

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

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



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

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

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping
Hülstraße 111
45772 Marl
Telefon: 02365 2045425
Fax: 02365 2045424
E-Mail: info@rueping.eu
Web: www.rueping.eu

Geschäftsnummer: 016 K 007/24
Gutachtennummer: 2024-10-074

Marl, den 22. April 2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 239/10.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Bottrop, Flur 52, Flurstück 750, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Prosperstraße 226, 228, 230 in 46238 Bottrop, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Hause Prosperstraße 226 im 1. Obergeschoss Mitte mit Kellerraum Nr. 25 – Nr. 25 des Aufteilungsplanes.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 22.04.2025 ermittelt mit rd.

33.000,00 €

(in Worten: dreiunddreißigtausend Euro).

Eine Innenbesichtigung der Wohnräume konnte nicht durchgeführt werden. Der Eigentümer hat mir den Zutritt nicht ermöglicht. Besichtigt werden konnten lediglich einige Gemeinschaftsräume. Die Bewertung erfolgte daher teilweise nach dem äußeren Anschein. Die fehlende Innenbesichtigung des Apartments wird durch einen pauschalen Abschlag berücksichtigt.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 36 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf 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, Eigentümer und Hausverwalter.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinträumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Wohnungseigentum im Mehrfamilienhaus Prosperstraße 226.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	13
3.2.5	Beschreibung der Wohneinheit Nr. 25.....	13
3.2.6	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung.....	15
3.3	Außenanlagen.....	15
3.4	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung.....	15
3.4.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau.....	15
3.4.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohneinheit.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
4.1	Grundstücksdaten.....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	17
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	18
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	19
4.2.4	Bewertung des Grundstücks.....	20
4.3	Bodenwertermittlung.....	21
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale.....	21
4.3.2	Ermittlung des Bodenwertanteils.....	21
4.4	Ertragswertermittlung.....	23
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	26
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	27
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	29
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	29
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	30
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	30
4.5.4	Plausibilisierung des Verkehrswerts.....	30
4.5.5	Verkehrswert.....	32
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	34
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	34
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen.....	34

5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
6	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll ein Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus.	
Objektadresse:	Prosperstraße 226 46238 Bottrop	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von:	Bottrop
	Blatt-Nr.:	17955
	Laufende Nr. des Grundstücks:	1
	Miteigentumsanteil:	239/10.000 MEA
	Gemarkung:	Bottrop
	Flur:	52
	Flurstück:	750
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
	Lage:	Prosperstraße 226, 228, 230
	Gesamtgröße:	947 m ²
	Sondereigentum:	Wohneinheit Nr. 25
	Sondernutzungsrechte:	keine

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Hausverwalter

Auftraggeber:	Amtsgericht Bottrop Droste-Hülshoff-Platz 5 46236 Bottrop Auftrag vom 15. Oktober 2024
Eigentümer: (laut Grundbuch)	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zum Eigentümer wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.
Hausverwaltung:	KREFA Immobilien GmbH & Co. Vertriebs KG Gartenstraße 22 47199 Duisburg Die Postsendung kam als unzustellbar zurück. Auf die Anfragen per E-Mail hat sich die Hausverwaltung zu Hausgeldkosten, Niederschriften und Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft und Instandhaltungsrücklagen nicht gemeldet, daher können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Derzeitige Nutzung:	Das Wohnungseigentum war zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich bewohnt. Es lag ein Mietvertrag vor.

