

Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtens

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Anlagen enthält.

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

Das vollständige Gutachten können Sie nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bottrop, Droste-Hülshoff-Platz 5, 46236 Bottrop, Telefon: 02041/77997-0, einsehen.



Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping – Hülssstraße 111 – 45772 Marl

Amtsgericht Bottrop
Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Abteilung 016
Postfach 10 01 43
46201 Bottrop

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping
Hülssstraße 111
45772 Marl
Telefon: 02365 2045425
E-Mail: info@rueping.eu
Web: www.rueping.eu

Geschäftsnummer: 016 K 006/24
Gutachtennummer: 2025-01-009

Marl, den 02. Oktober 2025

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) der mit verschiedenen Gewerbehallen mit Bürotrakt bebauten Grundstücke Gemarkung Kirchhellen, Flur 084, Flurstücke 502, 505, 626 allesamt Gebäude- und Freifläche, Von-Braun-Straße 20, 20A, 22 in 46244 Bottrop.



Die Verkehrswerte des Bewertungsobjekte wurden zum Stichtag 02.09.2025 ermittelt mit rd.

130,00 €

(in Worten: einhundertdreißig Euro), Flurstück 502

und

193.000,00 €

(in Worten: einhundertdreißigtausend Euro), Flurstück 505

und

56.000,00 €

(in Worten: sechsfundzigtausend Euro), Flurstück 626.

Die Räumlichkeiten konnten vollständig besichtigt werden. Innenaufnahmen durften im Gutachten jedoch nicht verwendet werden.

Bei den Flurstücken handelt es sich aufgrund der Zuordnung (Arrondierung, Flurstück 502 an Flurstück 505) und den Ver- und Entsorgungsleitungen vom Flurstück 505 ausgehend, um eine wirtschaftliche Einheit.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 39 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz.....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Bauliche Anlagen.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung.....	13
3.2.3	Ausführung und Ausstattung.....	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	16
3.2.6	Beschreibung der Büroeinheit im Erdgeschoss.....	17
3.2.7	Beschreibung der Fräserei/Werkstatt, Von-Braun-Straße 20, 20A.....	19
3.2.8	Ausführung und Ausstattung.....	19
3.2.9	Beschreibung der Werkstatt, Von-Braun-Straße 22.....	19
3.2.10	Ausführung und Ausstattung.....	19
3.3	Außenanlagen.....	20
3.4	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung.....	20
3.4.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau.....	20
3.4.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit.....	21
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	22
4.1	Grundstücksdaten.....	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	22
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	23
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	24
4.2.4	Bewertung des Grundstücks.....	25
4.3	Bodenwertermittlung.....	26
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale.....	26
4.3.2	Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 502.....	27
4.3.3	Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 505.....	28
4.3.4	Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 626.....	29
4.4	Ertragswertermittlung.....	29
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
4.4.3	Ertragswertberechnung, Flurstück 505.....	33
4.4.4	Ertragswertberechnung, Flurstück 626.....	34
4.4.5	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	34
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	39
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	39

4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	39
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	40
4.5.4	Verkehrswerte	41
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	43
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	43
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen.....	43
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
6	Verzeichnis der Anlagen	44

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand: Bewertet werden sollen mehrere Grundstücke mit verschiedenen Gewerbehalten.

Objektadresse: Von-Braun-Straße 20, 20A, 22
46244 Bottrop

Grundbuchangaben:

Grundbuch von:	Kirchhellen
Blatt-Nr.:	8063
Laufende Nr. des Grundstücks:	1
Gemarkung:	Kirchhellen
Flur:	84
Flurstück:	502
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Von-Braun-Straße
Größe:	5 m ²

Grundbuch von:	Kirchhellen
Blatt-Nr.:	8063
Laufende Nr. des Grundstücks:	2
Gemarkung:	Kirchhellen
Flur:	84
Flurstück:	505
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Von-Braun-Straße 20, 20A
Größe:	619 m ²

Grundbuch von:	Kirchhellen
Blatt-Nr.:	7351
Laufende Nr. des Grundstücks:	1
Gemarkung:	Kirchhellen
Flur:	84
Flurstück:	626
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Von-Braun-Straße 22
Größe:	248 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bottrop
Droste-Hülshoff-Platz 5
46236 Bottrop

Auftrag vom 22. Januar 2025

Eigentümer:
(laut Grundbuch)

Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Derzeitige Nutzung:	Die Gewerbeinheit ist vollständig ungenutzt.
Nachfolgenutzung:	Die bisherige gewerbliche Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	02. September 2025
Tage der Ortsbesichtigungen:	12. Juni 2025 (nur straßenseitige Außenbesichtigung) 02. September 2025 (Außen- und Innenbesichtigung)
Dauer der Ortsbesichtigungen:	<u>12. Juni 2025:</u> Beginn: 11.00 Uhr Ende: 11.15 Uhr <u>02. September 2025:</u> Beginn: 10.00 Uhr Ende: 11.45 Uhr
Anmerkungen zu den Ortsterminen:	Beim ersten Ortstermin konnte nur eine straßenseitige Außenbesichtigung durchgeführt werden, weil der Schuldner den Termin kurzfristig krankheitsbedingt absagte und der Sachverständige nicht mehr gewährleisten konnte alle Beteiligten noch rechtzeitig darüber zu informieren. Beim zweiten Ortstermin konnte alle Räumlichkeiten besichtigt werden. Die Verwendung von Innenaufnahmen im Gutachten wurde jedoch vom Schuldner untersagt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zum ersten Ortstermin war nur der Sachverständige Volker Rüping anwesend. Zum zweiten Ortstermin waren der Schuldner sowie der Sachverständige Volker Rüping anwesend.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000) • Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000) • Auszug aus der Flurkarte der Stadt Bottrop vom 01.04.2025 • Unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Kirchhellen Blatt 8063, Seiten 1 – 9 von 9, vom 21.01.2025 mit letzter Änderung vom 09.04.2024 • Unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Kirchhellen Blatt 7351, Seiten 1 – 8 von 8, vom 21.01.2025 mit letzter Änderung vom 10.04.2024 • digitale Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Bottrop • Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannten Bauakten • Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop • Gewerblicher Mietpreisspiegel der IHK Nord Westfalen (Stand 2023/2024, derzeit aktueller Stand) • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauaufsichtsamtes der Stadt Bottrop vom 03.04.2025 • Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachbereiches Umwelt und Grün der Stadt Bottrop vom 07.04.2025

- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Fachbereiches Finanzen der Stadt Bottrop vom 10.04.2025
- erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Regierungsbezirk:	Münster	
Stadt:	Bottrop	
Lage:	Bottrop liegt im nördlichen Bereich des Ruhrgebietes.	
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Bottrop hat derzeit rd. 118.000 Einwohner.	
Flächenausdehnung:	Bottrop:	(100,62 km ²)
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Gladbeck	(ca. 8 km entfernt)
	Gelsenkirchen	(ca. 20 km entfernt)
	Essen	(ca. 16,5 km entfernt)
	Oberhausen	(ca. 14 km entfernt)
	Duisburg	(ca. 25 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 50 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	BAB 2 Oberhausen-Hannover Anschlussstelle Bottrop	(ca. 2,5 km entfernt)
Flughafen:	Düsseldorf Rhein-Ruhr Dortmund-Wickede	(ca. 43 km entfernt) (ca. 62 km entfernt)
Bahnhof:	Kirchhellen selbst hat keinen Anschluss an das Bahnnetz. Anschlussstellen befinden sich in Dorsten, Gladbeck oder Bottrop-Mitte.	

