

Vorbemerkung

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine Internet-Version des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass sie nicht alle Anlagen enthält.

Das vollständige Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Bottrop eingesehen werden.

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

Von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB



Bewertungsgegenstand Welheimer Str. 69,71, 46238 Bottrop-Welheim

Eigentumswohnung Nr. 8 im Erdgeschoss rechts des Gebäudeteiles „Welheimer Str. 71“ mit zugehörigem Kellerraum und Garage Nr. 8

Kontaktdaten:

Feldhausener Str. 110
46282 Dorsten

Telefon: 0 23 62 – 4 50 02

Telefax: 0 23 62 – 4 50 03

info@mueller-hantrop.de
www.mueller-hantrop.de

Bewertungsstichtag 12. April 2023 - Tag der Ortsbesichtigung

Datum:

30. Mai 2023

Verkehrswert Der Verkehrswert der ETW Nr. 8 im Hause „Welheimer Str. 71“ 46238 Bottrop beträgt am Wertermittlungsstichtag 12.04.2023

130.000,- €

Verkehrswert in Worten -- einhundertdreißigtausend -- Euro

Aktenzeichen Amtsgericht:
016 K 012/22

Aktenzeichen Gutachter:
23-07-AG-VG

Umfang des Gutachtens:
30 Seiten zzgl. Anlagen

Ausfertigungen:
4-fach zzgl. 1 Ausfertigung für den Sachverständigen

___ . Ausfertigung



Vorderansicht



rückwärtige Ansicht

ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE

<u>Ausgangsdaten</u>		
Objekt:	Welheimer Str. 69,71, 46238 Bottrop-Welheim	
Bewertungsobjekt:	ETW Nr. 8 im Erdgeschoss-rechts des Gebäudeteiles „Welheimer Str. 71“ mit zugehörigem Kellerraum und Garage	
Art der Nutzung:	Eigentumswohnung (Wohnungseigentumsrecht Nr. 8)	
Miteigentumsanteil:	99/1.000 MEA von 1.033 m ² = 102,27 m ²	
Wertermittlungsstichtag:	12. April 2023	<i>Tag der Ortsbesichtigung</i>
Wohnungsgröße:	77,64 m ²	
Baujahr Gebäude:	1981	<i>Fertigstellung/Erstbezug</i>

<u>Bewertungsergebnisse</u>		
Ertragswert:	131.800,- €	<i>indirekter Vergleichswert</i>
Vergleichswert:	128.300,- €	<i>objektorientiert nach Marktanalyse</i>
<hr/>		
Verkehrswert:	130.000,- €	

Dorsten, den 30. Mai 2023

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -



	Seite
0.0 Zusammenstellungen der Bewertungsergebnisse	2
0.0 Inhaltsverzeichnis	3
1.0 Verfahren der Wertermittlung	4 - 5
2.0 Allgemeine Angaben	6
3.0 Grundstücksbeschreibung - allgemein	7
4.0 Grundstücksbeschreibung - speziell	8 - 9
5.0 Gebäude-/Wohnungsbeschreibung	10 - 13
6.0 Wohnflächenberechnung, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	14
7.0 Wert des anteiligen Grund und Bodens	15
8.0 Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren	16 - 25
9.0 Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren	26 - 28
10.0 Verkehrswertermittlung	29 - 30

Anlagen

- Anlage 1 - Orientierungsplan
- Anlage 2 - Stadtplanausschnitt
- Anlage 3 - Katasterkarte 1 : 1.000
- Anlage 4 - Teilungspläne KG/OG, Schnitt, Ansichten
- Anlage 5 - Lichtbilder des Bewertungsobjektes (Außenaufnahmen)
- Anlage 6 - Wohnflächenberechnung aus der Bauakte der Stadt Bottrop

- Anhang** - Auskunft über bergbauliche Verhältnisse
Bescheinigung über Erschließungsbeiträge
Baulastenauskunft
Auskunft Verdachtsflächen-/Bodenbelastungskataster
Auskunft über öffentliche Förderung

Anmerkung

Die im Objekt wohnende Miteigentümerin hat dem Sachverständigen keine Genehmigung zur Veröffentlichung der Innenfotografien der Wohnung erteilt.



1.0. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

1.1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV 2021) zu beachten. Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Zur Verkehrswertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes/des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach §§ 13 bis 17 ImmoWertV.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Bei der Anwendung des jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahrens nicht berücksichtigte wertbeeinflussende Umstände sind ergänzend zu berücksichtigen.

1.2. VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Im vorliegenden Fall ist eine *Eigentumswohnung (Wohnungseigentumsrecht)* mit zugehörigem Kellerraum und Garage zu bewerten. Die Bewertung erfolgt nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung sowohl nach dem Ertragswertverfahren als auch nach dem Vergleichswertverfahren (Analyse vorliegender Grundstücksmarktberichte).

Der Sachwert der Wohnung hat erfahrungsgemäß keinen Einfluss auf den Verkehrswert, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Wertbeurteilung je m² Wohnfläche durch direkten oder indirekten Vergleich erfolgt. Eine Wertableitung auf der Basis von Herstellungskosten je m³ Bruttorauminhalt bzw. m² Bruttogrundfläche (Basis Normalherstellungskosten NHK 2010), wie sie beispielsweise bei Ein- und Zweifamilienhäusern durchaus verkehrsgängig ist, ist bei der Beurteilung von Eigentumswohnungen nicht zweckdienlich und entfällt.

Die Ermittlung des anteiligen Bodenwertes im Rahmen des Ertragswertverfahrens erfolgt unter Zugrundelegung der aktuellen Bodenrichtwerte des örtlichen Gutachterausschusses, die letztmalig zum 01.01.2023 festgestellt wurden. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des *Ertragswertes* werden marktkonforme Einzelansätze (z.B. marktüblich erzielbare Erträge/Mieten, angemessene Bewirtschaftungskosten, marktkonformer Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer) zugrunde gelegt, die auf Erfahrungssätzen und örtlicher Markteinschätzung nach Analyse vorliegender Grundstücksmarktberichte der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse beruhen sowie die Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigen.

Dem Bewertungsobjekt werden marktüblich erzielbare Erträge (Nettokaltmieten ohne Nebenkosten) zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung allgemeiner Vermietungskriterien wie Lage innerhalb des Stadtgebietes, Baujahr und Modernisierungszustand, der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten, sowie Ausstattung, Zuschnitt und Größe der Wohnung angemessen und langfristig erzielbar sind.



Der Kapitalisierung des Reinertrages wird ein marktüblicher Liegenschaftszins für Eigentumswohnungen der hier vorliegenden Art zugrunde gelegt, der die allgemeine Verkäuflichkeit unter Berücksichtigung der speziellen Lage- und Objektmerkmale würdigt. Der Ertragswert im Rahmen dieses Gutachtens ist nicht als ertragsorientierter Wert im Sinne einer Renditerechnung eines potenziellen „Kapitalanlegers“ zu verstehen, sondern als *indirekter Vergleichswert*.

Neben dem Ertragswert wird der *Vergleichswert* der Wohnung ermittelt. Grundlage sind Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen der Baugruppe des Bewertungsobjektes, die den jährlichen Grundstücksmarktberichten des örtlichen Gutachterausschusses entnommen sind (letzte Veröffentlichung 2023). Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften werden durch geeignete Zu- oder Abschläge auf die speziellen Lage- und Objektmerkmale der Wohnung umgerechnet.

Im Rahmen der jeweiligen Berechnungsverfahren werden abschließend Minderwerte wegen Bauschäden / Baumängeln am Sondereigentum des Wohnungseigentums und am gemeinschaftlichen Eigentum (sofern keine ausreichende Instandhaltungsrücklage besteht – Kostenrisiko) wertmäßig angemessen berücksichtigt. Das bedeutet, dass die Auswirkungen auf den Verkehrswert in diesem Gutachten nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß unter Beachtung der bestehenden technischen Wertminderung des Gebäudes (normale Alterung) berücksichtigt werden (sh Vorbemerkung Gebäudebeschreibung).

GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

LITERATUR

- | | |
|--------------------------------|--|
| • <i>Vogels</i> | Wertermittlung - marktgerecht |
| • <i>Gerady</i> | Wertermittlung von Grundstücken |
| • <i>Brachmann</i> | Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken |
| • <i>Rössler/Langler/Simon</i> | Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten |
| • <i>Sprengnetter</i> | Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten |
| • <i>Kleiber/Simon</i> | Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar |
| • <i>Kleiber</i> | Marktwertermittlung nach ImmoWertV, praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage
Bauwesen und Städtebau |

VERWENDETE UNTERLAGEN

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Bottrop vom 05.01.2023, AZ: 016 K 012/22
- Beschluss des Amtsgerichtes Bottrop vom 22.09.2022
- Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes Bottrop vom 05.01.2023
- Erkundigungen bei den Fachämtern der Stadt Bottrop (u.a. Bauakte des Bauordnungsamtes)
- aktueller Katasterplan
- Mietspiegel der Stadt Bottrop
- Grundstücksmarktberichte und Richtwertkarten der Gutachterausschüsse
- sonst. Immobilienmarktberichte (IVD-Preis Spiegel, Immopromeo, u.a.)



2.0. ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer:	*)
Katasterbezeichnung:	Gemarkung: Bottrop
	Flur: 32
	Flurstück: 293
	Fläche: 1.033 m ²
	davon 99/1.000 Miteigentumsanteil , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss-rechts und einem Keller-raum – sämtlich Nr. 8 des Aufteilungsplanes.
	Der Gegenstand des Sondereigentums ist dahin geändert, dass zu der Wohnung die Garage Nr. 8 – Nr. 8 des Aufteilungsplanes – gehört. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 07.02.1987 eingetragen am 19.01.1988.
Grundbuchbezeichnung:	Wohnungsgrundbuch von Bottrop, Blatt 10472A
Rechte:	Im Bestandsverzeichnis des v.g. Grundbuches sind <u>keine Rechte</u> eingetragen. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den übrigen Miteigentumsanteilen (Bottrop Blatt 10469A, 10470A, 10471A, 10473A, 10474A, 10475A, 10476A, 10477A, 10478A, 104479A, 10480A) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Grundbuchbelastungen, Abt. II	In Abt. II des v.g. Grundbuches ist der <i>Zwangsversteigerungsvermerk</i> vom 29.09.2022 eingetragen, diese Belastung ist ohne Werteeinfluss.
Baulasten:	Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bottrop bestehen auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten. <i>Die Bescheinigung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.</i>
Auftraggeber:	Amtsgericht Bottrop, Aktenzeichen: 016 K 012/22
Aufgabe des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung über eine Eigentumswohnung (Wohnungseigentumsrecht) in einer Zwangsversteigerungssache*)
Mietverhältnisse:	Die Wohnung wird von einer Miteigentümerin eigengenutzt, ein Mietverhältnis besteht nicht.
WEG-Verwalter:	*)
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 12.04.2023 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Manfred Müller in Anwesenheit der Miteigentümerin.

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



3.0. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - ALLGEMEINE MERKMALE

Grundstücksart:	Wohngrundstück
Wohnlage:	durchschnittliche Wohnlage im Stadtteil, keine störenden Einflüsse
Bebauung der näheren Umgebung:	unterschiedliche Wohnnutzungen (sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilien-Reihenhäuser), unmittelbar gegenüberliegend Schulgelände und Kirchengrundstück
Beeinträchtigungen:	Schwerindustrie in ~500 m Entfernung (Kokerei)
Infrastruktur:	normale infrastrukturelle Ausstattung, Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf im Umkreis von ~1 km, bis Bottrop-Zentrum~5 km
Straßenbau und Erschließung:	<p>Die angrenzende „Welheimer Straße“ ist in Objektlage endgültig ausgebaut, neuerer Straßenausbau, asphaltierte Fahrbahn mit Grüninseln, bds. Parkbereiche und Bürgersteige, straßenbegleitend Baumanpflanzungen, Straßenbeleuchtung/-kanalisation vorhanden.</p> <p>Lage an öffentlicher Straße, die Erschließung ist gesichert. Die Zufahrt zum rückwärtigen Garagenhof erfolgt über die angrenzende Straße „Fortkamp“.</p>
Ver- und Entsorgung:	Wasser-, Strom- und Gasversorgung über örtliche Versorgungsunternehmen, die Entsorgung erfolgt über Grundleitungen an die städtische Kanalisation.
Verkehrslage:	inner- und überörtlich günstige Straßenanbindung, Bundesstraße 224 in ~1,5 km, Autobahn A42, Anschluss-Stelle Kreuz Essen in ~3,0 km, Bushaltestelle unmittelbar am Objekt
Art, Geschosszahl, Baujahr der Gebäude:	<p>Mehrfamilienwohnhaus „Welheimer Str. 69,71“ mit insges. 12 WE, ferner 5 Garagen, Baujahr 1981 (Fertigstellung/Erstbezug 10/1981)</p> <p><i>Bewertungsgegenstand ist die Wohnung im EG-rechts des Gebäudeteiles „Welheimer Str. 71“ mit zugehörigem Kellerraum und Garage, sämtlich Nr. 8 des Aufteilungsplanes.</i></p>



4.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - SPEZIELLE MERKMALE

- Grundstücksschnitt:** Eckgrundstück mit weitgehend regelmäßigem Zuschnitt
Vorgarten ~5,00 m, Breite ~33,00 m i.M., Tiefe ~27,00-35,00 m
(Einzelheiten siehe Katasterplan – Anlage 3)
- Oberflächengestaltung:** eben, normale Höhenlage zur angrenzenden Straße, rückwärtiger Hofbereich (Garagenzufahrt/PKW-Stellplätze) gepflastert
- Baugrund:** nicht untersucht, ortsüblich normale Verhältnisse unterstellt
- Altlasten:** Nach Auskunft der Stadt Bottrop (Fachbereich Umwelt und Grün) ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster/Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop geführt. Somit liegt kein Verdacht einer erhöhten Bodenbelastung vor, die Flächen werden als unbelastet angesehen. Eine Altlastenfreiheit kann von hier jedoch nicht garantiert werden, da das etwaige Vorhandensein unbekannter Altlasten und/oder erhöhter Bodenbelastungen im Stadtgebiet Bottrop nicht ausgeschlossen werden kann.

Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.
- Bergbauliche Einflüsse:** Nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert.

Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Bottrop 3“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Der aktive Bergbau ist seit Jahrzehnten stillgelegt. Nach allgemeiner Lehrmeinung sind die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.

Bei anstehenden Baumaßnahmen ist grundsätzlich eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob und welche Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.
- Bauleitplanung:** kein Bebauungsplanbereich, die Beurteilung der Grundstücksqualität erfolgt nach § 34 BauGB „im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles“
- tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:** Mehrfamilienwohnhaus „Welheimer Str. 69,71“ mit insges. 12 WE, ferner 5 Garagen und ~5 PKW-Stellplätze

Bewertungsgegenstand ist die Wohnung im EG-rechts des Gebäudeteiles „Welheimer Str. 71“ mit zugehörigem Kellerraum und Garage, sämtlich Nr. 8 des Aufteilungsplanes.



