

Vorbemerkung

Bei der vorliegenden Ausgabe handelt es sich um eine Internetversion des Gutachtens; diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass personen- und grundstücksbezogene Daten unkenntlich gemacht bzw. mit ##) versehen wurden und sie nicht alle Anlagen enthält.

Das vollständige Originalgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

Da bei elektronischen Dokumenten – trotz Schreibschutz – keine absolute Sicherheit garantiert werden kann, wird für diese Form der Veröffentlichung keine Haftung übernommen.



M.A. Jens Hüsemann
Feldhausener Str. 110
46282 Dorsten

Tel.: 0 23 62 - 4 21 56
Fax. 0 23 62 - 4 22 65
info@huesemann.ruhr

Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB

Objekt: Gungstr. 2 / Johannesstr. 69
46240 Bottrop-Boy

*Eigentumswohnung Nr. 1 im
EG (rechts) des Hauses "Gung-
str. 2" mit zugehörigem Keller-
raum und PKW-Stellplatz*

Auftraggeber Amtsgericht Bottrop
AZ: 016 K 05/24

Verfasser Jens Hüsemann



Abb.: Straßenansicht

Wertermittlungsstichtag 15. Januar 2025

Qualitätsstichtag 15. Januar 2025

Vergleichswert 95.000 €

Ertragswert 95.000 €

Verkehrswert **95.000 €**

	Seite
Inhaltsverzeichnis	2 - 3
0.0 Ausgangsdaten / Bewertungsergebnisse	4
1.0 Allgemeines	
1.1 Auftraggeber	5
1.2 Auftragsdatum	5
1.3 Zweck des Gutachtens	5
1.4 Verwendete Gesetze und Verordnungen	5
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Wertermittlungsstichtag	5
1.7 Qualitätsstichtag	5
1.8 Auskünfte vom Auftraggeber / Eigentümer	5
1.9 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte	6
1.10 Anmerkungen	6
2.0 Grundstücksbeschreibung	
2.1 Umfeld	7 - 8
2.2 Grundstückseigenschaften	9 - 10
2.3 Infrastruktur	11 - 12
3.0 Grundbuch, Rechte und Belastungen	
3.1 Grundbuch / Grundstücksarten	13
3.2 Teilungserklärung	14
3.3 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	15
3.4 Planungs- und Entwicklungszustand	16
4.0 Gebäude und Außenanlagen	
4.1 Gebäudeart / Konzeption	17
4.2 Baujahr	18
4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand	18
4.4 Objektdaten	18
4.5 Baubeschreibung	19 - 20
4.6 Bau- und Unterhaltungszustand	21 - 22
4.7 Beurteilung des Objektes	22
5.0 Grundlagen der Wertermittlung	
5.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	23
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
6.0 Wert des anteiligen Grund und Bodens	
6.1 Verfahrensbeschreibung	24
6.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	24
6.3 Bodenwertableitung	25
6.4 Bodenwert	25

7.0	Vergleichswertermittlung	
7.1	Ausgangs-/Vergleichsdaten	26
7.2	Immobilienrichtwerte	27 - 29
7.3	Ableitung Vergleichswert	30
8.0	Ertragswertermittlung	
8.1	Rohertragsableitung	31
8.2	Gesamt - und Restnutzungsdauer	32
8.3	Bewirtschaftungskosten	32 - 33
8.4	Liegenschaftszinssatz	33
8.5	Ermittlung des Ertragswertes	34
9.0	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
10.0	Verkehrswert	
10.1	Ableitung Verkehrswert	36
10.2	Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht	36
11	Anlagen	37

Ausgangsdaten

Wertermittlungsstichtag	15. Januar 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)	
Objekt	Gungstr. 2 / Johannesstr. 69, 46240 Bottrop-Boy	
Bewertungsgegenstand	<i>Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss (rechts) des Hauses "Gungstr. 2" mit Kellerraum K1 und PKW-Einstellplatz "a".</i>	
Miteigentumsanteile	84.770/1.000.000 MEA von 973 m ² = 82,48 m ²	
Baujahr	1938	<i>ursprüngliches Baujahr</i>
	1950	<i>Wiederaufbau nach Kriegszerstörung</i>
	1984	<i>Aufteilung in Wohnungseigentum/Kernsanierung</i>
Wohnfläche	84,34 m ²	
Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre	

Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

Bodenwert	22.270 €
Vergleichswert	95.000 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	25,7%
Jahresrohertrag (marktüblich)	6.837 €
Ertragswert	95.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.000 €
<hr/>	
Verkehrswert	95.000 €
Faktor Verkehrswert / Jahresrohertrag	13,9
Verkehrswertanteil pro m² Wohnfläche	1.126 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert	23,44%

1.0 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bottrop, Abt. 016, Droste-Hülshoff-Platz 5, 46236 Bottrop
Aktenzeichen: 016 K 05/24

1.2 Auftragsdatum

Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Bottrop vom 26.11.2024 mit der Beauftragung gem. Beschluss vom 26.11.2024.

1.3 Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Bottrop vom 26.11.2024 soll im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens über den Wert (Verkehrswert) der ETW Nr. 1 im Objekt "Gungstr. 2", 46240 Bottrop ein Gutachten erstattet werden (§ 74a Abs. 5 ZVG).

1.4 Verwendete Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung vom 2. Januar 2002
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 14.07.2021
- Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der Fassung vom 25. November 2003
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung vom 12. Oktober 1990
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der Fassung vom 25. November 2003
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der letzten gültigen Fassung

1.5 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 15.01.2025 in Anwesenheit der Eigentümer im Zeitraum von 10.00 - 10.30 Uhr.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung inkl. Kellerbereich, der PKW-Stellplatz sowie die zugehörigen Bereiche des Gemeinschaftseigentums waren zugänglich und konnten vollständig besichtigt werden.

1.6 Wertermittlungstichtag

15.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.7 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag, da der Zustand des Grundstücks zum Besichtigungszeitpunkt maßgebend ist.

1.8 Auskünfte vom Auftraggeber

- Auftragsschreiben vom 26.11.2024
- Beschluss vom 26.11.2024
- Grundbuchauszüge vom 05.07.2024

1.9 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte

- Auszug aus der Flurkarte der Stadt Bottrop vom 02.12.2024
- Auskunft über öffentliche Förderung vom 03.12.2024
- Baulastauskunft der Stadt Bottrop vom 17.12.2024
- Kopien der Teilungserklärung vom 05.12.2024
- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse der Bezirksregierung Arnsberg vom 10.12.2024
- Einsichtnahme in die Bauakte der Stadt Bottrop am 09.01.2025
- Altlastenauskunft der Stadt Bottrop vom 15.01.2025
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Bottrop vom 13.03.2025
- Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de
- Auskünfte über den Standort sowie verschiedene Marktberichte
- Hochwassergefährdung (www.uvo.nrw.de)
- Gefährdungspotenzial des Untergrundes (www.gdu.nrw.de)

1.10 Anmerkungen

Der Boden wurde nicht auf eventuell vorhandene Verunreinigungen untersucht. Für die Verkehrswertermittlung wird ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, sofern den vorliegenden Unterlagen keine konkret vorhandenen Altlasten zu entnehmen sind. Offensichtliche Verdachtsmomente zu Altlasten wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Untersuchungen der baulichen Anlagen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Rohrfraß, Kanaldichtheit, gesundheitsschädlicher Materialien (z.B. Asbest) oder sonstiger Schadstoffe, Bauschäden und Baumängel, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge gehören nicht zum Gutachterauftrag. Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Eine nachhaltige uneingeschränkte Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjektes wird in dieser Verkehrswertermittlung zum Bewertungsstichtag angenommen, wenn den zur Verfügung gestellten Unterlagen nichts Gegenteiliges zu entnehmen ist.

Es wird die Genehmigung, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen, die Berücksichtigung eventueller Auflagen der Baugenehmigung, die Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks sowie die Genehmigung der vorhandenen Nutzungen unterstellt, sofern in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht Gegenteiliges erwähnt wird bzw. gegenteilige Informationen nicht vorliegen.

Es wird in dieser Verkehrswertermittlung vorausgesetzt, dass ggf. bestehende Mietverträge zum Wertermittlungsstichtag Bestand haben, rechtskräftig, entsprechend den aktuellen Vorschriften abgeschlossen wurden, störungsfrei laufen und nicht durch unbekannte Nachträge oder Nebenabreden verändert wurden.

2.0 Grundstücksbeschreibung

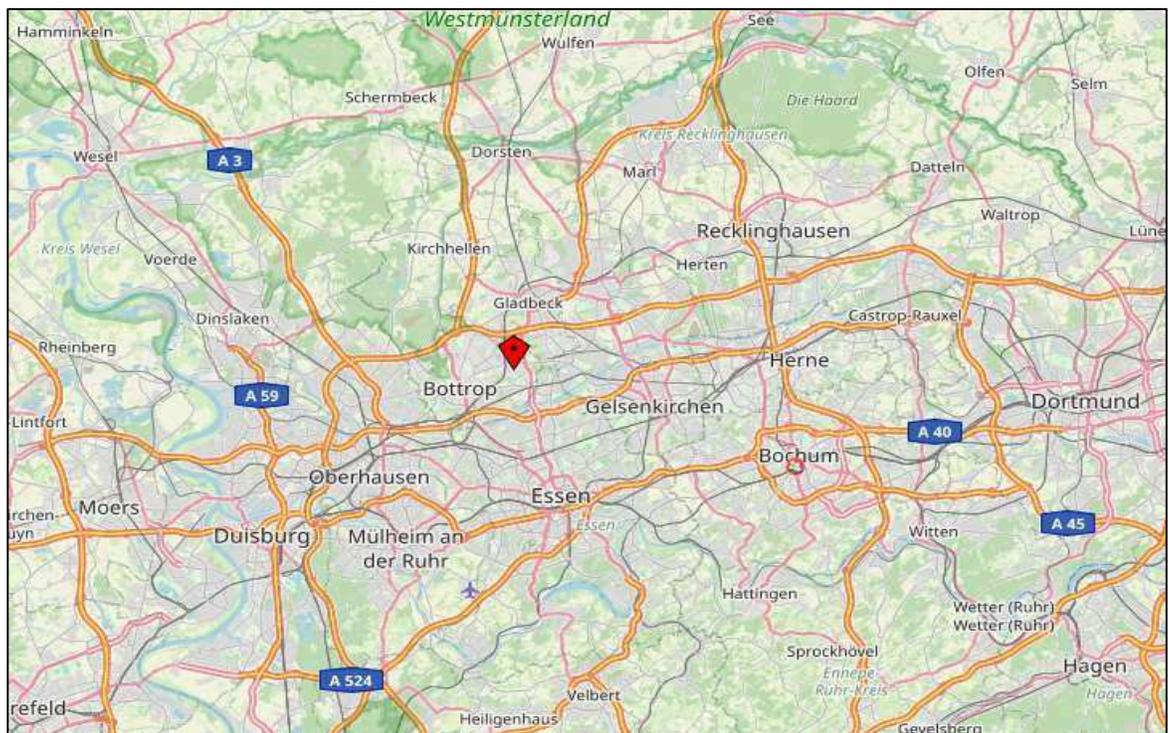
2.1 Umfeld

2.1.1 Makrolage und Wirtschaftsdaten

Die kreisfreie Stadt Bottrop liegt im Ruhrgebiet und bietet ein infrastrukturell günstiges Wohn- und Gewerbeumfeld, zentrale Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Innenstadt mit einem Branchenmix von Einzelhandelsgeschäften. Zudem sind Grünflächen, Sport-/Erholungsmöglichkeiten und ein vielfältiges Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot im Umfeld vorhanden.

Bottrop war die letzte Stadt des Ruhrgebiets, in der Steinkohlebergbau betrieben wurde, das letzte Bergwerk "Prosper-Haniel" wurde 2018 stillgelegt. Der Kohlebergbau hat das gesamte Stadtgebiet geprägt. Im Süden der Stadt wird die "Kokerei Prosper" betrieben, ferner befinden sich im Stadtgebiet mehrere Quarzkies-Lagerstätten. Den wirtschaftlichen Schwerpunkt setzen mannigfaltige mittelständische Unternehmen, aufgrund der günstigen Verkehrslage sind zudem zahlreiche Logistikzentren angesiedelt.

Bottrop liegt infrastrukturell günstig an wichtigen Nah- und Fernverkehrsverbindungen. Eine direkte Anbindung an Autobahnen, Schnellstraßen und Güterverkehrsstrecken sowie die Nähe zu Intercity-Haltestellen, Wasserstraßen und internationalen Flughäfen machen den Standort Bottrop zu einer etablierten Ruhrgebietsstadt.



(Abb.: Lage der Stadt Bottrop im Ruhrgebiet, Objektstandort rot dargestellt - Quelle: openstreetmap.de)

Mit Stand 31.12.2023 verfügt die Stadt über rd. 118.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt stellt sich unter Berücksichtigung der vergangenen 5 Jahre mit +0,6 % leicht steigend dar.

Die Arbeitslosenquote Bottrops beträgt im August 2024 rd. 8,3 % und liegt somit über dem Landes- und Bundesdurchschnitt mit 7,4 % bzw. 6,1 %. Stand 2023 wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Bottrops mit 92,7 unter dem Bundesdurchschnitt ausgewiesen.

(Quellen: bottrop.de, Wikipedia, Regioplaner.de, Bundesagentur für Arbeit, IHK Nord Westfalen)

2.1.2 Mikrolage und bauliche Nutzung der näheren Umgebung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist im Stadtteil Boy gelegen, welcher sich im äußersten Nordosten des Stadtgebietes der Stadt Bottrop befindet.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Eck-/Kreisverkehrsbereich "Johannesstr./Gungstr.", welche sich als mittel bzw. zu Stoßzeiten höher frequentierte Innerortsstraßen einstufen lassen. Rad-/Fußwege und öffentliche Parkstreifen sind im Bereich des Bewertungsobjektes beidseitig entlang der Straßen vorhanden.

Die umliegende Bebauung setzt sich überwiegend aus Wohnobjekten sowie Wohn- und Geschäftshäusern in überwiegend 2 1/2- bis 3 1/2-geschossiger Bauweise zusammen. Weiterhin sind in direkter Umgebung vereinzelt großflächige Gewerbeobjekte (Lebensmitteldiscounter) gelegen. Weiter im Osten liegt ein Gewerbegebiet mit angrenzendem Möbelhaus und Baumarkt.

Als positiv ist die zentrale, etablierte Stadtteillage mit Anbindung an die umliegenden Städte (Gelsenkirchen/Gladbeck) zu werten. Als nachteilig ist die zeitweise höhere Frequentierung der

2.1.3 Immissionen / Emissionen

Gemäß Lärmkartierung NRW wird im Bereich des bewertungsgegenständlichen Objektes für den Straßenverkehr überwiegend ein 24-h-Pegel von $>70/<75$ dB ausgewiesen (Quelle: www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de). Dabei handelt es sich um den zweithöchsten ausgewiesenen Pegel in der Lärmkarte. Die Immissionswerte sind somit deutlich erhöht.

Zur Orientierung: ein Pegel von 60 dB (A) tagsüber entspricht gemäß der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dem maximalen Tagespegel in Mischgebieten, Kerngebieten und Dorfgebieten.

Darüber hinaus waren vor Ort keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar. Vom Objekt ausgehende Emissionen waren nicht festzustellen. Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

2.1.4 Nahversorgung, Kultur- und Freizeitangebote

Die vorhandene Nahversorgung sowie das Kultur- und Freizeitangebot sind entsprechend der Größe der Stadt und der Lage des Grundstücks im Stadtteil bzw. der Einbindung in die Metropole Ruhr als mittel einzustufen.

Im näheren Umfeld des bewertungsgegenständlichen Grundstücks befinden sich ausreichend Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Lebensmitteldiscounter unmittelbar gegenüberliegend, Einkaufsbereich "Horster Str./Johannesstr." in ca. 400 - 750 m Luftlinie), Dienstleistungsbetriebe sind im Stadtteil, im weiteren Stadtgebiet sowie den angrenzenden Städten (z. B. Gladbeck, Essen, Gelsenkirchen) vorhanden. Darüber hinaus ist die medizinische Grundversorgung gesichert. Primäre Bildungseinrichtungen sind vorhanden.

Weiterführende Versorgungseinrichtungen (Versorgung des mittel- und langfristigen Bedarfs), medizinische Maximalversorgung, weiterführende Bildungsinstitutionen, Kultureinrichtungen, etc. sind im weiteren Stadtgebiet und den angrenzenden Städten bzw. der Metropole Ruhr vorhanden.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Gestalt / Grenzbebauungen / Überbauungen

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist unregelmäßig bzw. annähernd dreieckig geschnitten und verfügt über eine mittlere Tiefe von ~50 m und eine mittlere Breite von ~22 m.

Das Bewertungsobjekt liegt im Kreuzungs-/Eckbereich am Kreisverkehr und wird sowohl gen Nordosten über die "Gungstraße" als auch gen Nordwesten über die "Johannesstraße" erschlossen wird. Im Süden grenzen Wohnbebauungen an. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die "Gungstraße".

Eine unmittelbare Grenzbebauung besteht durch ein Garagen-/Nebengebäude auf dem südlichen Flurstück 104, Nachbargrundstück "Johannesstr. 71". Überbauungen konnten nicht festgestellt werden.

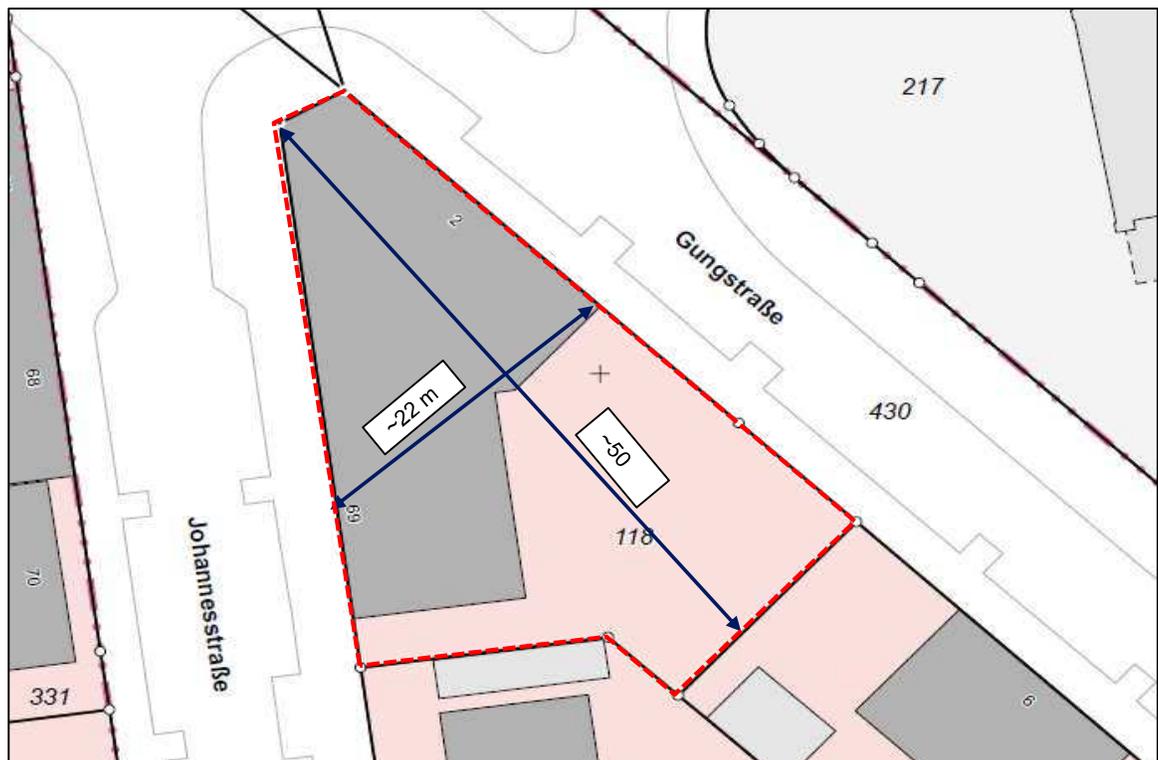


Abb.: Auszug aus der Flurkarte (genordet, ohne Maßstab)

2.2.2 Topographie

Die Topographie des Hausgrundstücks gestaltet sich weitestgehend eben. Insgesamt fallen die angrenzenden Straßen gen Süden leicht ab.

