

Vorbemerkung

Bei der vorliegenden Ausgabe 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 mit der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

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



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

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

Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB

Objekt: Kirchhellener Ring 101/103
46244 Bottrop-Kirchhellen

*Eigentumswohnung Nr. 7
im OG des Hauses Nr. 101
Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 18
oberirdischer PKW-Stellplatz Nr. 35*



Auftraggeber Amtsgericht Bottrop
AZ: 016 K 016/24

Verfasser Jens Hüsemann

Wertermittlungsstichtag 7. November 2024

Qualitätsstichtag 7. November 2024

Verkehrswerte

Eigentumswohnung Nr. 7 (46/1.000 Miteigentumsanteil) 285.000 €

Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 18 (5/1.000 Miteigentumsanteil) 15.000 €

oberirdischer PKW-Stellplatz Nr. 35 (2/1.000 Miteigentumsanteil) 6.000 €

Gesamtverkehrswert (gem. § 194 BauGB) 306.000 €

	Seite
Inhaltsverzeichnis	2 - 3
0.0 Ausgangsdaten / Bewertungsergebnisse	
1.0 Allgemeines	
1.1 Auftraggeber	5
1.2 Auftragsdatum	5
1.3 Zweck des Gutachtens	5
1.4 Verwendete Gesetze und Verordnungen	5
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Wertermittlungsstichtag	5
1.7 Qualitätsstichtag	5
1.8 Auskünfte vom Auftraggeber / Eigentümer	5
1.9 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte	6
1.10 Anmerkungen	6
2.0 Grundstücksbeschreibung	
2.1 Umfeld	7 - 8
2.2 Grundstückseigenschaften	9 - 10
2.3 Infrastruktur	11 - 12
3.0 Grundbuch, Rechte und Belastungen	
3.1 Grundbuch / Grundstücksarten	13 - 15
3.2 Teilungserklärung	16 - 17
3.3 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	17
3.4 Planungs- und Entwicklungszustand	18 - 20
4.0 Gebäude und Außenanlagen	
4.1 Gebäudeart / Konzeption	21
4.2 Baujahr	22
4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand	22
4.4 Objektdaten	22
4.5 Baubeschreibung	23 - 24
4.6 Bau- und Unterhaltungszustand	25
4.7 Beurteilung des Objektes	25
5.0 Grundlagen der Wertermittlung	
5.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	26
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
6.0 Wert des anteiligen Grund und Bodens	
6.1 Verfahrensbeschreibung	27
6.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	27
6.3 Bodenwertableitung	28
6.4 Bodenwert	28

7.0	Vergleichswertermittlung	29
7.1	Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 7	
7.1.1	Ausgangs-/Vergleichsdaten	29
7.1.2	Immobilienrichtwerte	30 - 32
7.1.3	Ableitung Vergleichswert	32
7.2	Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 18	
7.2.1	Ausgangs-/Vergleichsdaten	33
7.2.2	Ableitung Vergleichswert	33
7.3	Vergleichswert oberirdischer PKW-Stellplatz Nr. 35	
7.3.1	Ausgangs-/Vergleichsdaten	34
7.3.2	Ableitung Vergleichswert	34
8.0	Ertragswertermittlung	35
8.1	Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 7	
8.1.1	Rohertragsableitung	36
8.1.2	Gesamt - und Restnutzungsdauer	36
8.1.3	Bewirtschaftungskosten	37
8.1.4	Liegenschaftszinssatz	38
8.1.5	Ermittlung des Ertragswertes	38
8.2	Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 18	
8.2.1	Rohertragsableitung	39
8.2.2	Gesamt - und Restnutzungsdauer	39
8.2.3	Bewirtschaftungskosten	39
8.2.4	Liegenschaftszinssatz	40
8.2.5	Ermittlung des Ertragswertes	40
8.3	Ertragswert oberirdischer PKW-Stellplatz Nr. 35	
8.3.1	Rohertragsableitung	41
8.3.2	Gesamt - und Restnutzungsdauer	41
8.3.3	Bewirtschaftungskosten	41
8.3.4	Liegenschaftszinssatz	42
8.3.5	Ermittlung des Ertragswertes	42
9.0	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
10.0	Verkehrswert	
10.1	Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 7	44
10.2	Verkehrswert Teileigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. 18	44
10.3	Verkehrswert Teileigentum oberirdischer PKW-Stellplatz Nr. 35	44
10.4	Verkehrswertzusammenstellung	45
10.5	Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht	45
11	Anlagen	46

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsstichtag	7. November 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)	
Objekt	Kirchhellener Ring 101, 103, 46244 Bottrop-Kirchhellen	
Bewertungsgegenstand	<i>Eigentumswohnung Nr. 7</i> im Obergeschoss-rechts des Gebäudeteils "Kirchhellener Ring 101" <i>Teileigentum Nr. 18</i> - Tiefgaragenstellplatz <i>Teileigentum Nr. 35</i> - oberirdischer PKW-Stellplatz	
Miteigentumsanteile	ETW Nr. 7:	46/1.000 MEA von 1.900 m ² = 87,40 m ²
	TE Nr. 18:	5/1.000 MEA von 1.900 m ² = 9,50 m ²
	TE Nr. 35:	2/1.000 MEA von 1.900 m ² = 3,80 m ²
Baujahr	2018	
Wohnfläche	74,21 m ²	ETW Nr. 7
Restnutzungsdauer (RND)	74 Jahre	

Bewertungsergebnisse

<u>Vergleichswerte</u>	
ETW Nr. 7	285.000 €
TE Nr. 18 (TG-Stellplatz)	15.000 €
TE Nr. 35 (PKW-Stellplatz)	6.000 €
.....	
<u>Ertragswerte</u>	
ETW Nr. 7	285.000 €
TE Nr. 18 (TG-Stellplatz)	15.000 €
TE Nr. 35 (PKW-Stellplatz)	6.500 €
<u>Verkehrswerte</u>	
ETW Nr. 7	285.000 €
TE Nr. 18 (TG-Stellplatz)	15.000 €
TE Nr. 35 (PKW-Stellplatz)	6.000 €
Gesamtverkehrswert (Summe der Einzelverkehrswerte)	306.000 €

1.0 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Auftragsdatum

Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Bottrop vom 06.09.2024 mit der Beauftragung gem. Beschluss vom 05.09.2024

1.3 Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Bottrop vom 05.09.2024 soll zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Wohnungs- und Teileigentums über den Wert (Verkehrswert) der Immobilie "Kirchhellener Ring 101/103" in Bottrop ein Gutachten erstattet werden (§ 74 aAbs. 5 ZVG).

1.4 Verwendete Gesetze und Verordnungen

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

1.5 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 07.11.2024 in Anwesenheit einer Miteigentümerin im Zeitraum von 17.00 - 17.30 Uhr.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung, die Stellplätze sowie die zugehörigen Bereiche des Gemeinschaftseigentums waren zugänglich und konnten vollständig besichtigt werden.

1.6 Wertermittlungstichtag

08.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.7 Qualitätsstichtag

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

1.8 Auskünfte vom Auftraggeber

- Auftragsschreiben vom 06.09.2024 mit Beteiligtenliste
- Beschluss vom 05.09.2024
- Grundbuchauszüge vom 06.09.2024

1.9 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte

- Auszug aus der Flurkarte der Stadt Bottrop vom 13.09.2024
- Auskunft über öffentliche Förderung vom 13.09.2024
- Baulastauskunft der Stadt Bottrop vom 16.09.2024
- Altlastenauskunft vom 16.09.2024
- Kopien der Teilungserklärung vom 18.09.2024
- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse der Bezirksregierung Arnsberg vom 24.09.2024
- Einsichtnahme in die Bauakte der Stadt Bottrop am 15.10.2024
- Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de
- Auskünfte über den Standort sowie verschiedene Marktberichte
- Hochwassergefährdung (www.uvo.nrw.de)
- Gefährdungspotenzial des Untergrundes (www.gdu.nrw.de)

1.10 Anmerkungen

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

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

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

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

2.0 Grundstücksbeschreibung

2.1 Umfeld

2.1.1 Makrolage und Wirtschaftsdaten

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

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

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

Der ländlich geprägte Ortsteil Kirchhellen war eine selbständige Gemeinde im Kreis Recklinghausen, wurde 1976 mit der kreisfreien Stadt Bottrop zusammengeschlossen und nimmt heute den kompletten Norden des Bottroper Stadtgebietes ein.

Mit Stand 31.12.2023 verfügt die Stadt über rd. 118.000 Einwohner, im Stadtteil Kirchhellen leben davon rd. 21.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt stellt sich unter Berücksichtigung der vergangenen 5 Jahre mit +0,6 % leicht steigend dar.

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

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

2.1.2 Mikrolage und bauliche Nutzung der näheren Umgebung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist zentral im Stadtteil Kirchhellen gelegen, welcher sich im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Bottrop befindet.

Die Straße "Kirchhellener Ring" lässt sich als mittel bzw. zu Stoßzeiten höher frequentierte Innerortsstraße einstufen. Rad-/Fußwege und öffentliche Parkstreifen sind im Bereich des Bewertungsobjektes beidseitig entlang der Straße vorhanden.

Die umliegende Bebauung entlang des "Kirchhellener Rings" setzt sich überwiegend aus Wohnobjekten in überwiegend 2 1/2- bis 3 1/2-geschossiger Bauweise zusammen.

Als positiv ist die zentrale, etablierte Wohnlage mit ländlich geprägtem Umfeld außerhalb des Stadtteils zu werten. Als nachteilig ist die zeitweise höhere Frequentierung des "Kirchhellener Rings" einzustufen.

2.1.3 Immissionen / Emissionen

Vor Ort waren mit Ausnahme der vom Straßenverkehr ausgehenden Immissionen keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar. Vom Objekt ausgehende Emissionen waren nicht festzustellen.

Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

2.1.4 Nahversorgung, Kultur- und Freizeitangebote

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

Im näheren Umfeld des bewertungsgegenständlichen Grundstücks befinden sich ausreichend Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Einkaufsbereich "Josef-Terwellen-Platz/Hauptstr." in ca. 400 m Luftlinie), Dienstleistungsbetriebe sind im Stadtteil, im weiteren Stadtgebiet sowie den angrenzenden Städten (z. B. Gladbeck, Dorsten, Oberhausen) vorhanden. Darüber hinaus ist die medizinische Grundversorgung gesichert. Primäre Bildungseinrichtungen sind vorhanden.