- Erschließungs-/Kanalanschlussbeitrag:** Nach Auskunft der Erschließungsabteilung der Stadt Bottrop sind die öffentlich-rechtlichen Erschließungsbeiträge zu den Kosten der erstmaligen endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen „Welheimer Str.“ und Straße „Fortkamp“ nicht mehr zu leisten.
- Nach dem vom Rat der Stadt Bottrop beschlossenen Haushaltsplan für das Jahr 2022 einschl. der Investitionsplanung bis zum Jahr 2025 sind straßenbauliche Maßnahmen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes NRW für die o.g. Erschließungsanlage nicht vorgesehen.
- Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG NRW werden in Bottrop derzeit nicht erhoben.
- Die entsprechende Bescheinigung ist dem Gutachten als Anhang beigefügt.*
- baurechtliche Merkmale:** Die Bauakte der Stadt Bottrop wurde eingesehen, danach ist der Gebäudebestand wie folgt baurechtlich genehmigt:
- Neubau eines 12-Familien-Wohnhauses
Bauantrag vom 05.11.1979, Baugenehmigung D-1-W-14/79 vom 05.03.1980, Vorhabenzeichnung: Neubau von 2 Wohnhäusern mit 12 WE, Rohbauabnahmeschein vom 02.07.1981, Schlussabnahmeschein vom 26.03.1982, in der FA-Mitteilung heißt es: Gebrauchsabnahme am 02.02.1982, der Neubau wurde bezugsfertig im Oktober 1981.
- Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 180/81 vom 01.06.1981.
- Einbau einer Gasheizung
Bauantrag 11/1979, Baugenehmigung vom 18.03.1980, Bauschein-Nr. B-86-79, Genehmigung zum Bau und Betrieb einer Gasheizungsanlage (140 kW).
- Errichtung von 6 Fertiggaragen
Bauantrag vom 23.10.1980, Baubeschreibung: „Maler“-Garagen aus Stahlbetonfertigteilen, Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde vom 03.12.1980, AZ: 1-W-8-80 zum Neubau von 6 Garagen.
Hinweis: tatsächlich wurden 5 Garagen errichtet
- Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 92/84 vom 29.02.1984, bescheinigt werden die mit Ziffer 1, 3, 5, 8, 10 bezeichneten Garagen.
- Öffentliche Förderung:** Nach Mitteilung der Abteilung für Wohnungswesen der Stadt Bottrop besteht für das Bewertungsobjekt keine Zweckbindung im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW.
- Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten im Anhang beigefügt.*

5.0. GEBÄUDE- / WOHNUNGSBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

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

- !! Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über Art und Zustand nicht sichtbarer Bauteile auf vorliegende Unterlagen und Auskünften der Beteiligten.
- !! Insbesondere können im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens gemäß § 194 BauGB keine *verbindlichen Aussagen* über Zustand und Aufbau von Flachdächern und deren Dichtungen, Holzschädlinge, Rohrleitungs- oder Steinfraß, statische Probleme sowie Angaben über den Baugrund und dessen Tragfähigkeit oder Ursachen für erkennbare Baumängel oder Bauschäden getroffen werden. Speziell bei älteren Gebäuden mit statisch relevanten Holzbauteilen können nicht erkennbare Holzschäden (tierischer Schädlingsbefall bzw. Fäulnis-/ Schwammbefall) die Stand-sicherheit und Restnutzungsdauer der Gebäude erheblich reduzieren.

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

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

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

Gebäudeklasse:

Mehrfamilienwohnhaus „Welheimer Str. 69,71“ mit insgesamt 12 WE, ferner 5 Garagen und 5 PKW-Stellplätze

Bewertungsgegenstand ist die Wohnung im EG-rechts des Gebäude-teiles „Welheimer Str. 71“ mit zugehörigem Kellerraum und Garage, sämtlich Nr. 8 des Aufteilungsplanes.

Unterkellerung:

voll unterkellert

Dachausbau:

voll ausgebaut

wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer: Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer der Zeitraum anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes, wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten, können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 5 und Anlage 1+2 ImmoWertV sowie in Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur (u.a. Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW – Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Stand 07/2013) ergeben sich im Hinblick auf Konstruktionsart, Bauausführung, Alter und Zustand des zu beurteilenden Gebäudes nachfolgende Ansätze:

Baujahr 1981 (Fertigstellung/Erstbezug), Alter 42 Jahre, Gesamtstanddauer 80 Jahre, wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 38 Jahre.

Rohbau

Fundamente:	Beton nach statischen Erfordernissen der Bauzeit
Kellerwände:	Mauerwerk entsprechend der Bauzeit, lt. Bauakte Kalksandstein
Geschossaußenwände:	lt. Bauakte Gasbetonsteine
Tragende Innenwände:	wie vor
Nichttragende Innenwände:	lt. Bauakte Schwemmsteine
Feuchtigkeitsisolierung:	entsprechend der Bauzeit
Trittschall-/Wärmedämmung:	entsprechend der Bauzeit
Decken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich der Bauzeit
Treppenkonstruktion/Treppenhausgestaltung:	Hauseingangstür als ursprüngliche Alutür mit feststehendem Seitenteil, Einfach-/Drahtglaseinsatz, Klingel-/Sprechanlage und elektrischem Türöffner, Briefkästen. Stahlbetontreppe mit Zwischenpodesten, Terrazzobeläge, Stahlgeländer, Kunststoffhandlauf, Wände Kunststoffreibeputz, auf den Podesten Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Dachkonstruktion, Dacheindeckung:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachaufbauten, Betondacheine
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre Zinkblech
Außenwandflächen:	Verblendmauerwerk, Giebelseite Wärmedämmputz



Innenausbau der Wohnung Nr. 8

Deckenflächen:	verputzt und gestrichen
Innenwände:	verputzt/tapeziert (ursprüngliche Textiltapeten, abgänglich)
Wandplattierungen:	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche, Bad ~1,40 m hoch gefliest
Fußböden:	Diele, Wohnzimmer und Küche ursprüngliches Mosaikparkett (stark abgenutzt), Schlafräume Teppichboden bzw. PVC-Platten, Bad gefliest
Türen:	Wohnungsabschluss- und Innentüren als glatte Furnierholztüren (Makoré) in Stahlzargen, Türblatt zum Wohnzimmer mit Glaseinsatz
Fenster:	ursprüngliche Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Kunststoffrollläden mit manuellen Gurtantrieben
Balkon:	Zugang vom Wohnzimmer, Betonbrüstung mit Stahlrahmenaufsatz, Boden gefliest, Sichtschutzelement zum Nachbarbalkon
besondere Einbauten:	keine
Elektroinstallation:	Brennstellen und Steckdosen entsprechend der Bauzeit, Klingel-/ Sprechanlage und elektrischer Türöffner vorhanden, Sicherungskasten in der Wohnung (kein FI-Schalter)
Sanitärinstallation:	<u>Bad</u> Einrichtungsgegenstände: Stand-WC mit PVC-Spülkasten, Einbaubadewanne, Waschtisch - weiße Sanitärobjekte, innenliegender Raum (Elektrolüfter), Anschluss für Waschmaschine, Ursprungsausstattung der Bauzeit (starke Gebrauchsspuren).
Heizungsart:	Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung, offensichtlich gemeinsame Kesselanlage für beide Häuser (befindet sich im Keller von Haus Nr. 71), Baujahr lt. Angabe des WEG-Verwalters ~2000. In den Wohnräumen Heizkörper mit Thermostatventilen, tlw. in Heizkörpernischen, digitale Ableseeinheiten.
Warmwasserbereitung:	über EL-Durchlauferhitzer
Ausbau Kellerbereich:	Zugang über FH-Tür, Estrichboden, Wände Kalksandstein/ Fugenglattstrich/gekälkt, schalungsraue Betondecken, glatte Furnierholztüren (Makoree) in Stahl-/Eckzargen, Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung. Zur Wohnung gehört ein Abstellkeller ohne Besonderheiten. Die örtliche Zuordnung weicht von den Teilungsplänen ab.
Gemeinschaftsräume:	<i>Waschkeller</i> mit Wasserzapfstellen und Steckdosen für 4 Wohnungen, Ausgussbecken (der Waschautomat der ETW Nr. 8 wird in der Wohnung betrieben). <i>Trockenkeller</i> mit Wasseranschluss zur Gartenbewässerung, Heizkörper vorhanden. <i>Kellerflur</i> mit Abstellbereich für Fahrräder mit Kelleraußentür/-treppe.



