

## **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](mailto:info@rueping.eu)  
Web: [www.rueping.eu](http://www.rueping.eu)

**Geschäftsnummer: 016 K 008/24**  
**Gutachtennummer: 2025-01-005**

**Marl, den 24. Juli 2025**

## GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Zweifamilienhaus mit zwei Garagen bebauten Grundstücks im Außenbereich, Gemarkung Kirchhellen, Flur 34, Flurstück 40, Gebäude- und Freifläche, Wohnen; sowie die als Waldflächen deklarierten Flurstücke, Gemarkung Kirchhellen, Flur 34, Flurstücke 59 und 58, Waldflächen Pöttering 1 in 46244 Bottrop.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 20.05.2025 ermittelt mit rd.

**740.000,00 €**

(in Worten: siebenhundertvierzigtausend Euro) Flurstück 40, Wohnhaus,

und

**39.100,00 €**

(in Worten: neununddreißigtausendeinhundert Euro) Flurstück 59, Waldfläche

und

**55.600,00 €**

(in Worten: fünfundfünfzigtausendsechshundert Euro) Flurstück 58, Waldfläche.

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 49 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 und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige 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.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Wohnhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung.....	12
3.2.3	Ausführung und Ausstattung.....	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	15
3.2.6	Beschreibung der Wohneinheit im Erdgeschoss.....	16
3.2.7	Beschreibung der Wohneinheit im Dachgeschoss.....	18
3.3	Garage, straßenseitig links.....	19
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	19
3.3.2	Ausführung und Ausstattung.....	19
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	20
3.3.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	20
3.3.5	Beschreibung der Nutzereinheit.....	20
3.4	Garage, straßenseitig rechts.....	20
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	20
3.4.2	Ausführung und Ausstattung.....	20
3.4.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	21
3.4.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	21
3.4.5	Beschreibung der Nutzereinheit.....	21
3.5	Außenanlagen.....	21
3.6	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung.....	22
3.6.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau.....	22
3.6.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit.....	22
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	23
4.1	Grundstücksdaten.....	23
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	23
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	24
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	25
4.2.4	Bewertung des Grundstücks.....	26
4.3	Bodenwertermittlung.....	27
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale.....	27
4.3.2	Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 40 (Wohnbaufläche).....	28
4.3.3	Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 59 (Waldfläche laut Grundbuch).....	29

---

4.3.4	Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 58 (Waldfläche laut Grundbuch) .....	30
4.4	Sachwertermittlung .....	31
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	31
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	31
4.4.3	Sachwertberechnung .....	35
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	37
4.5	Ertragswertermittlung .....	45
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	45
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	45
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	48
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	49
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	52
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	52
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	52
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	52
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	53
4.6.5	Verkehrswerte .....	54
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen .....	56
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	56
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen .....	56
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	56
6	Verzeichnis der Anlagen .....	58

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand: Bewertet werden sollen ein mit einem Zweifamilienhaus mit zwei Garagen bebautes Grundstück und zwei Grundstücke, die als Waldflächen ausgewiesen wurden.

Objektadresse: Pöttering 1  
46244 Bottrop

Grundbuchangaben: Grundbuch von: Kirchhellen  
Blatt-Nr.: 1260  
Laufende Nr. des Grundstücks: 1  
Gemarkung: Kirchhellen  
Flur: 34  
Flurstück: 40  
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche,  
Wohnen  
Lage: Pöttering 1  
Größe: 713 m<sup>2</sup>

Grundbuchangaben: Grundbuch von: Kirchhellen  
Blatt-Nr.: 1260  
Laufende Nr. des Grundstücks: 2  
Gemarkung: Kirchhellen  
Flur: 34  
Flurstück: 59  
Wirtschaftsart: Waldfläche  
Lage: Pöttering 1  
Größe: 454 m<sup>2</sup>

Grundbuchangaben: Grundbuch von: Kirchhellen  
Blatt-Nr.: 1260  
Laufende Nr. des Grundstücks: 3  
Gemarkung: Kirchhellen  
Flur: 34  
Flurstück: 58  
Wirtschaftsart: Waldfläche  
Lage: Pöttering 1  
Größe: 713 m<sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom 06. 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 zur Aufhebung der Gemeinschaft
Derzeitige Nutzung:	<p>In dem Bewertungsobjekt befinden sich zwei Wohneinheiten. In der straßenseitig linken Garage sind zwei Einstellplätze und in der straßenseitig rechten Garage ein Einstellplatz ausgewiesen.</p> <p>Das gesamte Bewertungsobjekt wird von der Miteigentümerin bewohnt. Vermietungen liegen nicht vor.</p>
Nachfolgenutzung:	Die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungstichtag:	20. Mai 2025
Tag der Ortsbesichtigung:	20. Mai 2025
Dauer der Ortsbesichtigung:	Beginn: 16.30 Uhr Ende: 19.10 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	Beim Ortstermin konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zum Ortstermin waren die Miteigentümerin gemäß zugehörigem Grundbuchblatt Abt. I, lfd. Nr. 5.2 sowie der Sachverständige Volker Rüping anwesend.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000)</li><li>• Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000)</li><li>• Auszug aus der Flurkarte der Stadt Bottrop vom 01.04.2025</li><li>• unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Kirchhellen, Blatt 1260, Seiten 1 – 16 von 16, vom 09.01.2025 mit letzter Änderung vom 01.08.2024</li><li>• sechs Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Bottrop</li><li>• Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannten Bauakten</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop</li><li>• Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Bottrop, Stand 01.01.2025 (derzeitig aktueller Stand)</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauaufsichtsamtes der Stadt Bottrop vom 03.04.2025</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachbereiches Umwelt und Grün der Stadt Bottrop vom 07.04.2025</li><li>• Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation Fachbereiches Finanzen der Stadt Bottrop vom 10.04.2025</li><li>• erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen</li></ul>

## 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 <sup>2</sup> )
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	(ca. 41 km entfernt)
	Dortmund-Wickede	(ca. 59 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 Kirchhellen im Außenbereich, westlich von Grafenwald.	
	Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich nicht in fußläufiger Entfernung.	
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV der Linie 269 befindet sich an der Straße Grafenmühle in unmittelbarer Nähe.	
	Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteige- möglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.	
Wohn- und Geschäftslage:	ruhige Wohnlage im Außenbereich	

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	überwiegend Wohnnutzung in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	<p>Nach Einsicht in die Lärmkartierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. <a href="https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de">https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de</a>) liegen zum Bewertungsobjekt nur Lärmdaten des Straßenverkehrs vor. Für die Lärmkarten <i>Schiene (Bund) 24h-Pegel</i>, <i>Schiene (Sonstige) 24h-Pegel</i>, <i>Flugverkehr</i> und <i>Industrie</i> liegen keine Daten in der unmittelbaren Nähe des Bewertungsobjektes vor. Demnach liegt der Lärmpegel durch Straßenlärm &lt; 55 dB.</p> <p>Bei den Ortsbesichtigungen wurden insgesamt keine Auffälligkeiten festgestellt. Eine Wertanpassung des Bodenrichtwertes wird daher nicht für angemessen erachtet.</p>
Topographie:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	Flurstück 40:	rd. 20 m
	Flurstück 59:	Feldlage, nicht direkt erschlossen
	Flurstück 58:	Feldlage, nicht direkt erschlossen
Grundstücksgröße:	Flurstück 40:	713 m <sup>2</sup>
	Flurstück 59:	454 m <sup>2</sup>
	Flurstück 58:	713 m <sup>2</sup>
(nachfolgend Bewertungsflurstücke genannt)		
Grundstücksform:	allesamt rechteckige Grundstücksformen	