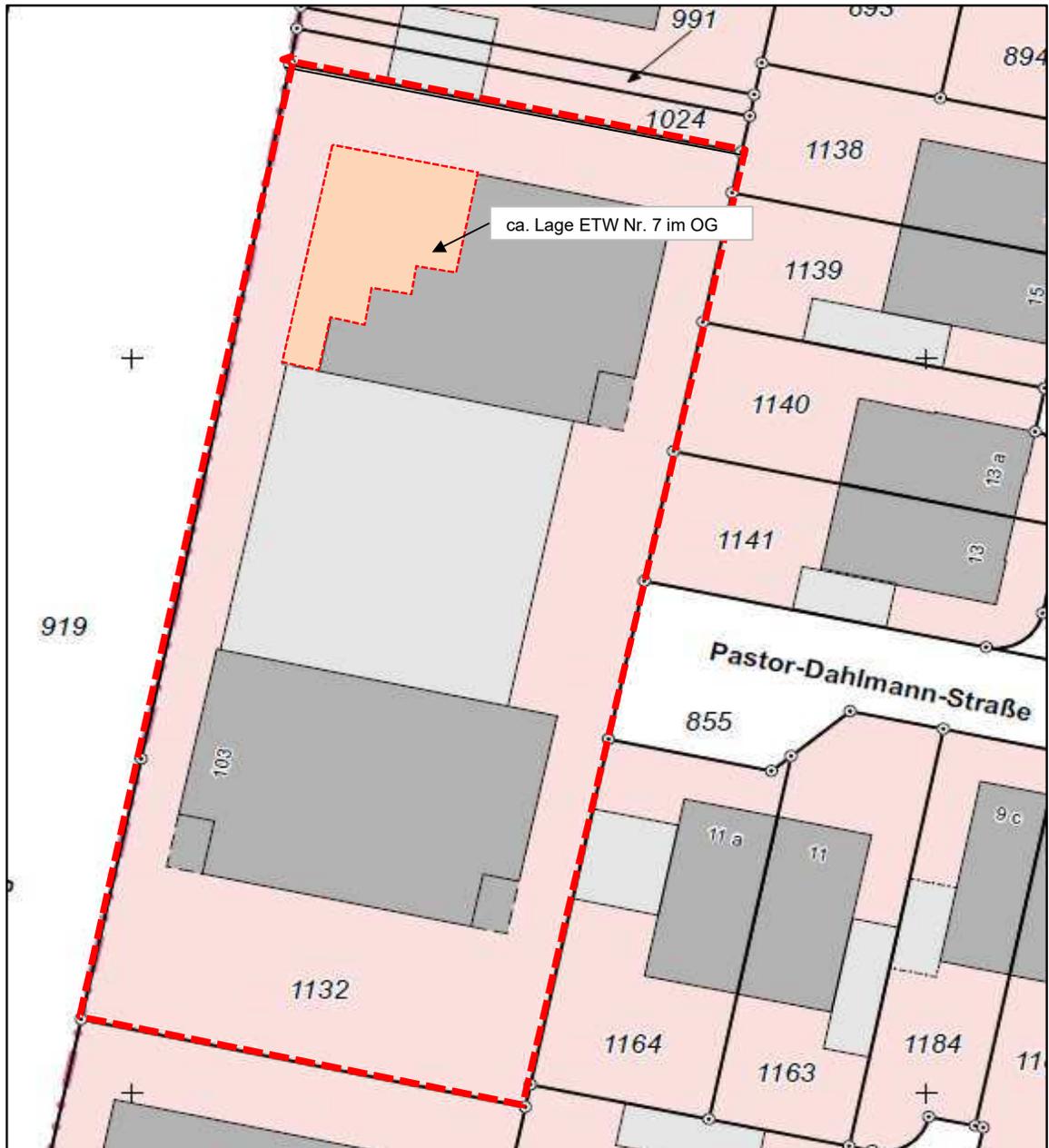
Weiterführende Versorgungseinrichtungen (Versorgung des mittel- und langfristigen Bedarfs), medizinische Maximalversorgung, weiterführende Bildungsinstitutionen, Kultureinrichtungen, etc. sind im weiteren Stadtgebiet und den angrenzenden Städten bzw. der Metropole Ruhr vorhanden.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Gestalt

Das bewertungsgegenständliche Grundstück (Flurstück 1132) ist rechteckig geschnitten und verfügt über eine Tiefe von rd. 66,5 m und eine Breite von rd. 28,5 m.

Mit der Front gen Westen grenzt das Grundstück an die Straße "Kirchhellener Ring", von welcher auch die Erschließung des Grundstücks erfolgt. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die östlich angrenzende "Pastor-Dahlmann-Str.". Im Süden, Westen und Osten grenzen unmittelbar Wohngrundstücke an.



Auszug aus der Flurkarte (unmaßstäblich)

2.2.2 Topographie

Das Grundstück ist gen Osten zur "Pastor-Dahlmann-Straße" um ein Geschoss höhenversetzt bzw. erfolgt die Erschließung der Tiefgarage annähernd auf dem Niveau der vorbenannten Straße.

2.2.3 Bodenbeschaffenheit / Altlasten

Nach vorliegender Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bottrop vom 16.09.2024 wird das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster/Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop geführt. *Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.*

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

2.2.4 Bergbauliche Einflüsse

Gemäß vorliegender Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 24.09.2024 liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Nordlicht Ost" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG AG, Im Welterbe 10, 45141 Essen.

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

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

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Jupiter" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstr. 25, 47877 Willich.

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

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

2.3 Infrastruktur

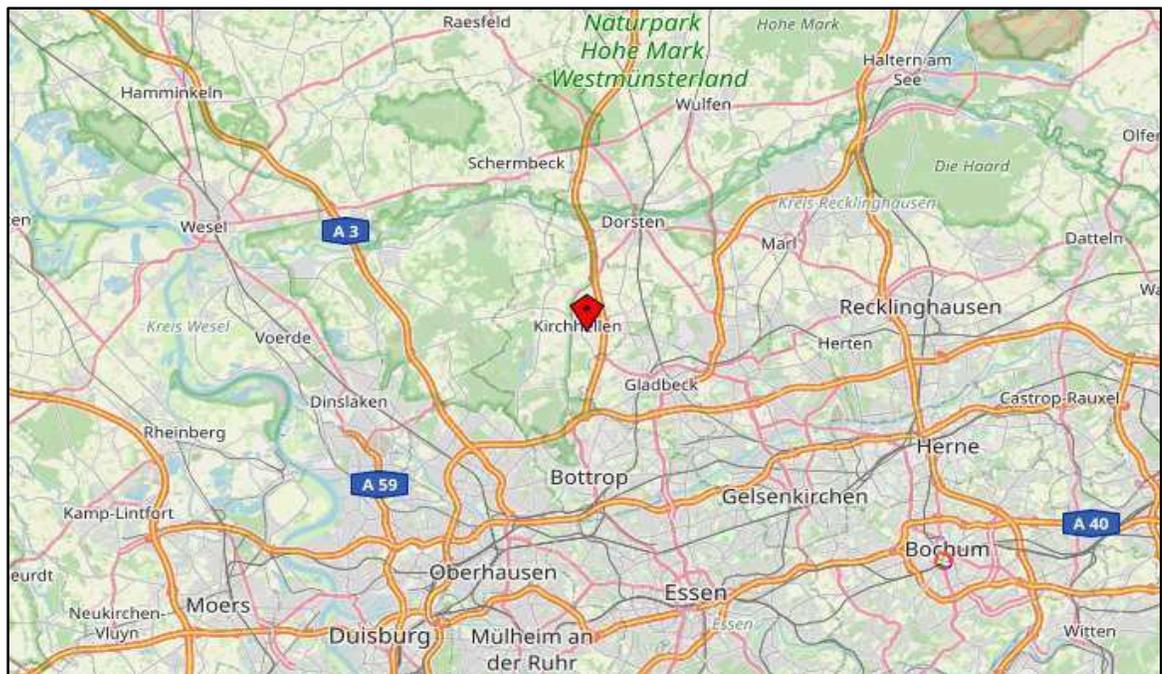
2.3.1 örtliche Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück ist über die westlich angrenzende Straße "Kirchhellener Ring" erschlossen. Die Fahrbahndecke ist asphaltiert.

Parkplätze für die Wohnungseigentümer sind in Form einer Tiefgarage und zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück vorhanden (tlw. Parkdeck auf der Tiefgarage). Die Parksituation kann als nicht angespannt bzw. lagetypisch beurteilt werden. Ausreichend Parkflächen für die Eigentümer stehen auf dem eigenen Grundstück bzw. im öffentlichen Straßenraum (Parkstreifen) zur Verfügung.

Die Bundesautobahn A 31 / Anschlussstelle Kirchhellen ist in wenigen Fahrminuten (~1,5 km) erreichbar. Darüber hinaus ist die Anbindung an das dichte Verkehrsnetz des Ruhrgebietes (A2 / A3 / A52) gegeben. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die ca. 150 m entfernte Bushaltestelle "Hackfurthstr." (SB 36 nach Gladbeck/Gelsenkirchen) sowie über die ca. 600 m entfernte Bushaltestelle "Schulze-Delitzsch-Str." (Linie 267/SB 16 nach Bottrop und Essen).

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



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

2.3.2 Vorhandene und gesicherte Erschließung

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

Nach vorliegender Bescheinigung der Stadt Bottrop über Erschließungsbeiträge vom 30.09.2024 sind die Erschließungsbeiträge zu den Kosten der erstmaligen endgültigen Herstellung der Straße "Kirchhellener Ring von Hackfurthstraße bis Rentforter Straße" nicht zu zahlen, wenn und soweit der private Erschließungsträger den Erschließungsvertrag nach § 124 Abs. 1 BauGB ordnungsgemäß erfüllt.

Anmerkung des Verfassers

Da die Erschließungsanlage endgültig hergestellt wurde ist davon auszugehen, dass der Erschließungsvertrag erfüllt wurde.

Straßenbauliche Maßnahmen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes NRW sind bis zum Jahr 2028 nicht vorgesehen.

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

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

Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

3.0 Grundbuch, Rechte und Belastungen

3.1 Grundbuch / Grundstücksdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden durch die vorliegenden Grundbuchauszüge vom 06.09.2024 festgestellt.

Flurstücksangaben und Eigentümerverhältnisse konnten durch die vorliegenden Auszüge aus dem Liegenschaftskataster verifiziert werden.

3.1.1 Amtsgericht Bottrop, Wohnungsgrundbuch von Kirchhellen, Blatt 9210

Bestandsverzeichnis

46/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
laufende Nummer	1
Gemarkung	Kirchhellen
Flur	73
Flurstück	1132
Größe	1.900 m ²
Lage	Kirchhellener Ring 101, 103
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 7 gekennzeichneten Wohnung** im Obergeschoss rechts im Haus K 1.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 9204 bis 9243). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet worden. *Dem hier verzeichneten Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 7 gekennzeichneten Balkon zugeordnet.*

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der:

- Erstveräußerung
- Veräußerung an den Ehegatten und Abkömmlinge
- Veräußerung an Verwandte in aufsteigender Linie
- Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Eintragungsbewilligungen vom 04.03.2016 und 12.08.2016 Bezug genommen. Von Blatt 8768 hierher übertragen am 23.08.2016.

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen keine Angaben

Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bottrop, AZ: 016 K 016/24).
Eingetragen am 20.06.2024.

3.1.2 **Amtsgericht Bottrop, Teileigentumsgrundbuch von Kirchhellen, Blatt 9221**

Bestandsverzeichnis

5/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
laufende Nummer	1
Gemarkung	Kirchhellen
Flur	73
Flurstück	1132
Größe	1.900 m ²
Lage	Kirchhellener Ring 101, 103
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 18 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz**.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 9204 bis 9243). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte begründet worden.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der:

- Erstveräußerung
- Veräußerung an den Ehegatten und Abkömmlinge
- Veräußerung an Verwandte in aufsteigender Linie
- Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Eintragungsbewilligungen vom 04.03.2016 und 12.08.2016 Bezug genommen. Von Blatt 8768 hierher übertragen am 23.08.2016.

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen keine Angaben

Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bottrop, AZ: 016 K 017/24).
Eingetragen am 20.06.2024.

3.1.3 **Amtsgericht Bottrop, Teileigentumsgrundbuch von Kirchhellen, Blatt 9238**

Bestandsverzeichnis

2/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
laufende Nummer	1
Gemarkung	Kirchhellen
Flur	73
Flurstück	1132
Größe	1.900 m ²
Lage	Kirchhellener Ring 101, 103
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 35 gekennzeichneten Stellplatz oberirdisch.**

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 9204 bis 9243). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte begründet worden.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der:

- Erstveräußerung
- Veräußerung an den Ehegatten und Abkömmlinge
- Veräußerung an Verwandte in aufsteigender Linie
- Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Eintragungsbewilligungen vom 04.03.2016 und 12.08.2016 Bezug genommen. Von Blatt 8768 hierher übertragen am 23.08.2016.

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen keine Angaben

Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bottrop, AZ: 016 K 018/24).
Eingetragen am 20.06.2024.

Hinweis

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

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

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

3.2 Teilungserklärung

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

Nachfolgend wird auf Besonderheiten im Hinblick auf Sondernutzungsrechte eingegangen.

3.2.1 Sondernutzungsrechte

In der vorliegenden Teilungserklärung vom 04.03.2016 sind unter Abschnitt III. Gemeinschaftsordnung § 1, Absatz 2 "Sondernutzungsrechte" wie folgt angegeben:

"An den in den beigefügten Plänen (Anlage 2) eingezeichneten Grundstücksflächen, Dachterrassen, Terrassen, Balkonen und Flachdachflächen bestehen Sondernutzungsrechte. Jeder Sondernutzungsberechtigte hat ein ausschließliches Nutzungsrecht an den seinem Sondereigentum als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Gegenständen, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind.