Sondernutzung:	Sondernutzungsrechte, die über das Sondereigentum an Wohnung, Balkon und Kellerraum hinausgehen, bestehen an der Garage Nr. 8 im rückwärtigen Grundstücksbereich.
Garage Nr. 8:	Estellit-Fertigarage in handelsüblicher Ausführung, Stahlschwinger mit EL-Antrieb (außer Funktion/defekt). Garagenhof gepflastert.
PKW-Stellplätze:	Auf der rückwärtigen, gepflasterten Garagenhoffläche befinden sich in der Örtlichkeit 6 PKW-Stellplätze.

ALLGEMEINE BEURTEILUNG

Bau- und Unterhaltungszustand:	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Das gemeinschaftliche Eigentum macht am Tage der Besichtigung einen normal unterhaltenen Eindruck.
---------------------------------------	--

Bewertung Wohnung Nr. 8

Die Wohnung wird eigengenutzt und befindet sich in einem mäßigen Unterhaltungszustand, weitgehend Ursprungsausstattung der Bauzeit ohne Modernisierungen. Schönheitsreparaturen (Anstrich/Tapezierung) erforderlich, Abnutzung/Überalterung der Oberböden (u.a. abschleifen/versiegeln Mosaikparkett), Kleinschäden (u.a. Rollladengurt am Essplatzfenster gerissen). Sanitärobjekte ursprünglich (z.T. Abnutzungsspuren).

Räumliche Aufteilung:	3 ½-Raum-Wohnung, bestehend aus Eingangsdiele mit kleinem Abstellraum, Wohnzimmer mit angrenzendem Essplatz/Küche, Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, innenliegendes Bad. Zur Wohnung gehört ein Abstellkeller.
Ausstattung:	Abgeschlossene Wohnung mit Sammelheizung, Bad/WC, isolierverglaste Fenstern (ursprünglich). Grundausstattung der Bauzeit ohne Modernisierungen.
Hausgeld/Instandhaltungsrücklage:	Nach Angaben des WEG-Verwalters beträgt das aktuelle monatliche Hausgeld für die ETW Nr. 8 = 220,- €. Die zugehörige Garage ist nicht Gegenstand der WEG-Verwaltung. Für das Gesamtobjekt besteht aktuell eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von rd. 26.500,- €

AUBENANLAGEN - gemeinschaftlich

Entwässerung:	Anschluss an städtische Kanalisation
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom, Gas
Wegebefestigung:	Hauszugang und rückwärtiger Hofbereich mit Garagen/Stellplätzen gepflastert
Einfriedung:	vorderseitig offen gestaltet (kleiner Grünstreifen mit Zieraufwuchs), seitlicher Eckbereich einschl. Garagenzufahrt Stabgitterzaun
Sonstige Außenanlagen:	rückwärtig kleine Rasenfläche



6.0. BERECHNUNGEN WOHNFLÄCHE UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Wohnfläche wurde den Berechnungen aus der Bauakte der Stadt Bottrop entnommen. Danach ergeben sich die nachfolgenden Werte, die nur für die Wertableitung im Rahmen dieses Gutachtens verwendbar sind. Die Berechnungen sind dem Gutachten als Anlage 6 beigelegt.

6.1 Wohnfläche ETW Nr. 8

Wohnen.....	=	26,32 m ²	
Küche.....	=	6,69 m ²	
Eltern.....	=	14,74 m ²	
Kind	=	10,87 m ²	
Diele.....	=	9,50 m ²	
Bad.....	=	5,21 m ²	
Abstellraum.....	=	1,01 m ²	
Balkon (Ansatz zu 50 %)	=	<u>3,30 m²</u> = <u>77,64 m²</u>

6.2 WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (WGFZ)

Ermittlung der tatsächlich realisierten WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) zur Bodenwertableitung in Abschnitt 7.0

Grundstücksfläche	=	1.033 m ² (Flurstück 293)
Bebaute Fläche (lt. Bauakte)	=	332,12 m ²
Anzahl der Geschosse	=	2,8 (DG-Faktor = 0,8)
Geschossfläche	=	332,12 m ² x 2,8 = 929,94 m ²
tats. realisierte WGFZ.....	=	929,94 m² / 1.033 m² = 0,90

7.0 WERT DES GRUND UND BODENS - anteilig ETW Nr. 8

Für die Bodenwertableitung werden die nächstgelegenen und vergleichbaren Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke herangezogen, die durch den Gutachterausschuss Bottrop letztmalig zum 01.01.2023 festgestellt wurden (www.boris.nrw.de).

Richtwert 2023	ermittelt zum 01.01.2023 durch den Gutachterausschuss Bottrop	
<i>Definition:</i>	M – II – 0,8 - 35 , d.h. Mischgebiet, 2-geschossig bebaut/bebaubar, GFZ=0,8, Grundstückstiefe 35,0, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG	
<i>im Bereich:</i>	zonaler Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes	= 215,00 €/m²
Durchschnittlicher Lagewert:		
Zuschlag als Anpassung an die Marktlage - entfällt	= +	0,00 €/m ²
spezieller Lagewert:		
Zu-/Abschlag wegen Lagewertunterschied – entfällt	= ±	0,00 €/m ²
	=	215,00 €/m²

weitere Zu- oder Abschläge:

- + 6,0 % Zuschlag wegen höherer baulicher Ausnutzung, tatsächliche realisierte WGFZ gem. Abschnitt 6.2 = 0,90 ggü. 0,8 des Richtwertes. Zuschlag nach Umrechnungstabelle für abweichende Geschossflächenzahlen (Grundstücksmarktbericht Bottrop 2023, Seite 34/35), Umrechnungsfaktor = 1,06 = 6,0 % Zuschlag, dabei ist der spezielle Flächenanteil der Wohnung (= 102,27 m²) berücksichtigt
- 0,0 % Abschlag wg. fehlendem PKW-Stellplatz/Garage – entfällt
- ± 0,0 % Zu- /Abschlag wegen *abweichender Erschließungsbeitragssituation* ggü. dem Richtwert - entfällt, nach Auskunft der Erschließungsabteilung der Stadt Bottrop ist das Bewertungsgrundstück entsprechend der Richtwertdefinition gem. §§ 127 BauGB erschließungsbeitragsfrei

+ 6,0 % Zuschlag von 215,- €/m ²	= +	12,90 €/m ²
	=	227,90 €/m²
	oder rd.	228,00 €/m²

Der erschließungsbeitragsfreie Bodenwertanteil für das zu bewertende Wohnungseigentumsrecht Nr. 8 an dem Gemeinschaftsgrundstück (Gemarkung Bottrop, Flur 32, Flurstück 293) beträgt zum Bewertungsstichtag 21.04.2023 demnach:

ETW Nr. 8:	1.033 m ² x 99/1.000 MEA x 228,- €/m ²	= <u><u>23.317,- €</u></u>
-------------------	--	-----------------------------------



8.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

8.1 Rohertrag - marktüblich erzielbare Mieten / Erträge

Die nachhaltig erzielbare Miete (marktübliche Miete) wird auf der Grundlage des z.Zt. aktuellen Mietspiegels der Stadt Bottrop für den freifinanzierten Wohnungsbau (Stand 01.01.2023) abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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

Mietwertableitung - nach Mietspiegel Stadt Bottrop 2023:**Tabelle 1 - Mietrichtwert**

Altersklasse (AK)	Bezugsbaujahr (Altersklassen-un- tergrenze)	Mietrichtwert	Baujahrs-anpas- sung (in der Altersklasse)	mittlerer Mietrichtwert (in der Altersklasse)
		€/m ²	€/m ²	€/m ²
- 1948		5,72		
1949 – 1977	1949	5,99	+ 0,02/Baujahr	6,29
1978 – 1994	1978	6,77	+ 0,03/Baujahr	7,01
1995 – 2016	1995	7,28	+ 0,04/Baujahr	7,70
ab 2017	2017	8,16	+ 0,05/Baujahr	8,28

*) kein Erstbezug in Neubauwohnungen

Mietrichtwert Bewertungsobjekt - nach Tabelle 1	
Baujahr	= 1981
Bauzugsbaujahr der Altersklasse	= 1978
Differenz Baujahr/Bezugsbaujahr.....	= 3 Jahre
Baujahresanpassung	
0,03 €/m ² *) x 3 Jahre	= 0,09 €/m ²
Mietrichtwert des Bezugsjahres.....	= 6,77 €/m ²
Baujahresanpassung.....	= + 0,09 €/m ²
Mietrichtwert Bewertungsobjekt	= 6,86 €/m²