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	Siedlungsstraße in einer Splittersiedlung im Außenbereich
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Stromanschluss Frisch- und Abwasser Telefon-Festnetzverbindung Satellitenantenne
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	nur Grenzbebauung der Garagen zur 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 1989 durch das Bergwerk Prosper Haniel erfolgte. Vorangegangene Abbautätigkeiten 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 Bottrop, Blatt 1260, Seiten 1 – 16 von 16 vom 09. Januar 2025 mit letzter Änderung vom 01. August 2024 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

#### Lfd. Nr. 1

Grundstück Gemarkung Kirchhellen, Flur 34, Flurstück 40, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Pöttering 1, Größe 713 m<sup>2</sup>

#### Lfd. Nr. 2

Grundstück Gemarkung Kirchhellen, Flur 34, Flurstück 59, Waldfläche, Pöttering 1, Größe 454 m<sup>2</sup>

#### Lfd. Nr. 3

Grundstück Gemarkung Kirchhellen, Flur 34, Flurstück 58, Waldfläche, Pöttering 1, Größe 713 m<sup>2</sup>

### Eintragungen in Abteilung II:

#### Lfd. Nr. 1 zu 1, 2, 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bottrop, 16 K 008/24). Eingetragen am 01.08.2024.

*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 nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 8, Seite 1).
Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis des Bauaufsichtsamtes der Stadt Bottrop sind zu den Bewertungsflurstücken mit Stand 03.04.2025 keine Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 8, Seite 2).
Denkmalschutz:	Ein Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Bottrop vom 07.04.2025 nicht (vgl. Anlage 8, Seite 4).

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

#### **Bauplanungsrecht**

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Die Flächen des Bewertungsobjektes werden im Flächennutzungsplan als Flächen der Landwirtschaft dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt zum Wertermittlungsstichtag kein gültiger Bebauungsplan vor. Die Bewertung erfolgt nach § 35 BauGB als Fläche im Außenbereich.</p> <p>Nähere Informationen zum aktuell gültigen Bauplanungsrecht können im Internet unter <a href="http://www.regioplaner.de">www.regioplaner.de</a> eingesehen werden.</p>

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

#### **Bauordnungsrecht**

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden sechs Bauakten vom Sachverständigen eingesehen.

Demnach wird gemäß:

- Bauschein Nr. Ki 204/70 vom 10.08.1970 zur Errichtung eines Einfamilienhauses als OKAL-Fertighaus
- 1. Nachtrags-Bauschein Nr. Ki 204/70 vom 03.02.1971 zur Errichtung eines Einfamilienhauses in konventioneller Bauweise (gemäß Baubeschreibung, vgl. Anlage 9)
- Rohbauabnahmeschein Nr. Ki 204/1970 vom 10.08.1970 zur Errichtung eines Einfamilienhauses in konventioneller Bauweise (Abnahme v. 30.06.1971, ohne Beanstandungen)
- Schlussabnahmeschein Nr. Ki 204/1970 vom 10.08.1970 zur Errichtung eines Einfamilienhauses in konventioneller Bauweise (Abnahme v. 06.03.1972, ohne Beanstandungen)
- Bauschein Nr. Ki 162/72 vom 28.07.1972 zur Errichtung einer PKW-Fertigarage (straßenseitig rechte Einzelgarage)
- Schlussabnahmeschein Nr. Ki 162/72 vom 28.07.1972 zur Errichtung einer PKW-Fertigarage (Abnahme vom 19.02.1974, ohne Beanstandungen)
- Bauschein Nr. Ki 390/70 vom 03.02.1971 zur Errichtung einer Doppelgarage (straßenseitig linke Garage)
- Schlussabnahmeschein Nr. Ki 390/70 vom 03.02.1971 zur Errichtung einer Doppelgarage (Abnahme vom 19.02.1974, ohne Beanstandungen)

die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen unterstellt.

#### Anmerkungen:

Das ursprünglich projektierte OKAL-Fertighaus auf einem konventionell errichteten Keller wurde gemäß Nachtrags-Bauschein nicht ausgeführt. Statt dessen wurde gemäß Nachtrags-Baubeschreibung das gesamte Gebäude in konventioneller Bauweise errichtet.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Einfamilienhaus zwischenzeitlich als Zweifamilienhaus und die ehemalige Terrasse als Wohnzimmer umgebaut wurde. Die Terrasse wurde gartenseitig versetzt. Die Umbaumaßnahmen sind in der Bauakte der Stadt Bottrop nicht aktenkundig. Nach Auskunft des Miteigentümers wurden die Umbaumaßnahme vom Voreigentümer ausgeführt.

In der Wertermittlung wird die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit unterstellt, weil das Gebäude mit Nachtragsgenehmigung zwar noch als Einfamilienhaus, das Dachgeschoss jedoch 1971 bereits als Wohnfläche genehmigt wurde. Zudem wurde im Bereich des jetzigen Wohnzimmers und der Terrasse im Jahr 1976 eine Schwimmhalle projektiert und genehmigt, jedoch nicht ausgeführt. Die Erweiterung des Baukörpers war somit geplant. Eine Rückbauverpflichtung wird daher als gering eingeschätzt.

In der Wertermittlung wird für die nachträgliche Genehmigung jedoch ein Kostenansatz für prüffähige Planungs- und Genehmigungsunterlagen einschl. Statik berücksichtigt.

Für die vorgenannten Genehmigungsaufwendungen wurde nach sachverständiger Schätzung ein **Wertabschlag in Höhe von rd. 8.000,00 €** angesetzt.

Die vorgenannte Summe wird sowohl in der Sachwertberechnung als auch in der Ertragswertberechnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Sollte die bauordnungsrechtliche Prüfung negativ beschieden werden, ist das Gutachten unter diesem Aspekt zu überarbeiten.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

### ***Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation***

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Das Flurstück 40 wird als bebaute Fläche im Außenbereich berücksichtigt. Die Flurstücke 58 und 59 werden als Hinterland bewertet.

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 3).

## **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 Wohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Gebäude frei stehend ausgeführt Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut.
Baujahr:	1972 (reel)
Fiktives Baujahr	Unter Berücksichtigung der Modernisierungen wurde ein mittleres fiktives Baujahr 1998 ermittelt (vgl. Abschnitt 4.4.4).
Außenansicht:	Die Fassade ist mit einem Wärmedämm-Verbundsystem verkleidet.

##### 3.2.2 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Fassade wurde gedämmt (WDVS 160 mm bzw. 90 mm).</li><li>• Die Fenster und Haustüranlage wurden erneuert.</li><li>• Die Dacheindeckung wurde erneuert und gedämmt (200 mm).</li></ul>
---	--

- Der Innenausbau wurde insgesamt erneuert.