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Grafenwald. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich nicht in unmittelbarer Entfernung.	
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich im Kreuzungsbereich der Hegestraße/Bottroper Straße in fußläufiger Entfernung. Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.	
Wohn- und Geschäftslage:	einfache Wohnlage innerhalb oder im Randbereich eines Gewerbegebietes, normale Geschäftslage in einem älteren Gewerbegebiet	

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil: überwiegend gewerbliche Nutzungen, vereinzelte Wohnnutzungen

Beeinträchtigungen/Immissionen: normal für den innerörtlichen Bereich in einem Gewerbegebiet

Nach Einsicht in die Lärmkartierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de>) liegen zum Bewertungsobjekt nur Lärmdaten des Straßenverkehrs vor. Für die Lärmkarten *Schiene (Bund) 24h-Pegel*, *Schiene (Sonstige) 24h-Pegel*, *Flugverkehr und Industrie* liegen keine Daten in der unmittelbaren Nähe des Bewertungsobjektes vor. Demnach liegt der Lärmpegel durch Straßenlärm < 55 dB.

Bei den Ortsbesichtigungen wurden insgesamt keine Auffälligkeiten festgestellt. Eine Wertanpassung des Bodenrichtwertes wird daher nicht für angemessen erachtet.

Topographie: eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:
(siehe Anlage 3, Seite 1)

Flurstück 502: keine Anbindung an eine Erschließungsanlage
Flurstück 505: ca. 17,5 m
Flurstück 626: ca. 19 m

Grundstücksgröße:

Flurstück 502: 5 m²
Flurstück 505: 619 m²
Flurstück 626: 248 m²
(nachfolgend Bewertungsflurstück genannt)

Die Angaben der Flurstücksgrößen in den Grundbuchblättern stimmen mit denen des Liegenschaftskatasters überein.

Grundstücksform: ungleichmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau: Kommunalstraße mit Schwarzdecke befestigt, schmale Gehwege beidseitig vorhanden, Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Stromanschluss
Frisch- und Abwasser
Telefon-Festnetzverbindung
Glasfaseranschluss vorbereitet

Die Ver- und Entsorgung der Bewertungsobjekte erfolgt augenscheinlich nur über das Flurstück 505. Bei einer eventuellen getrennten Veräußerung, ins Besondere der Flurstücke 505 und 626 sind die Leitungen entweder zumindest teilweise neu zu verlegen, oder es sind geeignete Mengenmessgeräte für Strom, Wasser, Wärme zu installieren.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Grenzbebauung zur Nachbarbebauung vorhanden

Baugrund, Grundwasser
(soweit ersichtlich):

Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Bergbaubedingte Einwirkungen:

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet in dem der Bergbau umgegangen ist. Alle untertägigen Abbautätigkeiten wurden jedoch bereits vor Jahrzehnten eingestellt.

Aus der Kartierung von Abbautätigkeiten der RAG (Ruhrkohle-Aktiengesellschaft) konnte im Internet unter Bürgerinformationsdienst (<https://geodaten.rag.de>) festgestellt werden, dass zumindest im Einwirkungsbereich des Bewertungsobjektes kein Kohleabbau mehr seit dem Jahr 1986 erfolgte. Angezeigt werden nur Abbautätigkeiten ab dem Jahr 1969. Vorangegangene Abbautätigkeiten vor 1969 sind jedoch unbekannt.

Bergbaubedingte Einwirkungen (Schieflagen, Rissbildungen o. ä.) wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Ein Bergschadenminderwertverzicht ist im Grundbuchblatt nicht eingetragen.

Sofern Bergschäden festgestellt werden, sind diese dem Betreiber oder dem Rechtsnachfolger anzuzeigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass größere Bergschäden wertneutral beseitigt werden.

Bei kleineren Bergschäden (z.B. leichte Rissbildung und geringe Schieflagen) wird in ehemaligen Abbaubereichen davon ausgegangen, dass diese Einwirkungen mit in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Eine unbeglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Kirchhellen, Blatt 8063, Seiten 1 – 9 von 9 vom 21.01.2025 mit letzter Änderung vom 09.04.2024 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1

Grundstück Gemarkung Kirchhellen, Flur 84, Flurstück 502, Gebäude- und Freifläche, Von-Braun-Straße, Größe 5 m²

Lfd. Nr. 2

Grundstück Gemarkung Kirchhellen, Flur 84, Flurstück 505, Gebäude- und Freifläche, Von-Braun-Straße 20, 20A, Größe 619 m²

Eintragungen in Abteilung II:

Die Eintragung Lfd. Nr. 1 zu 1,2 wurde gelöscht.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bottrop, 16 K 4/24). Eingetragen am 09.04.2024.

Lfd. Nr. 3 zu 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bottrop, 16 K 13/24). Eingetragen am 09.04.2024.

Eine unbeglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Kirchhellen, Blatt 8063, Seiten 1 – 9 von 9 vom 21.01.2025 mit letzter Änderung vom 09.04.2024 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1

Grundstück Gemarkung Kirchhellen, Flur 84, Flurstück 626, Gebäude- und Freifläche, Von-Braun-Straße 22, Größe 248 m²

Eintragungen in Abteilung II:

Die Eintragung Lfd. Nr. 1 zu 1 wurde gelöscht.

Die Eintragung Lfd. Nr. 2 zu 1 wurde gelöscht.

Lfd. Nr. 3 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Unter Bezugnahme auf das Ersuchen des Amtsgerichts Bottrop vom 08.04.2025 – 16 K 6/24 – eingetragen am 10.04.2024.

Alle in Abteilung II vorgenommenen Eintragungen werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht 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 also (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird.