Den Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Unterhaltungspflicht dieser Sondernutzungsrechte. Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht obliegt der Gemeinschaft der Eigentümer.

Der teilenden Eigentümerin stehen alle ihr in II. Ziffer 3. zugebilligten Rechte zur Zuordnung und Begründung von Sondernutzungsrechten unter Ausschluss dringlich Berechtigter - auch der faktischen werdenden Eigentümer - zu."

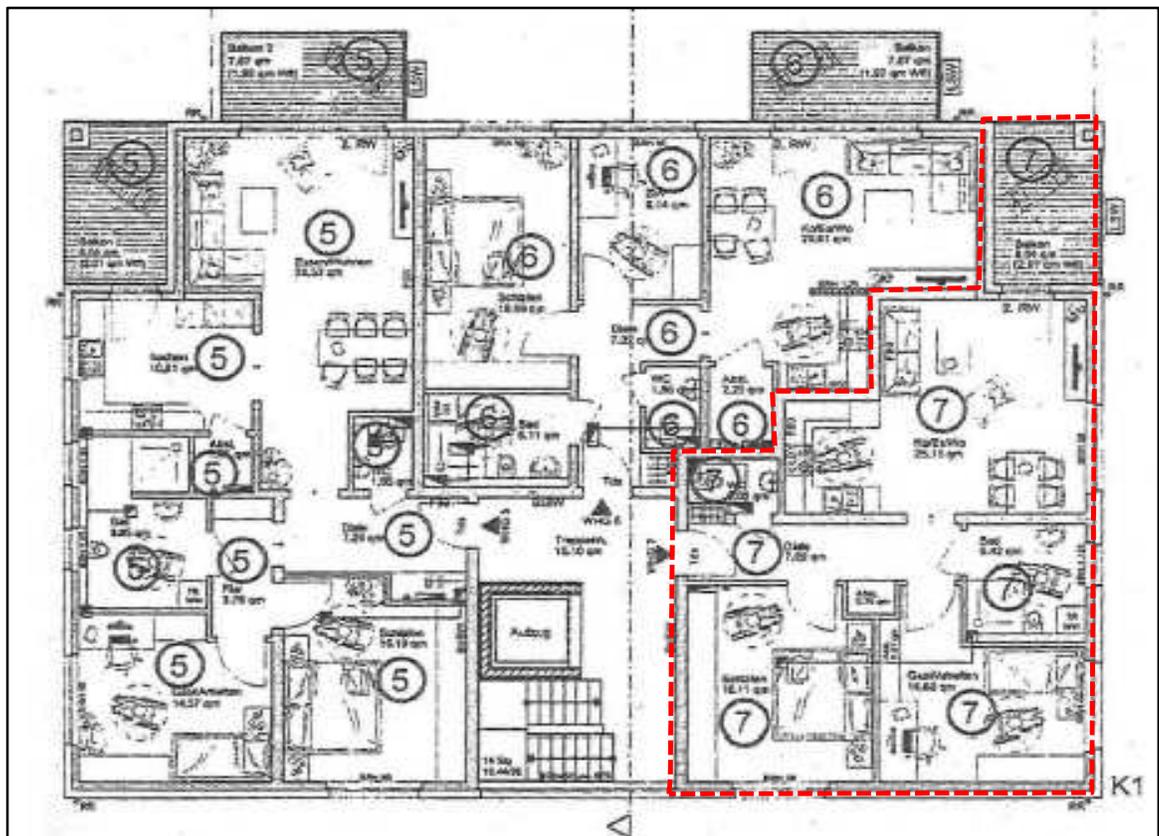


Abb: Planzeichnung Obergeschoss aus der Anlage 2 der Teilungserklärung

3.2.2 Vermietung

Die Wohnung wird eigengenutzt, ein Mietverhältnis besteht nicht.

3.2.3 Hausgeld

Den Auskünften der Hausverwaltung sind keine Angaben hinsichtlich wesentlicher geplanter Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen zu entnehmen.

Gemäß vorliegender Einzelabrechnung der Hausverwaltung vom 24. Juni 2024 für die bewertungsgegenständliche Wohneinheit beträgt das Hausgeld 310,00 € pro Monat (davon Erhaltungsrücklagen-Vorauszahlungen 16,78 € pro Monat). Das Hausgeld für den Tiefgaragenstellplatz beträgt 30,00 € pro Monat (davon Erhaltungsrücklagen-Vorauszahlungen 2,78 € pro Monat). Für den offenen Stellplatz sind 10,00 € pro Monat an Hausgeldvorauszahlung fällig.

Die jährliche Rücklagenbildung für die Instandhaltungskostenrücklage für das Wohnobjekt beträgt 2.500 €. Für die Tiefgarage beträgt diese 500,00 €. Die jeweiligen, in diesem Zusammenhang stehenden Vorauszahlungen für die bewertungsgegenständliche Einheit sind oben aufgeführt.

3.3 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

3.3.1 Baulasten

Nach vorliegender Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bottrop vom 16.09.2024 sind auf dem Bewertungsgrundstücks keine Baulasten eingetragen.

Durch Einsichtnahme in die Bauakte der Stadt Bottrop ist dem Verfasser bekannt, dass im Baulasten Blatt Nr. 12784 zugunsten des Bewertungsobjektes eine Abstandflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 1025) eingetragen ist. Diese Baulast hat keinen Werteeinfluss auf das Bewertungsgrundstück, daher wird auf die Wiedergabe des textlichen Inhalts dieser Baulast verzichtet.

Der in der Bauakte vorgefundene Plan zur Baulast ist dem Gutachten zwecks Nachvollziehbarkeit als Anlage beigelegt.

3.3.2 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 bzw. den Bestimmungen des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen.

Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.

3.3.4 Bodenordnungsverfahren

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

3.3.5 Hochwasser

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

3.4 Planungs- und Entwicklungszustand

3.4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop ist das bewertungsgegenständliche Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen, was auch der derzeitigen Nutzung entspricht.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: gis.bottrop.de)

3.4.2 Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 48, 3. Änderung, Bereich "Schultenkamp/Dorfheide".

Ausweislich der nachfolgend dargestellten Planzeichnung ist der bewertungsgegenständliche Grundstücksbereich allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, zulässig ist eine II-geschossige, offene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Die Gebäude sind zudem mit Flach- oder Pultdächern $\leq 15^\circ$ Dachneigung zu versehen.

Über die vorbenannten Festsetzungen hinaus bestehen zudem textliche Festsetzungen, die u.a. den Umgang mit Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, unzulässigen Nutzungen, etc. regeln. Insbesondere ist anzumerken, dass der textliche Punkt 5 Lärmschutzmaßnahmen für Bauteile innerhalb eines Abstandes von bis zu 14 m zur Straßenbegrenzungslinie des "Kirchhellener Rings" festlegt bzw. Luftschalldämmmaße der Außenbauteile festsetzt.

Bezüglich der weiteren textlichen Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan verwiesen.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 48, 3. Änderung (Quelle: Stadt Bottrop/Stadtplanung, o-sp.de)

3.4.3 Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land.

3.4.4 Lagequalität / Standort- und Grundstücks Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich zentral im Ortsteil Kirchhellen und lässt sich insbesondere aufgrund der Lage, der Erschließung, der Umgebungsnutzung bzw. -gestaltung in eine gute, etablierte Wohnlage mit mittlerer Nahverkehrsanbindung einordnen. Die vom "Kirchhellener Ring" ausgehenden Immissionen sind zeitweise als erhöht einzustufen.

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

4.2 Baujahr

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Bottrop wird das Baujahr auf 2018 datiert.

4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand

Die Mehrfamilienwohnhäuser wurden 2018 errichtet und sind seitdem im üblichen Umfang instandgehalten worden. Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum wurden aufgrund des Baujahres noch nicht vorgenommen.

Die bewertungsrelevante Wohneinheit Nr. 7 weist im derzeitigen Zustand mittlere bis teilweise gehobene (Bad) Ausstattungsmerkmale auf, welche den heutigen Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum gerecht werden. Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist als gut einzustufen; auch die Wand-, Decken- und Oberflächenbeläge weisen nur vereinzelt altersbedingte Abnutzungserscheinungen auf. Das in den Grundrissen dargestellte Gäste-WC wurde nicht mit Sanitärelementen ausgestattet bzw. wird in der Örtlichkeit als Wasch- und Trockenraum genutzt.

4.4 Objektdaten

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

4.4.1 Vermietbare Flächen

Die Wohnfläche wurde der Berechnung aus der Bauakte der Stadt Bottrop entnommen und anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen plausibilisiert.

	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche in m ²
Kellerraum		8,02
Wo/Es/Ko	25,15	
WC	2,00	
Diele	7,22	
Bad	6,42	
Schlafen	16,11	
Abst.	0,70	
Gast/Arbeiten	14,60	
Balkon (Ansatz zu 25 %)	2,01	
ETW Nr. 7	74,21	8,02

4.4.2 Lichte Höhen der Geschosse

Die den Schnittzeichnungen zu entnehmenden lichten Höhen der Geschosse betragen im Kellergeschoss 2,52 m, in der Tiefgarage 2,46 m und im Obergeschoss 2,60 m. Die Höhen im Keller- und Obergeschoss konnten im Zuge der Ortsbesichtigung augenscheinlich überprüft werden und stimmen soweit erkennbar mit den Angaben in den Schnittzeichnungen überein.

4.5 Baubeschreibung

4.5.1 Vorwort

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Rohbau

Fundament/Bodenplatte	Betonbodenplatte
Kellerwände	Mauerwerk
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, Trockenbauweise
Feuchtigkeitsisolierung	vorhanden bzw. gem. Anforderungen der Bauzeit
Wärme-/Schallschutz	gem. Anforderungen der Bauzeit, Fassade Wärmedämmverbundsystem
Decken	Stahlbeton

Dachform/-konstruktion	Pulldach aus Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Abklebung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade	Putzfasse (Wärmedämmverbundsystem)
Treppenhaus	Stahlbetontreppe mit Granitstufen, Stahlgeländer, Wände verputzt, Aufzugsanlage vorhanden

4.5.3 Innenausbau der Wohnung Nr. 7

Deckenflächen	verputzt/tapeziert (Raufaser)
Wandflächen	verputzt/tapeziert (Raufaser)
Wandplattierungen	Bad ca. 1,50 m hoch, im Duschbereich raumhoch gefliest, Hauswirtschaftsraum raumhoch gefliest
Bodenbeläge	Fliesen
Haustür	Kunststofftür mit Briefkastenanlage
Innentüren	Naturholztüren in Umfassungszarge
Fenster	Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
Rollläden	Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb
besondere Einbauten	keine besonderen
Elektroinstallation	ausreichend Brennstellen und Steckdosen gem. Anforderungen der Bauzeit
Sanitäreinrichtungen	bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, Aufsatz-Waschtisch, Hänge-WC, Handtuchheizkörper
Heizung	Fußbodenheizung mit Raumthermostaten, Wärmepumpenanlage
Warmwasserbereitung	zentral
Balkon	Umwehrung aus Stahlgeländer und Schallschutzverglasung, Betonwerksteinplatten

4.5.3 Kellerbereich / Tiefgarage

Wände	Putz- oder Fugenglattstrich mit Anstrich
Decken	Filigrandecken (tlw. mit Anstrich)
Böden	Kellerbereich: Estrich mit Anstrich, Treppenhaus Naturstein Tiefgarage: vergüteter Bodenboden, Aluminiumtor mit Türeinsatz

4.6 Bau- und Unterhaltungszustand

4.6.1 Genehmigungskonformität

Das Gesamtobjekt wurde am 09.02.2016 unter dem Aktenzeichen 03034-15-25 als "Neubau eines Mehrfamilienhauses (Haus K1 + K2) mit 16 WE, einer Tiefgarage mit 15 Stellplätzen, einem Doppelcarport und 4 Stellplätzen" genehmigt.

Im Rahmen der Besichtigung konnten im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung keine Hinweise auf nicht genehmigungskonforme Bereiche festgestellt werden.