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: Streifenfundamente mit Kiesbeton

KG-Sohle: Beton

Kellermauerwerk: Kalksandsteinmauerwerk

Erd- und Dachgeschossmauerwerk: Mauerwerk in verschiedenen Ausführungen, tlw. Trockenbauwände

Decken: Stahlbetondecken

Dacheindeckung: Pfannendeckung

#### ***Nutzungseinheiten, Raumaufteilung***

Kellergeschoss:

- Waschküche und Trockenraum
- Kellerflur
- vier Kellerräume, davon ist ein Raum als Sauna und Bad ausgebaut
- Heizungskeller
- Öllager

Erdgeschoss:

- Diele
- WC
- Bad
- Kind links
- Elternschlafzimmer
- Ankleide (ehemals Kind Mitte)
- Kind rechts (ehemals Küche)
- Essplatz
- Küche (ehemals Wohnraum)
- Wohnzimmer (ehemals Terrasse)
- Terrasse

Dachgeschoss:

- Flur
- Bad
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Gast
- Küche (ehemals Zimmer)
- Wohnzimmer (ehemals Hobbyraum)
- Dachterrasse

Dachboden:

- zwei Dachbodenräume

### **Keller**

Bodenbeläge:	Lamine, Granit (schwarz), Kleinmosaik, tlw. nur Estrich
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß), tlw. Fliesen
Deckenbekleidungen:	Ortbetondecke mit Anstrich (weiß), tlw. mit Deckenputz und Anstrich (weiß)
Fenster:	Kunststoff-Kippfenster (weiß) mit Zweifachverglasung
Türen:	Holztüren in Holzzargen (weiß) mit Edelstahlgriffen  Stahltür in Stahlzarge zum Heizungskeller, normale Ausführung (weiß)  Kelleraußentür zur Kelleraußentreppe als Kunststoffrahmentür mit Paneelfüllung und Edelstahlgittertür außen
Besonderheiten:	Der Kellerflur und ein hinterer Sauna- und Baderaum sind höherwertiger ausgebaut (Granitboden, Eckbadewanne, Sauna, Heizung usw.).

### **Treppenaufgang**

Bodenbeläge:	Treppe vom EG bis KG und von EG bis DG als Stahltreppe mit Vollholzstufen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Anstrich (weiß)
Geländer:	Stahlgeländer mit Füllstäben und Holzhandlauf

### **Dach**

Dachkonstruktion:	Holztragkonstruktion
Dachform:	Walmdach mit drei Dachgauben und einer Dachterrasse mit Dachmarkise
Dacheindeckung:	Betondachsteine (grau)
Regenentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech oder Kupferblech

### **Fenster und Türen**

Fenster:	Fenster aus Kunststoffprofilen (grau/weiß) mit Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen (Baujahr 2010) Rollläden: Alu (grau) mit el. Rollladenantrieben im Erdgeschoss vorhanden Fensterbänke innen: Granit (schwarz) Fensterbänke außen: Granit (schwarz)  Dachflächenfenster mit integrierten Jalousien
Hauseingangstür:	verglaste Aluminiumtür (grau/weiß) mit Glasausschnitt und drei verglasten Seitenelementen mit satiniertem Glas und Zweifachverglasung (Baujahr 2016)

Innentüren: Holztüren mit Holzzargen (weiß und braun), bessere Qualität und Ausführung

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

#### ***Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation***

Frischwasserversorgung: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (lt. Auskunft des Miteigentümers)

Abwasserinstallation: Aus den Bauunterlagen der Stadt Bottrop wurde 1970 eine Kleinkläranlage mit Untergrund-Verrieselungsanlage genehmigt. Laut Auskunft des Miteigentümers ist das Grundstück zwischenzeitlich an das kommunale Abwasserleitungssystem angeschlossen.

#### ***Heizung und Warmwasserversorgung***

Heizung: Öl-Brennwertheizgerät Fabrikat Viessmann Vitodens 300-C mit Speicher-Wassererwärmer Fabr. Viessmann Vitocell 100-VELCO Klöckner, Baujahr 2016 (lt. Auskunft des Miteigentümers) im Heizungskeller installiert

Kunststoff-Batterietanks, Baujahr 2016 (lt. Auskunft des Miteigentümers) im Öllager im Kellergeschoss installiert

Die letzte Abgasmessung des Wärmeerzeuger wurde am 08.04.2025 durchgeführt. Der Abgasverlust wurde mit 0,8 % angegeben.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt über Flachheizkörper oder Handtuchheizkörper mit Thermostatventilen.

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserbereitung für die Erdgeschosswohnung erfolgt zentral aus der Heizungsanlage.

Im Bad im DG wurde ein Durchlauferhitzer installiert.

### 3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen

#### ***Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen***

Besondere Bauteile  
(Gesamtnutzungsdauer rd. 80 J):

- Kelleraußentreppe mit Edelstahlgeländer
- Eingangstreppe mit Edelstahlgeländer
- Terrassenüberdachung
- Dachterrasse (Mehraufwand statt Dacheindeckung)
- drei Dachgauben
- höherwertiger Kellerausbau (Putz, Fliesen, Sanitär, Heizung)
- zus. Schornstein für Kamin (Essplatz)

Besondere Bauteile  
(Gesamtnutzungsdauer rd. 30 J):

- Terrassenmarkise
- Dachmarkise

Besondere Einrichtungen  
(Gesamtnutzungsdauer rd. 30 J):

- Heizöl-Batterietanks
- Sauna
- Kamin mit Heizkassette (Essplatz)



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 Wohneinheit im Erdgeschoss

Von der Wohneinheit lag keine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde bei der Ortsbesichtigung ein örtliches Aufmaß angefertigt (vgl. Anlage 7, Seite 2).

Demnach beträgt die Wohnfläche einschl. der anteilig, gemäß WoFIV berücksichtigten Terrasse, insgesamt 145,56 m<sup>2</sup>.

#### ***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen***

##### Diele:

Bodenbeläge:	Parkett
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Anstrich (weiß)

##### WC:

Bodenbeläge:	Granit (schwarz)
Wandbekleidungen:	Fliesen, halbhoch (weiß), darüber Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Anstrich (weiß)

##### Bad:

Bodenbeläge:	Granit (schwarz)
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Anstrich (weiß)

##### Kind links:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (hellgrün)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Anstrich (weiß)

##### Elternschlafzimmer:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß und schwarz)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Anstrich (weiß)

##### Ankleide:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Anstrich (weiß)

##### Essplatz:

Bodenbeläge:	Parkett
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Anstrich (weiß)

##### Wohnen:

Bodenbeläge:	Parkett
Wandbekleidungen:	Putz mit und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Anstrich (weiß)

##### Küche:

Bodenbeläge:	Feinsteinzeug (hellgrau mit Glimmer)
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß), Fliesenspiegel wie Bodenbelag
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Anstrich (weiß)

Terrasse:

Bodenbeläge:	Steinzeug (grau)
Wandbekleidungen:	Hausfassade
Deckenbekleidungen:	Holzverkleidung (braun)

Kind rechts:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (blassgrün)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Anstrich (weiß)

***Elektro- und Sanitärinstallation***

Elektroinstallation:

bessere Ausstattung, Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Außenbeleuchtung, Telefonfestnetz- und Satellitenanlage sowie el. Rollladenantriebe und el. Terrassenheizstrahler vorhanden

Sanitäre Installation:

Bad:

1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten  
1 x wandhängendes BD mit Mischbatterie  
1 x Handwaschbecken mit Granitplatte als Waschtisch  
1 x bodengleiche Dusche mit Klarglasverglasung  
gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

WC:

1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten  
1 x kleines Handwaschbecken  
gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

***Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB***

Küchenausstattung:

In der Küche ist eine Einbauküche vorhanden. Die Einbauküche wird als Zubehör gemäß § 97 BGB bewertet und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

Die Küche wurde laut der Miteigentümerin im Jahr 2020 eingebaut. Die Herstellungskosten wurden mit 23.000 € angegeben.

