Zugang nicht bekannt.
Gesamteindruck	Kann mangels Zugang nicht beurteilt werden.

9.4 Instandhaltungsrückstand / Schäden

Gemeinschaftseigentum	Der Fassadenanstrich ist zu erneuern. Der Sachverständige unterstellt, dass die Kosten hierfür durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind.
Eigentumswohnung Nr. 2	<p>Angaben über evtl. Baumängel und Bauschäden sind wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. Für evtl. vorhandene Baumängel / Bauschäden wird ein Risiko-/ Sicherheitsabschlag vorgenommen.</p> <p>Darüber hinaus hat jeder Erwerber/ Bietinteressent das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung für sich selbst zu kalkulieren und zu berücksichtigen.</p>
Hinweis	Die Beseitigung der Baumängel/Bauschäden innerhalb des Sondereigentums obliegt in der Regel dem jeweiligen Eigentümer. Eine Besonderheit stellen Wohnungseingangstüren, Balkone und Fenster dar, die in der Regel dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet sind. Bei fehlenden Rücklagen ist es jedoch bereits gängige Praxis, dass zur Sicherung der Vermiet- / Bewohnbarkeit die in diesen Bereichen erforderlichen Instandsetzungsaufwendungen von den jeweiligen Sondereigentümern vorgestreckt oder übernommen werden.



10. Wertermittlung

- 10.1 Bodenwertermittlung
- 10.2 Ertragswertermittlung
- 10.3 Sachwertermittlung

10.1 Bodenwertermittlung

Grundsätzliches

Im Folgenden wird der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück untersucht.

Verfahrensauswahl

Die Ermittlung des Bodenwertes kann über

- Bodenrichtwerte²
 - den direkten Vergleich der Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken und ³
 - den geschätzten Ertrag ⁴
- erfolgen.

Diese Reihenfolge der vorgenannten Liste ist dabei auch als Rangfolge der Verfahren anzusehen. Eine Prüfung auf Einsetzbarkeit der Verfahren erfolgt daher in dieser Reihenfolge.

Bodenrichtwert

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten beträgt der Bodenrichtwert in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet, **340,00 € / m²**.

Das Richtwertgrundstück weist folgende Merkmale auf:

Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Tiefe	30 m

Bodenwertermittlung

Das Flurstück hat eine Größe von 250 m². Bezogen auf den 106,50 / 1.000 Miteigentumsanteil beträgt die anteilige Grundstücksgröße 26,62 m².

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten hat bezüglich abweichender Grundstückstiefen Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

Bei einer Tiefe des Bewertungsgrundstücks von 20 m beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,13.

Der Bodenrichtwert wird somit wie folgt angepasst:

$$340 \text{ € / m}^2 \quad * \quad 1,13 \quad = \quad 384,20 \text{ € / m}^2$$

² Die Bodenwertermittlung mit Hilfe von Bodenrichtwerten wird am häufigsten verwendet.

³ Diese Variante wird nur selten angewendet.

⁴ Dieses Verfahren wird teilweise vollständig abgelehnt, da die zu Grunde gelegten Mieten fiktiv seien und so die Bodenwertermittlung kaum zu einem richtigen Ergebnis führen könne (So auch: [Simon/Kleiber], S. 255)



Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert €
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		
1		26,62	384,20					Ja	10.227

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

10.227

Entspricht 17% des Ertragswertes

10.2 Ertragswertermittlung

Grundsätzliche Erläuterungen zum Verfahren

Das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertermittlung von Immobilien wird angewandt, wenn die Nutzung des Objektes auf den Ertrag abzielt. Da die Verzinsung der Investition hierbei preisbestimmend ist, kommt das Ertragswertverfahren in der Regel bei Mietwohn-, Geschäfts- und gewerblich-industriell genutzten Grundstücken zum Tragen. Wichtigste Komponente des Ertragswertverfahrens ist die aus den baulichen Anlagen für die Restnutzungsdauer zu erzielende Rendite. Dazu werden die ertragsmäßige Wertermittlung der baulichen Anlagen sowie der Bodenwert des Grundstücks zunächst getrennt ermittelt.