Nachfolgenutzung:	Die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungstichtag:	22. April 2025
Tag der Ortsbesichtigung:	22. April 2025
Dauer der Ortsbesichtigung:	Beginn: 11.00 Uhr Ende: 11.30 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	Beim Ortstermin konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Es lagen jedoch Innenaufnahmen einiger Gemeinschaftsräume aus einem vorangegangenen Gutachterauftrag vor. Die Wohnräume des gegenständlichen Wohnungseigentums und der Heizungsraum konnten nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zum Ortstermin war nur der Sachverständige Volker Rüping anwesend.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadttatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000)• Auszug aus dem OpenMaps-Stadtplan von Bottrop (Maßstab 1:20000)• Auszug aus der Flurkarte der Stadt Bottrop vom 04.11.2024• unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Bottrop Blatt 17955, Seiten 1 – 12 von 12, vom 29.11.2024 mit letzter Änderung vom 15.04.2024• eine digitalisierte Bauakte vom Bauordnungsamt der Stadt Bottrop• Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop• Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Bottrop, Stand 01.01.2025 (derzeitig aktueller Stand)• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachbereiches Umwelt und Grün der Stadt Bottrop vom 04.11.2024• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Bottrop vom 04.11.2024• Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Fachbereichs Finanzen der Stadt Bottrop vom 12.11.2024• Planungsrechtliche Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Bottrop vom 06.11.2024• 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. 10 km entfernt)
	Gelsenkirchen	(ca. 12 km entfernt)
	Essen	(ca. 11 km entfernt)
	Oberhausen	(ca. 14 km entfernt)
	Duisburg	(ca. 22 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 48 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	BAB 42 Duisburg-Dortmund Anschlussstelle Bottrop-Süd	(ca. 3 km entfernt)
Flughafen:	Düsseldorf Rhein-Ruhr Dortmund-Wickede	(ca. 41 km entfernt) (ca. 59 km entfernt)
Bahnhof:	Hauptbahnhof Bottrop	(ca. 2 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Batenbrock. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung im Ortsteil.	
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle „Prosperstraße/Ostring“ des ÖPNV befindet sich auf der Prosperstraße schräg gegenüber des Bewertungsobjektes. Eine weitere Haltestelle befindet sich auf der Devensstraße im Kreuzungsbereich zur Prosperstraße. Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.	
Wohn- und Geschäftslage:	einfache Wohn- und Geschäftslage	
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnnutzung in offener, ein- bis viergeschossiger Bauweise	

Beeinträchtigungen/Immissionen: normal für den innerörtlichen Bereich an einer überdurchschnittlich stark befahrenen Kommunalstraße

Nach Einsicht in die Lärmkartierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de>) liegen zum Bewertungsobjekt nur Lärmdaten des Straßenverkehrs *Schiene (Bund) 24h-Pegel*. *Lärmdaten für Schiene (Sonstige) 24h-Pegel, Flugverkehr und Industrie* liegen keine Daten in der unmittelbaren Nähe des Bewertungsobjektes vor. Demnach liegt der Lärmpegel durch Straßen- und Schienenlärm oberhalb von 75 dB.

Da der Bodenwert aus getätigten Verkäufen in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes oder vergleichbarer Bodenrichtwertzonen abgeleitet wurde, wird eine Wertanpassung nicht vorgenommen, weil unterstellt wird, dass der Werteinfluss durch die Immissionen bereits im Bodenwert der Bodenrichtwertzone enthalten ist.

Topographie: hofseitig abfallend um mit Kraftfahrzeugen auf das Niveau der Garagensohle zu gelangen

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: rd. 34 m entlang der Prosperstraße
(siehe Anlage 3, Seite 1) rd. 27 m entlang der Devensstraße

Gesamtgrundstücksgröße: 947 m²
(nachfolgend Bewertungsgrundstück genannt)

Gesamtgrundstücksform: leicht ungleichmäßiger Gesamtzuschnitt

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau: Die Prosperstraße und die Devensstraße sind auf Höhe des Bewertungsgrundstücks voll ausgebaut. Die Fahrbahnen sind mit Schwarzdecke befestigt. Die Geh- und Radwege sind gepflastert.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Stromanschluss
Frisch- und Abwasser
Telefon-Festnetzverbindung
Fernsehanschluss
Gasanschluss aus öffentlichem Versorgungsnetz

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Grenzbebauung der Wohnhäuser an öffentlicher Erschließungsanlage und Grenzbebauung der Garagenzeile an Nachbarbebauung vorhanden

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich 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 1983 erfolgte.