Es kann aber auch vorkommen, dass alle oder einzelne Rechte in Abteilung II und III bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest. Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.

Anmerkungen zu Abt. III:

Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen) sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten:	Nach Auskunft des Altlastenkatasters des Fachbereiches Umwelt und Grün der Stadt Bottrop vom 07.04.2025 sind die Bewertungsflurstücke im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen unter der Kennnummer 5515-22 unter der ortsüblichen Bezeichnung „XXXXXX XXXXXX GmbH Schleiftechnik“ nachrichtlich als Betriebsstandort geführt. Nach Eigentümerwechsel werden die Grundstücke als Altstandort eingestuft (vgl. Anlage 8, Seite 1). Beim Ortstermin haben sich jedoch keine Verdachtsmomente erhärtet, sodass eine Wertanpassung nicht vorgenommen wurde.
Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis des Bauaufsichtsamtes der Stadt Bottrop sind zu den Bewertungsflurstücken mit Stand 03.04.2025 Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 8, Seiten 2 bis 9).
Denkmalschutz:	Ein Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Bottrop vom 07.04.2025 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Die Flächen der Bewertungsobjekte sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Im Bereich der Bewertungsobjekte liegt zum Wertermittlungsstichtag ein qualifizierter Bebauungsplan Nr. 3/1 „Gewerbegebiet Hegestraße.“ (Rechtsgrundlage: Bau NVO1990) rechtsverbindlich seit dem 27.11.2002 vor (vgl. Anlage 8, Seiten 11 bis 13). Nähere Informationen zum aktuell gültigen Bauplanungsrecht können direkt beim Stadtplanungsamt der Stadt Bottrop oder im Internet unter www.regioplaner.de eingesehen werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden mehrere digitale Bauakten des Bauordnungsamtes der Stadt Bottrop vom Sachverständigen eingesehen. Demnach wird gemäß: • Baugenehmigung Nr. D-3D-2/77 vom 21.07.1977 zum Neubau eines Betriebsgebäudes mit PKW-Doppelgarage und Elektroheizung
------------	---

- Schlussabnahmeschein Nr. D-3D-2/77 vom 21.07.1977 zum Neubau eines Betriebsgebäudes mit PKW-Doppelgarage und Elektroheizung (Abnahme am 06.12.1979)
 - Baugenehmigung Nr. V-21-88/3 vom 16.12.1988 zur Erweiterung einer Werkhalle, Umbau des Bürogebäudes und Errichtung einer LKW-Garage
 - Baugenehmigung Nr. V-1-91/3 vom 20.05.1992 zum Umbau einer LKW-Garage für die Erweiterung einer Werkhalle und die Errichtung einer Stellplatzüberdachung
 - Baugenehmigung Nr. D-6-B-6 vom 27.06.1980 zum Neubau eines Betriebswohnhauses mit Gewerbebetrieb und PKW-Garagen (Brandheide 61 und Von-Braun-Straße 20)
- die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Das Grundstück ist in der Wertigkeit des baureifen Landes einzustufen.

Beitrags- und Abgabensituation: Nach Auskunft des Fachbereiches Finanzen der Stadt Bottrop vom 10.04.2025 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 8, Seite 10).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt. Darüberhinausgehende Besonderheiten werden – sofern wertrelevant – über objektspezifisch angepasste Marktdaten, einer zusätzlichen Marktanpassung und/oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

Energetische Nachrüstungen wurden insoweit geprüft und in die Wertermittlung mit aufgenommen, wie sie sich aus gesetzlichen Vorgaben (insbesondere aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)) zum Wertermittlungsstichtag ergeben haben und beim Ortstermin feststellbar waren. Sofern die Zugänglichkeit eingeschränkt oder nicht möglich war, wurden plausible Annahmen aufgrund des Baujahrs und/oder durchgeführten Modernisierungen getroffen.

3.2 Bauliche Anlagen

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude:	eingeschossige Gebäude, teilweise unterkellert, Flachdach
Baujahr:	zwischen 1977 und 1992, im Mittel 1985
Fiktives Baujahr	Unter Berücksichtigung der Modernisierungen wurde ein mittleres fiktives Baujahr 1988 ermittelt (vgl. Abschnitt 4.4.5).
Außenansicht:	Sichtmauerwerk mit Anstrich (weiß)

3.2.2 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung:	• Die Elektroinstallation in der Halle Von-Braun-Straße 22 wurde 2014 erneuert. • Auf dem Dach des Hauses Von-Braun-Straße 20 wurde im Jahr 2000 eine Photovoltaikanlage installiert.
---	---

Die Kellerräume wurden saniert, sind jedoch zwischenzeitlich durch einen Grundwassereinbruch wieder geschädigt.

Ansonsten wurden lediglich Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung durchgeführt.

Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Energieeffizienz: Ein aktuell gültiger Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

3.2.3 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) gemäß Baubeschreibung und Ortsbesichtigung

Konstruktionsart: konventionelle Bauweise

Fundamente: Beton

KG-Sohle: Beton

Kellermauerwerk: Mauerwerk

Erdgeschossmauerwerk: Mauerwerk

Decken: Stahlbetondecken

Dacheindeckung: Bitumendachabdichtung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Von-Braun-Straße 22:

- Kellerflur
- Aktenraum
- Waschraum
- Lager
- Lager, Maschinenteile
- Heizung
- Öllager

Erdgeschoss: Von-Braun-Straße 20, 20A:

- Flur
- Vorraum
- WC
- Aufenthaltsraum
- Umkleideraum
- Waschraum
- Büro 1
- Aktenraum
- Büro 2
- Fräserei, Werkstatt (20)
- Werkstatt (20A)

Von-Braun-Straße 22:

- Büro (nicht mehr vorhanden)
- WC (nicht mehr vorhanden)
- Werkstatt
- Garage

Keller

Bodenbeläge:	verschiedene Fliesen (rotbraun meliert)
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß), tlw. Wandfliesen
Deckenbekleidungen:	Betondecke mit Anstrich (weiß), tlw. Deckenpaneele (weiß)
Fenster:	Holzfenster (braun) mit Zweifachverglasung
Türen:	Stahl- und Holztüren in Stahlzargen
Nutzfläche:	Die Nutzflächen des Kellergeschosses als Lager- oder Sanitärräume wurden mit rd. 61 m ² festgestellt. Nicht berücksichtigt wurden hierin die Räume für die Heizungsanlage und Installationen.