2.2.3 Bodenbeschaffenheit / Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Bottrop vom 15.01.2025 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster/Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop geführt. Somit liegt kein Verdacht einer erhöhten Bodenbelastung vor, die Flächen werden als unbelastet angesehen. Eine Altlastenfreiheit kann von hier jedoch nicht garantiert werden, da das etwaige Vorhandensein unbekannter Altlasten und/oder erhöhter Bodenbelastungen im Stadtgebiet Bottrop nicht ausgeschlossen werden kann.

Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.

Laut online-Auskunft des Geologischen Dienstes NRW besteht für das zu bewertende Grundstück kein Gefährdungspotenzial des Untergrundes, ein gesonderter bzw. signifikanter Werteeinfluss ist folglich nicht feststellbar.

2.2.4 Bergbauliche Einflüsse

Gemäß vorliegender Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 10.12.2024 liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Bottrop 3" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG AG, Im Welterbe 10, 45141 Essen.

Bei anstehenden Baumaßnahmen wird empfohlen eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob noch mit Schäden aus der Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Prosper Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Str. 1-13, 45128 Essen.

Eine Anfrage bzgl. des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Schäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Die schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.

2.3 Infrastruktur

2.3.1 örtliche Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück bzw. die bewertungsgegenständliche Wohneinheit inkl. Stellplatz (Zufahrt) ist über die östlich angrenzende "Gungstraße" erschlossen. Die Fahrbahndecke ist asphaltiert, gepflasterte Fußwege mit separatem Radweg sind vorhanden.

Auf dem Gemeinschaftsgrundstück befinden sich 11 PKW-Stellplätze, die den Wohneinheiten als Sondernutzungsrechte zugeordnet sind. Öffentlicher Parkraum ist im direkten Umfeld teilweise vorhanden (Straßenrandparker), die Parksituation kann unter Würdigung der intensiven Wohnbebauung im Quartier zeitweise als angespannt beurteilt werden.

Die Bundesautobahnen A 2 / Anschlussstelle Essen/Gladbeck befindet ~3,3 km Entfernung (Fahrstrecke), die A42, Anschluss-Stelle Kreuz Essen in ~3,7 km (Fahrstrecke). Die Auffahrten sind über die Bundesstraße B224 gut erreichbar. Darüber hinaus ist die Anbindung an das dichte Verkehrsnetz des Ruhrgebietes gegeben. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die ca. 100 m entfernte Bushaltestelle "Hebeleckstr." (Stadtlinie 266, und Linie 189 nach Gladbeck/Essen). Der Bahnhof Bottrop-Boy befindet sich in ca. 850 m Entfernung (Anschluss an die S9 von Haltern nach Wuppertal).

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist im Hinblick auf den Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr als durchschnittlich einzustufen, die Anbindung an die dichte Infrastruktur des Ruhrgebietes ist gegeben.

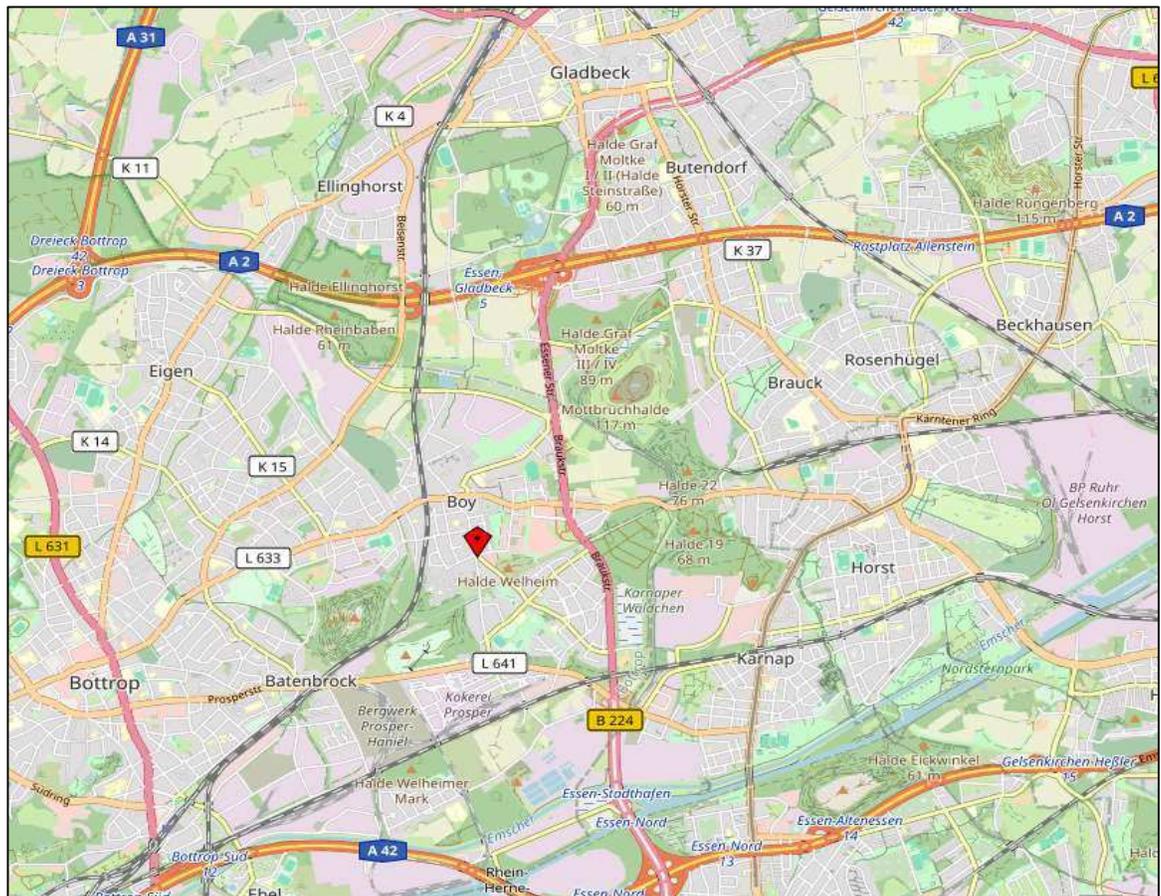


Abb.: Lage des Grundstücks im Kontext zur verkehrlichen Erschließung (Quelle: openstreetmap.de)

2.3.2 Vorhandene und gesicherte Erschließung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation bzw. die Entsorgung von anfallenden Abwässern ist gesichert.

Nach vorliegender Bescheinigung der Stadt Bottrop über Erschließungsbeiträge vom 16.12.2024 sind die Erschließungsbeiträge zu den Kosten der erstmaligen endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage "Gungstr./Johannesstr." nicht mehr zu leisten.

Straßenbauliche Maßnahmen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes NRW sind bis zum Jahr 2027 nicht vorgesehen.

Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Bottrop nicht erhoben. Die Herstellung, Erneuerung, Veränderung, Beseitigung sowie die laufende Unterhaltung der Grundstücksanschlussleitung von der Privatgrundstücksgrenze bis zum öffentlichen Kanal sowie die Herstellung des Anschlussstutzens am öffentlichen Kanal dem Grundstückseigentümer obliegen, soweit die Stadt im Einzelfall diese Obliegenheit nicht durch Bekanntgabe gegenüber dem Grundstückseigentümer übernimmt oder sie im Übrigen nach dieser Satzung hierzu berechtigt oder verpflichtet ist.

Die Stadt macht in den Fällen der Übernahme oder eigener Berechtigung und Verpflichtung die ihr tatsächlich entstehenden Kosten über den Kostenersatzanspruch nach § 10 KAG NRW gegenüber dem Grundstückseigentümer geltend. Näheres regelt die Entwässerungssatzung der Stadt Bottrop in der zurzeit geltenden Fassung.

Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

3.0 Grundbuch, Rechte und Belastungen

3.1 Grundbuch / Grundstücksdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden durch den vorliegenden Grundbuchauszug vom 05.07.2024 festgestellt. Die Flurstücksangaben konnten durch die vorliegenden Auszüge aus dem Liegenschaftskataster verifiziert werden.

Das Bewertungsobjekt ist eingetragen im **Wohnungsgrundbuch von Bottrop, Blatt 13341**.

Bestandsverzeichnis

84.770/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Bottrop	32	118	Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung Gungstraße 2 / Johannesstraße 69	973 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss-rechts des Hauses "Gungstr. 2" mit Kellerraum K 1 - **Nr. 1 des Aufteilungsplanes** - mit dem Recht der alleinigen Nutzung des PKW-Einstellplatzes a.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen - eingetragen im Grundbuch von Bottrop, Blatt 13341 bis 13359 mit Ausnahme von Blatt 13341 - gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Fall der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, durch den Konkursverwalter oder wenn die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW in Düsseldorf oder ein dinglicher Gläubiger ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiterveräußern.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Eintragungsbewilligung vom 02.04.1984 Bezug genommen. Eingegeben am 20.06.1984.

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen keine Angaben

Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 8 Aufassungsvormerkung für*). Eingegeben am 14.06.2023.
*) aus Datenschutzgründen ohne Angaben

lfd. Nr. 9 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bottrop, AZ: 016 K 5/24).
Eingegeben am 05.07.2024.

Hinweis

Belastungen in Abt. II bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt, d.h. im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein belastungsfreier Zustand unterstellt. Evtl. in Abt. III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Ersteher die Immobilie als (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird.

Es kann aber auch vorkommen, dass alle Rechte im Grundbuch bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest; entsprechende Ersatzwerte werden durch das Gericht festgesetzt. Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

3.2 Teilungserklärung

Die Teilungserklärung lag vor. In Hinsicht auf die Regelungen zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum bzw. zur Gemeinschaftsordnung und Lastentragung sowie auch zur Nutzung des Gemeinschaftseigentums und der Eigentümerversammlung in Verbindung mit Instandsetzungs- und Instandhaltungsvereinbarungen bzw. Wirtschaftsplänen handelt es sich um übliche bzw. marktgängige Vereinbarungen.

3.2.1 Sondernutzungsrechte

In der vorliegenden Teilungserklärung vom 02.04.1984 ist unter Abschnitt II. Folgendes geregelt:

Es wird ferner gemäß § 15 WEG in Verbindung mit § 10 WEG vereinbart,

1.) dass der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 1 des Hauses "Gungstraße 2", die ausschließliche kostenlose Nutzung des Einstellplatzes, im Aufteilungsplan mit "a" bezeichnet, erhält.

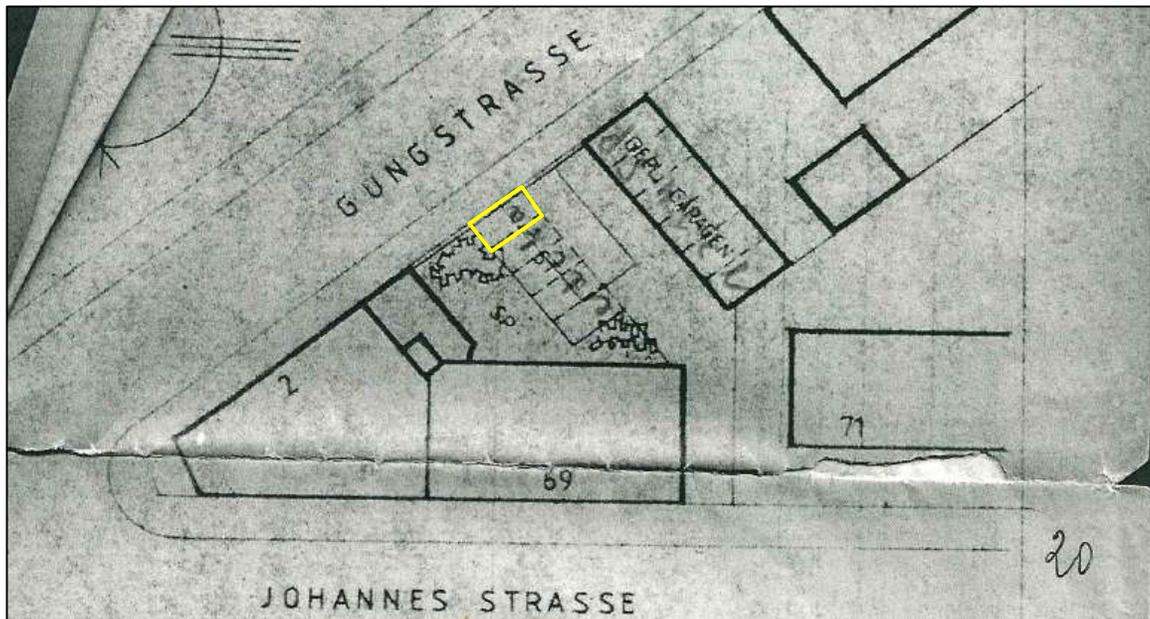


Abb: Planzeichnung Stellplätze aus der Teilungserklärung

3.2.2 Vermietung

Die Wohnung steht leer, ein Mietverhältnis besteht zum Bewertungsstichtag nicht.

3.2.3 Hausgeld

Gemäß vorliegender Einzelabrechnung der Hausverwaltung vom 21.08.2024 für das Wirtschaftsjahr 2023 betrug das Hausgeld für die bewertungsgegenständliche Wohneinheit 207,98 € pro Monat (davon Erhaltungsrücklagen-Vorauszahlungen 18,31 € pro Monat).

Die jährliche Rücklagenbildung für die Instandhaltungskostenrücklage für das gesamte Wohnobjekt betrug in 2023 = 2.591,76 €. Die Gesamtrücklage belief sich zum 31.12.2023 auf 21.409,29 €

Stand 21.08.2024 betrug der Fehlbetrag der bewertungsgegenständlichen Einheit hinsichtlich offener Hausgeldforderungen -7.540,86 €.

3.3 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

3.3.1 Baulasten

Nach vorliegender Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bottrop vom 17.12.2024 sind auf dem Bewertungsgrundstücks keine Baulasten eingetragen.

Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

3.3.2 öffentliche Förderung

Nach Mitteilung der Abteilung für Wohnungswesen der Stadt Bottrop vom 03.12.2024 besteht für das Bewertungsobjekt keine Zweckbindung im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW bzw. den Bestimmungen des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen.

Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

3.3.4 Bodenordnungsverfahren

In Abt. II des Grundbuchauszuges befinden sich keine Umlegungs- oder Sanierungsvermerke. Es wird davon ausgegangen, dass derzeit keine Bodenordnungs- oder Sanierungsverfahren im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks durchgeführt werden oder geplant sind.

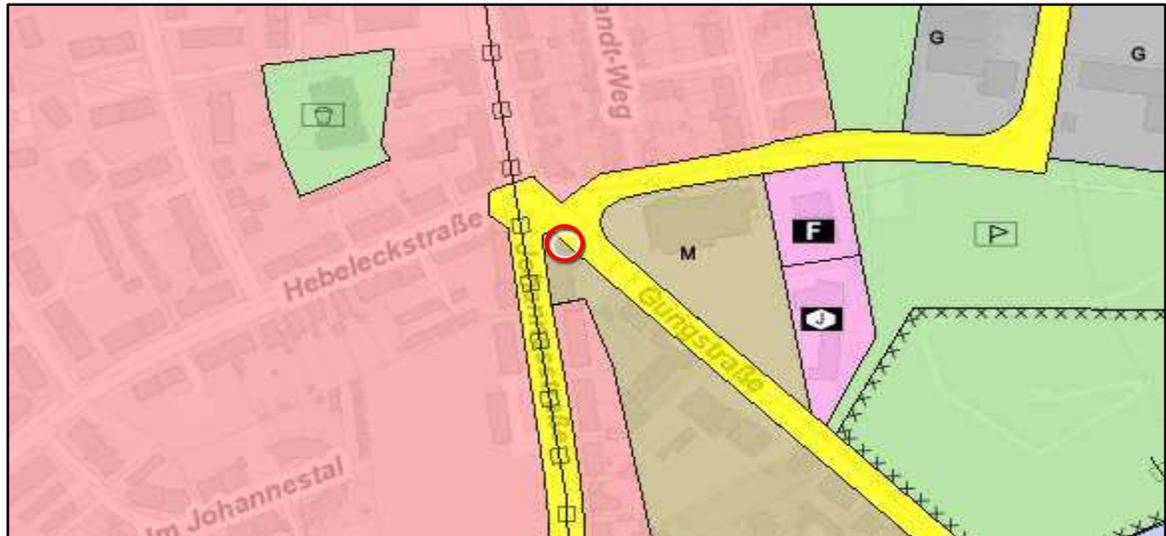
3.3.5 Hochwasser

Gemäß online-Auskunft des Geoportals (Hochwassergefahrenkarte NRW) besteht keine Hochwassergefährdung des Standortes.

3.4 Planungs- und Entwicklungszustand

3.4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop ist das bewertungsgegenständliche Grundstück als "gemischte Baufläche" ausgewiesen, was auch dem Gebietscharakter entspricht.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Lage des Bewertungsobjektes "rot umrandet" dargestellt (Quelle: gis.bottrop.de)

3.4.2 Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird folglich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben demnach grundsätzlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Augenscheinlich erfüllt das Bewertungsobjekt diese Anforderungen.

3.4.3 Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land.

3.4.4 Lagequalität / Standort- und Grundstücks Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich zentral im Ortsteil Boy und lässt sich aufgrund der Lage, der Erschließung, der Umgebungsnutzung bzw. -gestaltung in eine überwiegend einfache, jedoch etablierte Wohnlage mit mittlerer Nahverkehrsanbindung einordnen. Die von der "Gungstr./Johannesstr." ausgehenden Immissionen sind zeitweise als erhöht einzustufen, insbesondere aufgrund der Ausrichtung der Wohneinheit zum nördlich gelegenen Kreisverkehr.

Die aktuelle Grundstücksnutzung als Mehrfamilienhaus mit oberirdischen Stellplätzen ist als lagegerecht einzustufen.

4.0 Gebäude und Außenanlagen

4.1 Gebäudeart / Konzeption

Das Gemeinschaftsgrundstück ist mit dem Mehrfamilienhauskomplex "Gungstr. 2 / Johannesstr. 69" bebaut, beide Gebäudeteile wurden II-geschossig mit ausgebauter Mansarde (Gungstr. 2) bzw. DG-Ausbau (Johannesstr. 69) errichtet. Gemäß Teilungserklärung befinden sich 10 Wohneinheiten im Gebäudeteil "Johannesstr. 69" und 9 Wohneinheiten im Gebäudeteil "Gungstr. 2", zudem sind 11 oberirdische Stellplätze vorhanden, die den einzelnen Wohnungen als Sondernutzungsrecht zugeordnet sind.

Bewertungsgegenstand ist die Wohnung Nr. 1 im EG-rechts des Gebäudeteiles "Gungstr. 2". Die Wohnung ist über den Gebäude-Eckbereich zu beiden Straßenseiten ausgerichtet. Zur Wohneinheit gehört zudem der Kellerraum Nr. 1 und das alleinige Nutzungsrecht des PKW-Stellplatzes "a".

Der Grundriss der Wohneinheit weicht von der örtlichen Situation teilweise ab. Die vorgenommenen Änderungen werden nachrichtlich "rot" im Bestandsgrundriss dargestellt. Auch die Anordnung der Fenster bzw. die tatsächlichen Fenstergrößen weichen von der Grundrissdarstellung ab.

Die Wohneinheit verfügt über eine zentrale Diele, über welche 2 Schlafzimmer, Bad und Küche zu erreichen sind. Im Kopfbereich des Gebäudeteiles liegt der Wohnraum. Ein Balkon ist nicht vorhanden. In der Örtlichkeit wurde festgestellt, dass das Erdgeschoss mittels Durchbruch und Spindelstiege mit dem der Wohneinheit zugeordneten Kellerabteil verbunden wurde.

Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung dieser Maßnahmen erfolgte gemäß Bauakte nicht, so dass im Rahmen der Bewertung die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zugrunde gelegt wird. (vgl. auch Abschnitt 9.0 - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale). Ferner ist keine Zustimmung der Miteigentümer zu dieser Maßnahme bekannt (Eingriff in das Gemeinschaftseigentum).