*) pauschale Festsetzung gem. Mietspiegel

Tabelle 2 – Modernisierungen

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

*) pauschale Festsetzung gem. Mietspiegel

Tabelle 3 – Qualitätsunterschiede

Qualitätsmerkmale		Punkte	ermittelte Punkte
Art	Einfamilienhäuser (ohne typische Zechenhäuser)	≥ 15	0
	Wohnungen im Zweifamilienhaus	+3	0
	Wohnungen im Dreifamilienhaus	+1	0
	Wohnungen in Wohnanlagen > 12 WE	-2	0
	Souterrainwohnungen	-5	0
Größe	Wohnungen mit einer abweichenden Wohnungsgröße auf 5 m ² gerundet		
	<60 m ² (bis 30 m ²) - Zuschlag pro 5 m ²	+1	0
	>90 m ² (bis 130 m ²) - Abschlag pro 5 m ²	-1	0
Ausstattung	Wohnungen mit Einzelofenheizung für Kohle, Gas, Öl oder (Nacht-) Stromspeicherheizung	-5	0
	Wohnungen ohne Nebenräume (z.B. kein Kellerabstellraum)	-2	0
	Wohnungen ohne Balkon/Terrasse/Loggia	-3	0
	Wohnungen ohne ausreichende Elektroinstallation, Belichtung oder Belüftung	-3	0
	Erdgeschoss-Wohnungen mit Rollläden (überw.)	+1	+1
	Wohnungen mit einfachen Bodenbelägen (komplett ausgelegt), z.B. PVC, Teppichboden, <i>hier: unterstellt nach erforderlicher Instandsetzung</i>	+1	+1
	Wohnungen mit überw. hochwertigen Bodenbelägen (z.B. Parkett, hochw. Fliesen, Natursteinböden)	+4	0
	Übertrag		+2



	Übertrag		+2
Ausstattung	Wohnungen mit unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand gem. Abschnitt 4.1 des Mietspiegels bis Baujahr 1977	bis -4	0
	Baujahr 1978 – 1994	bis -2	0
<i>Anmerkung: Mängel/ Schäden gesonderter Ansatz</i>	Wohnungen mit überdurchschnittlichem Unterhaltungszustand gem. Abschnitt 4.1 des Mietspiegels bis Baujahr 1977	bis +4	0
	Baujahr 1978 – 1994	bis +2	0
Beschaffenheit	Wohnungen mit ungünstiger Grundrissgestaltung (z.B. gefangene Räume, hohe Verkehrsflächenanteile, 3-Raum-Wohnungen mit K/D/B ≤ gerundet 60 m² usw.)	bis -3	0
	Wohnungen ab dem 3. OG ohne Aufzug	-1/Etage	0
	barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen	bis +10	0
	Wohnungen mit individueller Gartennutzung	+5	0
Lage	Wohnungen in einer abweichenden Wohnlage gem. Abschnitt 4.2 des Mietspiegels einfache Wohnlage (durchschnittlich)	-3	0
	gute Wohnlage (durchschnittlich), <i>hier</i> : gute Lage im Stadtteil Eigen	+3	0
	<i>hier</i> : durchschnittliche Lage ohne Besonderheiten		0
Sonstiges			0
		Summe	+2
Qualitätsabweichung	+2 Punkte x 0,06 €/m²*)	=	+0,12 €/m²

*) pauschale Festsetzung gem. Mietspiegel

Ermittlung marktübliche Vergleichsmiete (Basis Mietspiegel 01.01.2023)

Mietrichtwert nach Tabelle 1	=	6,86 €/m²
Modernisierungsmaßnahme nach Tabelle 2	=	- 0,00 €/m²
Qualitätsunterschiede nach Tabelle 3	=	+ 0,12 €/m²

spezieller Mietwert gemäß Mietspiegel bei endgültiger Fertigstellung = **6,98 €/m²**

Anpassung an die Marktlage

Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Bottrop wurde zum Zeitpunkt 01.01.2023 ermittelt, eine Anpassung ist nicht erforderlich..... = ± 0,00 €/m²

Übertrag..... = **6,98 €/m²**

Übertrag..... = **6,98 €/m²**

ferner

Im Rahmen der Ertragswertberechnung sind gemäß § 18 ImmoWertV marktüblich erzielbare Erträge zugrunde zu legen.

Hierzu steht die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 (2) BGB, die „aus den üblichen Entgelten“ gebildet wird, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart wurde und dem Mietspiegel entnommen werden kann. Der aktuelle Mietspiegel Bottrop wurde zum 01.01.2023 erstellt, demzufolge spiegeln sich hier im Wesentlichen die Vermietungsentgelte der Jahre 2017 - 2022 wider (6 Jahre) – im Mittel 2019/20 (maßgeblicher Zeitpunkt 12/2019).

Die Marktmiete (marktüblich erzielbarer Ertrag) ist die Miete, die im Falle einer Neuvermietung unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage aktuell erzielt werden kann; im Falle einer Neuvermietung kann der Vermieter diese Marktmiete verlangen, er ist nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel gebunden.

Als maßgebliche Begrenzung der Marktmiete gilt die sog. „Wesentlichkeitsgrenze“, die eine Überhöhung von 20 % zur ortsüblichen Miete definiert; d.h. Mieten oberhalb dieser 20 %-Begrenzung gelten allgemein als unzulässig.

Beim Übergang der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis des aktuellen Mietspiegels zur heute marktüblichen Miete ist eine Angleichung erforderlich, die mit einem Zuschlag zur ortsüblichen Miete gemäß Mietspiegel beurteilt wird, der über die Veränderung des Verbraucherpreisindex Bundesgebiet (Basis 2015=100) ermittelt wird:

Indexierung:

Index 12/2022 (Stand Mietspiegel 01.01.2023) = 120,6

Index 12/2019 (mittlerer Zeitpunkt der Vergleichsmieten der letzten 6 Jahre) = 105,8

Veränderung: $120,6 / 105,8 = 1,1399$

das entspricht 14,0 % Zuschlag zu 6,86 €/m² (Ausgangsmietwert)..... = + 0,96 €/m²

Ausgangswert marktübliche Miete (in mangelfrei vermietbarem Zustand) = **7,94 €/m²**

Rechnung Rohertrag

ETW Nr. 8: 77,64 m² x 7,94 €/m².....= 616,46 €

Garage Nr. 8: pauschaler Ansatz (einkommende Miete).....= 50,00 €

monatlicher Rohertrag*)= **666,46 €**

jährlicher Rohertrag= **7.997,52 €**

oder rd. **7.998,00 €**

*) in mangelfreien, vermietbaren Zustand

einkommende Miete

Die Wohnung wird eigengenutzt, ein Mietverhältnis besteht nicht.

Die Garage ist aktuelle für 50,- €/mtl. vermietet.



8.2 Bewirtschaftungskosten

Nach § 32 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die Abschreibung, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen. Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da in dem vorliegenden Fall Nettokaltmieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt wurden. Die Abschreibung ist im Berechnungsverfahren nicht gesondert zu berücksichtigen, dieser findet Niederschlag im Vervielfältiger über die festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Berücksichtigung finden letztendlich die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die zu berücksichtigenden Basiswerte beziehen sich auf den 01.01.2021 und sind in Anlage 3 ImmoWertV beschrieben, die Kostenansätze basieren auf § 12 Abs. 5, Satz 2 ImmoWertV.

Instandhaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

11,70 €/p.a. je m² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden
88,00 €/p.a. je Garage oder ähnlichen Einstellplätzen, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

Sofern die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen werden, ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Verwaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

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

Mietausfallwagnis: 2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

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

Index Oktober 2020 = 99,9

Index Oktober 2022 = 113,5 Veränderung: $113,5 / 99,9 = 1,1361$ (Korrekturfaktor)

Es ergibt sich folgende Ableitung

<i>Instandhaltungskosten:</i>	Wohnung:	11,70 €/p.a. x 1,1361 Korrekturfaktor x 77,64 m ²=	1.032,- €
	Garage:	88,00 €/p.a. x 1,1361 Korrekturfaktor	100,- €
<i>Verwaltungskosten:</i>	Wohnung:	357,00 €/p.a. x 1,1361 Korrekturfaktor	406,- €
	Garage:	39,00 €/p.a. x 1,1361 Korrekturfaktor	44,- €
<i>Mietausfallwagnis:</i>	2,0 % vom Rohertrag, d.h. 2,0 % von 7.998,- €	=	160,- €
		insgesamt	1.742,- €

Das entspricht 21,78 % des festgestellten Rohertrages. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird ein **Bewirtschaftungskostenansatz von 21,8 %** gewählt.

8.3 Liegenschaftszinssatz

Für die Bewertung von Immobilien im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der Liegenschaftszinssatz von entscheidender Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. dieser stellt regelmäßig ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Im Liegenschaftszinssatz werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, d.h. der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 21 ImmoWertV der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren.

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalzins gleichzusetzen, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Nach § 12 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von den Gutachterausschüssen unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierungen wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Bei jüngeren Objekten ist dieser vergleichsweise größer als bei älteren Objekten. Bei Gebäuden mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren wird der Liegenschaftszinssatz geringer, dies gilt auch für Gebäude in guten Lagen. Bei Gebäuden in mäßigen Lagen und / oder mäßiger Bausubstanz wird er dagegen wegen der höheren Risiken erfahrungsgemäß steigen.

Aufgrund eigener Erfahrungen und Marktbeobachtungen sowie Auswertung vorliegender Marktberichte (Grundstücksmarktberichte und Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse hinsichtlich der Ableitung „marktkonformer Liegenschaftszinssätze“) bewegen sich die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze in dem nachfolgend dokumentierten Rahmen, wobei zwischen Bauart/Bauweise, Nutzungsart (bei Eigentumswohnungen vermietet oder eigengenutzt) und des jeweiligen Alters / Restnutzungsdauer der Gebäude zu unterscheiden ist. Bei **Eigentumswohnungen** der Nachkriegszeit liegen die Liegenschaftszinssätze je nach Lage, Alter, Art und Gestaltung der Wohnung allgemein zwischen **2,5 – 4,0 %**.

Bei Eigentumswohnungen in großen Wohnanlagen (mehrgeschossige Bebauung oder Hochhauslagen in klassischen Mietwohnlagen der 1970er Jahre) sowie bei Wohnungen in vergleichsweise mäßiger Wohnlage liegen die Liegenschaftszinssätze allgemein deutlich über den Durchschnittswerten: Bei Wohnungen in kleinen Wohnanlagen und/oder in guten Lagen liegen die Zinssätze unter dem Durchschnitt. Bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko eines potenziellen Käufers hinsichtlich Vermietung und Verkauf der Wohnung sachverständig zu würdigen.

Allgemeiner Rahmen marktkonformer Liegenschaftszinssätze:

▪ Einfamilienhäuser	1,75	-	3,25	%	
▪ Zweifamilienhäuser	2,00	-	3,50	%	
▪ Eigentumswohnungen	2,50	-	4,00	%	
▪ Dreifamilienhäuser	3,00	-	4,25	%	
▪ Mehrfamilienhäuser, incl. gewerbl. Anteil <20 %	3,75	-	5,25	%	
▪ Wohn-/Geschäftshäuser, gewerbl. Anteil > 20 %	5,00	-	7,00	%	je nach Art/Höhe gewerblicher Anteil



Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Bottrop 2023 sind für Eigentumswohnungen je nach Gebäudetyp folgende Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

	Liegenschafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
	in %	SAW*)	Anzahl Fälle	Ø-Wohnfläche m ²	Ø-Restnutzungsdauer Jahre	Ø-Miete €/m ²
ETW in DFH	2,15	± 0,74	15	86 ±18	44 ±10	7,91 ±0,61
ETW in MFH (4-12 WE)	2,36	± 0,76	142	78 ±22	45 ±14	7,96 ±0,76
ETW in MFH (>12 WE)	2,85	± 1,26	8	77 ±15	37 ±15	7,56 ±0,83

Zum Zwecke der Wertermittlung sind gem. Grundstücksmarktbericht 2023 nachfolgende Liegenschaftszinssätze empfohlen:

Bewertungstichtag	Lage	Kenndaten	Liegenschaftszinssatz in %
01.01.2023	gute Wohnlage	60-110 m ² , RND 50 J.± 20, 4-12 WE	2,25 ± 0,75
	mittlere Wohnlage	60-110 m ² , RND 50 J.± 20, 4-12 WE	2,50 ± 1,50

Bei der Anwendung marktkonformer Liegenschaftszinssätze sind zur Einhaltung der Modellkonformität die wesentlichen Modellparameter des örtlichen Gutachterausschusses zu beachten:

- wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND), in der Regel 80 Jahre bei Wohngebäuden
- Restnutzungsdauer (RND) in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad, gem. Anlage 1+2 ImmoWertV
- Rohertrag mit marktüblichen Mieten
- Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Anlage 3 ImmoWertV unter Berücksichtigung von jährlichen Preisanpassungen gem. Verbraucherpreisindex Bund
- Baujahr, ggfs. angepasst durch Modernisierungsaufwendungen
- Bodenwertableitung aus aktuellem Bodenrichtwert (www.boris.nrw.de), ggfs. Abspaltung separat nutzbarer Flächenanteile

Im Rahmen der Bewertung wird für das Bewertungsobjekt ein spezieller Liegenschaftszinssatz abgeleitet:

Ausgangswert für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 4-12 WE, (Ø = 78 m ² WF, 45 Jahre RND, 7,96 €/m ² Miete)		2,360 %
<i>Anpassung an die Marktlage:</i> seit 3. Quartal 2022 allgemein sinkende Preise aufgrund stark gestiegener Hypothekenzinsen und hoher Inflation, damit verbunden ist eine Käuferkreiseinschränkung (<i>Zulage Risiko</i>)	+	0,250 %
<i>Lageabweichung überörtlich:</i> entfällt	±	0,000 %
<i>Lageabweichung innerörtlich:</i> vergleichsweise einfache Lage im Stadtteil mit niedrigem Bodenwertniveau (<i>Zulage Risiko</i>)	+	0,250 %
<i>Abweichungen ggü. Modellansatz (Kenndaten):</i> WF: 77,64 m ² ggü. 78,00 m ² im Modellansatz <u>und</u> Miete: 7,94 €/m ² ggü. 7,96 €/m ² im Modellansatz RND: 38 Jahre ggü. 45 Jahre im Modellansatz	± ±	0,000 % 0,000 %
<i>sonstige wertrelevante Nutzungsabweichungen:</i> entfällt	±	0,000 %
spezieller Liegenschaftszinssatz	= oder rd.	2,860 % 2,900 %

Unter Berücksichtigung aller Lage- und Objektmerkmale ist nach sachverständiger Beurteilung für die hier zu bewertende **Eigentumswohnung** ein **marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 2,90 %** angemessen. Bei der Wahl des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes werden auch die gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigenden besonderen speziellen Objektmerkmale des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt, sofern diese nicht gesondert im nachfolgenden Berechnungsverfahren ausgewiesen sind.