Die Einbauküche hat folgende funktionstüchtige Elektrogeräte:

- Induktions-Kochfeld
- Backofen
- Kühl-Gefrierkombination
- Spülmaschine
- Dunstabzugshaube

Bei der Einbauküche wird der Zeitwert auf ca. **14.000,00 €** geschätzt.

***Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung***

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Belichtung und Besonnung:

Normal

### 3.2.7 Beschreibung der Wohneinheit im Dachgeschoss

Von der Wohneinheit lag keine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde bei der Ortsbesichtigung ein örtliches Aufmaß angefertigt (vgl. Anlage 7, Seiten 3 und 4).

Demnach beträgt die Wohnfläche einschl. der anteilig, gemäß WoFIV berücksichtigten Dachterrasse, insgesamt 80,63 m<sup>2</sup>.

#### ***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen***

##### Flur:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	GK mit Anstrich (weiß)

##### Dusche/WC:

Bodenbeläge:	Granit (schwarz)
Wandbekleidungen:	Fliesen, türhoch (weiß), darüber Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	GK mit Anstrich (weiß)

##### Abstellraum:

Bodenbeläge:	Fliesen (grauschwarz)
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (hellgrün)
Deckenbekleidungen:	GK mit Anstrich (weiß)

##### Schlafzimmer:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß und grau)
Deckenbekleidungen:	GK mit Anstrich (weiß)

##### Gast:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß und grau)
Deckenbekleidungen:	GK mit Anstrich (weiß)

##### Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen (grauschwarz)
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß und grau)
Deckenbekleidungen:	GK mit Anstrich (weiß)

##### Wohnen (Hobbyraum):

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß und grau)
Deckenbekleidungen:	GK mit Anstrich (weiß)

##### Dachterrasse:

Bodenbeläge:	Betonplattierung (grau)
Wandbekleidungen:	Hausfassade
Deckenbekleidungen:	keine festgestellt

#### ***Elektro- und Sanitärinstallation***

##### Elektroinstallation:

bessere Ausstattung, Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Außenbeleuchtung, Telefonfestnetz- und Satellitenanlage sowie el. Dachmarkise vorhanden

##### Sanitäre Installation:

##### Bad:

1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten  
1 x kleines Handwaschbecken

1 x Dusche mit flacher Duschtasse und Alukabine mit  
Klarglasverglasung  
gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte  
Garnituren

### ***Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB***

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

Die Miteigentümerin konnte keine Informationen zum Preis und Einbau der Küche mitteilen.

Es wird daher angenommen, dass die Einbauküche im Jahr 2020 zeitgleich mit der Küche im EG verbaut wurde und ca. 6.000 € kostete.

Die Einbauküche hat folgende funktionstüchtige Elektrogeräte:

- Ceran-Kochfeld
- Backofen
- Kühlschrank
- Spülmaschine
- Dunstabzugshaube

Bei der Einbauküche wird der Zeitwert auf ca. **3.700,00 €** geschätzt.

### ***Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung***

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal

## **3.3 Garage, straßenseitig links**

### **3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Art der Gebäude: Eingeschossiges Gebäude, als überlange Doppelgarage ausgeführt. Die Garage ist nicht unterkellert. Das Dach ist als Flachdach mit Bitumendachabdichtung ausgeführt.

Bei der Garage handelt es sich um eine überlange Garage in der die Fahrzeuge hintereinander stehen.

Baujahr: 1971 (im Zuge der Errichtung des Einfamilienhauses)

Außenansicht: Putzfassade, Optik wie Wohnhaus

### **3.3.2 Ausführung und Ausstattung**

#### ***Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)***

Konstruktionsart: konventionelle Bauweise

Fundamente: Stahlbeton

Außenmauerwerk: Mauerwerk mit Putzfassade (weiß)

Decke: Betondeckenelemente mit Bitumen-Dachabdichtung

#### ***Türen und Tore***

Seitentür: keine festgestellt

Tore: zwei Sektionaltore mit el. Torantrieben

### **3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

#### ***Elektro, Heizung und Wasserversorgung***

Elektroinstallation: normale Installation unter Putz

Heizung: keine festgestellt

Wasserversorgung: keine festgestellt

### **3.3.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen**

#### ***Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen***

Besondere Bauteile: keine festgestellt

Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

### **3.3.5 Beschreibung der Nutzeinheit**

#### ***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen***

##### Garage:

Bodenbeläge:	Estrich (grau)
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Betondecke mit Anstrich (weiß)

### **3.4 Garage, straßenseitig rechts**

#### **3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Art der Gebäude: Eingeschossiges Gebäude, als normale Einzelgarage ausgeführt. Die Garage ist nicht unterkellert. Das Dach ist als Flachdach mit Bitumendachabdichtung ausgeführt.

Baujahr: 1972 (im Zuge der Errichtung des Einfamilienhauses)

Außenansicht: Putzfassade, Optik wie Wohnhaus

#### **3.4.2 Ausführung und Ausstattung**

##### ***Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)***

Konstruktionsart: Fertigbauweise

Fundamente: Stahlbeton

Außenmauerwerk: Mauerwerk mit Putzfassade (weiß)

Decke: Betondecke mit Bitumen-Dachabdichtung

### ***Türen und Tore***

Seitentür: einfache Stahltür in Stahlzarge

Tore: Sektionaltor mit el. Torantrieb

## **3.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

### ***Elektro, Heizung und Wasserversorgung***

Elektroinstallation: normale Installation auf Putz

Heizung: keine festgestellt

Wasserversorgung: keine festgestellt

## **3.4.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen**

### ***Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen***

Besondere Bauteile: keine festgestellt

Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

## **3.4.5 Beschreibung der Nutzeinheit**

### ***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen***

#### Garage:

Bodenbeläge: Estrich (grau)

Wandbekleidungen: Beton-Fertigteilewände mit Anstrich (grau)

Deckenbekleidungen: Beton-Fertigteildecke mit Anstrich (grau)

## **3.5 Außenanlagen**

Der Vorgarten besteht aus einer Rasenfläche mit einer kurzen Ligusterhecke am Mülltonnenstellplatz.

Die Zuwegungen zu den Garagen sind mit Beton-Rechteckpflaster (grau) befestigt. Der Weg zum Hauseingang besteht aus Bruchsteinplatten. Ein Teilbereich vor dem Haus ist mit Schotter bedeckt.

Der rückwärtige Garten des Flurstücks 40 besteht überwiegend aus einer großflächigen, erhabenen Terrasse, die mit Steinzeugplatten (grau) befestigt wurden. Umlaufend sind Granitpalisaden vorhanden. Die Treppe zum Garten besteht aus Granitstufen und ist flankiert von vier abgetreppten Beetflächen, die mit Schotter gefüllt sind. Ein Teilbereich der Terrasse wurde mit einem Edelstahlgeländer gesichert.