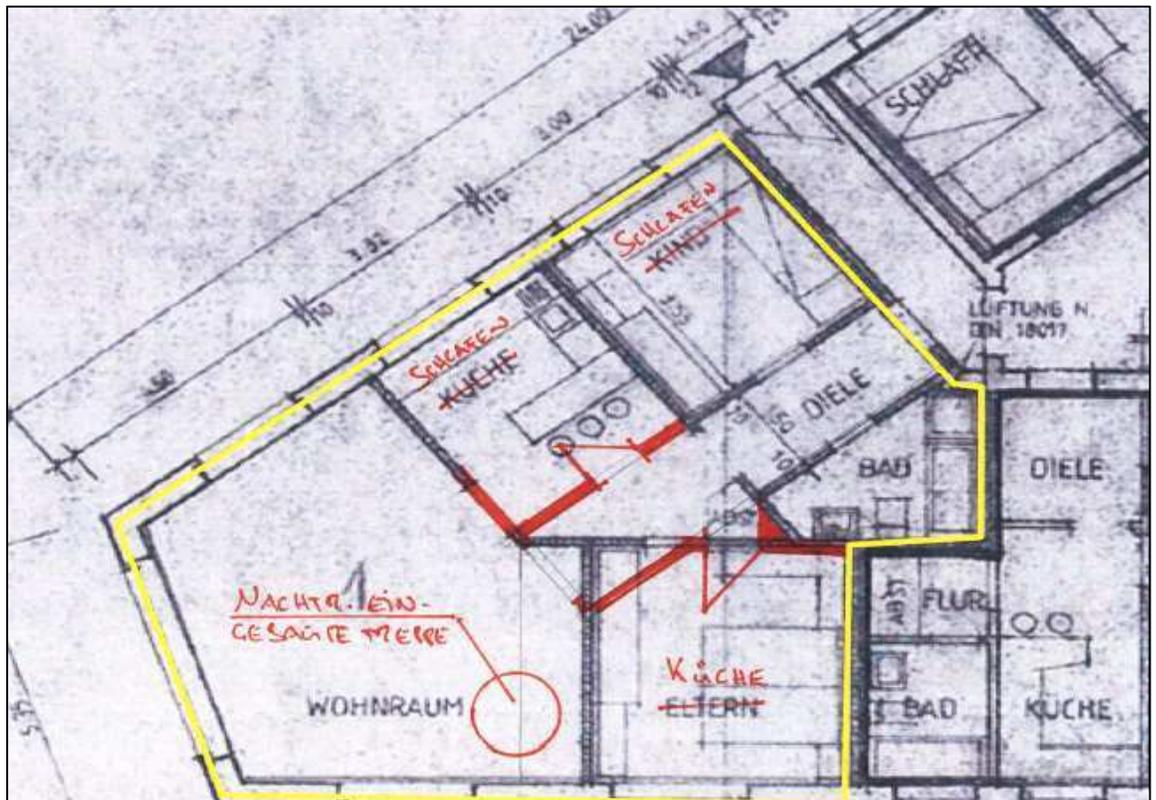


Abb.: Teilungsplan ETW Nr. 1 mit Darstellung des tatsächlichen Grundrisses

4.2 Baujahr

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Bottrop datiert das Ursprungsbaujahr auf ca. 1938, der teilweise Wiederaufbau nach Kriegszerstörung erfolgte 1950, Kernsanierung und Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgten 1984.

4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand

Die Mehrfamilienwohnhäuser wurden um 1938 errichtet und sind seitdem im Bereich des Gemeinschaftseigentums überwiegend im üblichen Umfang instandgehalten worden. Eine Kernsanierung erfolgte 1984.

Die bewertungsrelevante Wohneinheit Nr. 1 weist im derzeitigen Zustand überwiegend einfache bis mittlere (Bad) Ausstattungsmerkmale auf, welche den heutigen Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum noch ausreichend gerecht werden. Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist als unterdurchschnittlich einzustufen, insbesondere die Wand-, Decken- und Oberflächenbeläge weisen hohe altersbedingte Abnutzungserscheinungen auf (vgl. auch Abschnitt 4.6.5).

4.4 Objektdaten

Die Objektdaten wurden den vorliegenden Unterlagen bzw. der Bauakte der Stadt Bottrop nach Plausibilitätsprüfung entnommen bzw. auf Basis der vorliegenden Grundrisszeichnungen mit der für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit ermittelt.

4.4.1 Vermietbare Flächen

Die Wohnfläche wurde der Berechnung aus der Bauakte der Stadt Bottrop entnommen, anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen plausibilisiert sowie im Hinblick auf die geänderte Grundrisszonierung korrigiert. Die Berechnung ist dem Gutachten als Anlage 4 beigefügt.

Bezüglich des nachträglich eingebauten Treppenloches im Wohnzimmer zum Keller wird der Rückbau zugrunde gelegt bzw. die Wohnfläche nach Rückbau des Treppenloches für die Bewertung

	Wohnfläche in m ²	Sonstiges
Wohnraum	32,15	
Küche	16,38	
Schlafen	10,65	
Schlafen	11,79	
Diele	10,13	
Bad/Dusche	5,85	
	86,95	
./ 3 % Putzabzug	-2,61	
ETW Nr. 1	84,34	

4.4.2 Lichte Höhen der Geschosse

Die den Schnittzeichnungen zu entnehmenden lichten Höhen der Geschosse betragen im Kellergeschoss ~2,10 m und im Erdgeschoss ~4,20 m. Die Höhen im Keller- und Erdgeschoss konnten im Zuge der Ortsbesichtigung augenscheinlich überprüft werden und stimmen soweit erkennbar mit den Angaben in den Schnittzeichnungen überein, wenngleich die Decke im Erdgeschoss auf ca. 2,75 m i.L. abgehängt wurde.

4.5 Baubeschreibung

4.5.1 Vorwort

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf dominierende Bauteile, Zustands- und Ausstattungsmerkmale, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung angetroffen wurden und sowie die Räumlichkeiten zugänglich waren.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über Art und Zustand nicht sichtbarer Bauteile auf vorliegenden Unterlagen und Auskünften der Beteiligten.

Insbesondere können im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens gem. § 194 BauGB keine verbindlichen Aussagen über Zustand und Aufbau von Flachdächern und deren Dichtungen, Holzschädlinge, Rohrleitungs- oder Steinfraß, statische Probleme sowie Angaben über den Baugrund und dessen Tragfähigkeit oder Ursachen für erkennbare Baumängel oder Bauschäden getroffen werden. Speziell bei älteren Gebäuden mit statisch relevanten Holzbauteilen können nicht erkennbare Holzschäden (tierischer Schädlingsbefall bz. Fäulnis-/Schwammbefall) die Standsicherheit und Restnutzungsdauer der Gebäude erheblich reduzieren.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes beruht auf Feststellungen an den sichtbaren Bauteilen, weitergehende Untersuchungen bauphysikalischer Art oder die Funktionsprüfung der Bautechnik wurde nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht.

Bei dieser Bewertung wird ein altersbedingter Normalzustand unterstellt; falls Schäden/Mängel nicht nachfolgend erwähnt sind. Die Berücksichtigung von evtl. bestehenden Baumängeln oder Bauschäden als Minderwert im Rahmen des Wertgutachtens können nur überschlägig unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung im Rahmen der festgesetzten Restnutzungsdauer erfolgen; d.h. der in Ansatz gebrauchte Minderwert entspricht nicht dem tatsächlichen Kostenaufwand zur Wiederherstellung/ Instandsetzung.

Für eine derartige Schadensbewertung wären Spezialuntersuchungen erforderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Verkehrswertgutachten nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten handelt.

4.5.2 Rohbau / gemeinschaftliche Bauteile

Fundament	vermutlich gemauert, entsprechend der Bauzeit
Bodenplatte	Beton oder Estrich (unbewehrt)
Kellerwände	Mauerwerk
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, Trockenbauweise
Feuchtigkeitsisolierung	vermutlich nicht vorhanden bzw. gem. Anforderungen der Bauzeit
Wärme-/Schallschutz	gem. Anforderungen der Bauzeit, Fassade ungedämmt
Decken	Stahlbeton-/Holzbalkendecken

Dachform/-konstruktion	Walmdach, Flachdach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Pfanneneindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech und Kunststoffanschlussprodukte
Fassade	Putz mit Anstrich
Treppenhaus	Hauseingangstür als Alutür mit Glaseinsatz, Briefkästen im Eingangsflur, Holztreppe mit Holzgeländer, Wände verputzt oder Tapete mit Anstrich, Wandteppich, Boden gefliest

4.5.3 Innenausbau der Wohnung Nr. 1

Deckenflächen	Trockenbaudecken, verputzt/tapeziert, Holzpaneeldecken
Wandflächen	verputzt/tapeziert
Wandplattierungen	Bad raumhoch gefliest, Küche mit Glasrückwand
Bodenbeläge	Naturstein (Bad), PVC, Vinyl, Fliesen
Wohnungseingangs-/Innentüren	Holztüren in Umfassungszargen
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden	Kunststoffrollläden mit manuellem Gurtantrieb (überwiegend nicht funktionstüchtig)
besondere Einbauten	keine besonderen
Elektroinstallation	ausreichend Brennstellen und Steckdosen gem. Anforderungen der Bauzeit
Sanitäreinrichtungen	weißes Sanitär: Duschwanne (Eckausführung), wandhängendes WC, Waschtisch
Heizung	Der Heizungsraum liegt im Gebäudeteil "Johannesstr. 69" und war nicht zugänglich, nach Angaben der Hausverwaltung ist eine Gas-Zentralheizung verbaut, Einzelheiten (Baujahr, etc.) sind jedoch nicht bekannt. In den Wohnräumen Flachheizkörper mit
Warmwasserbereitung	dezentral über Durchlauferhitzer
Balkon	nicht vorhanden
Sonstiges	im Wohnzimmer besteht eine Spindeltreppe zum Keller (baurechtlich nicht genehmigt)

4.5.3 Kellerbereich

Wände	Putz mit Anstrich, tlw. Verkleidungen
Decken	Putz mit Anstrich
Böden	Estrichboden, Fliesen

4.6 Bau- und Unterhaltungszustand

4.6.1 Genehmigungskonformität

Das Ursprungsbaujahr des Objektes liegt um 1938. Im Januar 1950 wurde die Beseitigung von Bombenschäden genehmigt (tlw. Wiederaufbau). Die Nutzungsänderung und der Umbau des Objektes wurden am 26.03.1984 unter dem Aktenzeichen 2-G-3-184 genehmigt.

Innerhalb der Wohneinheit wurden die Räume und Fensteröffnungen geringfügig abweichend vom vorliegenden Grundriss errichtet, was sich jedoch nicht wesentlich auf die Genehmigungskonformität auswirkt. Im Wohnraum wurde eine bauordnungsrechtlich unzulässige Verbindung zum Kellerraum mittels Durchbruch und Einbau einer Spindeltrappe geschaffen. Wenngleich der Raum als Nutzfläche nutzbar ist, fehlt es bei einer Nutzung als Wohnraum am notwendigen 2. Rettungsweg sowie einer notwendigen Mindestbelichtungsfläche. Die eigentliche Zugangstür zum Keller wurde verschlossen. Zudem liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Eigentümergemeinschaft der Maßnahme zugestimmt hat.

Diesbezüglich wird ein marktgerechter Abschlag zur Wiederherstellung der genehmigungskonformen Situation (Schließen des Treppenloches, Rückbau Treppe und Öffnung im Kellergeschoss, flankierende Maßnahmen) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal erfasst und im Rahmen der

Minderwert für Rückbaukosten	-5.000 €
-------------------------------------	-----------------

4.6.2 Umweltverträglichkeit

Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität mit den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind nicht Bestandteil des Auftrages und wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Baujahres ist davon auszugehen, dass das Objekt im Hinblick auf die Energieeffizienz als unterdurchschnittlich einzustufen ist (z.B. fehlende Fassadendämmung).

Zunehmend gewinnt das Thema Nachhaltigkeit bzw. ESG (Environmental, Social und Governance) als neuer marktpprägender Wettbewerbsfaktor in der Bau- und Immobilienwirtschaft an Bedeutung. Erforderlich für eine Beurteilung von Nachhaltigkeitsmerkmalen sind u.a. das Vorliegen eines Energieausweises, eine Nachhaltigkeitszertifizierung, Energiekennwerte sowie Informationen über den verwendeten Energieträger und die Höhe der co2 Emission.

Aufgrund der bisher noch fehlenden Strukturen können die möglichen Auswirkungen von Nachhaltigkeitsmerkmalen auf die Immobilienwertermittlung aktuell nicht abschließend beurteilt werden. Auch eine Überlagerung der Auswirkungen mit anderen Einflüssen erschwert in der Regel eine isolierte Betrachtung oder Quantifizierung. Dennoch ist davon auszugehen, dass entsprechende Werteinflüsse in Folge der bereits bekannten und zu erwartenden ESG-Regularien in aktuell getätigten Transaktionen mit eingeflossen sind und somit in aktuell veröffentlichten Vergleichsparametern Berücksichtigung gefunden haben.

Der allgemeine Markttrend im Hinblick auf Energieeffizienz ist als relevantes Preiskriterium einzustufen und wird für das Wertermittlungsobjekt nach sachverständigem Ermessen berücksichtigt (insbesondere durch die getroffenen Ansätze für Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz).

Ein Energieausweis für das Objekt lag nicht vor. Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) sind nicht Bestandteil des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungen oder Erweiterungen des Gebäudes bzw. Verkauf oder Vermietung ein Energieausweis beschafft werden muss. Im Hinblick auf das Gebäudealter und die erkennbare Gebäudesubstanz ist davon auszugehen, dass das Objekt eine einfache energetische Qualität im Bereich der Gebäudehülle und der bekannten haustechnischen Anlagen verfügt.

4.6.3 Kontaminationen

Untersuchungen bezüglich eventueller Kontaminationen etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages; Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Belastungen bestehen nicht.

Bezüglich des Gebäudes wird die ausschließliche Verwendung von zugelassenen, nicht kontaminierten Baustoffen unterstellt.

4.6.4 Befall tierischer und pflanzlicher Schädlinge

Untersuchungen bzgl. eventuellen Befalls gehören nicht zum Bewertungsauftrag und wurden auch nicht durchgeführt; für die Bewertung wird Freiheit von jeglichen Schädlingen angenommen.

4.6.5 Baumängel / Modernisierungserfordernisse

Zum Wertermittlungsstichtag waren Dach und Fach in einem überwiegend einfachen bis mittleren Unterhaltungszustand. Ein wesentlicher Instandhaltungsrückstau bzw. Renovierungs- oder Modernisierungsbedarf konnte nicht festgestellt werden, wenngleich altersbedingt zumindest mittelfristig Maßnahmen zu erwarten sind.

In der bewertungsgegenständlichen Wohnung wurden die Bodenbeläge teilweise unfachmännisch verlegt, zudem fehlen tlw. Fußleisten. Die Wand-, Decken- und Oberflächenbeläge sind im Zuge der Wiederherstellung einer marktgerechten Nutzbarkeit zu erneuern. Die Fenster mit Aufsatzrollläden sind überwiegend nicht funktionsfähig (klemmende bzw. hängende Rollladenpanzer). Die Übergänge von den Rolllädenkästen zu den Tapeten sind unfachmännisch ausgeführt, vereinzelt lassen sich kältebrückenbedingte Schadensbilder (Fleckenbildung) in den Übergangsbereichen (Wand/Fenster/Decke) erkennen.

Im Kellerraum hat der Nutzer mit dem Ausbau begonnen (Abhängung der Decken, Verkleidung der Wände, etc.). Diese Maßnahmen sind noch unvollendet, wurden unfachmännisch ausgeführt und sind im Zuge der Wiederherstellung der bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzung überwiegend rückzubauen.

Im Wand-/Sockelbereich im Kellerraum konnten baujahrstypische Feuchtigkeitserscheinungen festgestellt werden (abblättrender Putz, Fleckenbildung). Da die Kosten der Behebung dieser Mängel den Nutzen als Kellerraum signifikant übersteigen, wird von einem separaten Abschlag abgesehen. Weiterhin ist anzumerken, dass aufgrund der geschaffenen Verbindung zwischen Keller und Erdgeschoss ein kellertypischer Geruch innerhalb der Wohneinheit wahrzunehmen ist. Dies ist als olfaktorische Beeinträchtigung zu werten.

Zur Wiederherstellung einer marktgerechten Nutzbarkeit wird für aufgeführten Mängel und Schäden innerhalb der Wohnung ein Abschlag unter Würdigung der Objektmerkmale und der Gepflogenheiten des Marktes sachverständig geschätzt, als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal erfasst und

Abschlag für Mängel/Schäden	-10.000 €
------------------------------------	------------------

4.7 Beurteilung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine einfach bis mittel (Bad) ausgestattete Eigentumswohnung mit Kellerraum und offenem PKW-Stellplatz. Die Anforderungen zeitgemäße Wohnansprüche werden noch ausreichend erfüllt.

5.0 Grundlagen der Wertermittlung

5.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

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

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) zu beachten und das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Diese stellen sich vereinfacht wie folgt dar:

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens kommt es, wenn eine ausreichende Anzahl an statistisch auswertbaren Kauffällen vergleichbarer Objekte bzw. Grundstücke vorliegt. Insbesondere zählen hierzu Eigentumswohnungen, Reihenhäuser sowie unbebaute Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren kommt dann zum Einsatz, wenn der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Dabei ist die Verzinsung des einzusetzenden Kapitals relevant. Somit orientiert sich der Ertragswert an den Renditeerwartungen. Typische Immobilien, die auf die Ertragserzielung ausgerichtet sind, lassen sich wie folgt benennen: Mehrfamilienwohnhäuser, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, Büroobjekte sowie teilweise andere gewerblich genutzte Objekte (z.B. Logistikhallen).

Das Sachwertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von nicht ertragsorientierten Grundstücken wie Ein- und Zweifamilienhäusern, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung errichtet oder erworben werden.

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich unter Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjektes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren/s unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 8 ImmoWertV).

Aufgrund der Konzeption des Bewertungsobjektes ist davon auszugehen, dass das Gebäude vorrangig der Eigennutzung dienen wird. Die Wertermittlung erfolgt somit im Vergleichswertverfahren, zur Plausibilisierung wird zusätzlich eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

6.0 Bodenwert

6.1 Verfahrensbeschreibung

Der Wert des Bodens ist nach §§ 13 und 17 ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26) unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände zu ermitteln. Bei der Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Liegt keine ausreichende Anzahl von verwertbaren Vergleichspreisen des zuständigen Gutachterausschusses vor, können alternativ auch Bodenrichtwerte herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Aufgrund der Tatsache, dass der Gutachterausschuss Bottrop flächendeckend Bodenrichtwerte ausweist und diese nach gleichartigen Nutzungen und Wertigkeiten bildet, kann unter Berücksichtigung der hohen Qualität und Dichte der Bodenrichtwerte die Bodenwertermittlung auf Basis der Bodenrichtwerte erfolgen.

Die Vergleichbarkeit der Grundstücksmerkmale ist insbesondere in Bezug auf die Lage, Größe, Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, planungsrechtliche Gegebenheiten wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Immissionen sowie Rechte und Belastungen zu überprüfen und ggf.

6.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024

(Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2025 waren zum Bewertungsstichtag noch nicht veröffentlicht)



Quelle	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	225 - €/m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	0,9
Tiefe	35 m
	Himmelsrichtung: 1,06

6.3 Bodenwertableitung

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2024 Mischgebiet, beitragsfrei		225,00 €/m ²
<i>Abweichungen</i>		
5,0%	Anpassung an die Marktlage unter Würdigung der positiven Baulandpreisentwicklung	11,25 €/m ²
-10,0%	Lageunterschied: Lage zu 2 Straßenseiten sowie fehlender Freiflächen	-22,50 €/m ²
25,0%	bauliche Ausnutzung: tatsächliche WGFZ des Bewertungsgrundstück gem. nachfolgender Berechnung*) = 1,39 ggü. GFZ des Richtwertes von 0,9, Umrechnungsfaktor gem. örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses Bottrop = 1,25	56,25 €/m ²
0,0%	Größe: entfällt	
0,0%	Ausrichtung: entfällt, in der Bodenrichtwertzone erfasst	
0,0%	Erschließungskosten: entfällt, endgültig abgerechnet/gezahlt	
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert ETW Nr. 1		270,00 €/m²

*) bauliche Ausnutzung:

Grundfläche:	12,00 m x 15,50 m	=	186,00 m ²
	13,00 m x 22,00 m x 1/2	=	143,00 m ²
	24,50 m x 7,00 m	=	<u>171,50 m²</u>
			500,50 m ²
Anzahl der Geschosse	2,7 (DG-Faktor = 0,7)		
wertrelevante Geschossfläche	500,50 m ² x 2,7	=	1.351,35 m ²
Grundstücksfläche	973 m ²		
WGFZ:	1.351,35 m ² / 973 m ²	=	1,39

6.4 Bodenwert

ETW Nr. 1				
84.770/1.000.000 MEA von 973 m ²	82,48 m ²	x	270,00 €/m ²	22.270 €

7.0 Vergleichswertermittlung

Datengrundlage für die Vergleichswertermittlung bietet insbesondere die Auskunft aus der Kaufpreissammlung, die zuletzt vom Gutachterausschuss veröffentlichten Kaufpreisspannen bzw. der Immobilienrichtwert unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten, die nach Baujahr, Lagemerkmalen und objektspezifischen Merkmalen differenziert sind.