4.6.2 Umweltverträglichkeit

Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität mit den Anforderungen der Energiesparverordnung sind nicht Bestandteil des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund des Baujahres sowie der zu diesem Zeitpunkt gültigen Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2016) ist das Objekt hinsichtlich der energetischen Qualität und des Teilmarktes (Eigentumswohnungen) als gut einzustufen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungen oder Erweiterungen des Gebäudes bzw. Verkauf oder Vermietung ein Energieausweis beschafft werden muss.

4.6.3 Kontaminationen

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

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

4.6.4 Befall tierischer und pflanzlicher Schädlinge

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

4.6.5 Baumängel / Modernisierungserfordernisse

Zum Wertermittlungsstichtag waren Dach und Fach in einem überwiegend guten Unterhaltungszustand. Ein Instandhaltungsrückstau bzw. Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf konnte nicht festgestellt werden.

In der bewertungsgegenständlichen Wohnung konnte ebenfalls kein Instandhaltungsrückstau bzw. Modernisierungsbedarf erkannt werden. Von einem Abschlag für die fehlende Sanitärmöblierung im Gäste-WC wird aufgrund der realisierten Nutzung als Wasch- und Trockenraum abgesehen.

4.7 Beurteilung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine gut bis teilweise gehoben ausgestattete Eigentumswohnung mit Balkon und Kellerraum sowie 2 PKW-Stellplätzen (Tiefgarage/offener Stellplatz). Die Anforderungen zeitgemäße Wohnansprüche werden erfüllt.

5.0 Grundlagen der Wertermittlung

5.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

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

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

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

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

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

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

6.0 Bodenwert

6.1 Verfahrensbeschreibung

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

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

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

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

6.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024



Quelle	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	440,- €/m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0
Tiefe	35 m
	Himmelsrichtung: 1,05

6.3 Bodenwertableitung

6.3.1 Bodenwertableitung ETW Nr. 7

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2024 Wohnbaufläche, beitragsfrei	440,00 €/m ²
<u>Abweichungen</u>	
0,0% Anpassung an die Marktlage: entfällt	
0,0% Lageunterschied: entfällt	
0,0% bauliche Ausnutzung:	
0,0% Größe: entfällt	
0,0% Ausrichtung: entfällt bzw. in Bodenrichtwertzone erfasst	
0,0% Erschließungskosten: entfällt, endgültig abgerechnet/gezahlt	
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert ETW Nr. 7	440,00 €/m²

6.3.2 Bodenwertableitung TG-Stellplatz Nr. 18 / PKW-Stellplatz oberirdisch Nr. 35

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2024 Wohnbaufläche, beitragsfrei	440,00 €/m ²
<u>Abweichungen</u>	
0,0% Anpassung an die Marktlage: entfällt	
0,0% Lageunterschied: entfällt	
0,0% bauliche Ausnutzung:	
0,0% Größe: entfällt	
0,0% Ausrichtung: entfällt bzw. in Bodenrichtwertzone erfasst	
0,0% Erschließungskosten: entfällt, endgültig abgerechnet/gezahlt	
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert PKW-Stellplätze	440,00 €/m²

6.4 Bodenwert

ETW Nr. 7					
46/1.000 MEA von 1.900 m ²	87,40 m ²	x	440,00 €/m ²		38.456 €
TG-Stellplatz Nr. 35					
5/1.000 MEA von 1.900 m ²	9,50 m ²	x	440,00 €/m ²		4.180 €
Stellplatz oberirdisch Nr. 18					
2/1.000 MEA von 1.900 m ²	3,80 m ²	x	440,00 €/m ²		1.672 €

7.0 Vergleichswertermittlung

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

7.1 Vergleichswert ETW Nr. 17

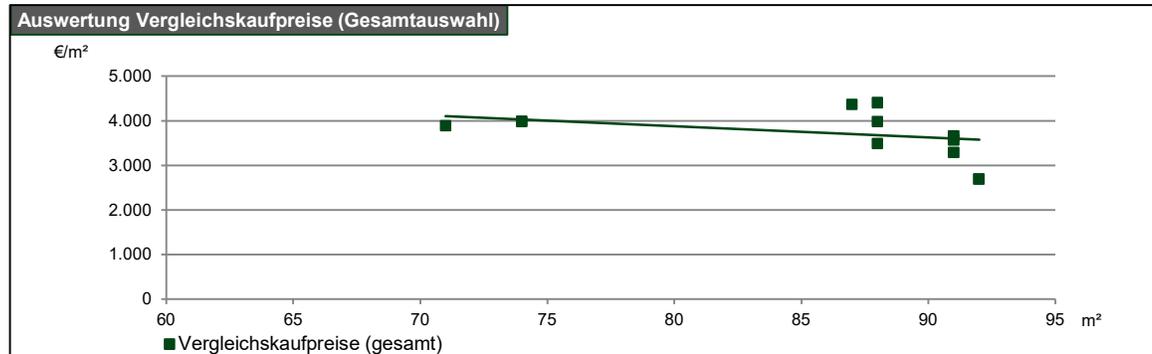
7.1.1 Ausgangs-/ Vergleichsdaten

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop wurden für den Zeitraum 2014 - 2024 elf Vergleichstransaktionen von Eigentumswohneinheiten der Baujahresklassen 2010 - 2018 mit rd. 74 - 92 m² Wohnfläche im Umkreis des zu bewertenden Objektes benannt. *Die anonymisierte und ausgewertete Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.*

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

Die Gesamtauswahl weist ein arithmetisches Mittel von 3.752,- €/m² Wohnfläche aus, der Median liegt bei 3.825,- €/m², wobei sich die Spanne der Kaufpreise zwischen 2.691,- bis 4.406,- €/m² bewegt.

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



7.1.2 Immobilienrichtwerte / Umrechnungskoeffizienten

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

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

Der zonale Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen gilt für:

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

Immobilienrichtwert
zum Stichtag 01.01.2024

Eigentumswohnung	2.300 Euro / m² Wohnfläche
-------------------------	--

Definition des Immobilienrichtwertes

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

Abb.: Grundstücksmarktbericht Bottrop (Seite 70)

Nachfolgend werden die objektspezifischen Anpassungsparameter für das Bewertungsobjekt ermittelt.

Nachfolgend werden die objektspezifischen Anpassungsparameter für das Bewertungsobjekt ermittelt.

Anpassungsparameter gem. Grundstücksmarktbericht Bottrop 2024

	Klasse	Umrechnungs- koeffizient	Bewertungsobjekt	Faktor
Baujahr <i>(Interpolation möglich)</i>	1940 - 1969	0,81	2018	1,38
	1970 - 1979	0,85		
	1980 - 1989	0,93		
	1992	1,00		
	1990 - 1999	1,06		
	2000 - 2009	1,19		
	2010 - 2019	1,38		
Wohnfläche (m²) <i>(Interpolation möglich)</i>	30 - 49	0,88	74,21	1,00
	50 - 69	0,95		
	70 - 89	1,00		
	90 - 109	1,03		
	110 - 130	1,04		
Lageklasse	einfach	0,91	gut	1,11
	mittel	1,00		
	gut	1,11		
Wohneinheiten im Gebäude	< 4	1,03	8 WE	1,00
	4-8	1,00		
	9 - 12	0,98		
	> 12	0,93		
Geschosslage	Souterrain	0,93	1. OG	1,00
	Erdgeschoss/Souterrain	0,93		
	Erdgeschoss	1,01		
	1. Obergeschoss	1,00		
	ab 2. Obergeschoss	0,97		
	Dachgeschoss	0,97		
Balkon/Loggia/Terrasse Wintergarten	vorhanden	1,00	vorhanden	1,00
	nicht vorhanden	0,9		
Mietsituation	unvermietet	1,00	unvermietet	1,00
	vermietet	0,97		
Gartennutzung	vorhanden	1,09	nicht vorhanden	1,00
	nicht vorhanden	1,00		
Gebäudestandard	einfach	0,94	mittel bis gehoben	1,06
	einfach bis mittelt	0,97		
	mittel	1,00		
	mittel bis gehoben	1,06		
	gehoben	1,13		
Modernisierungstyp	baujahrstypisch (nicht modernisiert)	0,78	neuzeitlich	1,00
	teilmodernisiert (nicht neuzeitlich)	0,88		
	neuzeitlich	1,00		

Für die hier zu bewertende ETW Nr. 7 ergibt sich somit folgende Vergleichswertberechnung:

Vergleichswert	2.300 €/m²	x	1,38	Baujahr
		x	1,00	Wohnfläche
		x	1,11	Lageklasse
		x	1,00	Wohneinheiten im Gebäude
		x	1,00	Geschosslage
		x	1,00	Balkon/Loggia/Terrasse
		x	1,00	Mietsituation
		x	1,00	Gartennutzung
		x	1,06	Gebäudestandard
		x	1,00	Modernisierungstyp
vorläufiger Vergleichswert			3.735 €/m²	

7.1.3 Ableitung Vergleichswert

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

Unter Berücksichtigung der vorbenannten Aspekte sowie Würdigung der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sowie des Immobilienrichtwertes wird für die zu bewertende Eigentumswohnung ein Vergleichswert von 3.850,- €/m² als angemessen erachtet.

ETW Nr. 7	74,21 m ²	x	3.850 €/m ²	285.709 €
Zu-/Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, sofern nicht bereits im Berechnungsverfahren berücksichtigt entfällt				
Vergleichswert der ETW Nr. 7			gerundet	285.709 € 285.000 €

7.2 Vergleichswert Teileigentum TG-Stellplatz Nr. 18

7.2.1 Ausgangs-/ Vergleichsdaten

Im Grundstücksmarktbericht Bottrop 2024 wurden für Tiefgaragenstellplätze folgende Durchschnittspreise veröffentlicht.

Anzahl	∅ Gesamtpreis Euro		∅ Alter Jahre	
	Min	Max	Min	Max
2	8.000	13.000 18.000	3	17 31

7.2.2 Ableitung Vergleichswert

Der Wertansatz für den Tiefgaragenstellplatz wird entsprechend der Lage im Objekt, der Nutzbarkeit bzw. der Ausstattungsqualität sowie besonderer Merkmale angemessen gewählt.

Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 18	15.000 €
Zu-/Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, sofern nicht bereits im Berechnungsverfahren berücksichtigt entfällt	
Vergleichswert Teileigentum TG-Stellplatz Nr. 18	15.000 €

7.3 Vergleichswert Teileigentum oberirdischer PKW-Stellplatz Nr. 18

7.3.1 Ausgangs-/ Vergleichsdaten

Im Grundstücksmarktbericht Bottrop 2024 wurde für Carport-Stellplätze (zur Orientierung) ein Durchschnittspreis von 8.000,- € veröffentlicht (ohne Spannenangabe).

7.3.2 Vergleichswertberechnung

Der Wertansatz für den PKW-Stellplatz wird entsprechend der Lage auf dem Grundstück, der Nutzbarkeit als offener Stellplatz bzw. der Ausstattungsqualität sowie besonderer Merkmale angemessen gewählt.

Vergleichswert oberirdischer PKW-Stellplatz Nr. 18	6.000 €
Zu-/Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, sofern nicht bereits im Berechnungsverfahren berücksichtigt entfällt	
Vergleichswert Teileigentum oberirdischer PKW-Stellplatz Nr. 18	6.000 €

8.0 Ertragswert

Verfahrensbeschreibung

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

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

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

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

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

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

8.1 Ertragswertermittlung ETW Nr. 7

8.1.1 Rohertragsableitung

Die Mietableitung für die Wohnung ist der Anlage zum Gutachten zu entnehmen. Grundlage ist der aktuelle Mietspiegel Bottrop (Stand 01.01.2023).

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

Rohertragsberechnung

Bezeichnung		Wohnfläche m ²	Mietansatz € / m ²	Rohertrag € monatlich
ETW Nr. 7		74,21	8,65	641,92
TG-Stellplatz	sh. gesonderte Bewertung	0	0,00	0,00
PKW-Stellplatz	sh. gesonderte Bewertung	0	0,00	0,00
Summe Monatsrohertrag in €				641,92
jährlicher Rohertrag in €				7.703,04
			gerundet auf	7.703,00

Tatsächlich einkommende Miete

Die Wohnung wird eigengenutzt, ein Mietverhältnis besteht nicht.