Treppen

Ausführung:	Spindeltreppe im Flur der Büroeinheit vom EG zum KG als Stahlkonstruktion mit Vollholzstufen gerade Treppe in der Fräserei vom EG zum KG als Betontreppe Treppe vom EG bis KG als Betontreppe
Bodenbeläge:	Vollholzstufen bzw. Betonformsteine
Wandbekleidungen:	keine, bzw. Fliesen
Geländer:	Stahlgeländer bzw. Stahlhandlauf

Dach

Dachkonstruktion:	Betondecken
Dachform:	Flachdächer
Dacheindeckung:	Bitumendachabdichtung (Dämmung unbekannt)
Regenentwässerung:	innen liegende Dachentwässerung

Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Holzprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippsbeschlägen (Baujahr 3/88) Rollläden: Kunststoff (grau) mit Handgurtwicklern oder el. Rolladenantrieben Fensterbänke innen: Marmor, Kunststein Fensterbänke außen: beschichtetes Profilblech tlw. Glasbausteine in der Halle Von-Braun-Straße 22
Eingangstüren:	mittelschwere Holztür mit zweifach verglastem Buntglas (20) mittelschwere geschlossene Holztür (20A)
Tore:	drei elektrische Rolltore mit Sichtlamellen (22, 20A, 20)
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, normale Qualität und Ausführung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

Frischwasserversorgung: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung: Öl-Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher im Kellergeschoss des Bürotraktes installiert (Baujahr vor 2009)

Die Beheizung erfolgt im Bürotrakt über eine Fußbodenheizung, ansonsten wurden Rippen- oder Flachheizkörper mit Thermostatventilen verbaut.

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral aus der Heizungsanlage. Im WC im KG ist ein Durchlauferhitzer vorhanden.

Elektroinstallation und Druckluftinstallation

Elektroinstallation: normale Ausstattung, Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Außenbeleuchtung, Telefonfestnetzanschlüsse sind in allen Gebäudeteilen vorhanden

Vor dem Bürogebäude wurde straßenseitig eine 10 kV-Anlage installiert. Alle Werkhallen haben Kraftstromanschlüsse.

Im Jahr 2000 wurde eine Photovoltaikanlage auf dem Dach (Flurstück 505) installiert. Die Gleichrichteranlagen Fabrikat Fronius IG PLUS wurden im Keller installiert.

Druckluftinstallation: In allen Werkhallen sind Druckluftverrohrungen vorhanden. Ein entsprechender Kompressor ist jedoch nicht vorhanden.

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

- 10 kV-Anlage
- Kellerlichtschächte
- Eingangsüberdachung

Besondere Einrichtungen:

- Telefonanlage in allen Gebäudeteilen
- Alarmanlage
- Druckluftanlage (tlw.)
- Brückenkran Fabrikat STAHL, 1.000 kg Traglast, Baujahr 1982, seitliche Werkhalle, Flurstück 505
- Heizöltank

In der Halle Von-Braun-Straße 22 ist eine Absauganlage für Holzspäne vorhanden, zu der noch der blaue Container an der Straßenseite zugehörig ist. Die Anlage ist laut Auskunft des Eigentümers nicht betriebsbereit. Die Anlage ist wie die übrige Betriebseinrichtung des ehemaligen Holzverarbeitenden Betriebes in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Ggf. ist bei Bedarf ein gesonderter Sachverständiger für vorgenannte Betriebseinrichtungen zu bestellen.

Die in vorgenannter Punktaufstellung aufgeführten besonderen Bauteile und Einrichtungen werden als wesentliche Bestandteile des Grundstücks/Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 BGB berücksichtigt und sind somit im Verkehrswert im Alterswert gemindert enthalten.

3.2.6 Beschreibung der Büroeinheit im Erdgeschoss

Von der Büroeinheit lag keine Nutzflächenberechnung vor, daher wurden die Maße aus der Grundrisszeichnung des Erdgeschosses entnommen (vgl. Anlage 5, Seite 5).

Raumaufteilung

Nutzfläche:	Flur	13,82 m ²
	Vorraum	3,58 m ²
	WC	3,30 m ²
	Aufenthaltsraum	13,35 m ²
	Umkleideraum	11,36 m ²
	Waschraum	12,86 m ²
	Büro 1	16,09 m ²
	Aktenraum	7,72 m ²
	Büro 2	13,91 m ²
		95,99 m ²
		rd. 96 m ²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Flur:

Bodenbeläge:	Fliesen (braunbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Reibputz (weiß)
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung (braun)

Vorraum:

Bodenbeläge:	Fliesen (braunbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Reibputz (weiß)
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung (braun)

WC:

Bodenbeläge:	Fliesen (hellbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (hellbeige meliert)
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung (braun)

Aufenthaltsraum:

Bodenbeläge:	Fliesen (braunbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (weiß)
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung (braun)

Umkleideraum:

Bodenbeläge:	Spaltplatten (braunbeige)
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (hellbeige meliert)
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung (braun)

Waschraum:

Bodenbeläge:	Fliesen (braunbeige meliert), im Duschbereich Fliesen, rutschhemmend (grau)
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (weiß)
Deckenbekleidungen:	Fliesen (weiß)

Büro 1:

Bodenbeläge:	Fliesen (braunbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Reibputz mit Anstrich (grün und weiß)

Deckenbekleidungen: einfache Holzvertäfelung (weiß)

Aktenraum und Büro 2:

Bodenbeläge: Fliesen (braunbeige meliert)
Wandbekleidungen: Reibputz (weiß/sandgelb)
Deckenbekleidungen: Holz-Kassettendecke (Eiche rustikal o.ä.)

Fenster und Türen

Fenster: Fenster aus Holzprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippschlägen (Baujahr 3/1988)
Rollläden: Kunststoff (grau) mit e.-Antrieben
Fensterbänke innen: Marmor
Fensterbänke außen: beschichtetes Profilblech

Eingangstür: verglaste Holztür in Holzzarge, normale Qualität und Ausführung, normale Beschläge, bauzeittypisch für 80er Jahre

Innentüren: geschlossene Holztüren in Holzzargen dunkelbraun, normale Qualität und Ausführung, normale Beschläge, bauzeittypisch für 80er Jahre

Sanitärinstallation

Sanitäre Installation: WC:
1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten
1 x Handwaschbecken
normale bauzeittypische Ausstattung und Qualität, braune Sanitärobjekte, verchromte Garnituren
Waschraum:
1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten (separat)
1 x Eckurinal
5 x Duschplätze
gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung: Im Aufenthaltsraum ist eine Einbauküche vorhanden. Die Einbauküche wird als Zubehör gemäß § 97 BGB bewertet und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

Die Einbauküche hat folgende funktionstüchtige Elektrogeräte:

- Ceranfeld
- Backofen
- Kühl-Gefrierkombination
- Spülmaschine

Bei der Einbauküche wird der Zeitwert auf ca. **500,00 €** geschätzt.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal

3.2.7 Beschreibung der Fräserei/Werkstatt, Von-Braun-Straße 20, 20A

Von den Werkräumen lag keine Nutzflächenberechnung vor, daher wurden die Maße aus der Grundrisszeichnung des Erdgeschosses entnommen (vgl. Anlage 5, Seite 5).