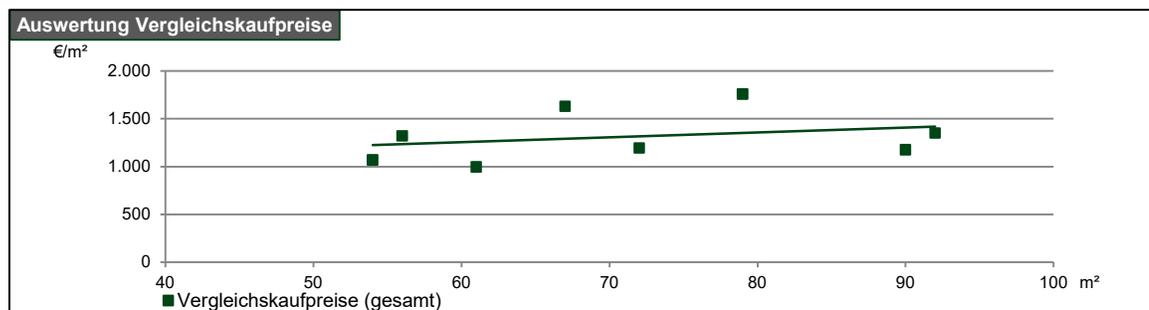
7.1 Ausgangs-/ Vergleichsdaten

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop wurden für den Zeitraum 2020 - 2024 neun Vergleichstransaktionen von unvermieteten Eigentumswohneinheiten der Baujahresklassen 1923 - 1960 mit rd. 54 - 92 m² Wohnfläche benannt. *Die anonymisierte und ausgewertete Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist dem Gutachten als Anlage 7 beigefügt.*

Vom Gutachterausschuss wird ein Index für Wohnungseigentum (Weiterverkauf) ausgewiesen. Dieser Index wurde im Rahmen der Auswertung der Kaufpreise berücksichtigt.

Die Gesamtauswahl (exkl. nicht verwertbarer Fälle) weist ein arithmetisches Mittel von 1.311,- €/m² Wohnfläche aus, der Median liegt bei 1.256,- €/m², wobei sich die Spanne der Kaufpreise zwischen 944,- bis 1.759,- €/m² bewegt.

Zur Auswertung wurden verschiedene Stichproben gebildet, welche der Auswertung zu entnehmen sind.



7.2 Immobilienrichtwerte / Umrechnungskoeffizienten / Durchschnittspreise

7.2.1 Immobilienrichtwerte für ETW

Mit der Ableitung des Immobilienrichtwertes 2024 hat der Gutachterausschuss Bottrop aus 823 geeigneten Kauffällen der Jahre 2019-2023 neue Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen abgeleitet.

Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV. Immobilienrichtwerte sind zonale durchschnittliche Lagewerte, bezogen auf ein Normobjekt des entsprechenden Teilmarktes, welche auf das Bewertungsobjekt mittels Umrechnungskoeffizienten anzupassen sind.

Der zonale Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen gilt für:

- Wohnungen in Gebäuden und auf Grundstücken ohne besondere Merkmale (z.B. Altlasten, Erbbaurechte, Bauschäden usw.)
- Weiterverkäufe (kein Ersterwerb von Neubauten oder Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen) ab Baujahr 1940
- Wohnungen mit einer Größe von 30 m² - 130 m² Wohnfläche (gemäß WoFIV) ohne Nebengebäude (wie z.B. Garagen) oder Stellplätze

Immobilienrichtwert
zum Stichtag 01.01.2024

Eigentumswohnung 2.300 Euro / m² Wohnfläche

Definition des Immobilienrichtwertes

wertbestimmende Merkmale	
Baujahr	1992
Wohnfläche (gemäß WoFIV)	80 m ²
Lageklasse	mittel
Wohneinheiten im Gebäude (je Hauseingang)	6
Geschosslage	1. OG
Balkon / Terrasse	vorhanden
Mietsituation	unvermietet
Gartennutzung	nicht vorhanden
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	neuzeitlich

Abb.: Grundstücksmarktbericht Bottrop 2024 (Seite 70)

Nachfolgend werden die objektspezifischen Anpassungsparameter für das Bewertungsobjekt ermittelt.

Anpassungsparameter gem. Grundstücksmarktbericht Bottrop 2024

	Klasse	Umrechnungs- koeffizient	Bewertungsobjekt	Faktor
Baujahr <i>(Interpolation möglich)</i>	1940 - 1969	0,81	1938/1950/1984	0,80
	1970 - 1979	0,85		
	1980 - 1989	0,93		
	1992	1,00		
	1990 - 1999	1,06		
	2000 - 2009	1,19		
	2010 - 2019	1,38		
Wohnfläche (m ²) <i>(Interpolation möglich)</i>	30 - 49	0,88	84,34	1,00
	50 - 69	0,95		
	70 - 89	1,00		
	90 - 109	1,03		
	110 - 130	1,04		
Lageklasse	einfach	0,91	einfach	0,91
	mittel	1,00		
	gut	1,11		
Wohneinheiten im Gebäude	< 4	1,03	9 WE im Haus	0,98
	4-8	1,00		
	9 - 12	0,98		
	> 12	0,93		
Geschosslage	Souterrain	0,93	EG	1,01
	Erdgeschoss/Souterrain	0,93		
	Erdgeschoss	1,01		
	1. Obergeschoss	1,00		
	ab 2. Obergeschoss	0,97		
Balkon/Loggia/Terrasse Wintergarten	vorhanden	1,00	nicht vorhanden	0,90
	nicht vorhanden	0,90		
Mietsituation	unvermietet	1,00	unvermietet	1,00
	vermietet	0,97		
Gartennutzung	vorhanden	1,09	nicht vorhanden	1,00
	nicht vorhanden	1,00		
Gebäudestandard	einfach	0,94	einfach bis mittel	0,97
	einfach bis mittel	0,97		
	mittel	1,00		
	mittel bis gehoben	1,06		
	gehoben	1,13		
Modernisierungstyp	baujahrstypisch (nicht modernisiert)	0,78	teilmodernisiert	0,88
	teilmodernisiert (nicht neuzeitlich)	0,88		
	neuzeitlich	1,00		

Für die hier zu bewertende ETW Nr. 1 ergibt sich somit folgende Vergleichswertberechnung:

Vergleichswert	2.300 €/m²	x	0,80	Baujahr
		x	1,00	Wohnfläche
		x	0,91	Lageklasse
		x	0,98	Wohneinheiten im Gebäude
		x	1,01	Geschosslage
		x	0,90	Balkon/Loggia/Terrasse
		x	1,00	Mietsituation
		x	1,00	Gartennutzung
		x	0,97	Gebäudestandard
		x	0,88	Modernisierungstyp
vorläufiger Vergleichswert			1.273 €/m²	

7.2.2 Durchschnittspreise für KFZ-Stellplätze

Im Grundstücksmarktbericht Bottrop 2024 sind für KFZ-Stellplätze folgende Durchschnittspreise ausgewiesen:

Durchschnittspreise für Neubau-Kraftfahrzeugstellplätze inkl. Bodenwertanteil												
Jahr	Tiefgaragen			Garagen			Carport			Stellplätze		
	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro	
		Min	Max		Min	Max		Min	Max		Min	Max
2014	28	11.000	23.000	18	7.500	12.000	1	-	-	2	4.000	4.000
		13.954			10.125			6.000			4.000	
2015	21	12.900	16.000	19	8.000	17.000	-	-	-	2	3.500	3.500
		14.857			12.711			-			3.500	
2016	28	12.500	16.000	27	8.000	16.500	1	-	-	10	4.000	6.500
		14.721			12.037			6.500			4.750	
2017	27	13.500	16.000	16	8.000	16.500	1	-	-	9	1.500	4.000
		15.574			12.125			8.500			3.222	
2018	20	13.000	18.500	21	7.500	19.990	2	7.500	9.500	54	2.500	10.000
		16.415			12.928			8.500			5.127	
2019	26	14.500	20.000	29	7.800	18.500	-	-	-	15	2.000	10.000
		16.981			13.100			-			4.933	
2020	23	15.900	22.500	5	12.000	16.500	-	-	-	4	7.500	11.000
		19.361			12.900			-			10.125	
2021	35	14.500	22.500	7	13.000	20.000	9	4.000	17.000	12	3.000	11.000
		17.643			19.000			8.600			5.792	
2022	19	16.000	20.000	8	8.500	25.000	6	7.500	15.000	12	4.500	12.500
		17.105			14.625			12.500			6.208	
2023	5	17.000	25.000	2	21.000	21.000	-	-	-	1	-	-
		18.650			21.000			-			8.000	

Abb.: Grundstücksmarktbericht Bottrop 2024, Seite 78

7.3 Ableitung Vergleichswert

Der Wertansatz für die Wohneinheit wird entsprechend der Lage im Objekt, des Zuschnitts, der Größe, Ausstattungsqualität sowie besonderer Merkmale (z.B. Vermietungssituation) angemessen gewählt.

Unter Berücksichtigung der vorbenannten Aspekte sowie Würdigung der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sowie des Immobilienrichtwertes und der Marktentwicklung wird für die zu bewertende Eigentumswohnung ein Vergleichswert von 1.200,- €/m² als angemessen erachtet.

ETW Nr. 1	84,34 m ²	x	1.200 €/m ²	101.208 €
Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, sofern nicht bereits im Berechnungsverfahren berücksichtigt, vgl. Abschnitt 9.0				
Rückbaukosten gem. Abschnitt 4.6.1				-5.000 €
Mängel und Schäden gem. Abschnitt 4.6.5				-10.000 €
Zuschlag für Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz "a"				8.000 €
Vergleichswert der ETW Nr. 1				94.208 €
			gerundet	95.000 €

8.0 Ertragswert

Verfahrensbeschreibung

Die Regelungen des Ertragswertverfahrens sind in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien beschrieben.

Im Ertragswertverfahren wird der Wert des Grundstücks bzw. der Immobilie auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt.

Getrennt vom Wert der baulichen Anlagen ist zunächst der Bodenwert des unbebauten Grundstücks, vornehmlich im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln.

Darauffolgend ist die Summe der marktüblich erzielbaren, jährlichen Erträge aus dem Grundstück zu ermitteln, welche den sogenannten Rohertrag darstellen. Nach Abzug der durch den Eigentümer zu tragenden, für die Bewirtschaftung und Erhaltung des Objektes notwendigen Bewirtschaftungskosten, ergibt sich der Reinertrag, welcher die erzielbaren jährlichen Überschüsse der Mieteinnahmen über die Kosten darstellt und maßgeblich für die Ermittlung des Ertragswertes ist.

Durch eine marktübliche Verzinsung, bei dem die Überschüsse durch Abzinsung unter Berücksichtigung eines objektgerechten Liegenschaftszinssatzes auf den Stichtag der Wertermittlung bezogen werden, wird der um die Verzinsung durch das an den Boden gebundene Kapital reduzierte Reinertrag über die zeitlich begrenzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert. Prägend ist somit für das Verfahren die begrenzte Nutzungsdauer der baulichen Anlagen bzw. die unbegrenzte Nutzungsdauer des Bodens.

Der so ermittelte Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, addiert mit dem Bodenwert, ergibt den sogenannten vorläufigen Ertragswert. Dieser kann durch Zu- oder Abschläge aufgrund etwaiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale angepasst werden. Das hieraus resultierende

8.1 Rohertragsableitung

Die Mietableitung für die Wohnung ist der Anlage 6 zum Gutachten zu entnehmen. Grundlage ist der aktuelle Mietspiegel Bottrop (Stand 01.01.2025).

Die speziellen Abweichungen bei den mietwertbestimmenden Eigenschaften wurden durch angemessene Zu-/Abschläge berücksichtigt.

Rohertragsberechnung

Bezeichnung	Wohnfläche m ²	Mietansatz €/ m ²	Rohertrag € monatlich
ETW Nr. 1	84,34	6,40	539,78
PKW-Stellplatz	1	30,00	30,00
Summe Monatsrohertrag in €			569,78
jährlicher Rohertrag in €			6.837,36
			gerundet auf 6.837,00

Tatsächlich einkommende Miete

Die Wohnung steht leer, ein Mietverhältnis besteht nicht.

8.2 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist im § 4 der ImmoWertV als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen definiert. Gemäß Anlage 1 ImmoWertV wird für Mehrfamilienwohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV stellt die Restnutzungsdauer (RND) die Zahl der Jahre dar, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ermittelt sich grundlegend aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Alter der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Gemäß Bauakte datiert das Ursprungsbaujahr des Objektes auf das Jahr 1938, Wiederaufbau nach Kriegszerstörung 1950, die Aufteilung in Wohnungseigentum mit Kernsanierung der Wohnungen erfolgte 1984, welches als Grundlage für die Ermittlung der Restnutzungsdauer herangezogen wird.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Aufgrund der verschiedenen Bauabschnitte inkl. Wiederaufbau und Grundsanierung wird für das

fiktives Baujahr gemäß vorheriger Ausführung	1975
Wertermittlungstichtag	15.01.2025
Alter der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag	50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre

Die Restnutzungsdauer von 30 Jahren wird der Berechnung zugrunde gelegt.

8.3 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Nach § 32 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die Abschreibung, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.

Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da in dem vorliegenden Fall Nettokaltmieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt werden. Die Abschreibung ist im Berechnungsverfahren nicht gesondert zu berücksichtigen, diese findet Niederschlag im Vervielfältiger über die festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Berücksichtigung finden letztendlich die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die zu berücksichtigenden Basiswerte beziehen sich auf den 01.01.2021 und sind in Anlage 3 ImmoWertV beschrieben.

Instandhaltungskosten

11,70	€/p.a.	je m ² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden
88,00	€/p.a.	je Garage oder ähnliche Einstellplätze, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

Verwaltungskosten

298,00	€/p.a.	je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäuser
357,00	€/p.a.	je Eigentumswohnung
39,00	€/p.a.	je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Mietausfallwagnis

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Korrekturfaktor

Die v.g. Kostenansätze gelten für das Jahr 2020 (Stichtag 01.01.2021), eine Angleichung zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt durch Veränderung über den Verbraucherpreisindex Bund (Basis 2020 = 100) jeweils zum Oktober des vorherigen Jahres.

Index Oktober 2020	=	99,9
Index Oktober 2024	=	120,2
Veränderung: 120,2 / 99,9	=	1,2032 (Korrekturfaktor)

		m²/Anzahl	€/m²	€/m² x K.-Faktor	€/p.a.
Instandhaltung	ETW Nr. 1	84,34	11,70	14,08	1.188
Verwaltung	ETW Nr. 1	1	357,00	429,54	430
Mietausfall		2%	von	6.837 €	137
Das entspricht	25,67%	des Rohertrages oder rd.		25,7%	1.755

8.4 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss Bottrop hat im Grundstücksmarktbericht 2024 für Wohnungseigentum Liegenschaftszinssätze zum Zweck der Wertermittlung wie folgt ausgewiesen:

Stichtag	Restnutzungsdauer in Jahren	Anzahl der Wohneinheiten	Größe in m²	Wohnlage	Liegenschafts- zinssatz %
01.01.2023	50 ± 20	4 - 12	60 - 110	gut	2,25 ± 0,75
				mittel	2,50 ± 1,50
01.01.2024	50 ± 20	4 - 12	60 - 110	gut	2,75 ± 1,50
				mittel	2,75 ± 1,75

Die Stichprobe wird als ausreichend aussagekräftig und das Bewertungsobjekt als ausreichend vergleichbar eingestuft, so dass der ausgewiesene Liegenschaftszinssatz herangezogen werden kann. Aufgrund der in Teilbereichen abweichenden Eigenschaften des Bewertungsobjekt ist dieser jedoch insbesondere hinsichtlich der Restnutzungsdauer, der Objektart und der Wohnanlage anzupassen.

Unter Würdigung der vorbenannten Merkmale sowie der aktuellen Marktlage wird ein **Liegenschaftszinssatz von 3,0 %** als angemessen erachtet.

8.5 Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag p.a. - marktüblich erzielbare Erträge - gem. Abschnitt 8.1		6.837 €						
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a. gem. Abschnitt 8.3	25,7% von 6.837 €	-1.757 €						
jährlicher Reinertrag		5.080 €						
abzgl. rentierlicher Bodenwertanteil	3,00% von 22.270 €	-668 €						
Reinertrag Gebäude		4.412 €						
Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"><i>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</i></td> <td style="text-align: center;">30 Jahre</td> </tr> <tr> <td><i>Liegenschaftszinssatz</i></td> <td style="text-align: center;">3,00%</td> </tr> <tr> <td><i>Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)</i></td> <td style="text-align: center;">19,60</td> </tr> </table>			<i>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</i>	30 Jahre	<i>Liegenschaftszinssatz</i>	3,00%	<i>Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)</i>	19,60
<i>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</i>	30 Jahre							
<i>Liegenschaftszinssatz</i>	3,00%							
<i>Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)</i>	19,60							
Kapitalisierung Reinertrag = Ertragswert der baulichen Anlagen	4.412 € x 19,60	86.475 €						
zzgl. anteiligem Bodenwert der ETW Nr. 1 - gem. Abschnitt 6.4		22.270 €						
vorläufiger Ertragswert = Gebäudeertragswert + Bodenwertanteil		108.745 €						
Zu- / Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, sofern nicht bereits im Berechnungsverfahren berücksichtigt, gem. Abschnitt 9.0:								
Rückbaukosten gem. Abschnitt 4.6.1		-5.000 €						
Mängel und Schäden gem. Abschnitt 4.6.5		-10.000 €						
Ertragswert ETW Nr. 1		93.745 €						
	gerundet	95.000 €						

9.0 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht) durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Die im Gutachten dargestellten Merkmale werden nachfolgend zusammengefasst und im Vergleichs- und Ertragswertverfahren in Abzug gebracht.

Rückbaukosten gem. Abschnitt 4.6.1	-5.000 €
Mängel und Schäden gem. Abschnitt 4.6.5	-10.000 €
Summe	-15.000 €

10.0 Verkehrswert

10.1 Ableitung Verkehrswert

Vergleichswert	gem. Abschnitt 7.3	95.000 €
Ertragswert	gem. Abschnitt 8.5	95.000 €
Der Verkehrswert der ETW Nr. 1 im EG (rechts) des Gebäudeteiles "Gungstr. 2" als Teil der Wohnanlage "Gungstr. 2/Johannesstr. 69" in 46240 Bottrop-Boy beträgt am Wertermittlungsstichtag 15.01.2025		95.000 €
Verkehrswert in Worten: -- fünfundneunzigtausend Euro--		

10.2 Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht

Hiermit erkläre ich, dass ich das beauftragte Gutachten persönlich und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, bleibt ausgeschlossen, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde. Diesbezüglich wird auf das Urheberrecht des Sachverständigen verwiesen.

Die Gültigkeit des Gutachtens beschränkt sich nur auf den genannten Verwendungszweck. Schutzpflichten zugunsten Dritter begründet der Sachverständigenauftrag nicht. Auch im Wege der Abtretung ist eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Nur original unterschriebene Gutachten sind verwendungsfähig. Die Anfertigung von Kopien ist aus urheberrechtlichen Gründen nur für den nicht gewerbsmäßigen Eigengebrauch gestattet.