8.1.2 Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

Gemäß Bauakte datiert das Ursprungsbaujahr des Objektes auf das Jahr 2018, welches als Grundlage für die Ermittlung der Restnutzungsdauer herangezogen wird.

Baujahr:	2018
Wertermittlungsstichtag	07.11.2024
Alter der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag	6 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	74 Jahre

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

Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen, etc. waren bisher nicht erforderlich, so dass die ermittelte Restnutzungsdauer sich diesbezüglich nicht verlängert. **Die Restnutzungsdauer von 74 Jahren wird der Berechnung zugrunde gelegt.**

8.1.3 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

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

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

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

Instandhaltungskosten

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

Verwaltungskosten

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

Mietausfallwagnis

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Korrekturfaktor

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

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

		m ² /Anzahl	€/m ²	€/m ² x K.-Faktor	€/p.a.
Instandhaltung	ETW Nr. 7	74,21	11,70	14,08	1.045
Verwaltung	ETW Nr. 7	1	357,00	429,54	430
Mietausfall		2%	von	7.703 €	154
Das entspricht	21,15%	des Rohertrages oder rd.		21,0%	1.629

8.1.4 Liegenschaftszinssatz

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

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

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

Unter Würdigung der vorbenannten Merkmale sowie der aktuellen Marktlage wird ein **Liegenschaftszinssatz von 1,50 %** als angemessen erachtet.

8.1.5 Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag p.a. - marktüblich erzielbare Erträge - gem. Abschnitt 8.1.1				7.703 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a. gem. Abschnitt 7.1.2	21,0%	von	7.703 €	-1.618 €
jährlicher Reinertrag				6.085 €
abzgl. rentierlicher Bodenwertanteil	1,50%	von	38.456 €	-577 €
Reinertrag Gebäude				5.508 €
Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor				
<i>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</i>	74 Jahre			
<i>Liegenschaftszinssatz</i>	1,50%			
<i>Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)</i>	44,51			
Kapitalisierung Reinertrag = Ertragswert der baulichen Anlagen	5.508 €	x	44,51	245.161 €
zzgl. anteiligem Bodenwert der ETW Nr. 7 - gem. Abschnitt 6.3				38.456 €
vorläufiger Ertragswert = Gebäudeertragswert + Bodenwertanteil				283.617 €
Zu- / Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, sofern nicht bereits im Berechnungsverfahren berücksichtigt entfällt				0 €
Ertragswert ETW Nr. 7				283.617 €
			gerundet	285.000 €

8.2 Ertragswertermittlung Teileigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. 18

8.2.1 Rohertragsableitung

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Bottrop wird eine durchschnittliche Tiefgaragenmiete von 60,00 €/mtl. ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage, der Anzahl an öffentlichen Parkflächen und der verdichteten Bebauung in direkter Objektlage ist dieser Ansatz plausibel und wird im Rahmen der weiteren Berechnung zugrunde gelegt.

Rohertragsberechnung

Bezeichnung	Anzahl	Mietansatz €/Stpl.	Rohertrag € monatlich
TG-Stellplatz Nr. 18	1,00	60,00	60,00
Summe Monatsrohertrag in €			60,00
jährlicher Rohertrag in €			720,00
			gerundet auf 720,00

8.2.2 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Analog zur Ableitung in Abschnitt 8.1.2 wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 74 Jahren zugrunde gelegt.

8.2.3 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Analog zur Ableitung in Abschnitt 8.1.3 ergibt sich folgender Ansatz:

	Anzahl	€	€ x K.-Faktor	€/p.a.
Instandhaltung TE Nr. 18	1	88,00	105,88	106
Verwaltung TE Nr. 18	1	39,00	46,92	47
Mietausfall	2%	von 720 €		14
Das entspricht 23,19% des Rohertrages oder rd. 23,0%				167

8.2.4 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss Bottrop hat im Grundstücksmarktbericht 2024 keine Liegenschaftszinssätze für Garagen oder Tiefgaragenstellplätze ausgewiesen. In Anlehnung an den Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen und unter Berücksichtigung einer Zulage für die Nutzung wird für den hier zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz ein **Liegenschaftszinssatz von 3,50 %** zugrunde gelegt.

8.2.5 Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag p.a. - marktüblich erzielbare Erträge - gem. Abschnitt 8.2.1				720 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a. gem. Abschnitt 7.3.4	23,0%	von	720 €	-166 €
jährlicher Reinertrag				554 €
abzgl. rentierlicher Bodenwertanteil	3,50%	von	4.180 €	-146 €
Reinertrag Gebäude				408 €
Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor				
<i>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</i>		74 Jahre		
<i>Liegenschaftszinssatz</i>		3,50%		
<i>Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)</i>		26,33		
Kapitalisierung Reinertrag = Ertragswert der baulichen Anlagen	408 €	x	26,33	10.743 €
zzgl. Bodenwert gem. Abschnitt 6.4				4.180 €
vorläufiger Ertragswert = Gebäudeertragswert + Bodenwertanteil				14.923 €
Zu- / Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, sofern nicht bereits im Berechnungsverfahren berücksichtigt <i>entfällt</i>				0 €
Ertragswert Teileigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. 18				14.923 €
			gerundet	15.000 €

8.3 Ertragswertermittlung Teileigentum Stellplatz oberirdisch Nr. 35

8.3.1 Rohertragsableitung

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Bottrop wird eine durchschnittliche Stellplatzmiete von 25,00 €/mtl. ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage, der Anzahl an öffentlichen Parkflächen und der verdichteten Bebauung in direkter Objektlage ist dieser Ansatz plausibel und wird im Rahmen der weiteren Berechnung zugrunde gelegt.

Rohertragsberechnung

Bezeichnung	Anzahl	Mietansatz €/Stpl.	Rohertrag € monatlich
PKW-Stellplatz Nr. 35	1,00	25,00	25,00
Summe Monatsrohertrag in €			25,00
jährlicher Rohertrag in €			300,00
			gerundet auf 300,00

8.3.2 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Analog zur Ableitung in Abschnitt 8.1.2 wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 74 Jahren zugrunde gelegt.

8.3.3 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Analog zur Ableitung in Abschnitt 8.1.3 ergibt sich folgender Ansatz:

	Anzahl	€	€ x K.-Faktor	€/p.a.
Instandhaltung ohne Ansatz	1	0,00	0,00	0
Verwaltung	1	39,00	46,92	47
Mietausfall	2%	von 300 €		6
Das entspricht 17,67% des Rohertrages oder rd. 18,0%				53

8.3.4 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss Bottrop hat im Grundstücksmarktbericht 2024 keine Liegenschaftszinssätze für PKW-Stellplätze ausgewiesen. In Anlehnung an den Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen und unter Berücksichtigung einer Zulage für die Stellplatznutzung wird für den hier zu bewertenden oberirdischen PKW-Stellplatz ein **Liegenschaftszinssatz von 3,50 %** zugrunde gelegt.

8.3.5 Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag p.a.:	25,00 €/mtl.	x	12 Monate	300 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a. gem. Abschnitt 8.3.3		18,0%	von 300 €	-54 €
jährlicher Reinertrag				246 €
abzgl. rentierlicher Bodenwertanteil analog zu Tiefgarage in Abschnitt 7.2.4		3,50%	von 1.672 €	-59 €
Reinertrag Gebäude				187 €
Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor				
<i>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</i>		74 Jahre		
<i>Liegenschaftszinssatz</i>		3,50%		
<i>Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)</i>		26,33		
Kapitalisierung Reinertrag = Ertragswert der baulichen Anlagen	187 €	x	26,33	4.924 €
zzgl. Bodenwert gem. Abschnitt 6.4				1.672 €
vorläufiger Ertragswert = Gebäudeertragswert + Bodenwertanteil				6.596 €
Zu- / Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, sofern nicht bereits im Berechnungsverfahren berücksichtigt entfällt				0 €
Ertragswert Teileigentum Stellplatz oberirdisch Nr. 35				6.596 €
gerundet				6.500 €

9.0 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Derartige Merkmale liegen bei dem Bewertungsobjekt nicht vor.

10.0 Verkehrswert

10.1 Verkehrswert ETW Nr. 7

Vergleichswert	gem. Abschnitt 7.1.3	285.000 €
Ertragswert	gem. Abschnitt 8.1.5	285.000 €
Der Verkehrswert der ETW Nr. 7 im OG-rechts des Gebäudeteiles "Kirchhellener Ring 101" als Teil der Wohnanlage "Kirchhellener Ring 101/103" in 46244 Bottrop-Kirchhellen beträgt am Wertermittlungsstichtag 07.11.2024		285.000 €
Verkehrswert in Worten: -- zweihundertfünfundachtzigtausend Euro--		

10.2 Verkehrswert Teileigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. 18

Vergleichswert	gem. Abschnitt 7.2.2	15.000 €
Ertragswert	gem. Abschnitt 8.2.5	15.000 €
Der Verkehrswert des Teileigentums Tiefgaragenstellplatz Nr. 18 der Wohnanlage "Kirchhellener Ring 101/103" in 46244 Bottrop-Kirchhellen beträgt am Wertermittlungsstichtag 07.11.2024		15.000 €
Verkehrswert in Worten: -- fünfzehntausend Euro--		

10.3 Verkehrswert Teileigentum Stellplatz oberirdisch Nr. 35

Vergleichswert	gem. Abschnitt 7.3.2	6.000 €
Ertragswert	gem. Abschnitt 8.3.5	6.500 €
Der Verkehrswert des Teileigentums Tiefgaragenstellplatz Nr. 18 der Wohnanlage "Kirchhellener Ring 101/103" in 46244 Bottrop-Kirchhellen beträgt am Wertermittlungsstichtag 07.11.2024		6.000 €
Verkehrswert in Worten: -- sechstausend Euro--		

10.4 Verkehrswertzusammenstellung

Verkehrswert ETW Nr. 7	285.000 €
Verkehrswert TG-Stellplatz Nr. 18	15.000 €
Verkehrswert PKW-Stellplatz oberirdisch Nr. 35	6.000 €
Gesamtverkehrswert (Summe der Einzelwerte)	306.000 €

Die bewertungsgegenständlichen Objekte sind auch separat gut verkäuflich, ohne dass ein Minderwert für eingeschränkte Nutzung oder Verkäuflichkeit zu berücksichtigen wäre. Daher entspricht der Gesamtverkehrswert der Summe der Einzelwerte.