Die Freifläche hinter der straßenseitig linken Garage ist mit Beton-Rechteckpflaster (grau) befestigt. Zudem führt ein ebenfalls gepflasterter Weg bogenförmig zu den beiden rückwärtigen Grünflächen (Flurstücke 59 und 58).

Auf dem Flurstück 59 wurde ein Schwimmteich mit Wasserspiel und einem Freisitz aus Holzdielen angelegt. Hinter dem Schwimmteich wurde Bambus gepflanzt. Zudem sind auf dem Flurstück 59 ein Holz-Gartenhaus und ein Hühnerstall vorhanden.

Auf dem Flurstück 58 befindet sich ebenfalls ein Holz-Gartenhaus.

Die Einfriedungen bestehen Maschendrahtzäunen und Buschwerk.

### 3.6 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

#### 3.6.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

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

Baumängel/Bauschäden,  
Instandhaltungsstau:

- Im Wasch- und Trockenraum im KG fehlen die Fußleisten und es sind Putzschäden in diesem Bereich zu erkennen.
- Im Heizungskeller ist der Bodenbelag schadhaft.

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.

#### 3.6.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit

Wirtschaftliche Wertminderung:

Für die vorgenannten Baumängel/Bauschäden wurde nach sachverständiger Schätzung ein **Wertabschlag in Höhe von rd. 5.000,00 €** festgestellt.

Die vorgenannte Summe wird sowohl in der Sachwertberechnung als auch in der Ertragswertberechnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (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 gut anzusehen. Es ist ein nur sehr geringer Unterhaltungsstau erkennbar.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Zweifamilienhaus mit zwei Garagen bebauten Grundstücks im Außenbereich, Gemarkung Kirchhellen, Flur 34, Flurstück 40, Gebäude- und Freifläche, Wohnen; sowie die als Waldflächen deklarierten Flurstücke, Gemarkung Kirchhellen, Flur 34, Flurstücke 59 und 58, Waldflächen Pöttering 1 in 46244 Bottrop zum Wertermittlungstichtag 20.05.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Pöttering 1

<b>Grundbuch</b> Kirchhellen	<b>Blatt</b> 1260	<b>lfd. Nr.:</b> 1	
<b>Gemarkung</b> Kirchhellen	<b>Flur</b> 34	<b>Flurstück</b> 40	<b>Fläche:</b> 713 m <sup>2</sup>

Grundbuch, Waldfläche, Pöttering 1

<b>Grundbuch</b> Kirchhellen	<b>Blatt</b> 1260	<b>lfd. Nr.:</b> 2	
<b>Gemarkung</b> Kirchhellen	<b>Flur</b> 34	<b>Flurstück</b> 59	<b>Fläche:</b> 454 m <sup>2</sup>

Grundbuch, Waldfläche, Pöttering 1

<b>Grundbuch</b> Kirchhellen	<b>Blatt</b> 1260	<b>lfd. Nr.:</b> 3	
<b>Gemarkung</b> Kirchhellen	<b>Flur</b> 34	<b>Flurstück</b> 58	<b>Fläche:</b> 713 m <sup>2</sup>

### 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 bestehen 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 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: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des 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 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.

#### **Sachwertverfahren**

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

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

### **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:	46244
Gemarkungsname:	Kirchhellen
Gemarkungsnummer:	5132
Ortsteil:	Grafenwald
Bodenrichtwertnummer:	3753101
Bodenrichtwert:	320 €/m <sup>2</sup> (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2025-01-01

##### ***Beschreibende Merkmale***

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung:	bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl:	I

Tiefe: 35 m  
Bemerkung: Splittersiedlung im Außenbereich  
Freies Feld: Himmelsrichtung: 1,05

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 40 (Wohnbaufläche)

##### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Flur: 34  
Flurstück: 40  
Beitragszustand: beitragsfrei  
Entwicklungsstufe: baureifes Land im Außenbereich  
Grundstücksfläche: 713 m<sup>2</sup>  
Grundstückstiefe: rd. 36 m  
tats. Nutzung: Das Flurstück ist mit einem Wohnhaus und zwei Garagen bebaut.

<b>Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 40 (Wohnbaufläche)</b>		
<b>Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)</b>		<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	320,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an Stichtag 20.05.2025 <sup>1)</sup>	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	320,00 €/m <sup>2</sup>
Ausrichtung des Gartens nach Nordwesten <sup>2)</sup>	×	1,03
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	329,60 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die Nutzung <sup>3)</sup>	×	1,00
Anpassung an die Geschosszahl <sup>4)</sup>	×	1,00
Anpassung an die Grundstückstiefe <sup>5)</sup>	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	329,60 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	329,60 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	×	713,00 m <sup>2</sup>
	=	235.004,80 €
<b>Bodenwert des Flurstücks 40 (Wohnbaufläche), gerundet</b>		<b>rd. 235.000,00 €</b>

##### **Anmerkungen zu den Anpassungen:**

- <sup>1)</sup> Der Bodenrichtwert ist in den Jahren 2022 bis 2024 konstant geblieben und wurde erst zum Jahresanfang 2025 um 30,00 €/m<sup>2</sup> angehoben. Für das laufende Jahr wird keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.

- 2) Bei Wohnbaugrundstücken wird die Ausrichtung des Grundstücks, insbesondere die Orientierung straßenabgewandten Gartens und des Wohnraumschwerpunktes zur Himmelsrichtung berücksichtigt. Im Bodenrichtwert ist die Ausrichtung nicht berücksichtigt. Es ist daher nahe liegend, dass Grundstücke mit Nordausrichtung gegenüber Grundstücken mit Südausrichtung im Wert geringer anzusetzen sind. Hierzu hat der örtliche Gutachterausschuss zum Bodenrichtwert Auswertungsergebnisse veröffentlicht. Demnach wird die Ausrichtung des Bewertungsobjektes nach Nordwesten mit einem Zuschlag in Höhe von 3 % berücksichtigt.
- 3) Der Bodenrichtwert wurde als baureifes Land mit der ergänzenden Nutzung im Außenbereich definiert, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 4) Der Bodenrichtwert ist für die eingeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit ist somit nicht erforderlich.
- 5) Der Bodenrichtwert ist für eine Grundstückstiefe von 35 m definiert. Das Bewertungsflurstück hat eine Grundstückstiefe von rd. 36 m. Die Abweichung wird als vernachlässigbar angesehen. Eine Anpassung wird nicht für angemessen erachtet.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert des Flurstück 40 zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 auf **235.000,00 €** geschätzt.

#### 4.3.3 Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 59 (Waldfläche laut Grundbuch)

##### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Flur:	34
Flurstück:	59
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	Hinterland im Außenbereich
Grundstücksfläche:	454 m <sup>2</sup>
tats. Nutzung:	Das Flurstück dient als Gartenland.