Der letzte Abbau des Flözes Matthias 1 mit einer mittleren Mächtigkeit von 100 cm wurde durch das Bergwerk Jacobi Franz-Haniel abgebaut und befand sich südwestlich des Bewertungsobjektes Der Abbau wurde im Jahr 1983 eingestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich das Deckgebirge im Bereich des Bewertungsobjektes in den zurückliegenden mittlerweile 42 Jahren zwischenzeitlich gesetzt und beruhigt hat.

Einwirkungen, die zweifelsfrei bergbaubedingt entstanden sind (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 Wohnungsgrundbuch von Bottrop, Blatt 17955, Seiten 1 – 12 von 12 vom 29. November 2024 mit letzter Änderung vom 15. April 2024 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1

239/10.000stel – zweihundertneununddreißig Zehntausendstel – Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bottrop, Flur 52, Flurstück 750, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Prosperstraße 226, 228, 230 in 46238 Bottrop, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Hause Prosperstraße 226 im 1. Obergeschoss Mitte mit Kellerraum Nr. 25 – Nr. 25 des Aufteilungsplanes

Eigentumsbeschränkungen siehe Wohnungsgrundbuchblatt

Eintragungen in Abteilung II:

Die Eintragungen lfd. Nrn. 1 bis 4 wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 5 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Unter Bezugnahme auf das Ersuchens des Amtsgerichts Bottrop vom 05.03.2024 – 16 K 7/24 – eingetragen am 07.03.2024.

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 Fachbereiches Umwelt und Grün der Stadt Bottrop vom 04.11.2024 ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 8, Seite 1).
Baulasten:	<p>Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Bottrop ist zu dem Flurstück 750 mit Stand 04.11.2024 eine Eintragung vorhanden (vgl. Anlage 8, Seiten 2 bis 4).</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine eingetragene Grenzbebauung des nachbarlichen Flurstücks 778, die zu dulden ist.</p> <p>Der Werteinfluss wird in der Wertermittlung unter Berücksichtigung des geringen Miteigentumsanteils des Bewertungsobjektes als vernachlässigbar angesehen.</p>
Denkmalschutz:	Ein Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Planungs- und Umweltamtes der Stadt Bottrop vom 06.11.2024 nicht (vgl. Anlage 8, Seite 6).

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im
Flächennutzungsplan:

Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Anlage 8, Seite 6).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt zum Wertermittlungstichtag kein gültiger Bebauungsplan vor. Die Bewertung erfolgt nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile (vgl. Anlage 8, Seite 6).

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden die digitalisierten Bauakten des Bauordnungsamtes der Stadt Bottrop vom Sachverständigen eingesehen.

Demnach wird gemäß:

- Baugenehmigung Nr. P-37/92-1 vom 11. Dezember 1992 zur Errichtung eines Wohnhauses mit 32 Apartments und 21 Garagen
- Rohbauabnahmeschein Nr. P-37/92-1 vom 25. November 1993 zur Errichtung eines Wohnhauses mit 32 Apartments und 21 Garagen
- Schlussabnahmeschein Nr. P-37/92-1 vom 28. September 1994 zur Errichtung eines Wohnhauses mit 32 Apartments und 21 Garagen

die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen unterstellt.

Als Auflage zur Baugenehmigung durch Befreiungsbescheid wurden aufgrund der Tatsache, dass die erforderlichen 32 Stellplätze auf dem Grundstück nicht errichtet werden konnten sondern nur 21 Stellplätze, wurde eine vertragliche Regelung getroffen, dass 11 Stellplätze durch einen Geldbetrag an die Stadt Bottrop abgelöst werden.

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 12. November 2024 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 8, Seite 5).

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. 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.