8.4 Bodenwertverzinsung

anteiliger Bodenwert der ETW Nr. 8 gemäß Abschnitt 7.0 = **23.317,- €**

8.5 Ertragswertberechnung

jährlicher <i>Roh</i> ertrag gemäß Abschnitt 8.1.....	=	7.998,- €
abzgl. <i>Bewirtschaftungskosten</i> gemäß Abschnitt 8.2: 21,8 % von 7.998,- €.....	= -	1.744,- €
<i>jährlicher Reinertrag</i>	=	6.254,- €
abzgl. <i>Bodenverzinsung</i> : 2,90 % von 23.317,- € gem. Abschn. 8.4.....	= -	676,- €
<i>Reinertragsanteil der Wohnung</i>	=	5.578,- €

Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Wohnung x Kapitalisierungsfaktor

- *wirtschaftliche Restnutzungsdauer*..... = 38 Jahre - vgl. Seite 11
- *Liegenschaftszinssatz*..... = 2,90 % - vgl. Abschnitt 8.3
- *Kapitalisierungsfaktor*..... = 22,85

*) $(1,0290^{38} - 1) / (1,0290^{38} \times 0,0290) = 22,85$

<i>Zeitwert der Gebäude (Kapitalisierung)</i> : 5.578,- € x 22,85	=	127.457,- €
zuzüglich <i>anteiliger Bodenwert</i> gemäß Abschnitt 7.0	= +	23.317,- €
<i>vorläufiger Ertragswert</i>	=	150.774,- €

sonstige Zu- oder Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Merkmale gemäß § 8, Abs. 3 ImmoWertV:

Minderwert (über die normale Alterung hinausgehender Minderwert) wegen *Bau-*
mängel/Schäden

am Sondereigentum:

erhebliche Schönheitsreparaturen, Kleinschäden, Überalterungen (Erstausstattung
in allen Bereichen) – vgl. Abschnitt 5.0

pauschal: 15,0 % von 127.457 € (Zeitwert) = 19.119,- € oder rd. = - 19.000,- €

am Gemeinschaftseigentum:

entfällt..... = - 0,- €

weitere Zu- oder Abschläge: entfällt..... = - 0,- €

Wert der Wohnung Nr. 8 nach dem Ertragswertverfahren = **131.774,- €**
oder rd. 131.800,- €

Anmerkung.

Bei der Wertableitung des Ertragswertes wurden marktkonforme Einzelansätze (wie z.B. marktüblich erzielbare Mieten/Erträge, angemessene Bewirtschaftungskosten, markt-/objektentsprechender Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer) zu-grunde gelegt, welche die allgemeine Verkäuflichkeit dieser Immobilie und in der vorgenannten Lage angemessen würdigen. Falls erforderlich, wurden darüber hinaus angemessene, besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG's) berücksichtigt.



9.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

Im Rahmen der nachfolgenden Vergleichswertermittlung werden die Durchschnittspreise für ETW's aus der Bauzeit des Bewertungsobjektes analysiert (Baugruppe 1980-1989). Abweichungen in den Wert bestimmenden Eigenschaften werden durch geeignete Zu-/Abschläge auf die Merkmale des Bewertungsobjektes umgerechnet.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Bottrop aus der Bauzeit des Bewertungsobjektes (*Baujahrsgruppe „1980-1989“*) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Es handelt sich um Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bottrop, die den Grundstücksmarktberichten (letzte Veröffentlichung Marktbericht 2023, Kaufpreisauswertung 2022) entnommen wurden. Darüber hinaus wurden zu Vergleichszwecken auch die durchschnittlichen Vergleichspreise der Vorjahre aus den Grundstücksmarktberichten 2019-2023 (Kaufpreisauswertung 2018-2022) angegeben (Quelle: Grundstücksmarktberichte Gutachterausschuss Bottrop, www.boris.nrw.de).

Wohnlage	Anzahl WE	€/m ² Wohnfläche ohne Garage/Stellplatz				
		Baujahr „1980-1989“				
Verkaufsjahre		2018 (Anz.)	2019 (Anz.)	2020 (Anz.)	2021 (Anz.)	2022 (Anz.) min / max
einfach	3	--	1.156 (1)	1.163 (2)	1.171 (1)	--
	4-12	1.086 (3)	1.217 (4)	1.298 (12)	1.298 (12)	1.710 (10)
	>12	698 (1)	--	828 (3)	672 (4)	1.339 (2)
mittel	3	1.426 (7)	1.316 (2)	1.343 (2)	1.613 (2)	2.187 (5)
	4-12	1.285 (51)	1.418 (53)	1.502 (53)	1.502 (53)	1.925 (45)
	>12	995 (6)	1.367 (2)	1.292 (4)	--	1.947 (4)
gute	3	1.345 (4)	1.570 (6)	1.580 (7)	2.153 (6)	2.366 (5)
	4-12	1.496 (12)	1.601 (17)	1.723 (18)	1.723 (18)	2.151 (13)
	>12	--	--	--	--	--

statistische Kenndaten 2022 (Marktbericht 2023)	einfache Lage, 4-12 WE, Baujahr 1980-1989	mittlere Lage, 4-12 WE, Baujahr 1980-1989	gute Lage, 4-12 WE, Baujahr 1980-1989
Durchschnittspreis Standardabweichung	1.710,- €/m ²	1.925,- €/m ²	2.151,- €/m ²
allgemeiner Preisrahmen Anzahl der Verkaufsfälle Ø Wohnfläche Ø Baujahr Ø RND	1.376 – 2.271 €/m ² 10 81 m ² (57-131 m ²) 1983 (1980-1987) 42 Jahre (39-46 J.)	1.431 – 2.444 €/m ² 45 78 m ² (42-125 m ²) 1983 (1980-1989) 42 Jahre (38-48 J.)	1.681 – 2.600 €/m ² 13 78 m ² (59-96 m ²) 1985 (1982-1989) 44 Jahre (41-48 J.)

Ausgangswert gemäß vorheriger Wertanalyse, Eigentumswohnungen der Bauzeit „1980-1989“ in Bottrop, 4-12 WE

einfache Lage = 1.710,- €, mittlere Wohnlage = 1.925,- €, Mittelwert = **1.818,- €/m²**

Zu-/Abschlag als Anpassung an die Marktlage ggü. dem Ausgangswert

bis 2022 sind die Preise allgemein stark gestiegen, seit dem 2./3. Quartal 2022 lassen sich jedoch aufgrund gestiegener Hypothekenzinsen und der allgemein hohen Inflation erhebliche Rückgänge bei der Nachfrage nach Immobilien mit daraus resultierenden niedrigeren Preisen beobachten - daher entfällt eine Marktanpassung = ± 0,- €/m²

gewählter Durchschnittspreis zum heutigen Bewertungsstichtag = **1.818,- €/m²**

Abweichungen gegenüber dem statistischen Durchschnittsausgangswert werden bei dem Bewertungsobjekt wie folgt berücksichtigt:

- ± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen **Lageunterschied** – entfällt, Ausgangswert aus mittlerer und einfacher Wohnlage gewählt
- ± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen **abweichendem Baujahr** - entfällt, tatsächliches Baujahr 1981 ggü. 1983 im Modellansatz der Vergleichspreise
- ± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen **Wohnungsgröße** – entfällt, tatsächlich 77,76 m² ggü. rd. 80 m² im Modellansatz der Vergleichspreise
- 0,0 % Abschlag für **Grundrissnachteile** - entfällt
- 0,0 % Abschlag für **fehlenden Balkon** - entfällt
- 0,0 % Abschlag wegen **Geschosslage** - entfällt
- 0,0 % Abschlag wegen **Größe der Wohnanlage** – entfällt, Gemeinschaftseigentum mit 12 WE, jedoch verteilt auf 2 Hauseingänge
- 0,0 % Abschlag wegen **fehlender/nicht ausreichender Keller-/ Gemeinschaftskellerräume** – entfällt
- 0,0 % Abschlag wegen fehlendem **PKW-Stellplatz** – entfällt, Sondernutzungsrecht an Garage vorhanden
- 0,0 % Abschlag wegen **Baumängel/Schäden am Sondereigentum** der Wohnung – entfällt zunächst, sh. gesonderter Abschlag
- 0,0 % Abschlag wegen **Baumängel/Schäden am Gemeinschaftseigentum** – entfällt zunächst, sh. gesonderter Abschlag

± 0,0 % Zu-/Abschlag zum Ausgangswert von 1.818,- €/m² = ± 0,- €/m²

objektbezogener Wert der ETW Nr. 8 nach Kaufpreisanalyse = **1.818,- €/m²**
oder rd. **1.820,- €/m²**

Somit ergibt sich folgende abschließende **Vergleichsrechnung**:

Wert ETW Nr. 8 nach Kaufpreisanalyse: 1.820,- €/m² x 77,64 m²= 141.305,- €

Abschlag wegen Mängeln/Schäden:

am Sondereigentum:

Minderwert gem. Ableitung in Abschnitt 9.5= - 19.000,- €

am Gemeinschaftseigentum:

entfällt= - 0,- €

sonstige Zu- oder Abschläge:

Zuschlag für Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 8, pauschal= + 6.000,- €

Wert der Wohnung Nr. 8 nach dem Vergleichswertverfahren= 128.304,- €

oder rd. 128.300,- €



10.0 VERKEHRSWERT

Nach § 194 Baugesetzbuch 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Aus der Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB ergibt sich, dass dieser nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen ist. Im Gegensatz zum Verkehrswert spielen beim Verkaufspreis persönliche Verhältnisse, Interessen oder auch ungewöhnliche/persönliche Verhältnisse eine Rolle, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind. Der Verkehrswert ist per Definition ein Durchschnittspreis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „am wahrscheinlichsten“ zu erzielen ist.