<b>Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 59 (Hinterland)</b>		
<b>Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)</b>		<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	320,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an Stichtag 20.05.2025	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	320,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die Nutzung <sup>1)</sup>	×	0,20
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	64,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	64,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	×	454,00 m <sup>2</sup>
	=	29.056,00 €
<b>Bodenwert des Flurstücks 59 (Hinterland), gerundet</b>	<b>rd.</b>	<b>29.100,00 €</b>

#### Anmerkungen zu den Anpassungen:

- <sup>1)</sup> Gemäß den allgemeinen Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten wird Hinterland für eine reine Gartennutzung im Allgemeinen mit einem Wertansatz von 20 % des Bodenrichtwertes des Vorderlandes berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert des Flurstück 59 zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 auf **29.100,00 €** geschätzt.

#### 4.3.4 Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 58 (Waldfläche laut Grundbuch)

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flur:	34
Flurstück:	58
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	Hinterland im Außenbereich
Grundstücksfläche:	713 m <sup>2</sup>
tats. Nutzung:	Das Flurstück dient als Gartenland.

Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 58 (Hinterland)		
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)		<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	320,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an Stichtag 20.05.2025	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	320,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die Nutzung <sup>1)</sup>	×	0,20
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	64,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	64,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	×	713,00 m <sup>2</sup>
	=	45.632,00 €
<b>Bodenwert des Flurstücks 58 (Hinterland), gerundet</b>	<b>rd.</b>	<b>45.600,00 €</b>

#### Anmerkungen zu den Anpassungen:

- <sup>1)</sup> Gemäß den allgemeinen Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten wird Hinterland für eine reine Gartennutzung im Allgemeinen mit einem Wertansatz von 20 % des Bodenrichtwertes des Vorderlandes berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert des Flurstück 58 zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 auf **45.600,00 €** geschätzt.

## **4.4 Sachwertermittlung**

### **4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### **4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

#### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

#### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.



### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjekts zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I. 1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### **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.

### **Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### **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 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	linke Garage	rechte Garage
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	521 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
<b>NHK, Gebäude (inkl. BNK)</b>			
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	985,00 €/m <sup>2</sup>	329,00 €/m <sup>2</sup>	233,00 €/m <sup>2</sup>
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	513.185,00 €	11.186,00 €	3.728,00 €
<b>NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)</b>			
• NHK (2010) bes. Bauteile, GND 80 Jahre	57.300,00 €	0,00 €	0,00 €
• NHK (2010) bes. Bauteile, GND 30 Jahre	8.000,00 €	0,00 €	0,00 €
• NHK (2010) bes. Einrichtungen, GND 30 J.	18.800,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 05/2025 (2010 = 100)</b>	188,6	188,6	188,6
<b>Regionalfaktor</b> (↗ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0	1,0	1,0
<b>Herstellungskosten (inkl. BNK)</b>			
• Normgebäude	967.866,91 €	21.096,80 €	7.031,01 €
• besondere Bauteile, GND 80 Jahre	108.067,80 €	0,00 €	0,00 €
• besondere Bauteile, GND 30 Jahre	15.088,00 €	0,00 €	0,00 €
• besondere Einrichtungen, GND 30 Jahre	35.456,80 €	0,00 €	0,00 €
<b>Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)</b>	1.126.479,51 €	21.096,80 €	7.031,01 €
<b>Alterswertminderung</b>			
Modell	linear	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer	53 Jahre	15 Jahre	15 Jahre
• prozentual, Normgebäude	33,80 %	75,00 %	75,00 %
• Betrag, Normgebäude	327.139,02 €	15.822,60 €	5.273,26 €
• prozentual, bes. Bauteile, GND 80 Jahre	33,80 %	0,00 %	0,00 %
• Betrag, bes. Bauteile, GND 80 Jahre	36.526,92 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer	20 Jahre	15 Jahre	15 Jahre
• prozentual, bes. Bauteile, GND 30 Jahre	33,30 %	0,00 %	0,00 %
• Betrag, bes. Bauteile, GND 30 Jahre	5.024,30 €	0,00 €	0,00 €
• prozentual, bes. Einrichtungen GND 30 J.	33,30 %	0,00 %	0,00 %
• Betrag, bes. Einrichtungen GND 30 J.	11.807,11 €	0,00 €	0,00 €

<b>Zeitwerte</b> (inkl. BNK)			
• Betrag, Normgebäude	640.727,89 €	5.274,20 €	1.757,75 €
• Betrag, bes. Bauteile, GND 80 Jahre	71.540,88 €	0,00 €	0,00 €
• Betrag, bes. Bauteile, GND 30 Jahre	10.063,70 €	0,00 €	0,00 €
• Betrag, bes. Einrichtungen, GND 30 Jahre	23.649,69 €	0,00 €	0,00 €
<b>vorl. Sachwert der baulichen Anlagen</b> (ohne Außenanlagen)	745.982,16 €	5.274,20 €	1.757,75 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>	=	<b>753.014,11 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>22.590,42 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>775.604,53 €</b>
<b>Bodenwert, Flurstück 40</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>235.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>1.010.604,53 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>0,75</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	±	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>757.953,40 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>		
<b>Nachgenehmigungsaufwendungen</b> (vgl. Abschnitt 2.5.3)	–	<b>8.000,00 €</b>
<b>Wertminderung für Baumängel/Bauschäden</b> (vgl. Abschnitt 3.6)	–	<b>5.000,00 €</b>
	=	<b>744.953,40 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>745.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

<b>Außenwände</b> (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 3	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
<b>Dach</b> (Wägungsanteil 15,0 %)	
Standardstufe 4	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
<b>Fenster und Außentüren</b> (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
<b>Innenwände und -türen</b> (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion</b> (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b> (Wägungsanteil 5,0 %)	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitäreinrichtungen</b> (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC; Dusche und Badewanne; Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, Raum hoch gefliest
<b>Heizung</b> (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 3	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b> (Wägungsanteil 6,0 %)	
Standardstufe 3	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

##### Hinweise:

Die Beschreibung der Standardstufe beinhaltet nur typische Merkmale. Abweichend davon können Merkmale hier aufgeführt sein, die im Bestand nicht vorhanden sind aber in der Wertigkeit mit dem vorhandenen gleichzusetzen sind.

Bei der Einstufung des Ausstattungsstandards wurde vorausgesetzt, dass die festgestellten Mängel/Schäden beseitigt werden.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %				1	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,8	0,2	
Innenwände und -türen	11,0 %			1		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1		
Fußböden	5,0 %				1	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1		
Heizung	9,0 %			1		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	66,3 %	33,7 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: frei stehend  
 Gebäudetyp: Typ 1.01 (rd. 75 %) und Typ 1.21 (rd. 25%) gemittelte Werte

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	688,75	0,0	0,00
2	762,50	0,0	0,00
3	877,50	66,3	581,78
4	1.057,50	33,7	356,38
5	1.323,75	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 938,16

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen den tabellierten NHK.