Der Bodenwert wird im Ertragswertverfahren nach den gleichen Grundsätzen wie im Sachwertverfahren ermittelt, meist mit Hilfe der Bodenrichtwerte. Der Wert der baulichen Anlagen wird Schritt für Schritt berechnet. Grundlage für die ertragsmäßige Wertermittlung der baulichen Anlagen ist der nachhaltig erzielbare jährliche Rohertrag des Grundstücks. Der Rohertrag „umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig aus dem Grundstück erzielbar sind“. Der Reinertrag des Objektes wird aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten errechnet. Unter Bewirtschaftungskosten fasst man die Abschreibung, die Verwaltungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis zusammen. Als nächster Schritt wird vom Reinertrag des Grundstücks ein angemessener Betrag für die Verzinsung des Bodenwertes abgezogen.

Nach Abzug dieses Betrages für die Verzinsung des Bodenwertes erhält man den Reinertrag der baulichen Anlagen, der im nächsten Schritt mit einem Vervielfältiger multipliziert wird. Der Gutachter entnimmt den Vervielfältiger der Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV. Die Auswahl richtet sich nach dem zugrunde zu legenden Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Der Liegenschaftszins beschreibt den Zinssatz, mit dem sich eine Immobilie jährlich verzinst. Er wird vom Markt beeinflusst und ist abhängig von regionalen Unterschieden. Gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist die Restnutzungsdauer eines Gebäudes die Zeitspanne, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Sämtliche andere Umstände, die den Verkehrswert beeinflussen, werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Hierbei sind besonders die Nutzung des Grundstücks zu Werbezwecken oder Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu erwähnen.

Jahresrohertrag

Gemäß dem qualifizierten Mietspiegel für Castrop-Rauxel (Online-Rechner) werden für vergleichbare Wohnungen Mieten in einer Spanne zwischen 5,63 € / m² und 6,94 € / m² gezahlt.

Der Sachverständige hält aufgrund des mangelhaften Zustands des Gemeinschaftseigentums für die zu bewertende Wohnung eine Nettokaltmiete in Höhe von 5,75 € / m² (unterer Bereich der Mietspanne) für marktkonform und langfristig erzielbar.



Restnutzungsdauer

Baujahr	1905
Modernisierungsgrad	kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Fiktives Baujahr gem. Punktmodell der Sachwertrichtlinie	1974

Anmerkung zum fiktiven Baujahr: In der Anlage 5 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) werden für die Durchführung von verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen nach einem Punkteraster Punkte von 0 bis 4 vergeben. Die Summe der vergebenen Punkte reicht von 0 (nicht modernisiert) bis 20 (umfassend modernisiert). Folglich kann aus den Tabellen die modifizierte RND des Gebäudes abgelesen werden. Im vorliegenden Fall wurden 7 Punkte vergeben. Das daraus resultierende fiktive Baujahr ist 1974.

Stichtag	29.04.2024
Fiktives Alter zum Stichtag	50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ⁵
modifizierte Restnutzungsdauer	30 Jahre

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird mit **2,0 %** angenommen.⁶

⁵ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick und Waltrop, S. 76

⁶ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick und Waltrop, S. 70

Ertragswert

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Jahre	%			Ist
w	1	Wohnen / EG rechts	30	2,00	1	52,00		5,75	3.588	205

Ø

w = Wohnen, g = Gewerbe Ø 30 2,00 Σ 1 Σ 52,00 Σ 3.588 Σ 205

Bewirtschaftungskosten

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	€/m ²	%	€	%	wagnis	CO ₂	€/m ²	%		
		(/Stk.)	HK*	/Einheit	RoE	% RoE	€/m ²	(/Stk.)	RoE	% RoE	
w	1	Wohnen / EG rechts	13,50	0,62	412,00	11,48	2,00				33,05

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 33,05

Ableitung Ertragswert

Nutzung		Rohrertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	€/a	€/a	€/a	€/a	€/a		€	
w	1	Wohnen / EG rechts	3.588	1.186	2.402	205	2.197	22,3964	49.204
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 3.588	Σ 1.186	Σ 2.402	Σ 205	Σ 2.197		Σ 49.204	

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor **49.204**

+ Bodenwert 10.227

ERTRAGSWERT **59.431**

10.3 Sachwertermittlung

Grundsätzliche Erläuterungen zum Verfahren

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und beinhaltet primär den Substanzwert der baulichen Anlagen. Es steht dann im Vordergrund, wenn Immobilien zu bewerten sind, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, insbesondere bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Die wesentlichen wertbestimmenden Komponenten sind der Kostenkennwert der baulichen Anlagen und deren Alterswertminderung, der Wert des Grund und Bodens sowie der Sachwertfaktor (Marktanpassung). Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der SW-RL abweichenden Datengrundlage beruhen.