3.2 Wohnungseigentum im Mehrfamilienhaus Prosperstraße 226

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	viergeschossiges Gebäude Zwei- bzw. Dreispänner Das Gebäude ist voll unterkellert.
Baujahr:	1994
Außenansicht:	Verblendfassade (rot), tlw. Kunstschieferverkleidung im Dachgeschoss (rot)

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	Stahlbeton
KG-Sohle:	Beton mit Estrich
Kellermauerwerk:	Mauerwerk
Erd- und Obergeschossmauerwerk:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Dacheindeckung:	Pfannendeckung (rot)

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung gemäß Grundrisszeichnung

Kellergeschoss:	<ul style="list-style-type: none">• Kellerflure• Kellerräume der Wohneinheiten• Kinderwagen
-----------------	---

- Wasch- und Trockenautomaten
- Fahrräder
- Hausanschlussraum
- Heizungsraum
- Garagenzeile 1 bis 10

Das Kellergeschoss konnte nur teilweise besichtigt werden. Nicht besichtigt werden konnte der Heizungsraum.

Erdgeschoss:	8 Wohnungseigentume
1. Obergeschoss:	8 Wohnungseigentume
2. Obergeschoss:	8 Wohnungseigentume
1. Dachgeschoss (links und rechts):	6 Wohnungseigentume
Dachgeschoss (Mitte):	2 Wohnungseigentume

Keller

Bodenbeläge:	Estrich (grau)
Wandbekleidungen:	Fugenglattstrich mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Filigrandeckenplatten mit Anstrich (weiß)
Fenster:	Kunststofffenster (weiß) mit Zweifachverglasung
Türen:	Stahltüren T-30/T-90 und einfachste Holzlattentüren

Treppenhaus

Bodenbeläge:	Terrazzoplattierung
Wandbekleidungen:	Reibeputz (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Geländer:	Stahlrohrgeländer mit senkrechten Füllstäben aus Rundstahl mit Anstrich (grau)

Dach

Dachkonstruktion:	unbekannt, typisch ist eine Holzkonstruktion
Dachform:	flach geneigtes Walmdach
Dacheindeckung:	Pfannendeckung (rot)
Regenentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Fenster und Türen des Gemeinschaftseigentums

Fenster:	Fenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippschließungen
Rollläden:	Kunststoff (grau)
Fensterbänke innen:	Agglo-Marmor (Treppenhaus)
Fensterbänke außen:	Profilblech

Hauseingangstür: verglaste Kunststoffrahmentür mit Seitenelement (weiß) mit Zweifachverglasung

Die Klingel- und Briefkastenanlage befindet sich im Seitenelement.

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

Frischwasserversorgung: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Ableitung im Mischsystem ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung: Fabrikat und Baujahr unbekannt

Es befindet sich eine Gas-Heizungsanlage für alle drei Häuser im Kellergeschoss des Hauses Prosperstraße 228.

Eine Gasplakette und eine Lüftungsöffnung befindet sich an der nördlichen Fassade des Hauses Prosperstraße 228.

Nähere Informationen liegen nicht vor. Die Hausverwaltung hat auf Anfragen nicht reagiert.

Warmwasserversorgung: unbekannt

Bauzeittypisch ist eine zentrale Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

- Glasvordächer
- Balkone
- Dachterrassen
- Feuerleitern

Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

Die in vorgenannter Punktauflistung 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.

3.2.5 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 25

Anmerkungen:

Die Wohnräume konnten nicht besichtigt werden. Die fehlende Innenbesichtigung wird durch einen pauschalen Abschlag berücksichtigt.

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 7, Seite 1).

Raumaufteilung

Wohnfläche:	Diele	3,37 m ²
	WC/Dusche	2,84 m ²
	Kochen	1,86 m ²
	Abstellen	2,28 m ²
	Balkon	1,59 m ²
	Wohnen und Schlafen	20,49 m ²
		<u>32,43 m²</u>
		rd. 32 m ²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnräume:

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Fenster und Türen

Fenster: Fenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippschlägen
Rollläden: Kunststoff (grau)
Fensterbänke innen: unbekannt
Fensterbänke außen: Profilblech

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation: unbekannt

Bauzeittypisch ist eine normale Ausstattung mit Sicherungskasten, Kippsicherungen und FI-Schalter, einer ausreichenden Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Gegensprechanlage, Telefonfestnetz- und Fernsehanschluss

Sanitäre Installation: unbekannt

laut Grundrisszeichnung wurde ein WC, ein Handwaschbecken und eine Dusche verbaut

Zustand, Ausführung und Qualität sind unbekannt.