Dorsten, den 25. März 2025

(M.A. Jens Hüsemann)
-HypZert (F)-

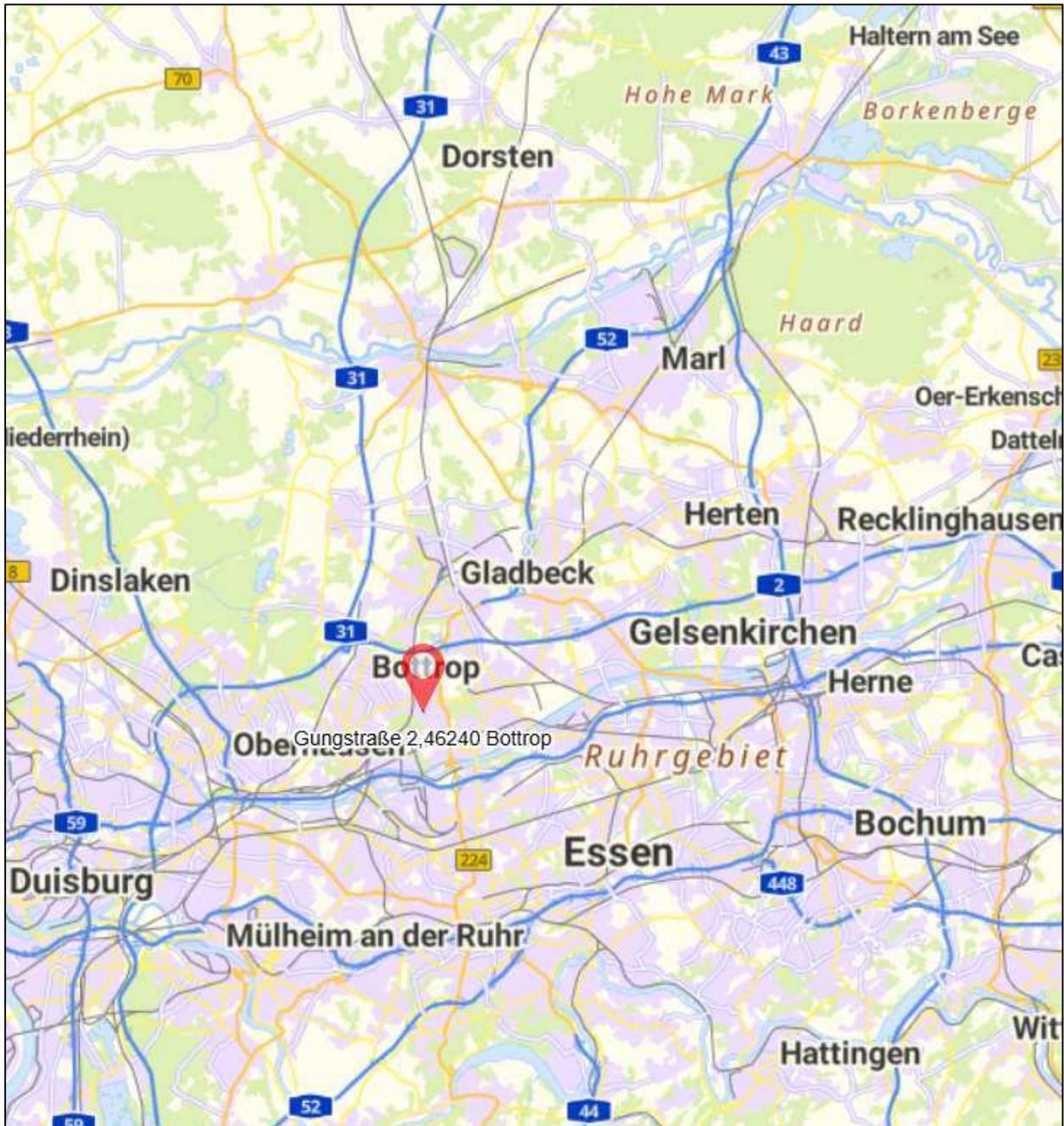
11 Anlagen

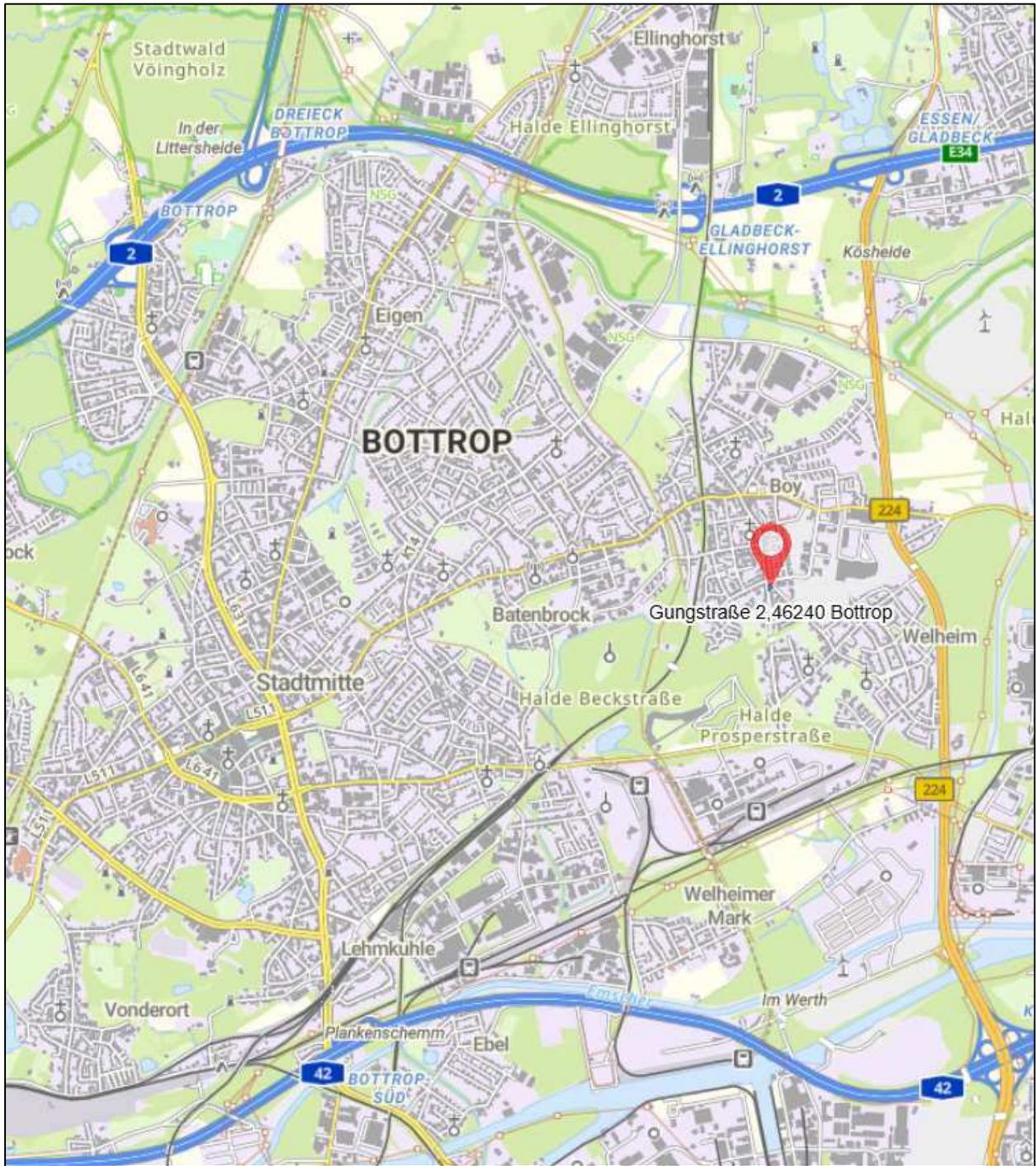
Anlage 1	Orientierungsplan / Stadtplanauszug
Anlage 2	Katasterkarte 1 : 500
Anlage 3	Teilungspläne Keller-, Erdgeschoss, Stellplatzplan
Anlage 4	Wohnflächenberechnung
Anlage 5	Fotodokumentation
Anlage 6	Mietableitung
Anlage 7	Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Anlage 8	Bescheinigungen / Auskünfte

Dieses Gutachten umfasst 37 Seiten (zzgl. Anlagen) und wurde 5-fach, einschließlich der vorstehend aufgeführten Anlagen, gefertigt. Eine Ausfertigung hiervon ist für die Unterlagen des Verfassers bestimmt.

Orientierungsplan / Stadtplan (Quelle: www.tim-online.nrw.de)

Bewertungsobjekt: Gungstr. 2, ETW Nr. 1, 46240 Bottrop-Boy



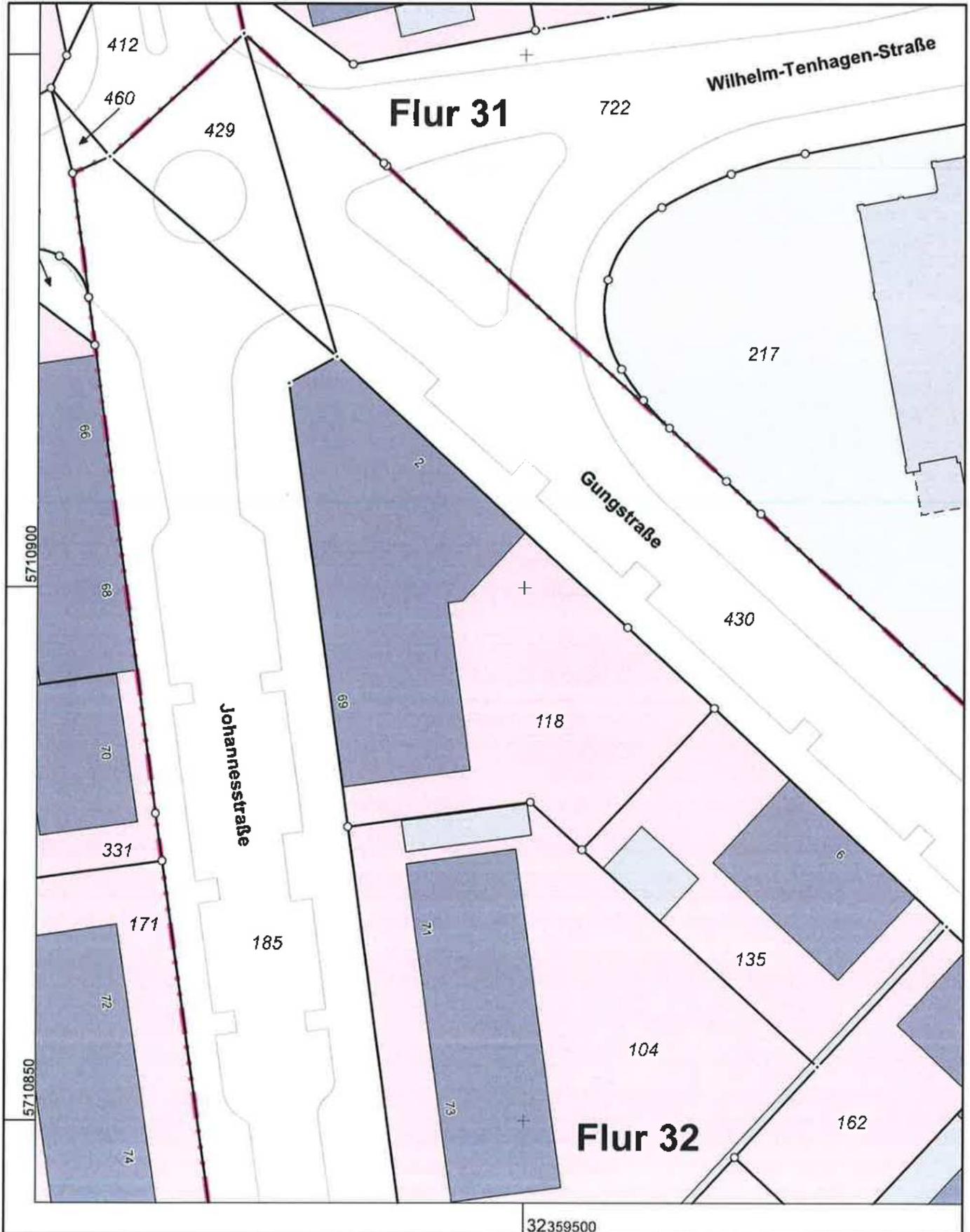


Katasterkarte 1 : 500

Bewertungsobjekt: Gungstr. 2, ETW Nr. 1, 46240 Bottrop-Boy

Flurstück: 118
Flur: 32
Gemarkung: Bottrop
Gungstraße 2, Bottrop u.a.

Erstellt: 02.12.2024
Zeichen: EI-240729



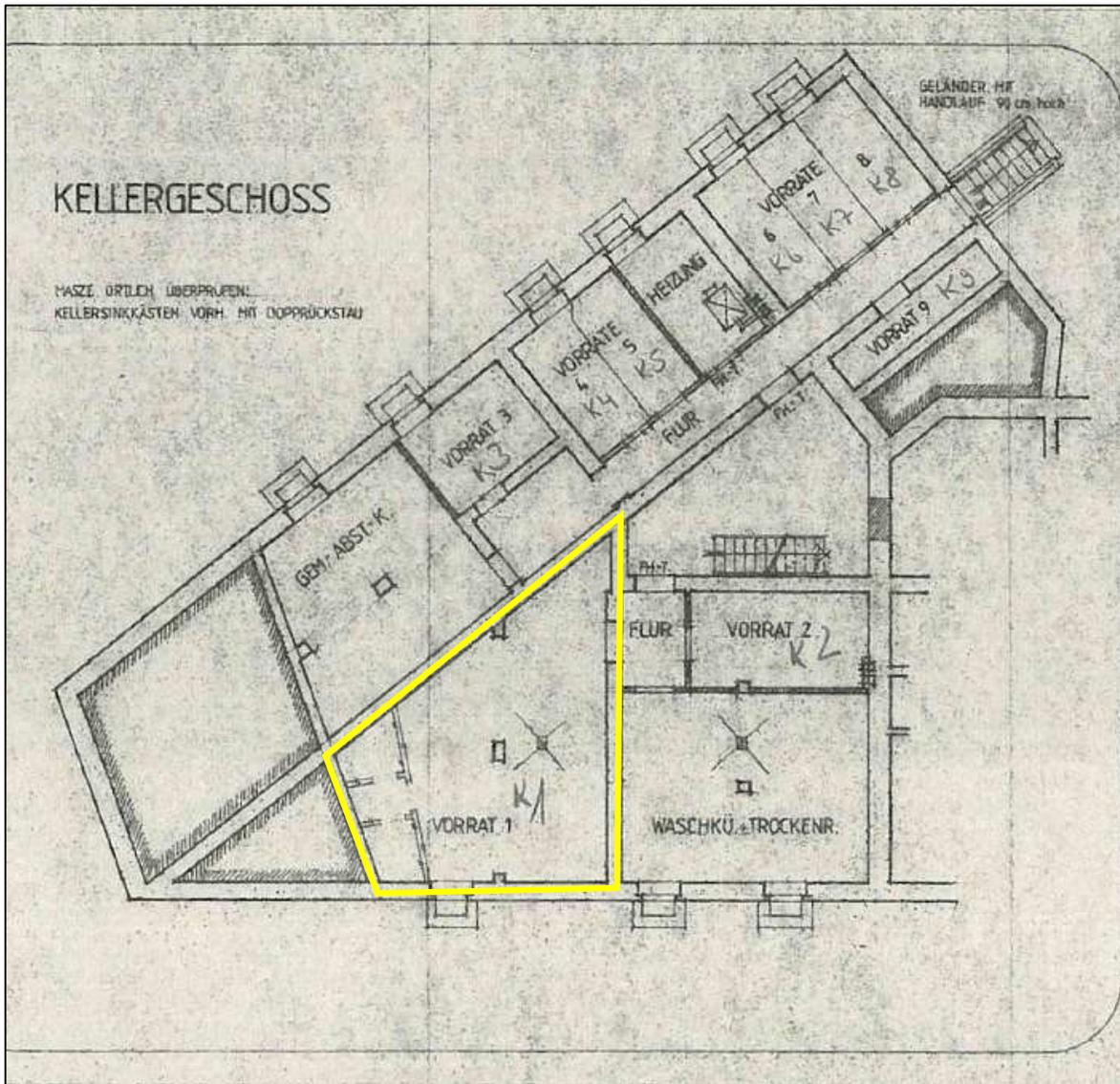
Maßstab 1 : 500

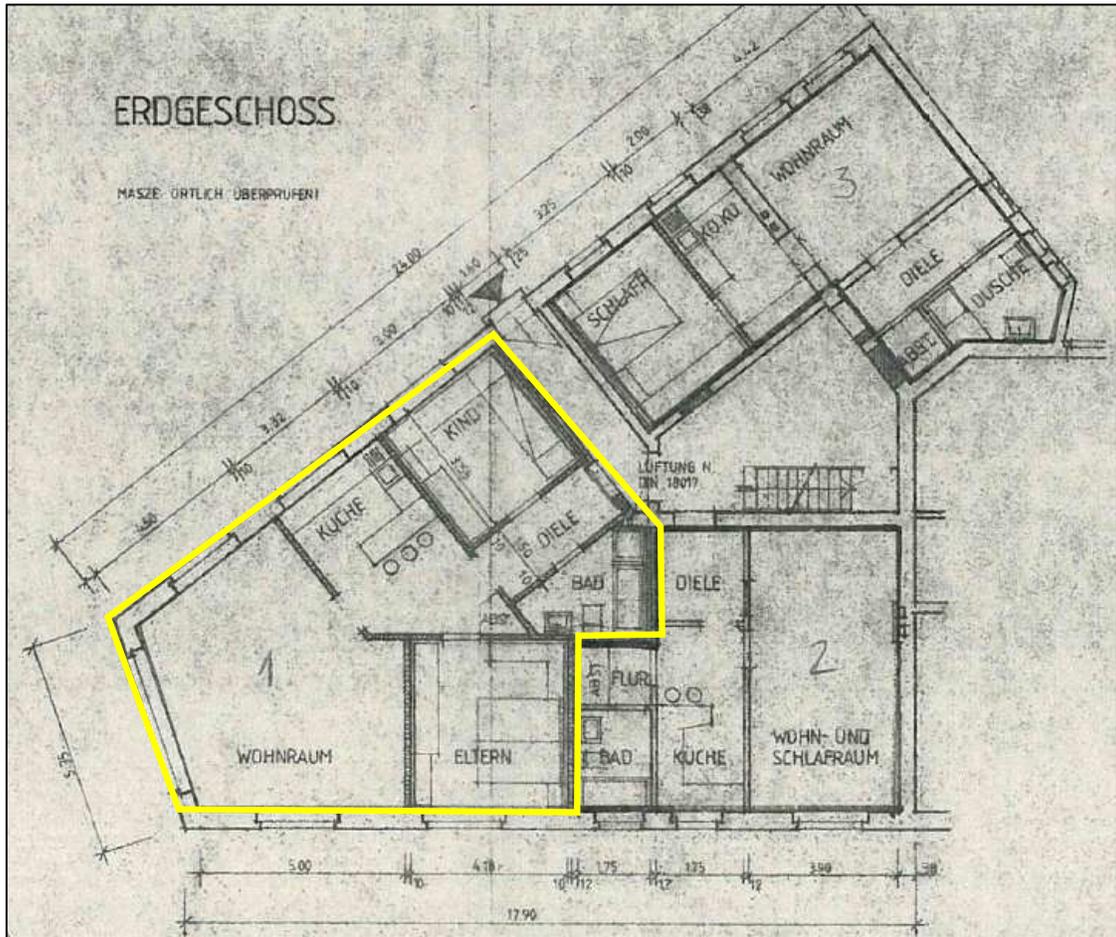
5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

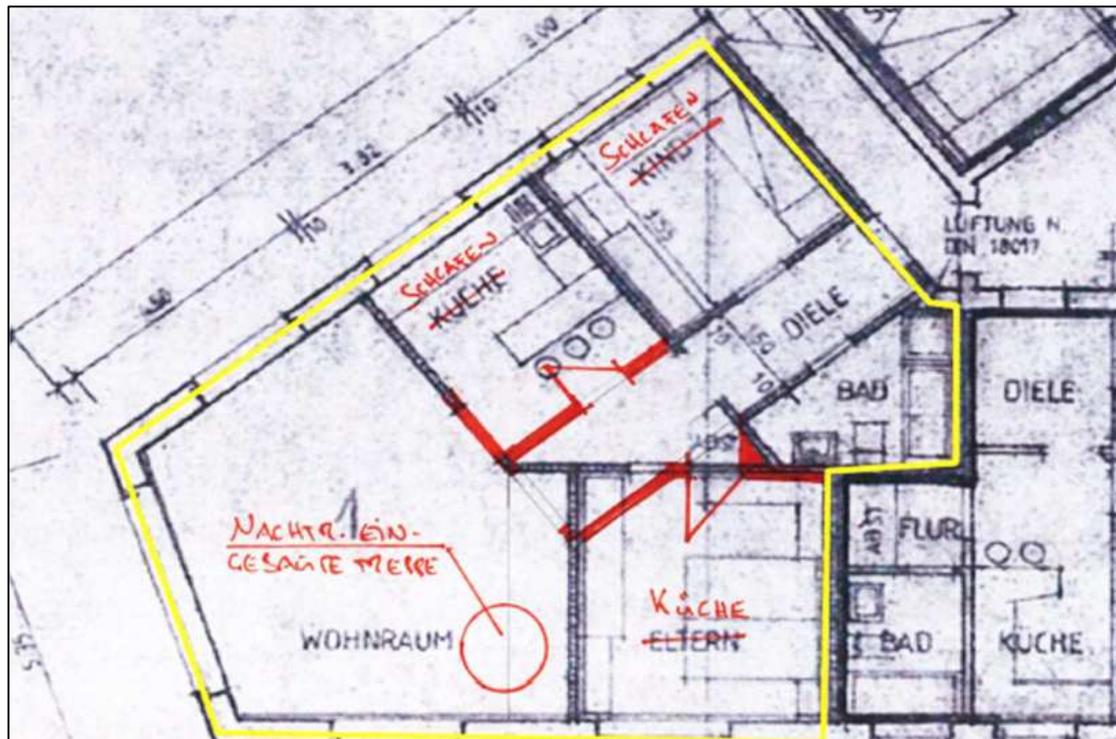
Grundriss-/Schnittzeichnungen/Stellplatzplan (Teilungspläne)