10.5 Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht

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

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

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

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

Dorsten, den 27. November 2024

(M.A. Jens Hüsemann)
-CIS HypZert (F)-

11 Anlagen

Orientierungsplan / Stadtplanauszug

Katasterkarte

Grundriss-/Schnittzeichnungen, Ansichten

Fotodokumentation

Plan zur Abstandflächenbaulast

Bescheinigungen / Auskünfte

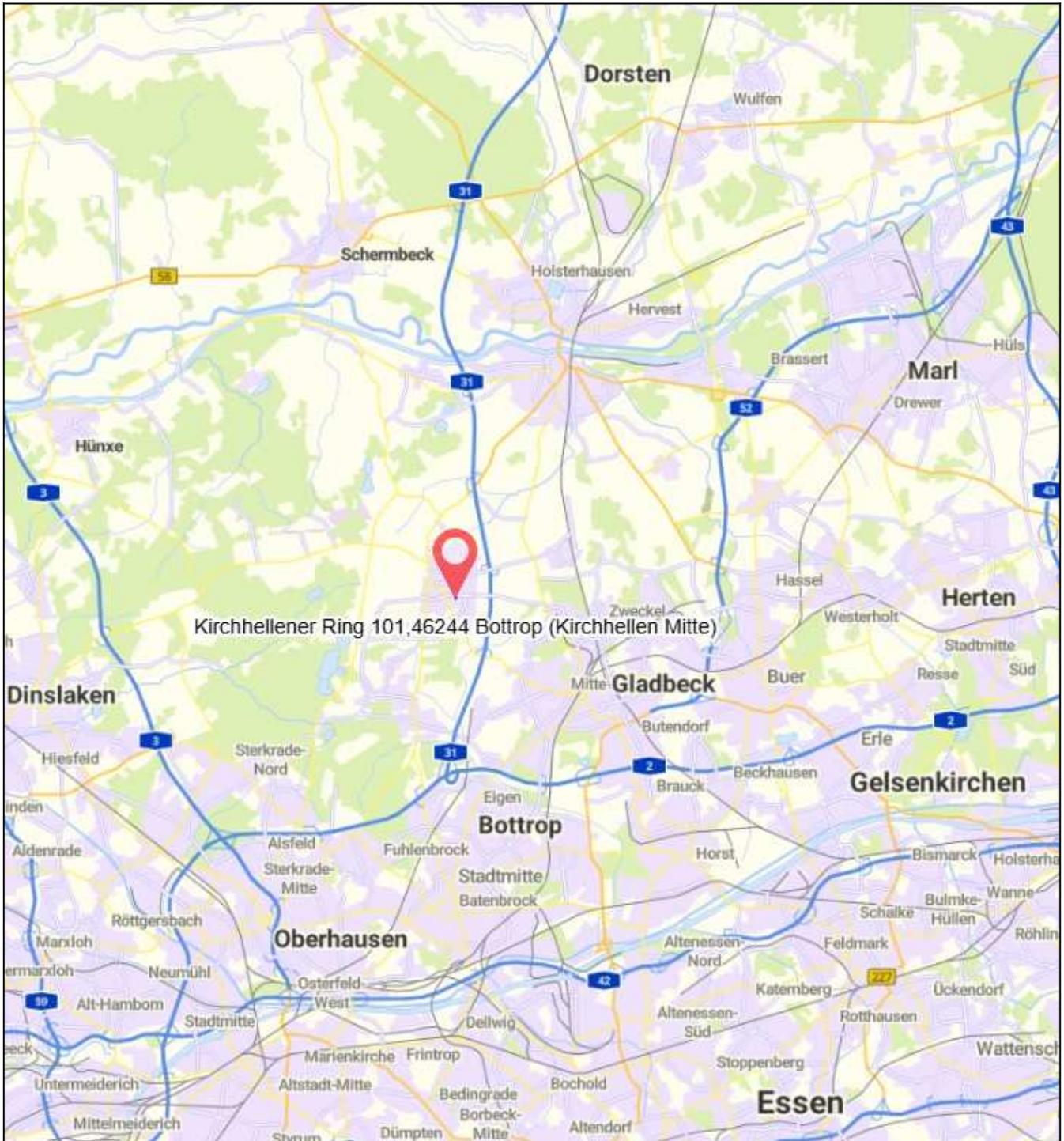
Mietwertableitung

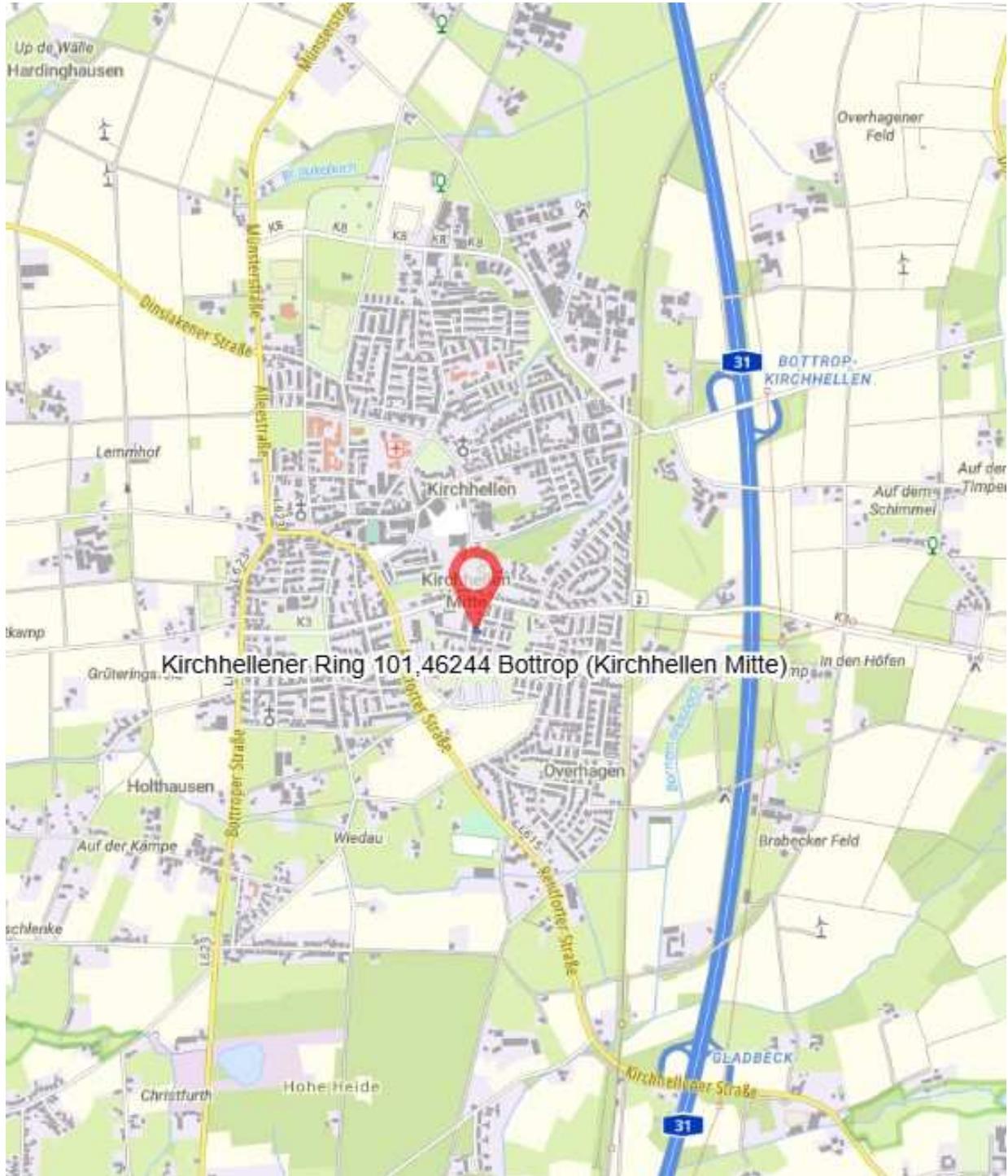
Auswertung der Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Dieses Gutachten umfasst 46 Seiten (zzgl. Anlagen) und wurde fünffach, einschließlich der vorstehend aufgeführten Anlagen, gefertigt. Eine Ausfertigung hiervon ist für die Unterlagen des Verfassers bestimmt.