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung: unbekannt, keine berücksichtigt

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig für ein bis zwei Personen

Belichtung und Besonnung: normal, den Fenstergrößen nach zu urteilen

3.2.6 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, keine festgestellt
Maßnahmen zur Wärmedämmung: Ein Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

3.3 Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen soweit erkennbar lediglich aus gepflasterten Verkehrsflächen.

Das Garagendach der gesonderten Garagenzeile wurde mit Beton-Gehwegplatten befestigt. Der in der Baubeschreibung erwähnte Spielplatz auf einem Teil des Garagendaches ist nicht vorhanden.

Einfriedungen bestehen aus Stahlrohrgeländern.

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:

Gemeinschaftseigentum (nur anteilig berücksichtigt):

- Die Hauseingangstüren sind erneuerungsbedürftig.
- Im Treppenhaus sind die Spaltmaße der Terrazzo-plattierung sehr unterschiedlich.
- Insgesamt sind deutliche Gebrauchsspuren erkennbar.

Sondereigentum (der Teileinheit voll zugerechnet):

Konnten nicht festgestellt werden, weil die Wohneinheit nicht besichtigt werden konnte. Es wird ein pauschaler Abschlag angesetzt.

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

3.4.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohneinheit

Wirtschaftliche Wertminderung:

Für die vorgenannten Baumängel/Bauschäden wurde nach sachverständiger Schätzung ein **Wertabschlag in Höhe von rd. 6.000,00 €** angesetzt.

Die vorgenannte Summe wird in den angewendeten Bewertungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) wertmindernd 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 unterdurchschnittlich für die Baualtersgruppe anzusehen.

Die Wohnanlage macht einen vernachlässigten Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 239/10.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Bottrop, Flur 52, Flurstück 750, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Prosperstraße 226, 228, 230 in 46238 Bottrop, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Hause Prosperstraße 226 im 1. Obergeschoss Mitte mit Kellerraum Nr. 25 – Nr. 25 des Aufteilungsplanes, zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Prosperstraße 226, 228, 230

239/10.000 MEA am Wohnungseigentum mit Kellerraum, beide Nr. 25

Wohnungsgrundbuch Bottrop	Blatt 17955	lfd. Nr.: 1	
Gemarkung Bottrop	Flur 52	Flurstück 750	Fläche: 947 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) garantieren 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 Umrechnungskoeffizienten – 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 Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 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.

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 gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies wird wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

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.

Das Ertragswertverfahren wird als favorisiertes Bewertungsverfahren angesetzt, weil die zu diesem Verfahren vorliegenden erforderlichen Daten in guter Qualität zur Verfügung standen (Wohnflächenberechnung, örtlicher Mietspiegel und Liegenschaftszinssatz).

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.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als Sachwertobjekt anzusehen. Dennoch kann das Verfahren nicht angesetzt werden, weil kein plausibler Sachwertfaktor zur Verfügung stand.

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/ Vergleichsfaktorverfahren (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) herangezogen werden. Das Vergleichsfaktorverfahren wird lediglich zur Plausibilisierung herangezogen, weil sich die Vergleichsfaktoren nur sprunghaft verändern und sich in Übergängen nicht gleitend anpassen.

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:	Bottrop
Postleitzahl:	46238
Gemarkungsname:	Bottrop
Gemarkungsnummer:	5130
Ortsteil:	Batenbrock
Bodenrichtwertnummer:	1743000
Bodenrichtwert:	235 €/m ² (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2025-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	III
Geschossflächenzahl:	1,3
Tiefe:	35 m
Himmelsrichtung:	1,04

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 Bodenwertanteils

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flur:	52
Flurstück:	750
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	baureifes Land

Grundstücksfläche: 947 m²
Miteigentumsanteil: 239/10.000 MEA
tats. Nutzung: Das Flurstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 32 Wohneinheiten und 21 Garagen bebaut.