Bewertungsobjekt: Gungstr. 2, ETW Nr. 1, 46240 Bottrop-Boy

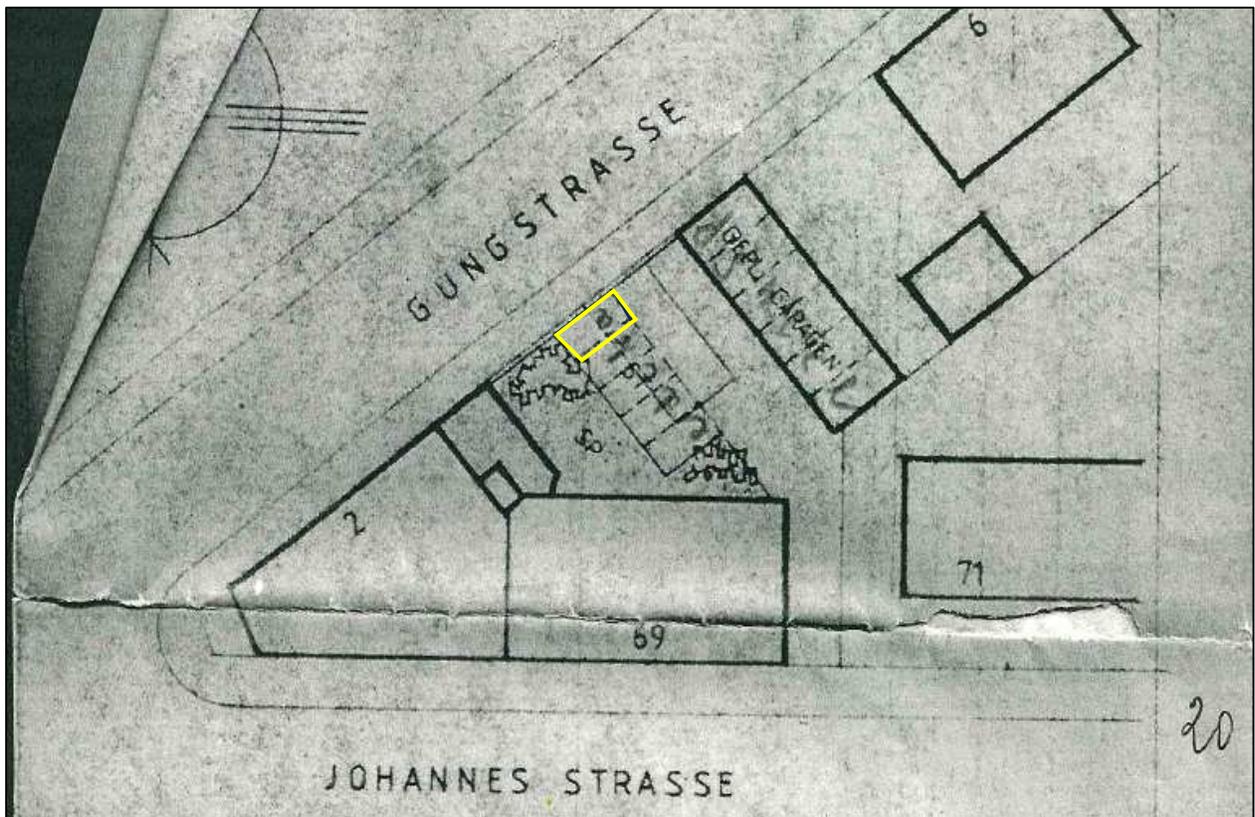
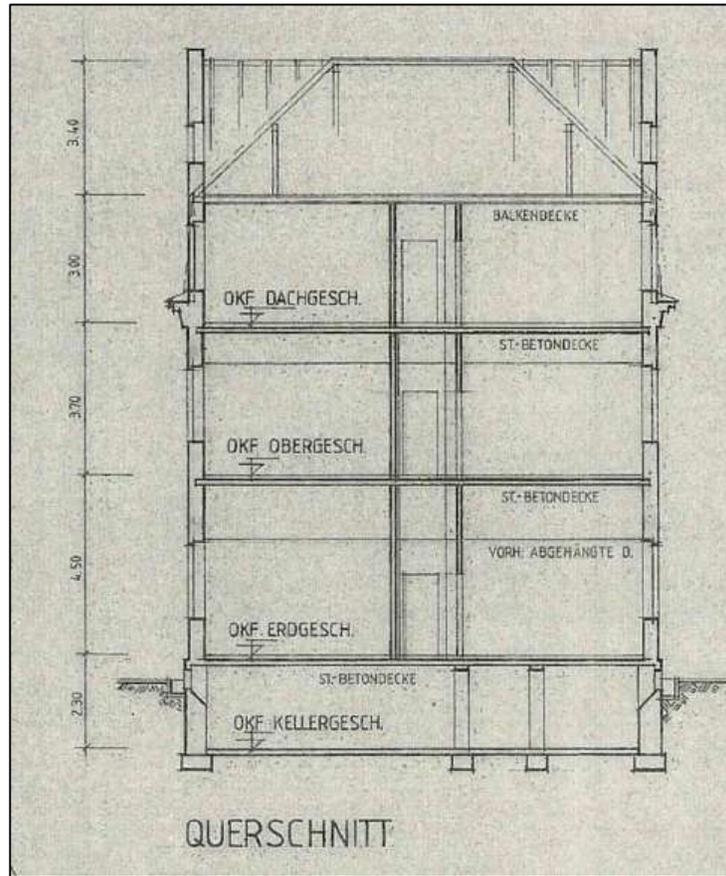




Teilungsplan



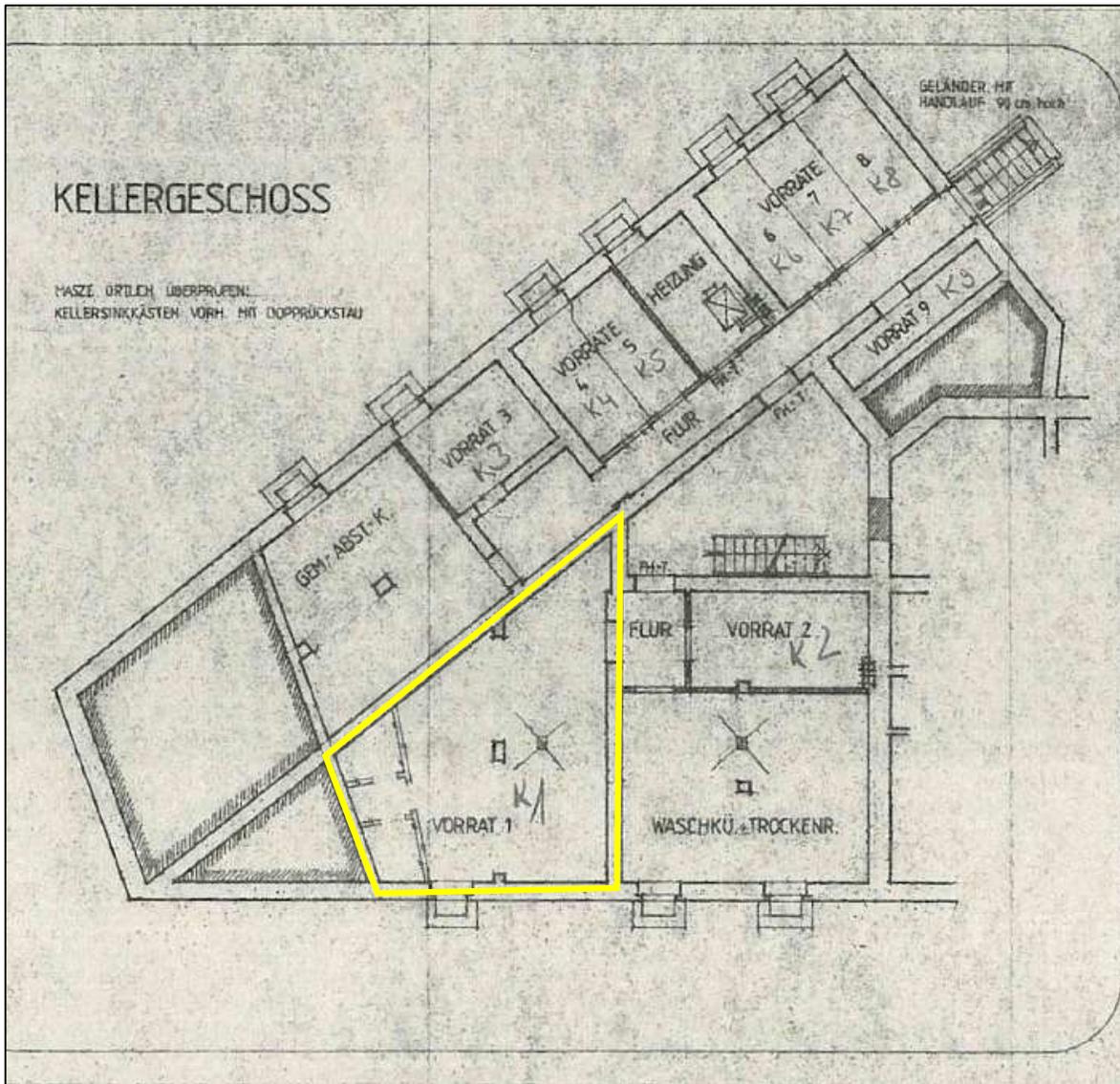
tatsächlicher Grundriss

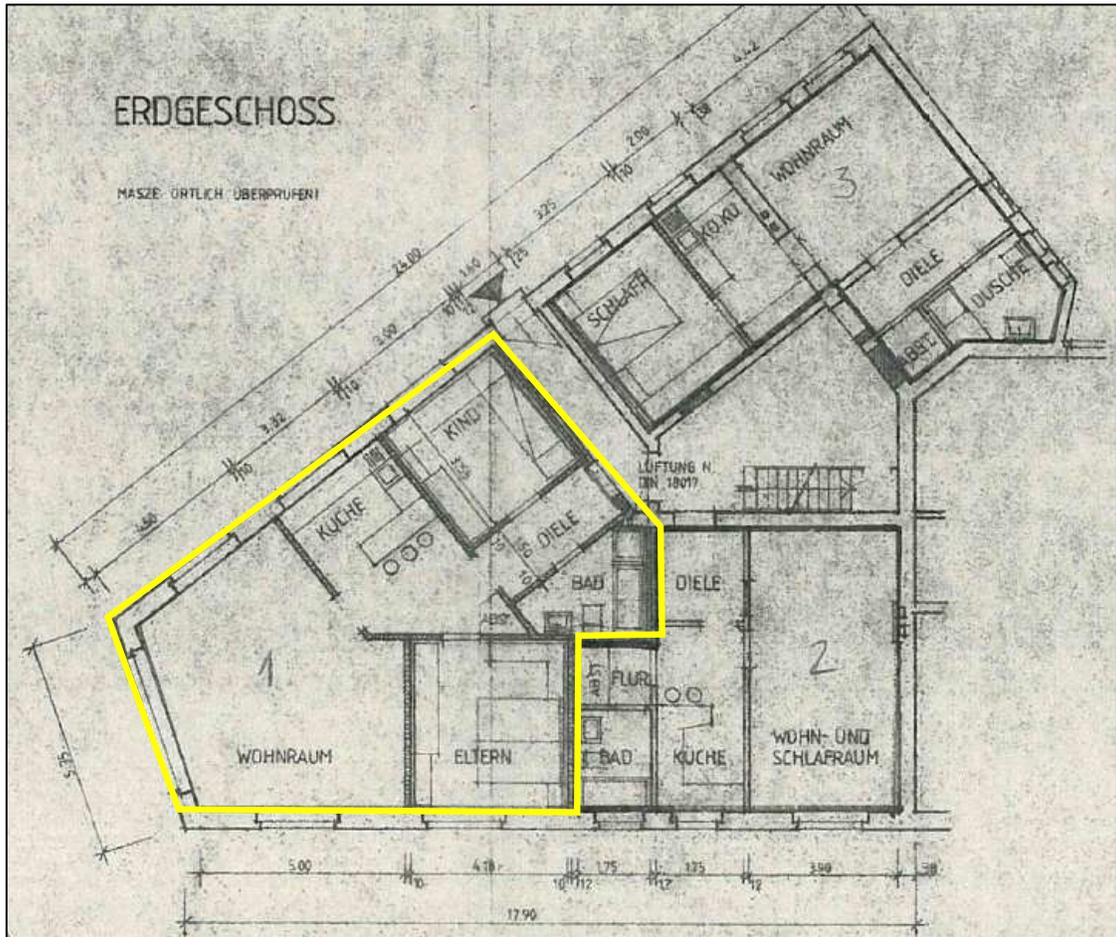


Stellplatzplan

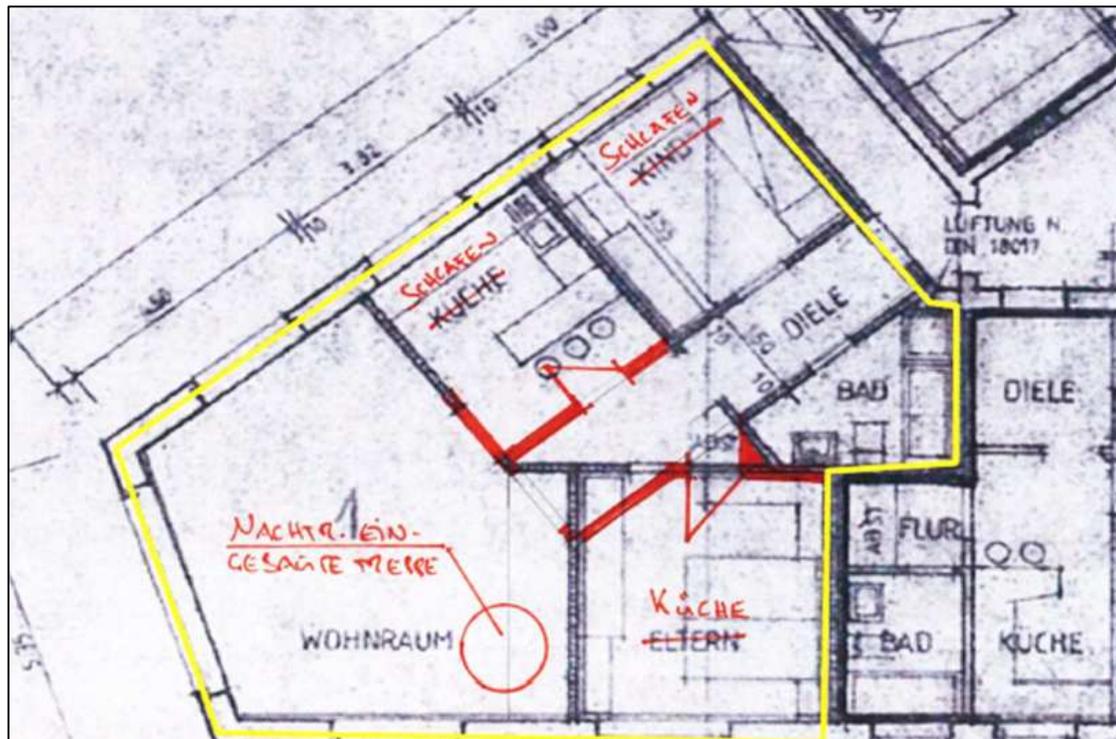
Grundriss-/Schnittzeichnungen/Stellplatzplan (Teilungspläne)

Bewertungsobjekt: Gungstr. 2, ETW Nr. 1, 46240 Bottrop-Boy

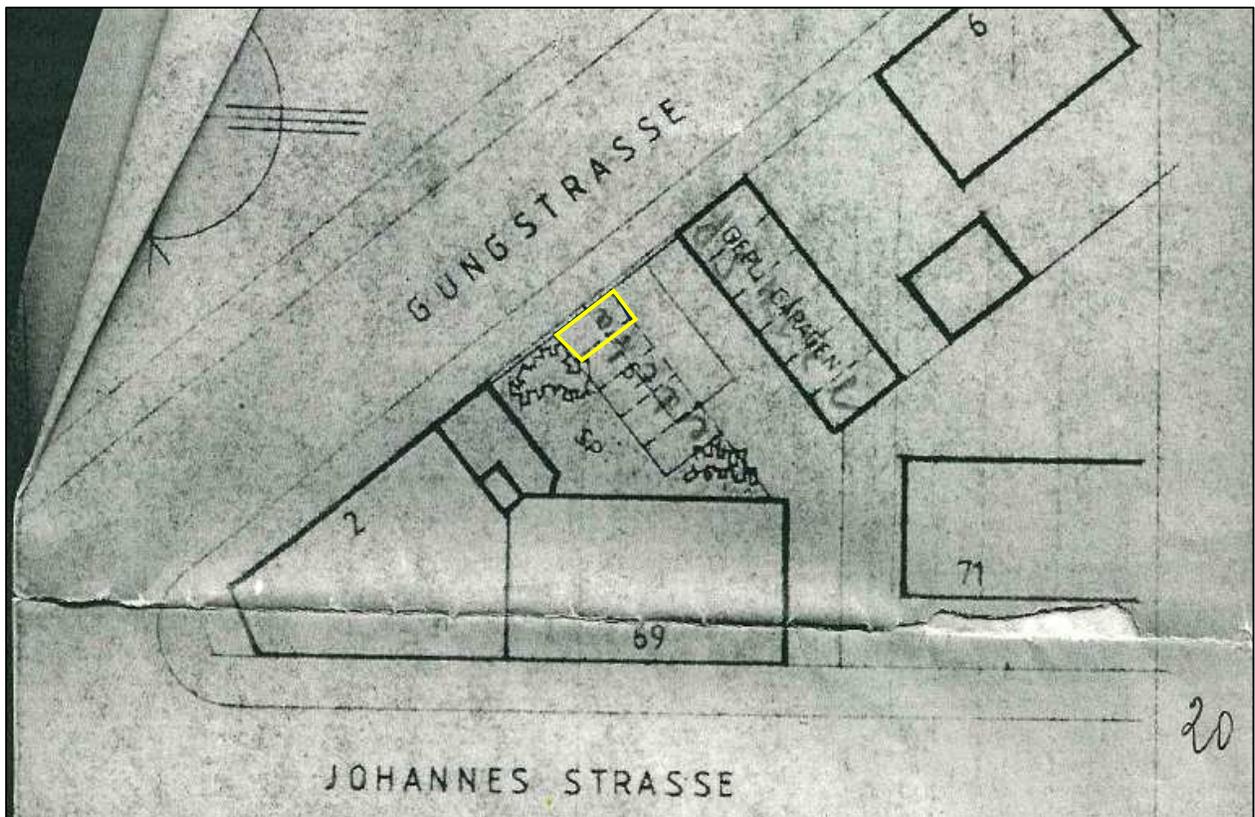
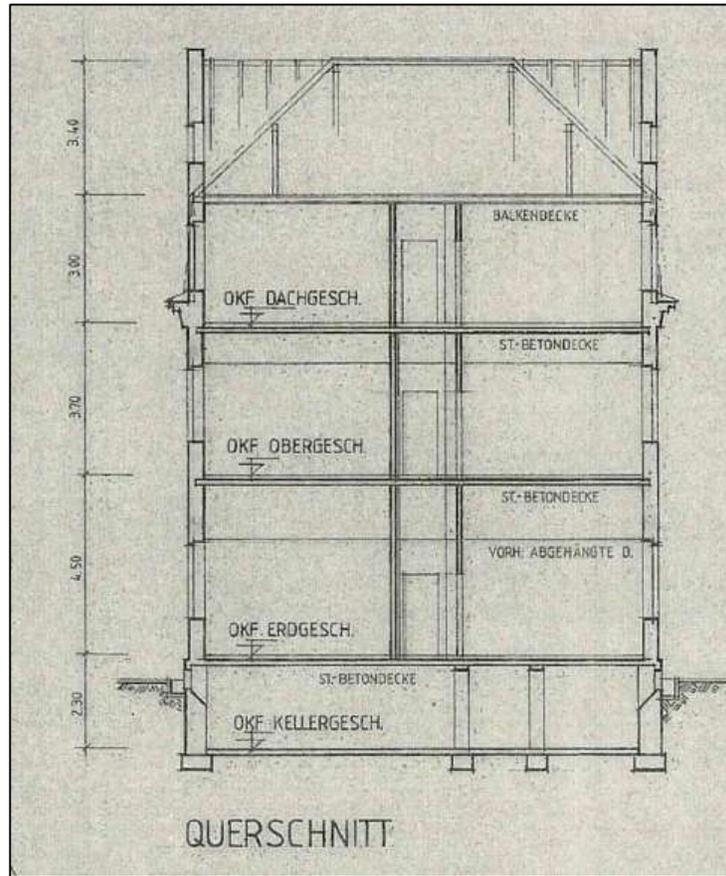