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

Bewertungsobjekt: Kirchhellener Ring 101, 46244 Bottrop-Kirchhellen



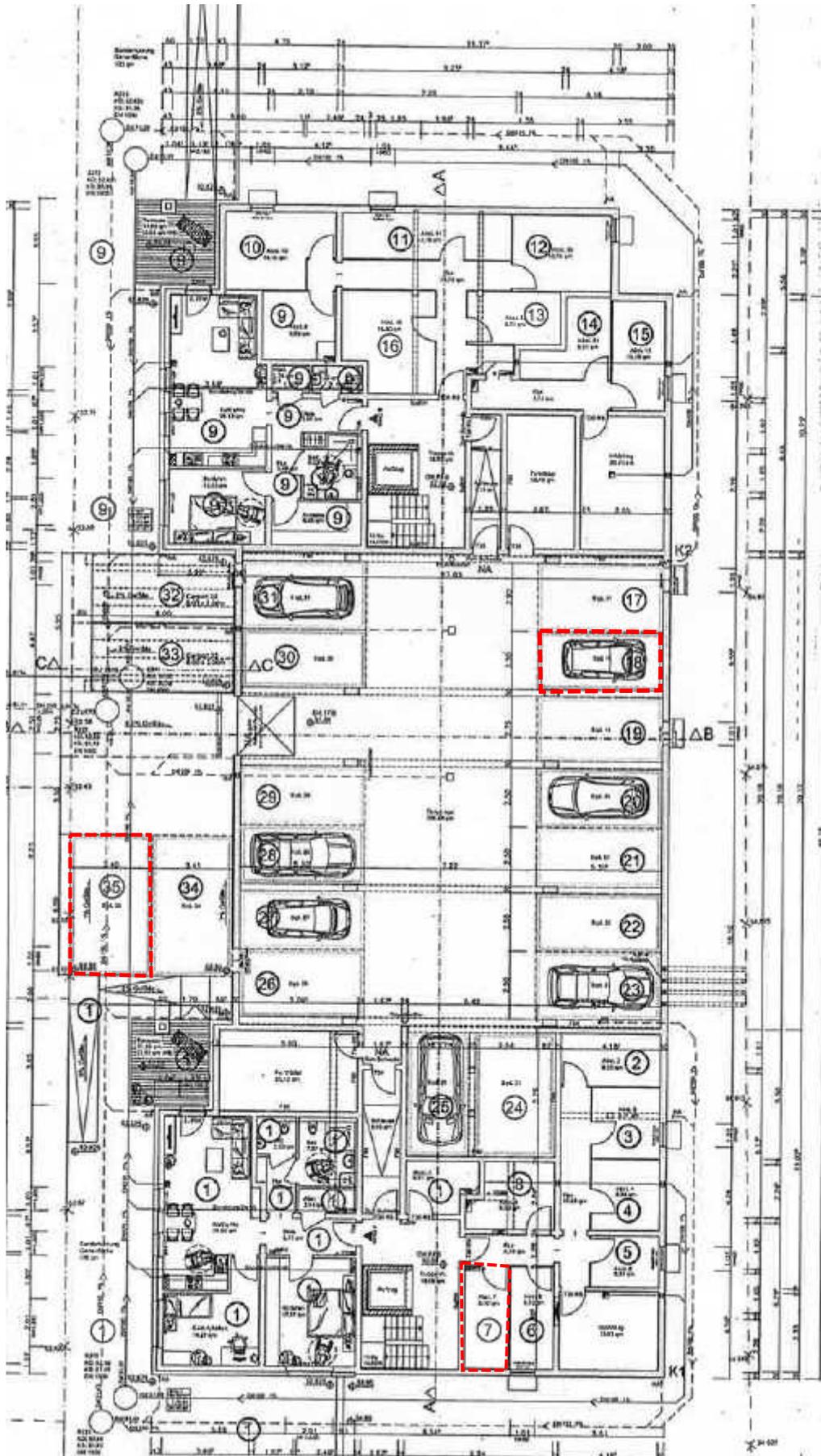


Anlage Katasterkarte 1 : 500

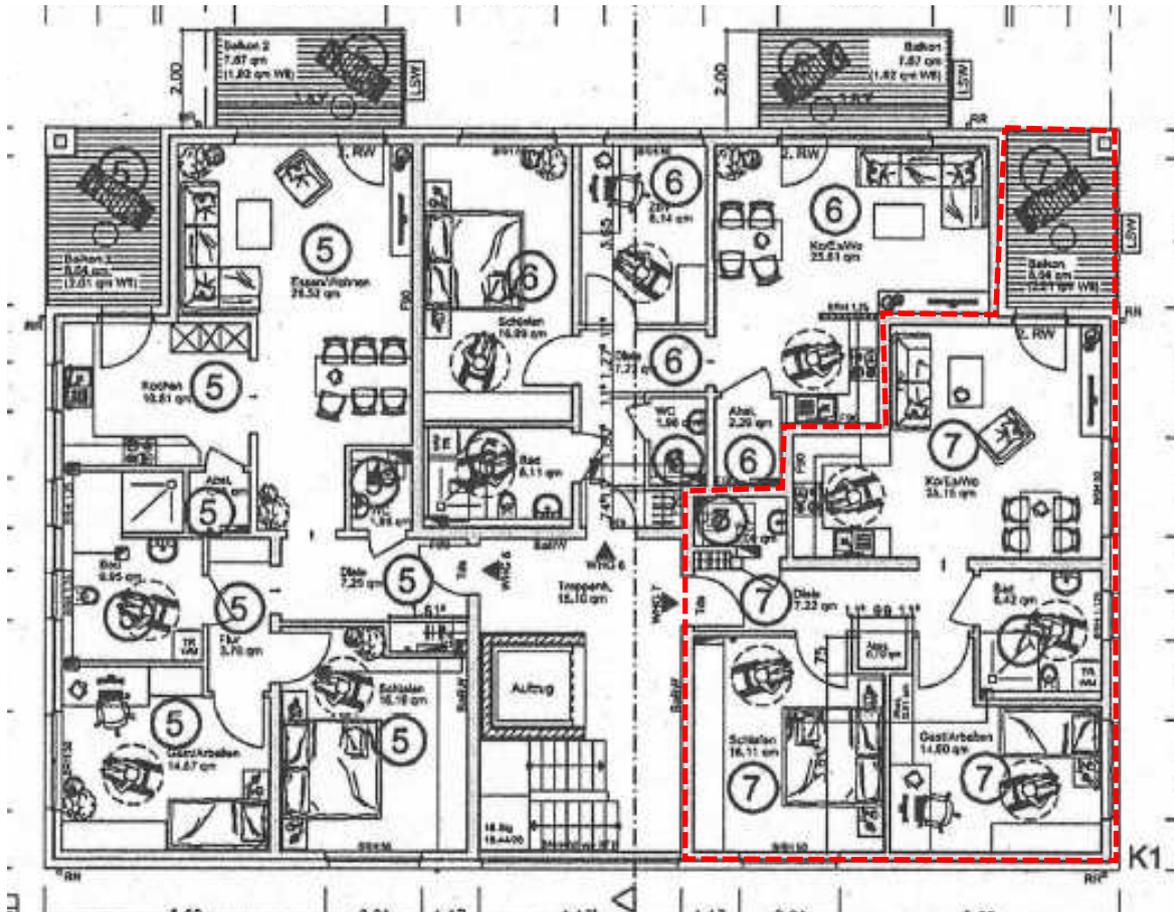
Bewertungsobjekt: Kirchhellener Ring 101, 46244 Bottrop-Kirchhellen

Anlage Grundrisszeichnungen/Schnitt/Ansicht (Teilungspläne)

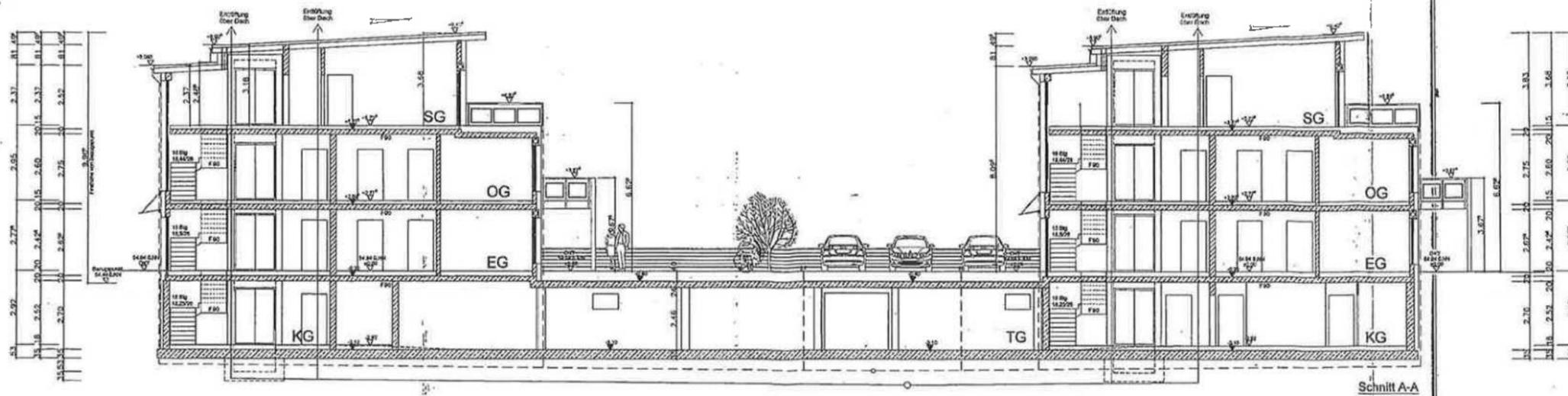
Bewertungsobjekt: Kirchhellener Ring 101, 46244 Bottrop-Kirchellen



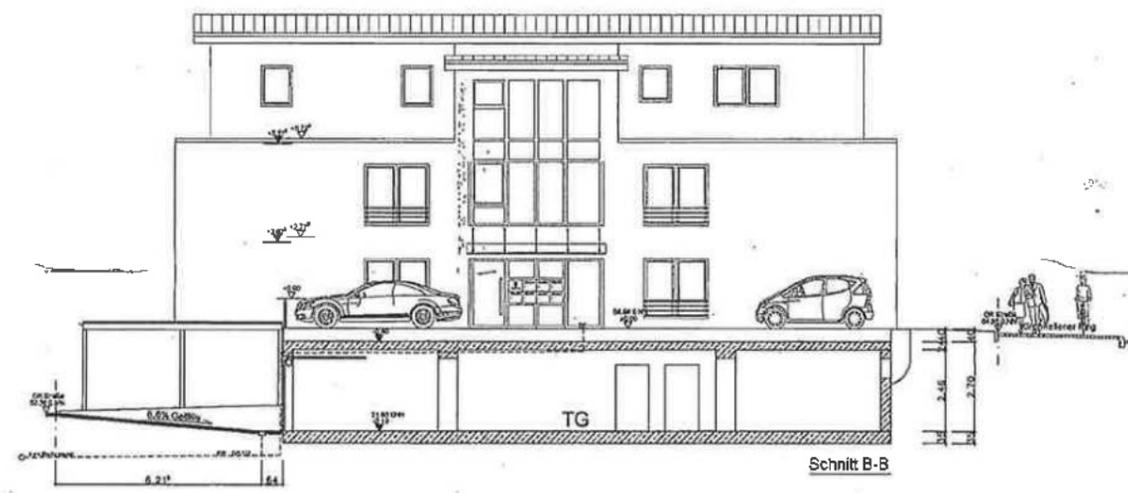
Kellergeschoss



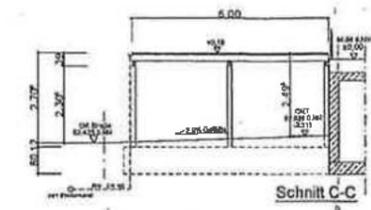
1. Obergeschoss



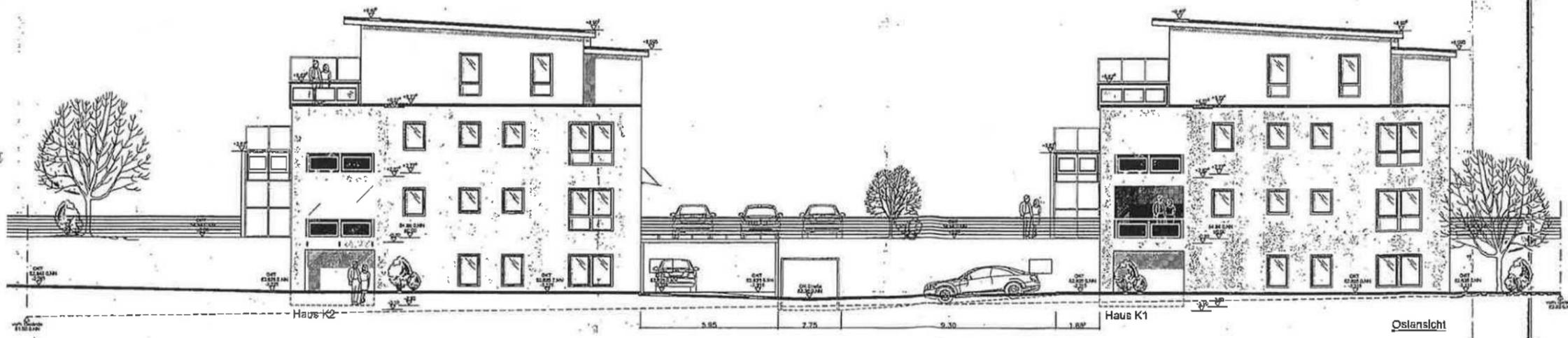
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Ostansicht

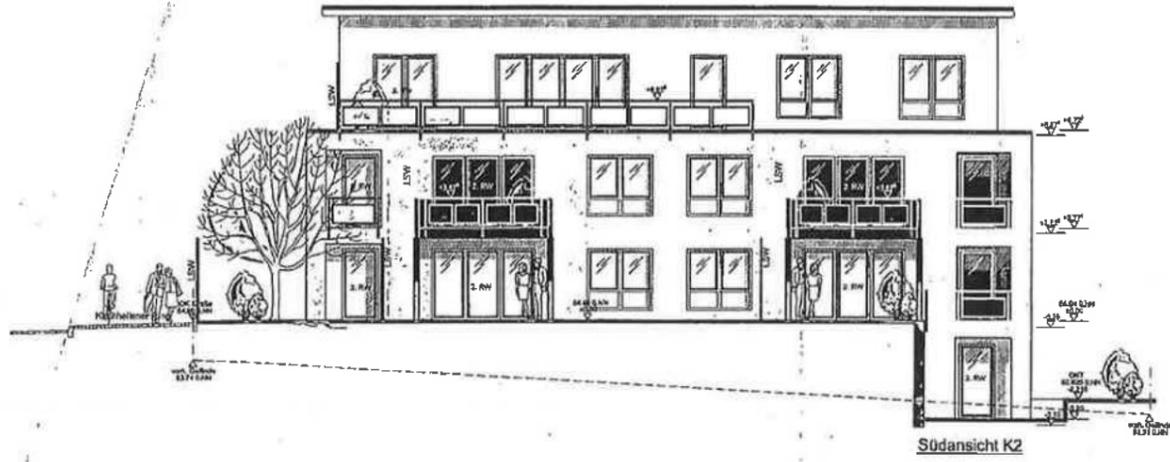
Hinweis: Die Bst. vorliegen sind gemäß § 68 Bst. a) RW im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft wurden.