Ermittlung des Bodenwertanteils		
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)		235,00 €/m ²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	235,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 22.04.2025 ¹⁾	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	235,00 €/m ²
Anpassung an die Grundstücksausrichtung ²⁾	×	1,04
Anpassung an die Nutzung ³⁾	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	244,40 €/m ²
Anpassung an die Geschosszahl ⁴⁾	×	1,00
Anpassung an die GFZ ⁵⁾	×	1,15
Anpassung an die Grundstückstiefe ⁶⁾	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	281,06 €/m ²
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	281,06 €/m ²
Grundstücksfläche	×	947,00 m ²
	=	266.163,82 €
Zu-/Abschläge	±	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	266.163,82 €
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	–	0,00 €
Bodenwert	=	266.163,82 €
bezogen auf den Miteigentumsanteil 239 /10.000 MEA	=	6.361,32 €
Bodenwertanteil, gerundet	rd.	6.400,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- ¹⁾ Der Bodenrichtwert war in den vorangegangenen drei Jahren auf einem konstanten Niveau und wurde zum Jahresanfang um 10,00 €/m² angehoben. Für das laufende Jahr wird keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.
- ²⁾ Für die Anpassung des Bodenrichtwertes an die Grundstücksausrichtung wurden vom örtlichen Gutachterausschuss Auswertungsergebnisse veröffentlicht. Demnach wurde in den Beschreibenden Merkmalen des Bodenrichtwertes ein Wertfaktor in Höhe von 1,04 angegeben.
- ³⁾ Der Bodenrichtwert ist für die Wohnnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- ⁴⁾ Der Bodenrichtwert ist für die dreigeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschosszahl ist somit nicht erforderlich.

- 5) Der Bodenrichtwert gilt für eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,3. Das Bewertungsobjekt weist jedoch eine GFZ von 1,68 (vgl. Bauakte Bottrop) auf. D.h. das Bewertungsobjekt weist ein höheres Maß der baulichen Nutzung auf als das Richtwertgrundstück. Die höhere Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks kann mittels einer GFZ-Anpassung angepasst werden. Gemäß Kreuztabelle und Umrechnungskoeffizienten ist eine Wertanpassung durchzuführen. Der Umrechnungskoeffizient für $GFZ_{1,3}$ beträgt 1,14. Der Umrechnungskoeffizient für $GFZ_{1,68}$ beträgt 1,31. Der Anpassungsfaktor wird ermittelt aus der Division der Umrechnungskoeffizienten (Bewertungsobjekt / Richtwertobjekt). Der Anpassungsfaktor beträgt demnach $1,31/1,14 = 1,15$.
- 6) Der Bodenrichtwert gilt bei einer Grundstückstiefe von 35 m. Das Bewertungsobjekt weist jedoch eine Grundstückstiefe von rd. 27 m auf. Dennoch wird keine Grundstückstiefenanpassung vorgenommen, weil bereits eine GFZ-Anpassung durchgeführt wurde und somit bei einer weiteren Anpassung eine Doppelberücksichtigung durch die Berücksichtigung der Grundstücksfläche in der GFZ-Anpassung vorläge.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwertanteil zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2025 auf **6.400,00 €** 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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 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

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
MFH	Wohnung Nr. 25	32		7,01	224,32	2.691,84
Summe					224,32	2.691,84

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Nettokaltmiete wurde mit 300,00 €/Mon. angegeben und wurde seit 2020 nicht angepasst. Die tatsächliche Nettokaltmiete liegt über der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete gemäß Mietspiegel. Eine Anpassung wird daher zunächst ausgeschlossen. Die Ertragswertermittlung wird daher auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	2.691,84 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (34,58 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 930,84 €
jährlicher Reinertrag	= 1.761,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 4 % von 6.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 256,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.505,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 4 % Liegenschaftszinssatz und n = 49 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,341
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 32.118,21 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 6.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 38.518,21 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	x 1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 38.518,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten (Wertabschlag)	– 6.000,00 €
	= 32.518,21 €
Ertragswert	rd. 33.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir nicht durchgeführt, sondern aus den Bauunterlagen des Bauordnungsamtes der Stadt Bottrop übernommen. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Gebäudealter

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1994 fertig gestellt und ist somit rd. 31 Jahre alt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wird konform zur Anlage 1 der ImmoWertV mit rd. 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Mehrfamilienwohnhaus

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>31 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	49 Jahre

Marktübliche Nettokaltmiete

Die marktübliche Nettokaltmiete, die in vorstehender Ertragswertberechnung Anwendung gefunden hat, wurde auf Grundlage des zum Wertermittlungstichtag gültigen Mietspiegels der Stadt Bottrop (Stand 01.01.2025) ermittelt.