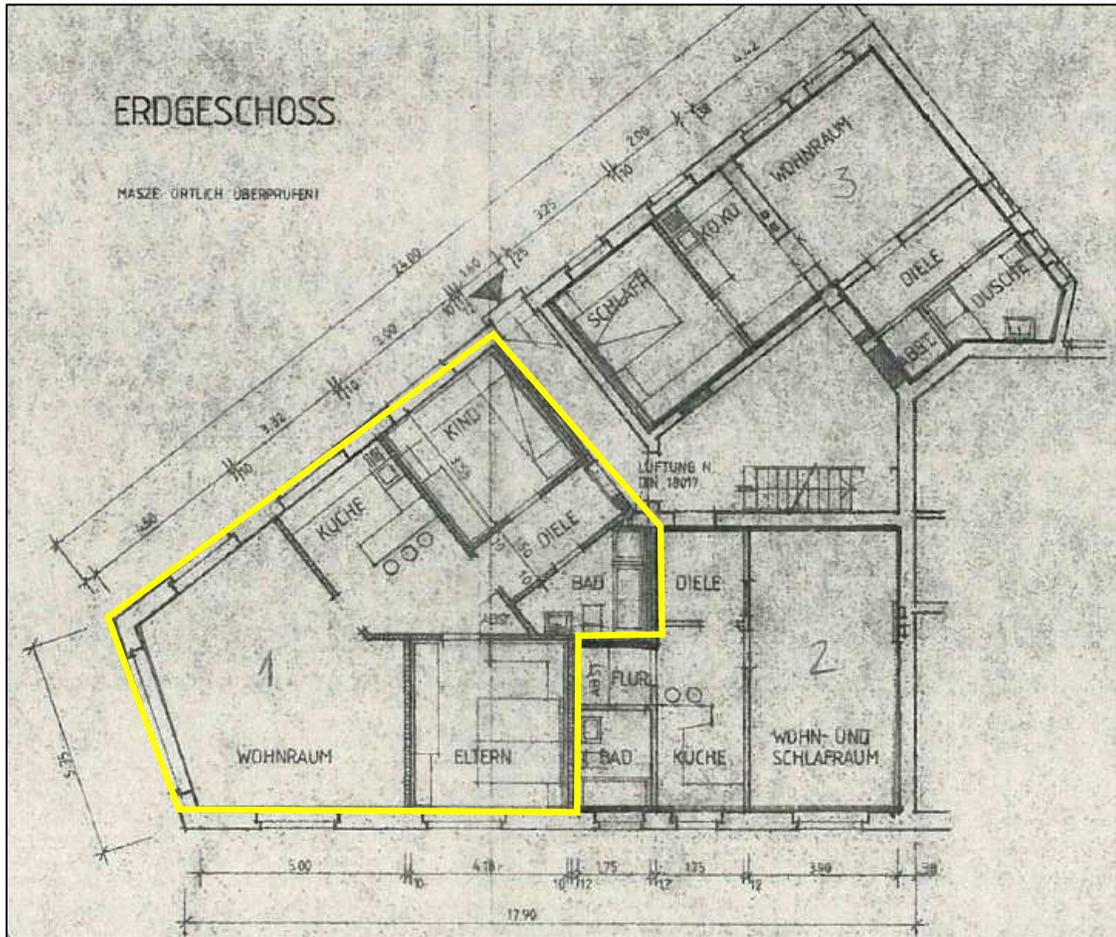
Teilungsplan



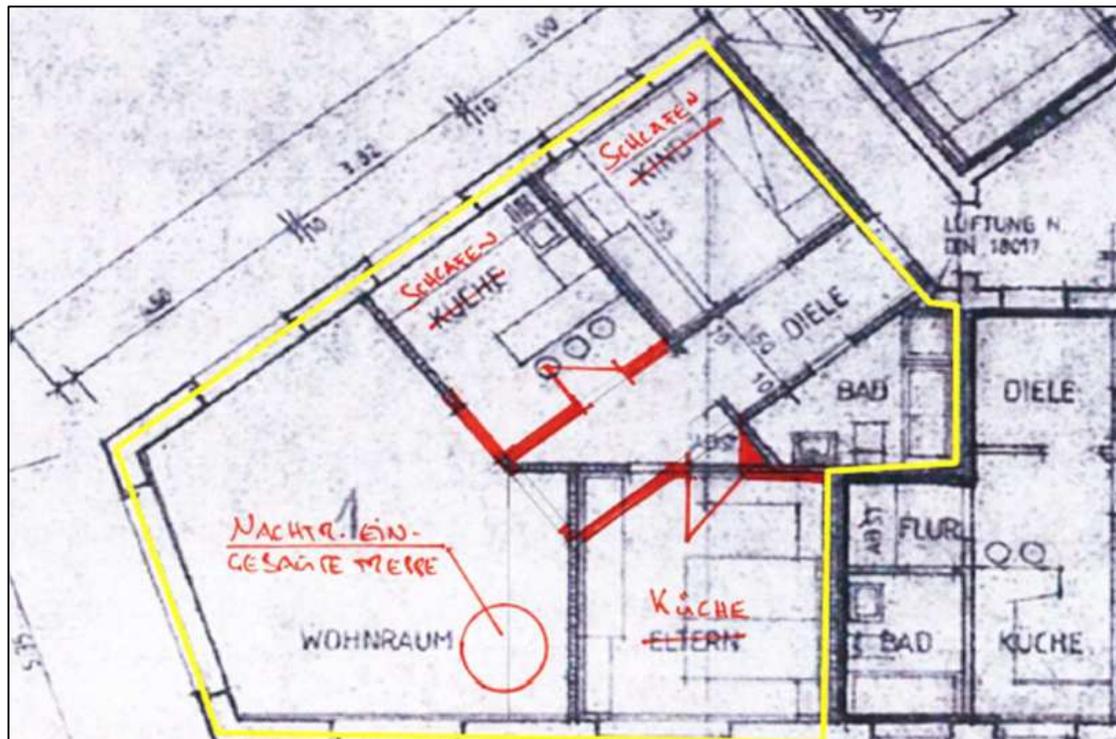
tatsächlicher Grundriss



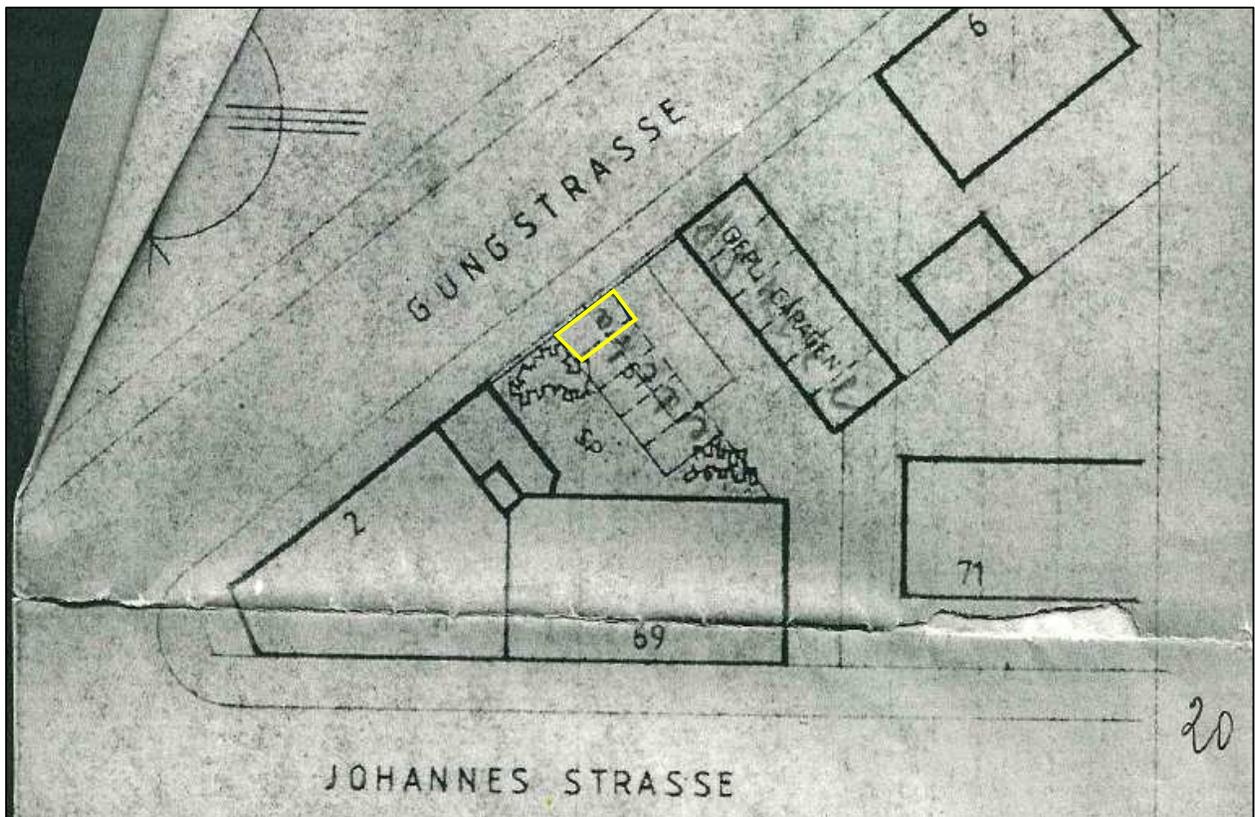
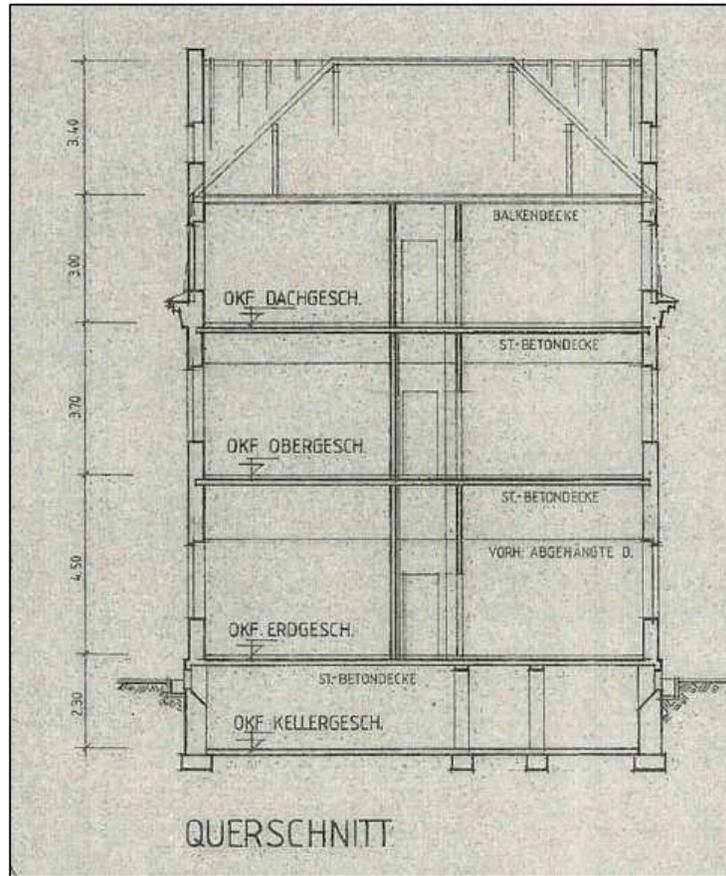
Stellplatzplan



Teilungsplan



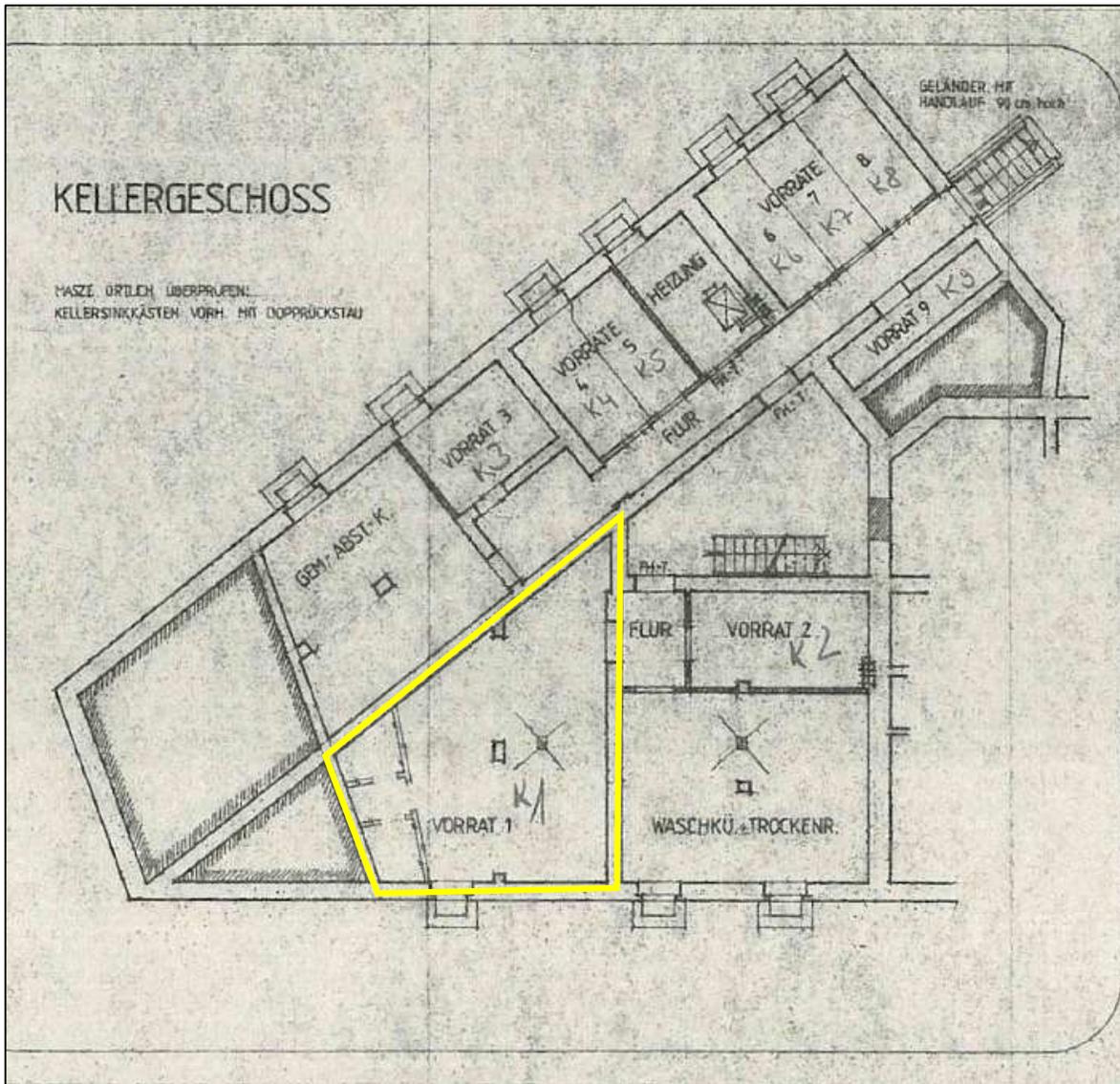
tatsächlicher Grundriss

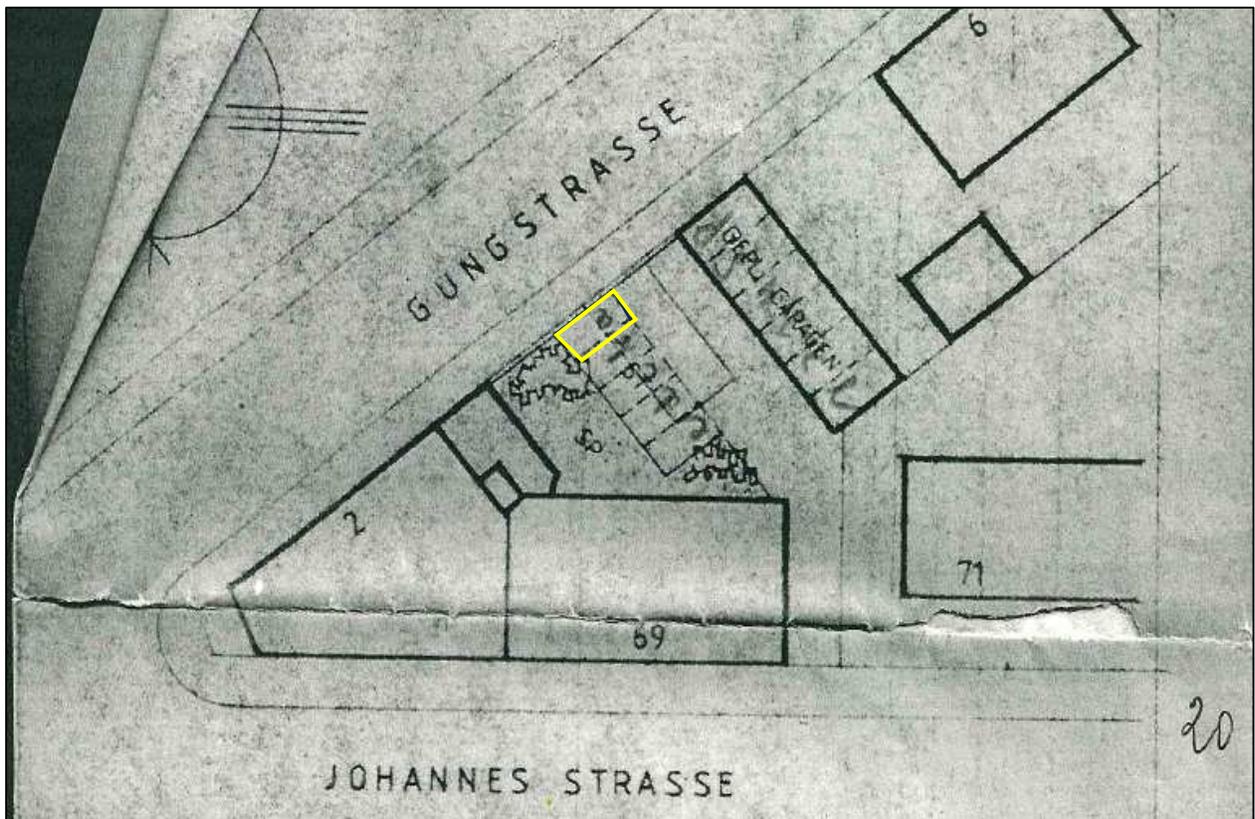
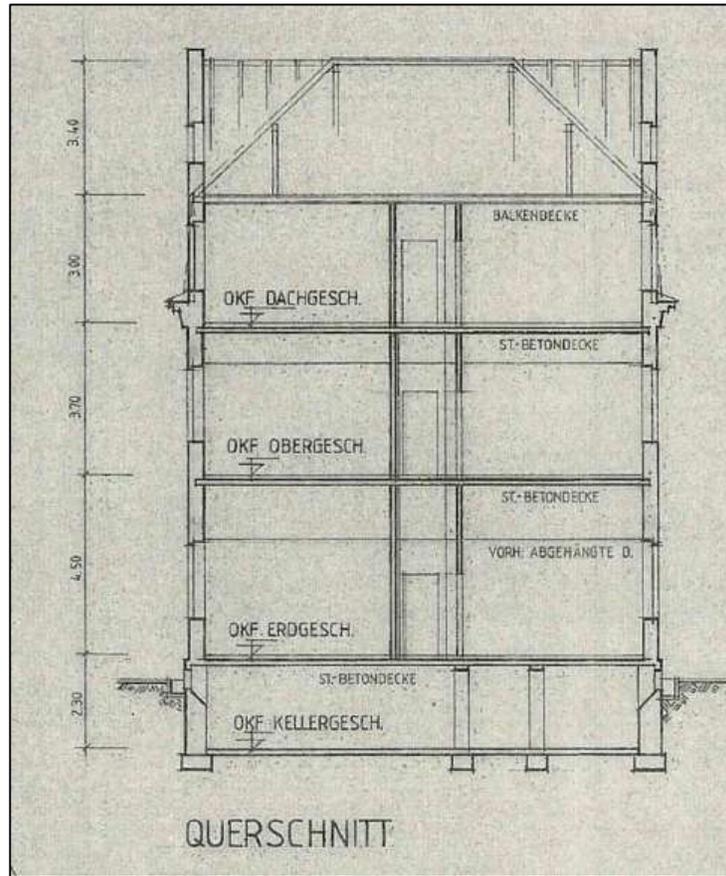