Raumaufteilung

Nutzfläche:	Fräserei, Werkstatt	129,03 m ²
	Werkstatt 20A	135,59 m ²
		264,62 m ²
		rd. 265 m ²

3.2.8 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	Stahlbeton
Außenansicht:	Sichtmauerwerk mit Anstrich (weiß)
Decke:	Stahlbeton mit Bitumendachabdichtung

Türen und Tore

Eingangstür:	mittelschwere Holztür in Holzzarge, normale Qualität und Ausführung, normale Beschläge, bauzeittypisch für 80er Jahre
Tore:	zwei Rolltore mit el. Torantrieben
sonstige Türen:	Folienvorhang zur Nachbarhalle

3.2.9 Beschreibung der Werkstatt, Von-Braun-Straße 22

Von den Werkräumen lag keine Nutzflächenberechnung vor, daher wurden die Maße aus der Grundrisszeichnung des Erdgeschosses entnommen (vgl. Anlage 5, Seite 2).

Raumaufteilung

Nutzfläche:	Die Nutzfläche wurde mit 123,21 m ² , somit rd. 123 m ² festgestellt.
-------------	---

3.2.10 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	Stahlbeton
Außenansicht:	Sichtmauerwerk mit Anstrich (weiß)
Decke:	Stahlbeton mit Bitumendachabdichtung

Türen und Tore

Eingangstüren Türen:	Mehrzwecktür zur Halle Von-Braun-Straße 20A Mehrzwecktür neben dem Tor zur Straße Holztür (braun) zum rückwärtigen Hof
----------------------	--

Tore: ein Rolltor mit el. Torantrieb

sonstige Türen: Mehrzwecktür zur Halle Von-Braun-Straße 20A

3.3 Außenanlagen

Die straßenseitigen Außenanlagen des Flurstücks 626 besteht aus Strauchwerk und dem Stellplatz für den Container der Absauganlage. Die Fläche vor dem Rolltor ist mit Beton-Verbundpflaster (grau) befestigt.

Der überwiegende Teil der straßenseitigen Außenanlagen des Flurstücks 505 sind ebenfalls mit Beton-Verbundpflaster befestigt. Teilweise sind kleinere Pflanzbeete vorhanden.

Die hofseitigen Außenanlagen der Flurstücke 626 und 505 werden von den Nachbargrundstücken genutzt (auch das Flurstück 502). Hier befindet sich eine PKW-Überdachung für zwei Fahrzeuge, die ebenfalls von den Nachbargrundstücken genutzt wird.

Nähere Informationen zur Nutzung und Instandhaltung, sowie ob die Nutzung entschädigt wird, liegt nicht vor. Nach Auskunft des Eigentümers der Bewertungsobjekte ist die Nutzung durch die Nachbarn unentgeltlich. Schriftliche Vereinbarungen hierüber liegen nicht vor. In der Wertermittlung wird hierfür kein Wertansatz vorgenommen, weil keine konkreten Regelungen bekannt sind.

3.4 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

3.4.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

Am Tage der Ortsbesichtigung konnten folgende Beanstandungen durch zerstörungsfreie Sichtprüfung festgestellt werden:

Baumängel/Bauschäden,
Instandhaltungsstau:

Flurstück 505:

- Im Keller sind erhebliche Feuchteschäden in mehreren Räumen mit deutlicher Schimmelbildung und Putzschäden an den Wänden bis etwa 1 m über OKFF (bis zu den Lichtschaltern) erkennbar. Im Aktenraum wurden Kernbohrungen in den Boden eingebracht. In mehreren Bohrlöchern stand das Wasser fast bis zur Oberkante.
- Im Waschraum im KG sind teilweise die Wandfliesen abgefallen. Der Raum ist komplett sanierungsbedürftig.
- Im Kellerflur sind die unteren Stufen der Spindeltreppe verschimmelt.
- Alle Türen im KG sind erneuerungsbedürftig.
- Im Lagerraum ist zudem die Deckenvertäfelung erneuerungsbedürftig.
- Der Revisionsschacht ist permanent mit Wasser gefüllt. Eine Tauchpumpe ist im Dauereinsatz.
- Im Flur im EG ist die Deckenvertäfelung teilweise schadhaft.
- Im Vorraum im EG sind vereinzelte Wandfliesen gerissen und die Deckenvertäfelung ist schadhaft.
- Im WC im EG wurde eine Mauerwerksöffnung unterhalb des Waschbeckens noch nicht geschlossen.
- In der Umkleide im EG sind leichte Bodenrisse vorhanden.
- Im Waschraum im EG fehlen vereinzelte Fliesen.

Flurstück 626:

- In der Werkstatt sind erhebliche Feuchteschäden an der Decke im straßenseitig linken Bereich erkennbar.

Ansonsten sind übliche altersbedingte Gebrauchsspuren vorhanden.

Die vorgenannten Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Funktionstüchtigkeit und fachgerechte Erstellung der außer Betrieb befindlichen Installationen wird unterstellt.

Bauschäden, die auf Bergsenkungen, Veränderung des Grundwasserspiegels oder sonstige bergbaubedingte Auswirkungen zurückzuführen sind, wurden nicht festgestellt.

3.4.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit

Wirtschaftliche Wertminderung: Für die vorgenannten Baumängel/Bauschäden wurde nach sachverständiger Schätzung bei den baulichen Anlagen des Flurstücks 505

ein Wertabschlag in Höhe von rd. 58.000,00 €

und bei den baulichen Anlagen des Flurstücks 626

ein Wertabschlag in Höhe von rd. 10.000,00 €

festgestellt.

Die vorgenannten Summen werden in den Ertragswertberechnungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt.

Die Höhe der tatsächlichen Kosten kann deutlich von den hier angegebenen Kosten abweichen, weil Materialbemusterungen, Abweichungen bei der Ausführung bzw. Einbringen von Eigenleistungen und aktuelle Marktsituationen nicht berücksichtigt werden. Zudem können bei der zerstörungsfreien Sichtprüfung verdeckte Baumängel bzw. Bauschäden durch Mobiliar oder sonstige Bauteile unerkannt geblieben sein.