Wohnungsmiete

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle 1: Baualtersklasse, Gruppe II, Wohnungen in Gebäuden, die von 1978 bis 1994 bezugsfertig wurden		6,77 €/m ²
Baujahresanpassung (+ 0,03 €/Baujahr)	+ 16 Jahre	+ 0,48 €/m ²
Abschlag für Qualitätsunterschiede (- 0,06 €/Punkt)	- 4 Punkte	- 0,24 €/m ²
Mietwert laut Mietspiegel:		rd. 7,01 €/m²

Rohertrag

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

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

Wohnungseigentume: 429,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 14,00 €/m² Wohnfläche pro Jahr

Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

Ange setzte Verwaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnungseigentume	1 Stck.	x	429,00 €/Stck.	=	429,00 €
				Σ	429,00 €

Ange setzte Instandhaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	32 m ²	x	14,00 €/m ²	=	448,00 €
				Σ	448,00 €

Ange setztes Mietausfallwagnis:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Rohertrag		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	2.691,84 €	=	53,84 €
				Σ	53,84 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = 930,84 €

prozentualer Anteil vom Rohertrag = 34,58 %

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der zu erwartenden Restnutzungsdauer und der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Der regionale Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume in Mehrfamilienhäusern (4 – 19 WE) wurde im Grundstücksmarktbericht für die Stadt Bottrop mit 2,59 % \pm 1,03 % angegeben. Dabei wurde eine mittlere Restnutzungsdauer von 44 Jahren festgestellt. Bei Wohnanlagen mit höherer Anzahl an Wohneinheiten (Punktbebauung) liegt der Liegenschaftszinssatz bei 3,63 % \pm 1,75 %.

Da bei dem Bewertungsobjekt eine Restnutzungsdauer von 49 Jahren geschätzt wurde und die Wohnanlage aus insgesamt 32 Wohneinheiten besteht, muss dieser noch angepasst werden.

Das Bewertungsobjekt wird insgesamt schlechter als der Durchschnitt eingeschätzt, welches den Liegenschaftszinssatz geringfügig erhöht. Zudem sind mehr Wohneinheiten vorhanden und einige Räume (Heizungskeller, Wohnräume des Bewertungsobjektes) konnten nicht besichtigt werden. Des Weiteren macht die Wohnanlage einen vernachlässigten Eindruck. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume in der Wohnanlage wird daher innerhalb der angegebenen Spannen als Mittelwert der Gruppen „Mehrfamilienhaus“ und „Wohnanlagen“ nach Einschätzung der Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes im regionalen Markt mit 4 % angenommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Hierfür stand jedoch kein plausibler Sachwertfaktor zur Verfügung. Das Sachwertverfahren konnte deshalb nicht angewendet werden.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** des Wohnungseigentums wurde mit **rd. 33.000,00 € ermittelt.**

4.5.4 Plausibilisierung des Verkehrswerts

Der örtliche Gutachterausschuss hat für das Jahr 2025 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt „Wohnungseigentume“ abgeleitet und im Internet auf BORIS.NRW, dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen, veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Die durch den Gutachterausschuss abgeleiteten Immobilienrichtwerte

- sind bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche [€/m²] (berechnet nach Wohnflächenverordnung)
- sind inklusive Bodenwert für eine typische zum Objekt passende Grundstücksgröße; darüber hinausgehende Flächen wie z.B. Gartenlandflächen oder Arrondierungsflächen sind nicht enthalten und zusätzlich zu berücksichtigen
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplätze etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Wegerechte, Erbbaurecht)
- gelten für schadenfreie Objekte (vorhandene Baumängel / Bauschäden müssen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Anschluss berücksichtigt werden)