Stellplatzplan

Grundriss-/Schnittzeichnungen/Stellplatzplan (Teilungspläne)

Bewertungsobjekt: Gungstr. 2, ETW Nr. 1, 46240 Bottrop-Boy





Stellplatzplan

Wohnflächenberechnung

Bewertungsobjekt: Gungstr. 2, ETW Nr. 1, 46240 Bottrop-Boy

ETW Nr. 1 im Erdgeschoss-links

Wohnraum:	4,50 m	x	$\frac{(5,90 \text{ m} + 4,50 \text{ m})}{2}$		
	+ 5,00 m	x	3,50 m	x ½ = 32,15 m ²
Küche:	4,18 m	x	3,20 m		
	+ 0,90 m	x	$\frac{(4,18 \text{ m} + 2,50 \text{ m})}{2}$	 = 16,38 m ²
Schlafen:	3,00 m	x	3,55 m	 = 10,65 m ²
Schlafen:	3,32 m	x	3,55 m	 = 11,79 m ²
Diele:	6,42 m	x	1,50 m		
	+ $\frac{(1,10 \text{ m} \times 0,90 \text{ m})}{2}$			 = 10,13 m ²
Bad/Dusche:	0,80 m	x	2,50 m		
	+ 2,20 m	x	$\frac{(1,00 \text{ m} + 2,50 \text{ m})}{2}$	 = 5,85 m ²
					= 86,95 m ²
				./. 3 % Putzabzug = - 2,61 m ²
					= 84,34 m²

Hinweis

Im Rahmen der Bewertung wurde der Rückbau des Deckendurchbruchs im Wohnraum zum Keller kostenmäßig in Abzug gebracht, so dass dieser bei der Ermittlung der Wohnfläche unberücksichtigt bleibt.

Fotodokumentation

Bewertungsobjekt: Gungstr. 2, ETW Nr. 1, 46240 Bottrop-Boy
Ortsbesichtigung: 15.01.2025



Ansicht von der „Gungstr.“



Kreuzungsbereich
„Gungstr./Johannesstr.“



Ansicht von der „Johannesstr.“



rückw. Ansicht / PKW-Stellplätze



Stellplatzbereich



Gemeinschaftlicher Hauseingang



Eingangsbereich



Treppenhaus



Gemeinschaftskeller - Treppenflur



Detailaufnahme Haustechnik



Waschkeller

(nach Auskunft der Eigentümer beim
Ortstermin besteht kein Stellplatz/
Anschluss für die Wohnung Nr. 1)



ETW Nr. 1 - Eingangsbereich



Bad



wie vor



Kinderzimmer



wie vor



Diele/Flur



Küche



wie vor



wie vor (oberer Anschluss Rolllade)



Schlafzimmer



wie vor



wie vor
(Sockelbereich, fehlende Fußleisten)



Wohnzimmer



wie vor



wie vor / Treppe zum Keller

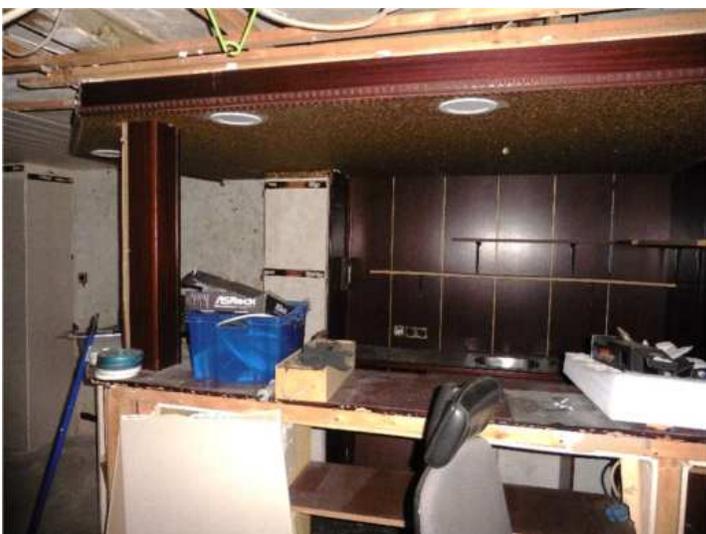


Kellerbereich

Treppe aus dem Wohnzimmer



Kellerraum



wie vor



wie vor



wie vor

Fotodokumentation

Bewertungsobjekt: Gungstr. 2, ETW Nr. 1, 46240 Bottrop-Boy
Ortsbesichtigung: 15.01.2025



Ansicht von der „Gungstr.“



Kreuzungsbereich
„Gungstr./Johannesstr.“



Ansicht von der „Johannesstr.“



rückw. Ansicht / PKW-Stellplätze



Stellplatzbereich



Gemeinschaftlicher Hauseingang



Eingangsbereich



Treppenhaus



Gemeinschaftskeller - Treppenflur



Detailaufnahme Haustechnik



Waschkeller

(nach Auskunft der Eigentümer beim Ortstermin besteht kein Stellplatz/ Anschluss für die Wohnung Nr. 1)



ETW Nr. 1 - Eingangsbereich



Bad



wie vor



Kinderzimmer



wie vor



Diele/Flur



Küche



wie vor



wie vor (oberer Anschluss Rolllade)



Schlafzimmer



wie vor



wie vor
(Sockelbereich, fehlende Fußleisten)



Wohnzimmer



wie vor



wie vor / Treppe zum Keller

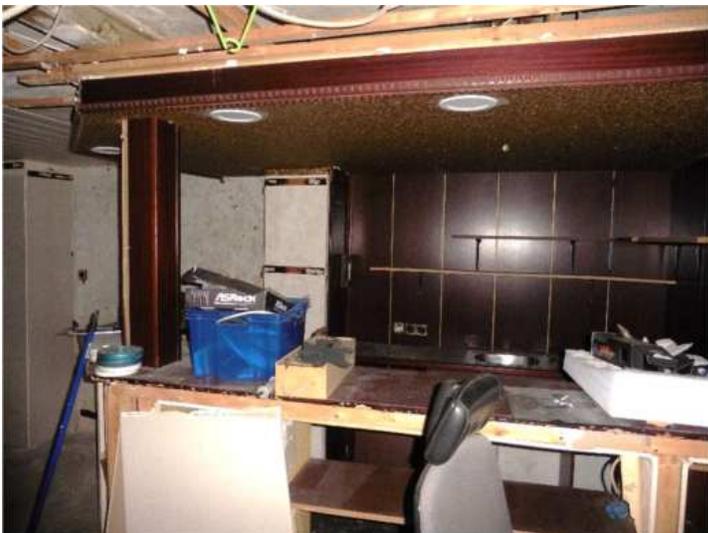


Kellerbereich

Treppe aus dem Wohnzimmer



Kellerraum



wie vor



wie vor



wie vor

Fotodokumentation

Bewertungsobjekt: Gungstr. 2, ETW Nr. 1, 46240 Bottrop-Boy
Ortsbesichtigung: 15.01.2025



Ansicht von der „Gungstr.“



Kreuzungsbereich
„Gungstr./Johannesstr.“



Ansicht von der „Johannesstr.“



rückw. Ansicht / PKW-Stellplätze



Stellplatzbereich



Gemeinschaftlicher Hauseingang



Eingangsbereich



Treppenhaus



Gemeinschaftskeller - Treppenflur



Detailaufnahme Haustechnik



Waschkeller

(nach Auskunft der Eigentümer beim Ortstermin besteht kein Stellplatz/ Anschluss für die Wohnung Nr. 1)



ETW Nr. 1 - Eingangsbereich



Bad



wie vor



Kinderzimmer



wie vor



Diele/Flur



Küche



wie vor



wie vor (oberer Anschluss Rolllade)



Schlafzimmer



wie vor



wie vor
(Sockelbereich, fehlende Fußleisten)



Wohnzimmer



wie vor



wie vor / Treppe zum Keller



Kellerbereich

Treppe aus dem Wohnzimmer



Kellerraum



wie vor



wie vor



wie vor

Fotodokumentation

Bewertungsobjekt: Gungstr. 2, ETW Nr. 1, 46240 Bottrop-Boy
Ortsbesichtigung: 15.01.2025



Ansicht von der „Gungstr.“



Kreuzungsbereich
„Gungstr./Johannesstr.“



Ansicht von der „Johannesstr.“



rückw. Ansicht / PKW-Stellplätze



Stellplatzbereich



Gemeinschaftlicher Hauseingang



Eingangsbereich



Treppenhaus



Gemeinschaftskeller - Treppenflur



Detailaufnahme Haustechnik



Waschkeller

(nach Auskunft der Eigentümer beim Ortstermin besteht kein Stellplatz/ Anschluss für die Wohnung Nr. 1)



ETW Nr. 1 - Eingangsbereich



Bad



wie vor



Kinderzimmer



wie vor



Diele/Flur



Küche



wie vor



wie vor (oberer Anschluss Rolllade)



Schlafzimmer



wie vor



wie vor
(Sockelbereich, fehlende Fußleisten)



Wohnzimmer



wie vor



wie vor / Treppe zum Keller

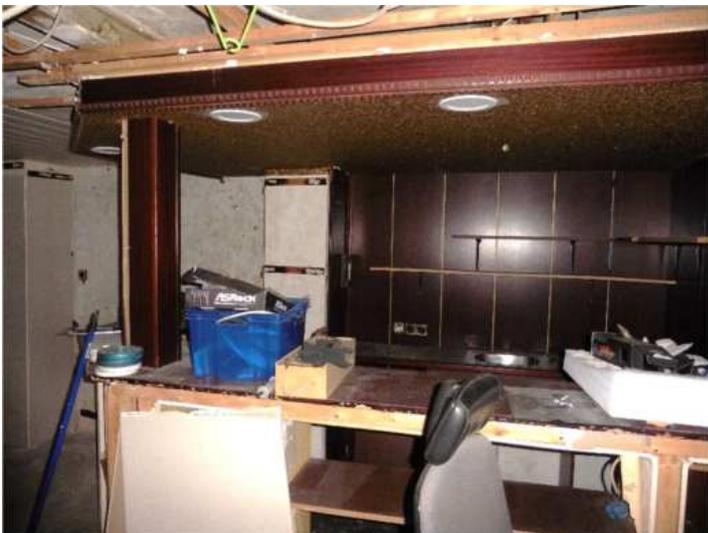


Kellerbereich

Treppe aus dem Wohnzimmer



Kellerraum



wie vor



wie vor



wie vor

Mietableitung nach Mietspiegel Bottrop (Stand 01.01.2025)

Bewertungsobjekt: Gungstr. 2, ETW Nr. 1, 46240 Bottrop-Boy

Ableitung nachhaltig erzielbare Mieten

Die nachhaltig erzielbare Miete (ortsübliche Vergleichsmiete) wird auf der Grundlage des z.Zt. aktuellen Mietspiegels der Stadt Bottrop für den freifinanzierten Wohnungsbau (Stand 01.01.2025) abgeleitet.

Der Mietwert gemäß Mietspiegel bezieht sich auf die durchschnittliche (mittlere) Wohnlage der jeweiligen Lageklasse in einem typischen Mehrfamilienhaus der Bauzeit und Wohnungsgröße, normaler Geschosslage, typischer Wohnungsausstattung und Grundrissgestaltung der jeweiligen Alters-, Ausstattungsklasse. Abweichungen und Qualitätsunterschiede werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt, dies gilt auch für die Baumängel / Schäden oder für bestehende Restausbauarbeiten.

Bei den ausgewiesenen Mietwerten gemäß Mietspiegel handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Mietpreisentwicklung, Ausstattungssituation und Nutzungskriterien sowie der speziellen Lage- und Objektmerkmale erfolgt die nachfolgende Wertableitung:

Im Mietspiegel der Stadt Bottrop sind Lageklassen für mittlere, einfache, gute und sehr gute Wohnlagen beschrieben:

Demnach sind der **einfachen Wohnlage** Wohnlagen mit hoher Immissionsbelastung durch Industrie, Gewerbe, Verkehrsbelästigungen und/oder Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung, vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen. Dabei müssen jedoch nicht alle Merkmale zutreffen. Als Beispiel wird der Bereich Alt-Bottrop, Prosperstraße östlich der Friedrich-Ebert-Str. (in Richtung B 224) aufgeführt.

Bei der **mittleren Wohnlage** handelt es sich um die Miet-Richtwertlage. Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes ohne besondere Vor- oder Nachteile. Sie sind gekennzeichnet durch durchschnittliche Immissionsbelastungen, einer ausreichenden Infrastruktur und genügend Grün- bzw. Erholungsflächen. Als Beispiel wird der Bereich Alt-Bottrop, Germaniastraße sowie Kirchhellen, Bottroper Straße aufgeführt.

Bei der **guten Wohnlage** handelt es sich um ruhige Wohngebiete mit aufgelockerter, zumeist offener Bebauung (überwiegend 1 ½- bis 2-geschossig), geringer Immissionsbelastung, einer guten Infrastruktur und guter Durchgrünung. Als Beispiel wird der Bereich Alt-Bottrop, Hagenbrockstraße sowie Kirchhellen, Eichenkamp aufgeführt.

Bei der **sehr guten Wohnlage** handelt es sich um sehr ruhige Wohnlagen mit offener Bebauung (überwiegend 1- bis 2-geschossige Ein-/Zweifamilienhäuser ohne typische Mietshäuser), sehr geringer Immissionsbelastung (ausschließlich Anliegerverkehr), einer guten Infrastruktur und sehr guter Durchgrünung mit tlw. unverbautem Blick ins Grüne. Als Beispiel wird der Bereich Alt-Bottrop, südlicher Bereich der Siegfriedstraße sowie Kirchhellen, westlicher Bereich der Straße Neue Heide aufgeführt.

Mietwertableitung - nach Mietspiegel Stadt Bottrop 2025:**Tabelle 1 - Mietrichtwert**

Altersklasse	mittlerer Mietrichtwert der Altersklasse	Bezugsbaujahr (Altersklassenuntergrenze)	Mietrichtwert	Baujahrsanpassung (in der Altersklasse)
	€/m ²		€/m ²	€/m ²
– 1948	6,01		6,01	
1949 – 1977	6,45	1949	6,17	+ 0,02/Baujahr
1978 – 1994	7,21	1978	6,97	+ 0,03/Baujahr
1995 – 2016	8,14	1995	7,72	+ 0,04/Baujahr
ab 2017	9,15	2017	8,98	+ 0,05/Baujahr

*) kein Erstbezug in Neubauwohnungen

Mietrichtwert Bewertungsobjekt - nach Tabelle 1

Fiktives Baujahr gem. Abschnitt 8.3	=	1975	
Bezugsbaujahr der Altersklasse 1949-1977.....	=	1949	
Baujahrsanpassung: 0,02 €/m ^{2*}) x 26 Jahre.....	=	0,52 €/m ²	
Mietrichtwert der Altersklasse.....	=	6,17 €/m ²	
Baujahrsanpassung.....	=	+ 0,52 €/m ²	
Mietrichtwert Bewertungsobjekt.....	=	6,69 €/m²	

Tabelle 2 – Modernisierungen

Modernisierungselement	bis 5 Jahre zurück	bis 10 Jahre zurück	bis 15 Jahre zurück	15 Jahre und länger zurück	ermittelte Punkte
Verbesserung der Wärmedämmung im Dach und im Keller	2	2	1	1	0
Verbesserung der Wärmedämmung aller Außenwände	4	3	2	1	0
Modernisierungen der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	0
Modernisierung der Leitungssysteme	1	1	1	0	0
Modernisierung der Heizungsanlage	3	2	1	0	0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	0
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Türen)	2	2	2	0	0
Sonstiges:					0
Summe					0
Modernisierungszuschlag	0 Punkte	x	0,06 €/m ² =		0,00 €/m²

Tabelle 3 – Qualitätsunterschiede

Qualitätsmerkmale		Punkte	ermittelte Punkte
Art	Einfamilienhäuser (ohne typische Zechenhäuser)	≥ 15	0
	Wohnungen im Zweifamilienhaus	+3	0
	Wohnungen im Dreifamilienhaus	+1	0
	Wohnungen in Wohnanlagen > 12 WE	-2	0
	Souterrainwohnungen	-5	0
Größe	Wohnungen mit einer abweichenden Wohnungsgröße auf 5 m ² gerundet <60 m ² (bis 30 m ²) - Zuschlag pro 5 m ²	+1	0
	>90 m ² (bis 130 m ²) - Abschlag pro 5 m ²	-1	0
Ausstattung	Wohnungen mit Einzelofenheizung für Kohle, Gas, Öl oder (Nacht-) Stromspeicherheizung	-5	0
	Wohnungen ohne Nebenräume (z.B. kein Kellerabstellraum)	-2	0
	Wohnungen ohne Balkon/Terrasse/Loggia	-3	-3
	Wohnungen ohne ausreichende Elektroinstallation, Belichtung oder Belüftung	-3	0
	EG-Wohnungen mit Rollläden (überw.)	+1	+1
	Wohnungen mit einfachen Bodenbelägen (komplett ausgelegt), z.B. PVC, Teppichboden	+1	+1
	Wohnungen mit überw. hochwertigen Bodenbelägen (z.B. Parkett, hochw. Fliesen, Natursteinböden)	+4	0
Unterhaltungszustand	Wohnungen mit unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand gem. Abschnitt 4.1 des Mietspiegels bis Baujahr 1977	bis -4	-1
	Baujahr 1978 – 1994	bis -2	0
	Wohnungen mit überdurchschnittlichem Unterhaltungszustand gem. Abschnitt 4.1 des Mietspiegels bis Baujahr 1977	bis +4	0
	Baujahr 1978 – 1994	bis +2	0
Beschaffenheit	Wohnungen mit ungünstiger Grundriss-gestaltung (z.B. gefangene Räume, hohe Verkehrsflächenanteile, 3-Raum-Wohnungen mit K/D/B ≤ gerundet 60 m ² usw.)	bis -3	0
	Wohnungen ab dem 3. OG ohne Aufzug	-1/Etage	0
	barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen	bis +10	0
	Wohnungen mit individueller Gartennutzung	+5	0
Lage	Wohnungen in einer abweichenden Wohnlage gem. Abschnitt 4.2 des Mietspiegels einfache Wohnlage (durchschnittlich)	-3	-3
	gute Wohnlage (durchschnittlich)	+3	0
Sonstiges	entfällt		0
		Summe	-5
Qualitätsabweichung	-5 Punkte x 0,06 €/m ^{2*}	=	-0,30 €/m²

Ermittlung ortsübliche Vergleichsmiete (Basis Mietspiegel 01.01.2023)

Mietrichtwert nach Tabelle 1.....	=	6,69 €/m ²
Modernisierungsmaßnahme nach Tabelle 2.....	= +	0,00 €/m ²
Qualitätsunterschiede nach Tabelle 3.....	= -	0,30 €/m ²
spezieller Mietwert gemäß Mietspiegel	=	6,39 €/m²
	gerundet	6,40 €/m²