Gebäudezustand: Der bauliche Zustand ist insgesamt als mäßig anzusehen. Es ist ein deutlicher Unterhaltungsstau erkennbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) der mit verschiedenen Gewerbehallen mit Bürotrakt bebauten Grundstücke Gemarkung Kirchhellen, Flur 084, Flurstücke 502, 505, 626 allesamt Gebäude- und Freifläche, Von-Braun-Straße 20, 20A, 22 in 46244 Bottrop zum Wertermittlungstichtag 02.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Von-Braun-Straße

Grundbuch Kirchhellen	Blatt 8063	lfd. Nr.: 1	
Gemarkung Kirchhellen	Flur 84	Flurstück 502	Fläche: 5 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Von-Braun-Straße 20, 20A

Grundbuch Kirchhellen	Blatt 8063	lfd. Nr.: 2	
Gemarkung Kirchhellen	Flur 84	Flurstück 505	Fläche: 619 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Von-Braun-Straße 22

Grundbuch Kirchhellen	Blatt 7351	lfd. Nr.: 1	
Gemarkung Kirchhellen	Flur 84	Flurstück 626	Fläche: 248 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland – wie nachfolgend noch ausgeführt wird – grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges.

Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise

Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungs-

effizienten – Vergleichskaufpreisverfahren oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) – Vergleichsfaktorverfahren

Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren

vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung

Hinweis:

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im Geschäftsverkehr vorrangig an allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten

der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.4 Bewertung des Grundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV 21 vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV 21) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis:

(Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlte oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
 - b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
- oder
- c) i.S.d. § 20 ImmoWertV 21 geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
- sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als Ertragswertobjekt anzusehen.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil der örtliche Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für Gewerbeobjekte abgeleitet hat und auch in vergleichbaren Lagen umliegender Städte oder Kreise keine verwendbaren Daten vorliegen.

4.3 Bodenwertermittlung

Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften- wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenwert. Für bebaute Grundstücke können besondere marktbedingte Gegebenheiten gelten.

4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale

Lage und Wert des Bodenrichtwertes

Gemeinde:	Kirchhellen
Postleitzahl:	46244
Gemarkungsname:	Kirchhellen
Gemarkungsnummer:	5132
Ortsteil:	Grafenwald
Bodenrichtwertnummer:	4369101
Bodenrichtwert:	100 €/m ² (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2025-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Gewerbegebiet
Bemerkung:	gehobenes Gewerbe (Gewerbe mit produktionsbegleitenden Dienstleistungen, untergeordneter Büronutzung und geringfügiger Handelsnutzung etc.) 1.000 m ² - 5.000 m ²

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

4.3.2 Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 502

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flur:	84
Flurstück:	502
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Grundstücksfläche:	5 m ²
tats. Nutzung:	Das Flurstück 502 dient dem Flurstück 505 als Arrondierungsfläche.

Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 502		
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)		100,00 €/m²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	100,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 02.09.2025 ¹⁾	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	100,00 €/m ²
Anpassung an die Nutzung ²⁾	×	1,00
Anpassung an die Grundstücksgröße und tats. Nutzung ³⁾	×	0,25
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	25,00 €/m ²
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	25,00 €/m ²
Grundstücksfläche	×	5,00 m ²
Bodenwert	=	125,00 €
Bodenwert Flurstück 502, gerundet	rd.	130,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- 1) Der Bodenrichtwert ist in den letzten vier Jahren konstant geblieben. Für das laufende Jahr wird keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.
- 2) Der Bodenrichtwert ist für die gewerbliche Nutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 3) Das Bewertungsgrundstück ist aufgrund seiner Größe nicht selbständig nutzbar und dient lediglich dem Flurstück 505 als Arrondierungsfläche. Für vergleichbare Kleingrundstücke liegen vom örtlichen Gutachterausschuss keine Vergleichswerte oder Anpassungsfaktoren vor, daher wurde auf Auswertungen des Gutachterausschusses Kreis Recklinghausen zurückgegriffen (vgl. GMB 2025, Seite 31). Demnach beträgt der Anpassungsfaktor für vergleichbare Arrondierungsfläche etwa 0,25.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert des Flurstücks 502 zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 auf **130,00 €** geschätzt.

4.3.3 Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 505

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flur:	84
Flurstück:	505
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Grundstücksfläche:	619 m ²
tats. Nutzung:	Das Flurstück 505 ist mit zwei Werkhallen und einem unterkellerten Bürotrakt bebaut.

Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 505		
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)		100,00 €/m²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	100,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 02.09.2025	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	100,00 €/m ²
Anpassung an die Nutzung ¹⁾	×	1,00
Anpassung an die Grundstücksgröße und tats. Nutzung ²⁾	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	100,00 €/m ²
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	100,00 €/m ²
Grundstücksfläche	×	619,00 m ²
Bodenwert	=	61.900,00 €
Bodenwert Flurstück 505, gerundet		rd. 61.900,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- ¹⁾ Der Bodenrichtwert ist in den letzten vier Jahren konstant geblieben. Für das laufende Jahr wird keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.
- ²⁾ Der Bodenrichtwert ist für die gewerbliche Nutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- ³⁾ Der Bodenrichtwert gilt für die gewerbliche Nutzung. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein klassisches Gewerbe der Klasse 2 (Reparaturwerkstätten, leichte Produktionsstätten, Handwerksbetriebe). Die Grundstücksgröße wurde vom Gutachterausschuss mit 1.000 m² bis 10.000 m² angegeben. Das Bewertungsobjekt hat eine Grundstücksgröße von 619 m². Für abweichende Grundstücksgrößen konnten seitens des Gutachterausschusses jedoch keine Anpassungsfaktoren ermittelt werden. Für die Klassen 1 bis 3 konnten keine Abhängigkeiten von Einflusskriterien wie GRZ, Grundstückstiefe, Verkehrsfrequenz etc. statistisch nachgewiesen werden. Eine Anpassung an die Grundstücksgröße wird daher nicht vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert des Flurstücks 505 zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 auf **61.900,00 €** geschätzt.

4.3.4 Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 626

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flur:	84
Flurstück:	626
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Grundstücksfläche:	248 m ²
tats. Nutzung:	Das Flurstück 626 ist mit einer Werkhalle bebaut.

Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 626		
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)		100,00 €/m²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	100,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 02.09.2025	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	100,00 €/m ²
Anpassung an die Nutzung ¹⁾	×	1,00
Anpassung an die Grundstücksgröße und tats. Nutzung ²⁾	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	100,00 €/m ²
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	100,00 €/m ²
Grundstücksfläche	×	248,00 m ²
Bodenwert	=	24.800,00 €
Bodenwert Flurstück 626, gerundet	rd.	24.800,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

wie bei Flurstück 505

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert des Flurstücks 626 zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 auf **24.800,00 €** geschätzt.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt.

Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (ins Besondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstige Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Dies wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhende Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.4.3 Ertragswertberechnung, Flurstück 505

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürotrakt	EG-Räume	96		6,00	576,00	6.912,00
Bürotrakt	KG-Räume	61		3,00	183,00	2.196,00
Werkhallen	Fräseerei	129		4,50	580,50	6.966,00
Werkhallen	Werkstatt 20A	136		5,00	680,00	8.160,00
Dach 20, 20A	Photovoltaikanlage				300,00	3.600,00
Summe					2.319,50	27.834,00

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungstichtag nicht vermietet, sondern vollständig ungenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	27.834,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (16,75 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 4.661,58 €
jährlicher Reinertrag	= 23.172,42 €
Reinertragsanteil des Bodens 5 % von 61.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 3.095,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 20.077,42 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 5 % Liegenschaftszinssatz und n = 13 Jahren Restnutzungsdauer	× 9,394
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 188.607,28 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 61.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 250.507,28 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	± 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 250.507,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	– 58.000,00 €
	= 192.507,28 €
Ertragswert	rd. 193.000,00 €

4.4.4 Ertragswertberechnung, Flurstück 626

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Werkhalle	Werkstatt	123		4,50	553,50	6.642,00
Summe					553,50	6.642,00

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet, sondern vollständig ungenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		6.642,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (14,78 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	981,54 €
jährlicher Reinertrag	=	5.660,46 €
Reinertragsanteil des Bodens 5 % von 24.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	1.240,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.420,46 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 5 % Liegenschaftszinssatz und n = 13 Jahren Restnutzungsdauer	×	9,394
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	41.525,80 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	24.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	66.325,80 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	66.325,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	–	10.000,00 €
	=	56.325,80 €
Ertragswert	rd.	56.000,00 €

4.4.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir aus den Bauunterlagen übernommen. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) oder, falls kein örtliches Aufmaß erfolgte, von den örtlichen Maßen abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Marktübliche Nettokaltmiete

Die marktübliche Nettokaltmiete, die in vorstehenden Ertragswertberechnungen Anwendung gefunden haben, wurden auf Grundlage des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietpreisspiegels der IHK Nord Westfalen (Stand 2022/2023) angesetzt.

Demnach werden in Bottrop für Hallen und Produktionsflächen Mieten in einer Spanne von 4,00 bis 7,50 €/m² gezahlt.

Die Mietwerte wurden nach Kenntnisstand des Sachverständigen sachverständig gemäß der Wertigkeit eingeschätzt für:

Werkhallenmiete Flurstück 505:

Büroräume:	6,00 €/m ²
Lager und Sozialräume im KG:	3,00 €/m ²
Werkhalle, beheizbar:	4,50 €/m ²

Nach Auskunft des Eigentümers beträgt die Einspeisevergütung der Photovoltaikanlage im Mittel rd. 300 €/Mon. Dies wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer für den Rest der jetzigen Standdauer der vorhandenen baulichen Anlagen berücksichtigt. Sollten die baulichen Anlagen umfassend modernisiert werden, ist die Anlage ebenfalls zu ertüchtigen.

Werkhallenmiete Flurstück 626:

Werkhalle 20, beheizbar:	4,50 €/m ²
Werkhalle 20 A mit Brückenkran, beheizbar:	5,00 €/m ²

Bei den Werkhallen wurde ein Mietwert in Höhe von 4,50 €/m² bis 5,00 €/m² als marktüblich angenommen. Besondere Ausstattungsmerkmale sind nicht vorhanden. Bewertet wurde eine Werkhalle ohne Inventar.

Rohrertrag

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf die Einheit [€/m²] Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass das Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Bewirtschaftungskosten basieren auf der II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2015, aktualisiert gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 auf den 01.01.2025.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Gewerbliche Objekte: 3 % des Jahresrohertrages je Quadratmeter Nutzfläche

Instandhaltungskosten

Büro, Praxen: 100 % der Wohnnutzung, 14,00 €/m² Nutzfläche pro Jahr

Gewerbeflächen (Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude usw.): 30 % der Wohnnutzung, 4,20 €/m² Nutzfläche pro Jahr

Mietausfallwagnis

Geschäftsgrundstücke (Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude usw.): 4 % der Nettokaltmiete

Angesetzte Verwaltungskosten, Flurstück 505:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Gewerbliche Objekte	3 %	x	27.834,00 €	=	835,02 €
				Σ	835,02 €

Angesetzte Instandhaltungskosten, Flurstück 505:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Büroflächen	96 m ²	x	14,00 €/m ²	=	1.344,00 €
Gewerbeflächen (Lager, Werkstatt usw.)	326 m ²	x	4,20 €/m ²	=	1.369,20 €
				Σ	2.713,20 €

Angesetztes Mietausfallwagnis, Flurstück 505:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Gewerbenutzungen (Lager usw.)	4 %	x	27.834,00 €	=	1.113,36 €
				Σ	1.113,36 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = 4.661,58 €
prozentualer Anteil vom Rohertrag = 16,75 %

Angesetzte Verwaltungskosten, Flurstück 626:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Gewerbliche Objekte	3 %	x	6.642,00 €	=	199,26 €
				Σ	199,26 €

Angesetzte Instandhaltungskosten, Flurstück 626:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Gewerbeflächen (Lager, Werkstatt usw.)	123 m ²	x	4,20 €/m ²	=	516,60 €
				Σ	516,60 €

Angesetztes Mietausfallwagnis, Flurstück 626:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Gewerbenutzungen (Lager usw.)	4 %	x	6.642,00 €	=	265,68 €
				Σ	265,68 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = 981,54 €
prozentualer Anteil vom Rohertrag = 14,78 %

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss hat für Gewerbeobjekte keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen, daher wurde auf Auswertungen des Landes Nordrhein Westfalen zurückgegriffen. Demnach wurde für Vergleichbare Objekte ein mittlerer Liegenschaftszinssatz mit 5 % festgestellt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes in vereinzeltten Bewertungsfällen auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich werden.