Es wurden folgende Einflussfaktoren auf den Immobilienrichtwert festgestellt:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Balkon
- Gartennutzung
- Anzahl der Einheiten im Gebäude
- Geschosslage
- Modernisierungstyp
- Gebäudestandard (einfache Ausstattung, mittlere Ausstattung, gehobene Ausstattung)
- Mietsituation
- Wohnlage

Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentume in der Richtwertzone beträgt rd. **2.200 Euro pro m²**. Dieser Richtwert ist bezogen auf ein **Normobjekt** mit den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Merkmalen.

Mit Hilfe der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten werden die abweichenden Eigenschaften zwischen dem Immobilienrichtwert und dem zu bewertenden Objekt berücksichtigt.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2.200,00 €/m ²		
Gemeinde	Bottrop		
Immobilienrichtwertnummer	1		
Baujahr	1992	1994	+ 2,4 %
Wohnfläche	80 m ²	32 m ²	- 15,1 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0,0 %
Gartennutzung	keine Gartennutzung	keine Gartennutzung	0,0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	6	32	- 11,4 %
Geschosslage	1	2	- 2,9 %
Modernisierungstyp	neuzeitlich (voll modernisierter Altausbau)	bauzeittypisch (nicht modernisiert)	- 22,5 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0,0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	- 3,5 %
Wohnlage	mittel	einfach	- 8,6 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.120,00 €/m ²	
Immobilienpreis für das Objekt (gerundet auf Zehner)		35.840,00 €	
Abschlag für Baumängel und Bauschäden (vgl. Abs.3.4)		- 6.000,00 €	
Lageangepasster Immobilienpreis		= 29.840,00 €	
Lageangepasster Immobilienpreis (gerundet)		30.000,00 €	

(Quelle: Immobilienrichtwertauskunft von BORIS.NRW)

Der auf das Bewertungsobjekt angepasste Immobilienrichtwert beträgt rd. 940,00 €/m² Wohnfläche und führt zu einem Immobilienpreis von **30.000,00 €**.

Der im Vorabschnitt ermittelte Verkehrswert befindet sich im Bereich des Immobilienrichtwertes (Toleranzbereich ± 10 %. Das Ergebnis kann somit als plausibel angesehen werden.

4.5.5 Verkehrswert

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Prosperstraße 226, 228, 230

239/10.000 MEA am Wohnungseigentum mit Kellerraum, beide Nr. 25

Wohnungsgrundbuch Bottrop	Blatt 17955	lfd. Nr.: 1	
Gemarkung Bottrop	Flur 52	Flurstück 750	Fläche: 947 m ²

Der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 239/10.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Bottrop, Flur 52, Flurstück 750, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Prosperstraße 226, 228, 230 in 46238 Bottrop, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Hause Prosperstraße 226 im 1. Obergeschoss Mitte mit Kellerraum Nr. 25 – Nr. 25 des Aufteilungsplanes, wurde entsprechend des in den Vorabschnitten ermittelten Ertragswertes zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2025 mit rd.

33.000,00 €

(in Worten: dreiunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

Eine Innenbesichtigung der Wohnräume konnte nicht durchgeführt werden. Der Eigentümer hat mir den Zutritt nicht ermöglicht. Besichtigt werden konnten lediglich einige Gemeinschaftsräume. Die Bewertung erfolgte daher teilweise nach dem äußeren Anschein. Die fehlende Innenbesichtigung des Apartments wird durch einen pauschalen Abschlag berücksichtigt.

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 22. April 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 Schadenersatzhaftung 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] **Stadt Bottrop**
Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Bottrop (Stand 01.01.2025)

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)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wert-ermittlung 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)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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)

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

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
- Anlage 4.1: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 4.2: Innenaufnahmen
- Anlage 5: Bauzeichnungen
- Anlage 6: Baubeschreibung
- Anlage 7: Wohnflächenberechnung und Zusammenstellung
- Anlage 8: Amtliche Auskünfte