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Gebäudetyp	4.2 Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK	642 €/m ² BGF
Korrekturfaktor für Grundrissart	1,00 (Zweispänner)
Korrigierte NHK	642 €/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	642 €/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8130 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.163 €/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Wertminderung wegen Alters

Baujahr	1905
Modernisierungsgrad	kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Fiktives Baujahr gem. Punktmodell der Sachwertrichtlinie	1974

Anmerkung zum fiktiven Baujahr: In der Anlage 5 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) werden für die Durchführung von verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen nach einem Punkteraster Punkte von 0 bis 4 vergeben. Die Summe der vergebenen Punkte reicht von 0 (nicht modernisiert) bis 20 (umfassend modernisiert). Folglich kann aus den Tabellen die modifizierte RND des Gebäudes abgelesen werden. Im vorliegenden Fall wurden 7 Punkte vergeben. Das daraus resultierende fiktive Baujahr ist 1974.

Stichtag	29.04.2024
Fiktives Alter zum Stichtag	50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ⁷
modifizierte Restnutzungsdauer	30 Jahre
Berechnungsauswahl	linear
Minderung / Alter	62,50 %

⁷ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick und Waltrop, S. 76

Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

(Marktanpassung, § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Derzeit liegen keine vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte vor. Im Rahmen dieser Bewertung wird auf die Anpassung des vorläufigen, rechnerisch ermittelten Sachwertes an die aktuelle Marktlage verzichtet. Der Sachwert wurde ohne Marktanpassung ermittelt. Der Marktwert wird hier aufgrund der Objektart und des Marktverhaltens aus dem maßgeblichen Ertragswert abgeleitet.

Sachwert

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswertminderung			Alterswertg. Herst.-kosten €
						Anzahl	€	%BNK	Ansatz	%	
1	Wohnung Nr. 2	1	1905	80	30	81,00 m ² BGF	1.163	19,00	Linear	62,50	42.038

Σ 42.038

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2024 = 1,8130

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	42.038
+ Zeitwert der Außenanlagen	2,00% 840
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	42.878
+ Bodenwert	10.227
Vorläufiger Sachwert	53.105
SACHWERT	53.105

11. Zusammenstellung der Werte

		Marktwert § 194 BauGB
Werte	Bodenwert	10.227
	Sachwert	53.105
	Ertragswert	59.431
Abschläge	Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung*	15,00% 8.915
	Marktwert	Ableitung vom Ertragswert 51.000
Vergleichsparameter	€/m ² WFl.	980
	x-fache Jahresmiete	14,20
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	7,04%
	Nettorendite (ReE/x)	4,71%
Mietfläche	Wohnfläche	52m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	3.588
	Jahresreinertrag	2.402
Liegenschaftszins	Wohnen	2,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	33,05%

*Das zu bewertende Objekt konnte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung sowie evtl. Baumängel/ Bauschäden. Bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlags, der bei fehlender Innenbesichtigung in der Regel 5% bis 15% des ermittelten Ausgangswerts beträgt, ist auch der während der Ortsbesichtigung gewonnene äußere Eindruck tendenziell mit zu berücksichtigen. Der Zustand der besichtigten Bereiche war mangelhaft. In Abwägung des Baujahrs, der vorliegenden Unterlagen und des äußeren Anscheins wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 15 % des vorläufigen, unbelasteten Ausgangswerts als angemessen erachtet.

Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber/ Bietinteressent das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung für sich selbst zu kalkulieren und zu berücksichtigen.

Lünen, den 21.05.2024



Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter
 Immobiliengutachter CIS HypZert
 ISO/IEC 17024
 Für finanzwirtschaftliche Zwecke
 (Markt- und Beleihungswertermittlung)

12. Literatur

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 7. Auflage 2014

Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien (2012), Bundesanzeiger Verlag, 11. Auflage, 2013

Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien (2016), Bundesanzeiger Verlag, 12. Auflage, 2016

Kleiber/Tillmann: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Bundesanzeiger Verlag, 1. Auflage 2008

Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken Luchterhand Fachverlag, 3. Auflage 2006

Kröll / Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015

Palandt: Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurz-Kommentare, Verlag C.H.Beck, 74. Auflage 2015

Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2008 – Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Band 1, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 19. Auflage 2008

Schwirley: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2006