Gebäudealter

Die baulichen Anlagen wurden in den Jahren zwischen 1977 und 1992 errichtet. Für die Bewertung wird im Mittel das Jahr 1985 angesetzt. Begründet wird dies mit der Annahme, dass die Bewertungsobjekte durch die Bauweise sowie die Ver- und Entsorgungssituation ein gemeinsames Schicksal teilen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Gesamtnutzungsdauer von Betriebsgebäuden und Werkstätten beträgt modellkonform rd. 40 Jahre. Bei Bürotrakten werden im Mittel 60 Jahre veranschlagt, sodass eine Gesamtnutzungsdauer aller Bauteile von rd. 50 Jahre angenommen werden kann.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

Werkstatt mit Bürotrakt

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre
Tatsächliches Gebäudealter:	40 Jahre
Restnutzungsdauer:	10 Jahre

Bestimmung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung

Für die Bestimmung des Verkehrswertes ist sowohl beim Sachwertverfahren als auch beim Ertragswertverfahren die Restnutzungsdauer ein wesentlicher Preis bestimmender Faktor. Bei Gebäuden, die bereits eine verhältnismäßig lange Standzeit aufweisen, bzw. über die übliche Gesamtnutzungsdauer hinaus genutzt werden, können durchgreifende Modernisierungen und Instandsetzungen die Restnutzungsdauer (RND) verlängern. Die Verlängerung der RND wird jedoch nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen.

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ein Modell entwickelt, mit dem allgemein die durch Modernisierung bedingte Verlängerung der RND von Gebäuden plausibel und nachvollziehbar bestimmt werden kann. Die so genannte Punktraster-Methode ist in Fachkreisen anerkannt und liefert die zuverlässigsten Ergebnisse. Hierbei kann bei der Vergabe der Punkte auch von der max. Punktzahl abgewichen werden und es können sachverständig Teilpunkte vergeben werden.

Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage (Photovoltaikanlage)	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Erreichte Gesamtpunktzahl		2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	Modernisierungs- punktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Die so ermittelte Gesamtpunktzahl dient zur Bestimmung der modifizierten Restnutzungsdauer in nachfolgend aufgeführter Tabelle. Für ältere Modernisierungen können, falls vorher nicht berücksichtigt Teilpunkte vergeben werden.

(Modifizierte) Restnutzungsdauer

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	50	50	50	50	50
5	45	45	45	45	45
10	40	40	40	41	43
15	35	35	36	38	41
20	30	30	32	36	40

25	25	25	29	33	39
30	20	21	26	32	38
35	15	18	24	30	37
40	11	16	22	29	36
45	9	14	21	28	35
≥ 50	8	13	20	27	35

Der interpolierte Mittelwert der modifizierten Restnutzungsdauer bei einem Gebäudealter von 40 Jahren und 2 Modernisierungspunkten wurde mit 13 Jahren festgestellt.

Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Gebäudealters (40 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (rd. 50 Jahre) wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßigem Gebrauch und erforderlicher Instandhaltung aufgrund der Modernisierungen auf 13 Jahre geschätzt. Das fiktive Gebäudealter liegt demnach bei 50 Jahre – 13 Jahre = 37 Jahre. Das fiktive Baujahr liegt bei 2025 – 37 Jahre = **1988**. Es wird dabei vorausgesetzt, dass die Mängel und Schäden ordnungsgemäß beseitigt werden und die Instandhaltung kontinuierlich durchgeführt wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Bei der Wahl der Bewertungsverfahren wurde festgestellt, dass lediglich das Ertragswertverfahren herangezogen werden kann, weil für das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren keine hinreichend belastbare Daten vorliegen. Daher entspricht der Verkehrswert dem Ertragswert.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Bodenwert** des Flurstücks 502 wurde mit
der **Ertragswert** des Flurstücks 505 wurde mit
und der **Ertragswert** des Flurstücks 626 wurde mit
ermittelt.

rd. **130,00 €**,
rd. **193.000,00 €**
rd. **56.000,00 €**

4.5.4 Verkehrswerte

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Von-Braun-Straße

Grundbuch Kirchhellen	Blatt 8063	Ifd. Nr.: 1	
Gemarkung Kirchhellen	Flur 84	Flurstück 502	Fläche: 5 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Von-Braun-Straße 20, 20A

Grundbuch Kirchhellen	Blatt 8063	Ifd. Nr.: 2	
Gemarkung Kirchhellen	Flur 84	Flurstück 505	Fläche: 619 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Von-Braun-Straße 22

Grundbuch Kirchhellen	Blatt 7351	Ifd. Nr.: 1	
Gemarkung Kirchhellen	Flur 84	Flurstück 626	Fläche: 248 m ²

Die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) der mit verschiedenen Gewerbehallen mit Bürotrakt bebauten Grundstücke Gemarkung Kirchhellen, Flur 084, Flurstücke 502, 505, 626 allesamt Gebäude- und Freifläche, Von-Braun-Straße 20, 20A, 22 in 46244 Bottrop, wurden entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten Ertragswerte zum Wertermittlungstichtag 02.09.2025 mit rd.

130,00 €

(in Worten: einhundertdreißig Euro), Flurstück 502

und

193.000,00 €

(in Worten: einhundertdreißigtausend Euro), Flurstück 505

und

56.000,00 €

(in Worten: sechszehntausend Euro), Flurstück 626

geschätzt.

Die Räumlichkeiten konnten vollständig besichtigt werden. Innenaufnahmen durften im Gutachten jedoch nicht verwendet werden.

Bei den Flurstücken handelt es sich aufgrund der Zuordnung (Arrondierung, Flurstück 502 an Flurstück 505) und den Ver- und Entsorgungsleitungen vom Flurstück 505 ausgehend, um eine wirtschaftliche Einheit.

Als Sachverständiger bescheinige ich durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe bekannt sind, aus denen ich als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig bin oder meinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Marl, den 02. Oktober 2025

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Ein einmaliger Ausdruck eventueller im Internet veröffentlichten PDF-Dateien ist nur zur Eigennutzung erlaubt. Veräußerungen der Ausdrucke oder monetäre Verwertung des Inhalts sind untersagt.

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2025
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2025

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

- [a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop**
Grundstücksmarktbericht 2025
- [b] **IHK Nord Westfalen**
Gewerblicher Mietpreisspiegel der IHK Nord Westfalen (Stand 2023/2024)

5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BauO NRW (Landesbauordnung NRW)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Letzte berücksichtigte Änderung durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01. Januar 2024

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Straßenkarte im Maßstab 1:150000
- Anlage 2: Stadtplan im Maßstab 1:20000
- Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte von Bottrop-Grafenwald
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 5: Bauzeichnungen
- Anlage 6: Baubeschreibungen
- Anlage 7: Berechnung der Nutzflächen
- Anlage 8: Amtliche Auskünfte