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	938,16 €/m <sup>2</sup> BGF
Abweichende Bauweise: Zweifamilienhaus	x	1,05
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	985,070 €/m <sup>2</sup> BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd.	<b>985,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

**Besonders zu veranschlagende Bauteile (Gesamtnutzungsdauer rd. 80 Jahre)**

besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe mit Edelstahlgeländer	7.740,90 €
Eingangstreppe mit Edelstahlgeländer	7.491,19 €
Terrassenüberdachung	6.242,66 €
Dachterrasse (Mehraufwand statt Dacheindeckung)	3.745,60 €
drei Dachgauben	23.222,70 €
höherwertiger Kellerausbau (Putz, Fliesen, Sanitär, Heizung)	10.612,52 €
zus. Schornstein für Kamin (Essplatz)	12.485,32 €
<b>Summe:</b>	<b>71.540,89 €</b>

**Besonders zu veranschlagende Bauteile (Gesamtnutzungsdauer rd. 30 Jahre)**

besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Terrassenmarkise	3.773,89 €
Dachmarkise	6.289,81 €
<b>Summe:</b>	<b>10.063,70 €</b>

**Besonders zu veranschlagende Einrichtungen (Gesamtnutzungsdauer rd. 30 Jahre)**

besondere Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Heizöl-Batterietanks	6.038,22 €
Sauna	5.031,85 €
Kamin mit Heizkassette (Essplatz)	12.579,62 €
<b>Summe:</b>	<b>23.649,69 €</b>

Die 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.

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: straßenseitig linke Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen  
Anbauweise: einseitig angebaut  
Gebäudetyp: eingeschossig als Einzelgarage mit Flachdach

Die Garage wurde überwiegend in der Standardstufe 3 bis 4 als konventionell errichtete Doppelgarage erstellt. Die zwei Garagentore sind als Sektionaltore mit el. Torantrieben ausgestattet.  
Es wurde der Mittelwert der Standardstufen mit  $(245,00 \text{ €/m}^2 + 485,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 365,00 \text{ €/m}^2$  gewählt.

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	365,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Abweichende Bauweise: einseitig angebaut	x	0,95
Abweichende Bauweise: Doppelgarage	x	0,95
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	329,41 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Normalherstellungskosten 2010</b>	<b>rd.</b>	<b>329,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>



### **Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: straßenseitig rechte Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen  
Anbauweise: einseitig angebaut  
Gebäudetyp: eingeschossig als Einzelgarage mit Flachdach

Die Garage wurde überwiegend in der Standardstufe 3 als Fertiggarage erstellt. Das Garagentor ist als Sektionaltor mit el. Torantrieb ausgestattet.

### **Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Abweichende Bauweise: einseitig angebaut	x	0,95
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	232,75 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Normalherstellungskosten 2010</b>	<b>rd.</b>	<b>233,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Anmerkungen:

An dieser Stelle sei erwähnt, dass vorgenannte Einzelbeträge nur deshalb mit Nachkommastellen berücksichtigt werden, um die Nachvollziehbarkeit beim Gutachtenleser zu erhöhen und Rundungsdifferenzen zu vermeiden. Hier soll keinesfalls der Eindruck entstehen, dass dadurch eine höhere Genauigkeit erreicht wird. Bei der Bewertung darf nicht außer Betracht gelassen werden, dass sich im Hinblick auf zukünftige Modernisierungen die Restnutzungsdauer verändert und daraus resultierend auch die Zeitwerte der besonderen Bauteile und Einrichtungen verändern.

### **Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir aus den vorliegenden Bauzeichnungen der Stadt Bottrop durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) oder den örtlichen Maßen abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### **Herstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

### **Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Zum Wertermittlungsstichtag wurde der Baupreisindex vom statistischen Bundesamt letztmalig für Februar 2025 ermittelt und lag bei 188,6 Punkten.

### **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen (Zeitwerte)	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3 % der Gebäudesachwerte	22.587,59 €
Summe	22.587,59 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wegbefestigungen und Randeinfassungen
- Bepflanzungen
- Einfriedungen
- erhabene Terrasse am Wohnhaus

### Gebäudealter

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1972 fertig gestellt und ist somit rd. 53 Jahre alt.

Die Garagen wurden 1971 und 1972 genehmigt und im Jahr 1974 gemeinsam abgenommen. Es wird angenommen, dass beide Garagen im Jahr 1973 fertig gestellt wurden und sind demnach rd. 52 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.

Da jedoch das Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abstellt und aus diesem Modell der Sachwertfaktor übernommen wurde, wird die GND von 80 Jahren angesetzt. Dies ist unter Berücksichtigung der langen Restnutzungsdauer auch als wahrscheinlicher anzunehmen.

Die Gesamtnutzungsdauer der Garagen beträgt rd. 60 Jahre.

### **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 Unterhaltungszustands 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.

#### **Wohnhaus**

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>53 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	27 Jahre

Hierin sind zwischenzeitliche Modernisierungen noch nicht berücksichtigt.

#### **Garagen**

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>53 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	7 Jahre

Die Garagen wurden zwischenzeitlich mit Sektionaltoren mit el. Torantrieben ausgestattet, daher wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 15 Jahren angenommen.

### **Bestimmung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung des Wohnhauses**

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 des Wohnhauses

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	3
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
<b>Erreichte Gesamtpunktzahl</b>		<b>15</b>

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

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
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	Modernisierungsstandard (Gesamtpunktzahl aus vorgenannter Tabelle)				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49	56	63
40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61

50 Jahre	30	33	41	50	60
53 Jahre				<b>49</b>	<b>60</b>
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
≥ 80 Jahre	12	21	32	44	56

Der interpolierte Mittelwert der modifizierten Restnutzungsdauer bei einem Gebäudealter von 53 Jahren und 15 Modernisierungspunkten wurde mit 53 Jahren festgestellt.

Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Gebäudealters (53 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (rd. 80 Jahre) wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßem Gebrauch und erforderlicher Instandhaltung aufgrund der Modernisierungen auf 53 Jahre geschätzt. Das fiktive Gebäudealter liegt demnach bei 80 Jahre – 53 Jahre = 27 Jahre. Das fiktive Baujahr liegt bei 2025 – 27 Jahre = **1998**. Es wird dabei vorausgesetzt, dass die Mängel und Schäden ordnungsgemäß beseitigt werden und die Instandhaltung kontinuierlich durchgeführt wird.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt. Im Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses sind die aufgrund einer Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert angegeben.

Danach werden die Kaufpreise unter zusätzlicher Berücksichtigung der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes für gleichartige Grundstücke in der Region rd. 25 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) angenommen.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

## **4.5 Ertragswertermittlung**

### **4.5.1 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.

### **4.5.2 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 (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 Wertermittlungsstichtag' 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 Unterhaltungssaus 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.



#### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnung im EG	145,56		8,63	1.256,18	15.074,16
Wohnhaus	Wohnung im DG	80,63		8,31	670,04	8.040,48
Garagen	Einstellplätze		3		180,00	2.160,00
Summe					2.106,22	25.274,64

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>25.274,64 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (19,19 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>4.849,15 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 20.425,49 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2 % von <b>235.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>4.700,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 15.725,49 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = <b>2 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>53</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>32,495</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 510.999,80 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 235.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 745.999,80 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>± 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 745.999,80 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
• Nachgenehmigungsaufwendungen (vgl. Abschnitt 2.5.3)	– <b>8.000,00 €</b>
• Wertminderung für Baumängel/Bauschäden (vgl. Abschnitt 3.6)	– <b>5.000,00 €</b>
	<b>= 732.999,80 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>rd. 733.000,00 €</b>

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

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir aus einem örtlichen Aufmaß durchgeführt. 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 vorstehender Ertragswertberechnung Anwendung gefunden hat, wurde auf Grundlage des zum Wertermittlungstichtag gültigen Mietspiegels der Stadt Bottrop (Stand 01.01.2025) ermittelt.