ERTRAGSWERT	gemäß Abschnitt 8.5	=	131.800,- €
VERGLEICHSWERT	gemäß Abschnitt 9.0	=	128.300,- €

Der Verkehrswert wird auf der Basis des ermittelten **Ertragswertes in Höhe von 131.800,- €** abgeleitet und durch den Vergleichswert (**objektbezogener Wert nach Marktanalyse in Höhe von 128.300,- €**) gestützt. Beide Werte werden gleichgewichtig beurteilt, die Differenz zwischen den Werten liegt im Bereich der Schätzungsungenauigkeit. Der arithmetische Mittelwert aus beiden Werten beträgt 130.050,- €, abgerundet wird der **Verkehrswert mit 130.000,- €** festgestellt.

Der aus Normalherstellungskosten (NHK 2010) abzuleitende **Sachwert** hat bei der Wertbeurteilung von Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfahrungsgemäß keinen Einfluss auf den Verkehrswert, ist nicht zweckdienlich und entfällt.

Unter Berücksichtigung aller festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Lage-, Zustandsmerkmale des Grundstücks und des Immobilienmarktes am Bewertungsstichtag schätze ich den **unbelasteten Verkehrswert** (d.h. ohne Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs) der **Eigentumswohnung Nr. 8** im Erdgeschoss-rechts des Hauses "**Welheimer Str. 71**" in **46238 Bottrop--Welheim** (eingetragen im Wohnungsbuch von Bottrop, Blatt 10472A) am **Bewertungsstichtag 12. April 2023** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf:

130.000,- €

(in Worten: -- einhundertdreißigtausend – Euro)

Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 30 zzgl. Anlagen und wird auftragsgemäß in 4-facher Ausfertigung erstellt, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Die Erstattung des Gutachtens erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch und in Übereinstimmung mit der Bewertungslehre und den Grundsätzen der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Dorsten, den 30. Mai 2023

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber zum Zwecke der Zwangsversteigerung bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet. Die Weitergabe des Gutachtens oder Auszüge des Gutachtens oder der PDF-Version des Gutachtens als Information für Bietinteressenten darf nur mit dem Zusatz erfolgen, dass eine weitergehende Verwertung des Gutachtens (u.a. zu Beleihungszwecken, zum Weiterverkauf) nicht gestattet ist, insofern auch keine Haftungsansprüche abgeleitet werden können.

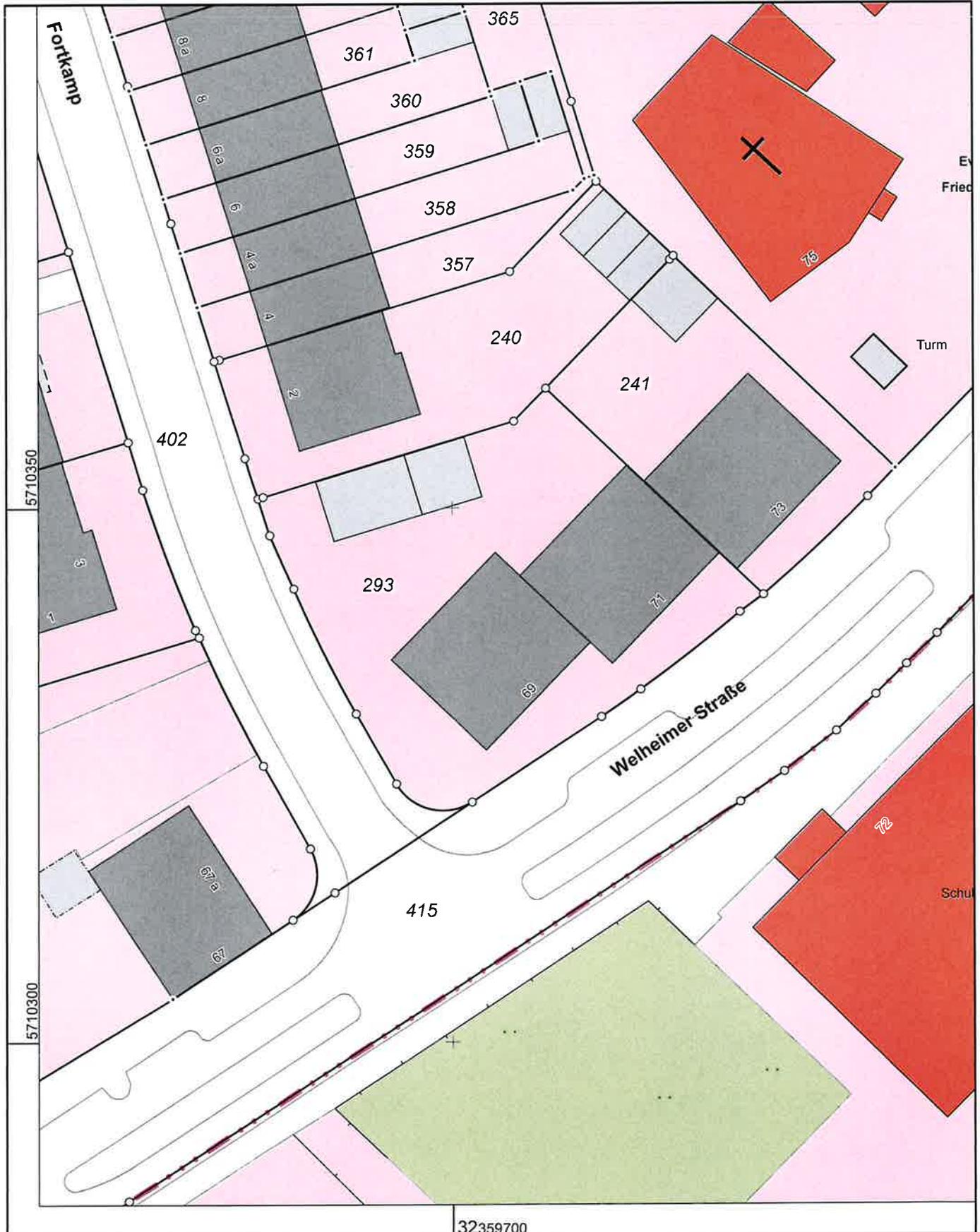


zum Wertgutachten „Welheimer Str. 71“, ETW Nr. 8, 46238 Bottrop-Welheim

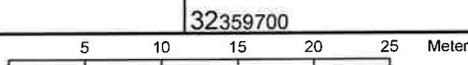
Katasterkarte 1 : 500

Flurstück: 293
Flur: 32
Gemarkung: Bottrop
Welheimer Straße 69, Bottrop u. a.

Erstellt: 12.01.2023
Zeichen: EI-230031



Maßstab 1 : 500



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

zum Wertgutachten „Welheimer Str. 71“, ETW Nr. 8, 46238 Bottrop-Welheim

Teilungspläne (Fotografien)