##### Wohnungsmiete der Wohneinheit im Erdgeschoss

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle 1: Baualtersklasse, Gruppe II, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1949 bis 1977 bezugsfertig wurden, Bezugsjahr 1949		6,17 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag Baujahr 1972 (0,02 €/Jahr Abweichung)	23 Jahre	0,46 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für Modernisierungen (0,08 €/Punkt)	11 Punkte	0,88 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für Qualitätsunterschiede (0,08 €/Punkt)	14 Punkte	1,12 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietwert laut Mietspiegel:</b>		<b>rd. 8,63 €/m<sup>2</sup></b>

##### Wohnungsmiete der Wohneinheit im Dachgeschoss

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle 1: Baualtersklasse, Gruppe II, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1949 bis 1977 bezugsfertig wurden, Bezugsjahr 1949		6,17 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag Baujahr 1972 (0,02 €/Jahr Abweichung)	23 Jahre	0,46 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für Modernisierungen (0,08 €/Punkt)	11 Punkte	0,88 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für Qualitätsunterschiede (0,08 €/Punkt)	10 Punkte	0,80 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietwert laut Mietspiegel:</b>		<b>rd. 8,31 €/m<sup>2</sup></b>

##### Garagenmiete

Bei den Garagen wurde ein Mietwert in Höhe von 60,00 €/Mon. als marktüblich angenommen.

## 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 [€/m<sup>2</sup>] 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

Wohnungen (bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude): 359,00 €/Jahr

Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 47,00 €/Jahr

### Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 14,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr

Garagen: 106,00 €/Garage pro Jahr

### Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

### **Angesetzte Verwaltungskosten:**

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	2 Stck.	x	359,00 €/Stck.	=	718,00 €
Garagen oder ähnliche Einstellplätze	3 Stck.	x	47,00 €/Stck.	=	141,00 €
				<b>Σ</b>	<b>859,00 €</b>

### **Angesetzte Instandhaltungskosten:**

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	226,19 m <sup>2</sup>	x	14,00 €/m <sup>2</sup>	=	3.166,66 €
Garagen	3 Stck.	x	106,00 €/Stck.	=	318,00 €
				<b>Σ</b>	<b>3.484,66 €</b>

### **Angesetztes Mietausfallwagnis:**

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	25.274,64 €	=	505,49 €
				<b>Σ</b>	<b>505,49 €</b>

<b>Summe Bewirtschaftungskosten:</b>	<b>= 4.849,15 €</b>
<b>prozentualer Anteil vom Rohertrag</b>	<b>= 19,19 %</b>

### **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 Einfamilienhäuser (alle Lagen) wurde im Grundstücksmarktbericht der Stadt Bottrop mit 1,25 % ± 1,25 % angegeben. Der Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser wurde mit 3,00 ± 1,25 % angegeben. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus in Außenbereichslage mit einem großen Grundstück. Unter Berücksichtigung der Objektbesonderheiten wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz innerhalb der angegebenen Spannen und nach Einschätzung der Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes im regionalen Markt mit 2 % angenommen.

### **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.

### **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.

### **Restnutzungsdauer**

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

### **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.

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 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.

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

#### Flurstück 40:

Der **Sachwert** wurde mit  
der **Ertragswert** mit

rd. **745.000,00 €**,  
rd. **733.000,00 €** ermittelt.

Nachfolgend wird eine Gewichtung vorgenommen.

#### Flurstück 59:

Der **Bodenwert** wurde mit  
der **Zeitwert der baulichen Anlagen (Schwimmteich und Freisitz)**  
wird pauschal mit  
der **Verkehrswert** wird daher mit

rd. **29.100,00 €** ermittelt.  
  
rd. **10.000,00 €** geschätzt.  
rd. **39.100,00 €** ermittelt.

#### Flurstück 58:

Der **Bodenwert** wurde mit  
der **Zeitwert der baulichen Anlagen (Gartenhäuschen und Hühnerstall)**  
wird pauschal mit  
der **Verkehrswert** wird daher mit

rd. **45.600,00 €** ermittelt.  
  
rd. **10.000,00 €** geschätzt.  
rd. **55.600,00 €** ermittelt.

#### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) der Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein üblicherweise zur Eigennutzung bestimmtes Objekt.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 [a] und dem Ertragswert das Gewicht 0,7 [c] beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (Bauzeichnungen, regionaler Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung ebenfalls in guter Qualität (Wohnflächenberechnungen, regionaler Liegenschaftszinssatz, aktueller Mietspiegel) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 [b] und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 [d] beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht  
das Ertragswertverfahren das Gewicht

$1,0 \text{ (a)} \times 1,0 \text{ (b)} = 1,00$  und  
 $0,7 \text{ (c)} \times 1,0 \text{ (d)} = 0,70$ .

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[745.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 733.000,00 \text{ €} \times 0,70] / 1,70 = 740.058,82 \text{ €}$  rd. 740.000,00 €

#### 4.6.5 Verkehrswerte

##### Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Pöttering 1

<b>Grundbuch</b> Kirchhellen	<b>Blatt</b> 1260	<b>lfd. Nr.:</b> 1	
<b>Gemarkung</b> Kirchhellen	<b>Flur</b> 34	<b>Flurstück</b> 40	<b>Fläche:</b> 713 m <sup>2</sup>

Grundbuch, Waldfläche, Pöttering 1

<b>Grundbuch</b> Kirchhellen	<b>Blatt</b> 1260	<b>lfd. Nr.:</b> 2	
<b>Gemarkung</b> Kirchhellen	<b>Flur</b> 34	<b>Flurstück</b> 59	<b>Fläche:</b> 454 m <sup>2</sup>

Grundbuch, Waldfläche, Pöttering 1

<b>Grundbuch</b> Kirchhellen	<b>Blatt</b> 1260	<b>lfd. Nr.:</b> 3	
<b>Gemarkung</b> Kirchhellen	<b>Flur</b> 34	<b>Flurstück</b> 58	<b>Fläche:</b> 713 m <sup>2</sup>

Die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Zweifamilienhaus mit zwei Garagen bebauten Grundstücks im Außenbereich, Gemarkung Kirchhellen, Flur 34, Flurstück 40, Gebäude- und Freifläche, Wohnen; sowie die als Waldflächen deklarierten Flurstücke, Gemarkung Kirchhellen, Flur 34, Flurstücke 59 und 58, Waldflächen Pöttering 1, wurden entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Sach- und Ertragswerten zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 mit rd.

**740.000,00 €**

(in Worten: siebenhundertvierzigtausend Euro) Flurstück 40, Wohnhaus,

und

**39.100,00 €**

(in Worten: neununddreißigtausendeinhundert Euro) Flurstück 59, Waldfläche

und

**55.600,00 €**

(in Worten: fünfundfünfzigtausendsechshundert Euro) Flurstück 58, Waldfläche

geschätzt.

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 24. Juli 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
- [3] **Kleiber, Wolfgang und Simon, Jürgen:**  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln

### **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)

#### **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)

#### **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)

**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 Kirchhellen
- Anlage 4.1: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 4.2: Innenaufnahmen
- Anlage 5: Bauzeichnungen
- Anlage 6: Garagenzeichnungen
- Anlage 7: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohnflächen
- Anlage 8: Amtliche Auskünfte
- Anlage 9: Baubeschreibung