Gehört zur Baugenehmigung Nr. 30 34 - 15 - 25
 Der Übertragungsleiter der Stadt Böttrich
M. Schmitt
 Dipl.-Ing. Othmar

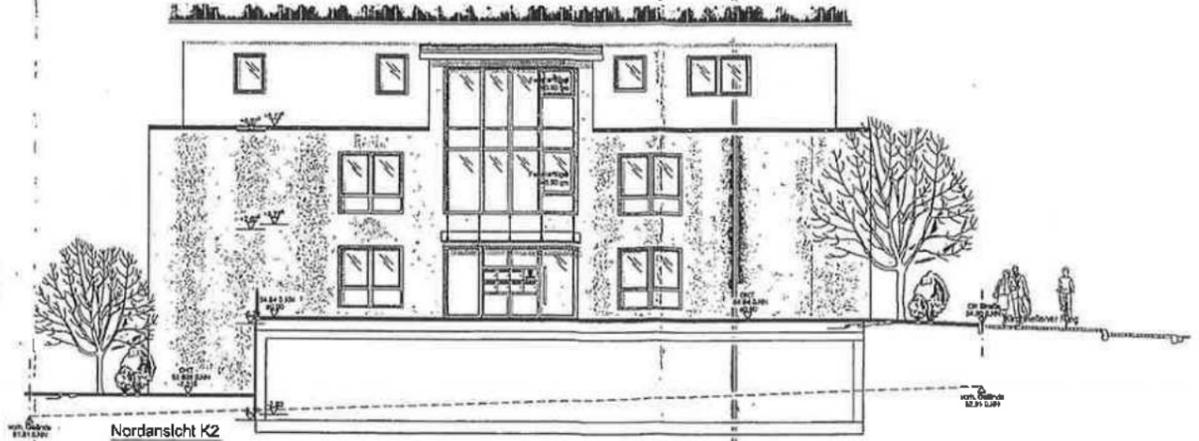
LSW Lärmschutz-Trennwand gemäß beiliegender Stellungnahme zum Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros Heiba + Juch vom 09.07.2014

Entwurf/Verfasser:
 Projekt: Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit 16 WE, einer Tiefgarage mit 15 Stellplätzen, 1 Doppelcarport und 7 Stellplätzen
 Baugelände: Schützenkamp 48245 Böttrich Kirchhellen Flur 73, Flurstück: 1025.1

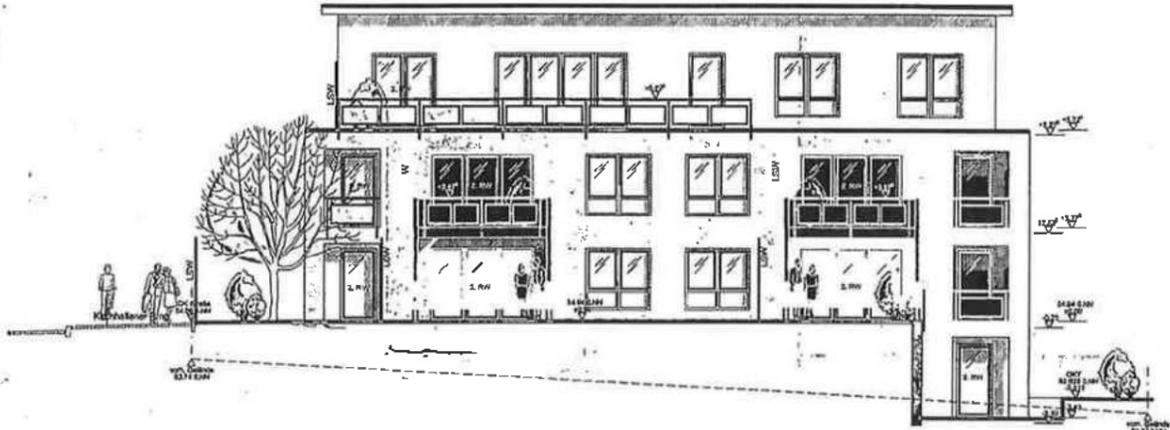
Architectural stamp: **ARCHITECTURAMBIENT** Böttrich, featuring a logo with a house and a tree. Below the stamp, the text reads: **Schnitte, Ostansicht** and **Blatt B 5**. A date stamp at the bottom of the stamp area indicates **11.11.2015**.



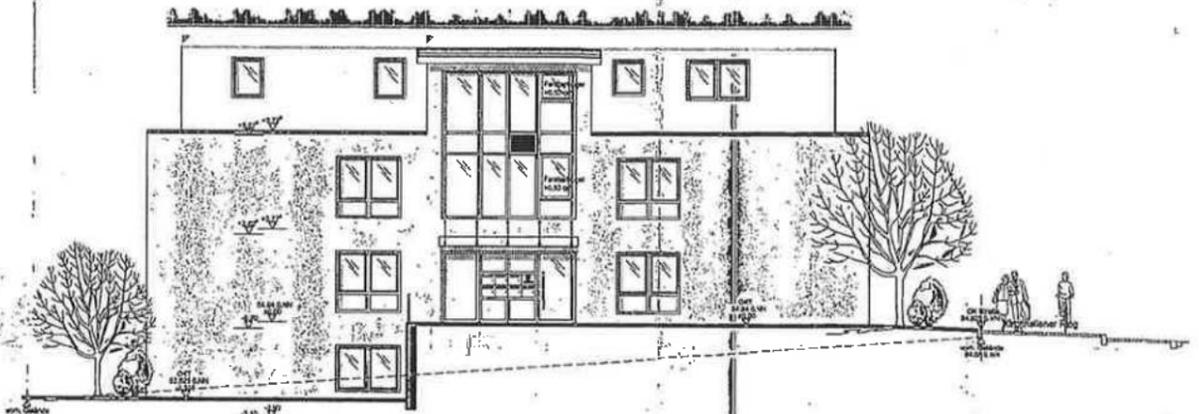
Südansicht K2



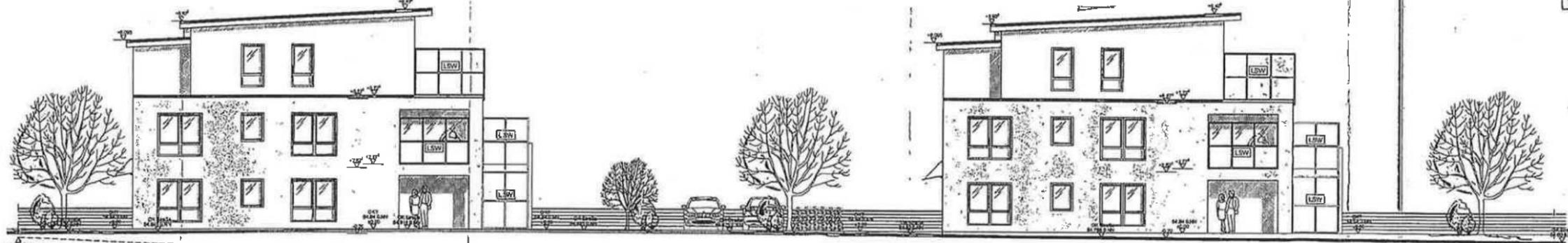
Nordansicht K2



Südansicht K1



Nordansicht K1



Haus K1
Westansicht

Haus K2

Hinweis: Die Bauunterlagen sind nach § 66 BauC NRW im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft worden.

Gehört zur Baugenehmigung Nr. 3034-15-27 für Ortsteil Schützenkamp, Flur 73, Flurstück 1025.1
 Dipl.-Ing. Olmann

LSW Lärmschutz-Trennwand gemäß beauftragter Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros ... vom 08.07.2014

Projekt: Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit 16 WE, einer Tiefgarage mit 15 Stellplätzen, 1 Doppelcarport und 7 Stellplätzen
 Baugelände Schützenkamp 46246 Betrieb Kirchhellen Flur 73, Flurstück 1025.1

Bauperf: Ansicht
 Blatt: B 6

Anlage Fotodokumentation

Bewertungsobjekt: Kirchhellener Ring 101, 46244 Bottrop-Kirchhellen
Ortsbesichtigung: 07.11.2024



Ansicht vom „Kirchhellener Ring“



Eingangsbereich



Treppenhaus

Anlage Fotodokumentation

Bewertungsobjekt: Kirchhellener Ring 101, 46244 Bottrop-Kirchhellen
Ortsbesichtigung: 07.11.2024



Tiefgarage



Stellplatz Nr. 18



oberirdischer Stellplatz Nr. 35

Anlage Mietwertableitung

Bewertungsobjekt: „Kirchhellener Ring 101/103“, 46244 Bottrop-Kirchhellen

Ableitung nachhaltig erzielbare Mieten

Die nachhaltig erzielbare Miete (ortsübliche Vergleichsmiete) wird auf der Grundlage des z.Zt. aktuellen Mietspiegels der Stadt Bottrop für den freifinanzierten Wohnungsbau (Stand 01.01.2023) 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	mittlerer Miet- richtwert in der Altersklasse	Bezugs- baujahr (Altersklassen- untergrenze)	Mietrichtwert	Baujahrs- anpassung (in der Altersklasse)
	€/m ²		€/m ²	€/m ²
– 1948	5,72		5,72	
1949 – 1977	6,29	1949	5,99	+ 0,02/Baujahr
1978 – 1994	7,01	1978	6,77	+ 0,03/Baujahr
1995 – 2016	7,70	1995	7,28	+ 0,04/Baujahr
ab 2017	8,28	2017	8,16	+ 0,05/Baujahr

*) kein Erstbezug in Neubauwohnungen

Mietrichtwert Bewertungsobjekt - nach Tabelle 1	
Baujahr	= 2018
Bezugsbaujahr	= 2017
Baujahresanpassung 0,05 €/m ² *) x 1 Jahr	= 0,05 €/m ²
Mietrichtwert der Altersklasse	= 8,16 €/m ²
Baujahresanpassung	= + 0,05 €/m ²
Mietrichtwert Bewertungsobjekt	= 8,21 €/m²

Tabelle 2 – Modernisierungen

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

Tabelle 3 – Qualitätsunterschiede

Qualitätsmerkmale		Punkte	ermittelte Punkte
Art	Einfamilienhäuser (ohne typische Zechenhäuser)	≥ 15	0
	Wohnungen im Zweifamilienhaus	+3	0
	Wohnungen im Dreifamilienhaus	+1	0
	Wohnungen in Wohnanlagen > 12 WE	-2	0
	Souterrainwohnungen	-5	0
Größe	Wohnungen mit einer abweichenden Wohnungsgröße auf 5 m ² gerundet <60 m ² (bis 30 m ²) - Zuschlag pro 5 m ²	+1	0
	>90 m ² (bis 130 m ²) - Abschlag pro 5 m ²	-1	0
Ausstattung	Wohnungen mit Einzelofenheizung für Kohle, Gas, Öl oder (Nacht-) Stromspeicherheizung	-5	0
	Wohnungen ohne Nebenräume (z.B. kein Kellerabstellraum)	-2	0
	Wohnungen ohne Balkon/Terrasse/Loggia	-3	0
	Wohnungen ohne ausreichende Elektroinstallation, Belichtung oder Belüftung	-3	0
	Erdgeschoss-Wohnungen mit Rollläden (überw.)	+1	0
	Wohnungen mit einfachen Bodenbelägen (komplett ausgelegt), z.B. PVC, Teppichboden	+1	0
	Wohnungen mit überw. hochwertigen Bodenbelägen (z.B. Parkett, hochw. Fliesen, Natursteinböden)	+4	0
Unterhaltungszustand	Wohnungen mit unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand gem. Abschnitt 4.1 des Mietspiegels bis Baujahr 1977	bis -4	0
	Baujahr 1978 – 1994	bis -2	0
	Wohnungen mit überdurchschnittlichem Unterhaltungszustand gem. Abschnitt 4.1 des Mietspiegels bis Baujahr 1977	bis +4	0
	Baujahr 1978 – 1994	bis +2	0
Beschaffenheit	Wohnungen mit ungünstiger Grundrissgestaltung (z.B. gefangene Räume, hohe Verkehrsflächenanteile, 3-Raum-Wohnungen mit K/D/B ≤ gerundet 60 m ² usw.)	bis -3	0
	Wohnungen ab dem 3. OG ohne Aufzug	-1/Etage	0
	barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen	bis +10	0
	Wohnungen mit individueller Gartennutzung	+5	0
Lage	Wohnungen in einer abweichenden Wohnlage gem. Abschnitt 4.2 des Mietspiegels einfache Wohnlage (durchschnittlich)	-3	0
	gute Wohnlage (durchschnittlich)	+3	0
Sonstiges	entfällt		0
		Summe	0
Qualitätsabweichung	0 Punkte x 0,06 €/m ^{2*})	=	0,00 €/m²

Ermittlung ortsübliche Vergleichsmiete (Basis Mietspiegel 01.01.2023)

Mietrichtwert nach Tabelle 1	=	8,21 €/m ²
Modernisierungsmaßnahme nach Tabelle 2.....	= -	0,00 €/m ²
Qualitätsunterschiede nach Tabelle 3.....	= +	0,00 €/m ²
spezieller Mietwert gemäß Mietspiegel	=	8,21 €/m²

Anpassung an die Marktlage

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 6 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 2020=100) ermittelt wird:

Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Bottrop wurde zum Zeitpunkt 01.01.2023 ermittelt, zum Bewertungsstichtag ergibt sich über den Verbraucherpreisindex Bund (Basis 2020 = 100) folgende Anpassung:

Index 01/2023 =	114,3
Index 10/2024 =	120,2
Veränderung: 120,2 : 114,3 = 1,0516 oder rd. 5,1 % Zuschlag zu 8,21 €/m ²	= + 0,42 €/m ²

marktübliche Vergleichsmiete ETW Nr. 7	=	8,63 €/m²
gerundet		8,65 €/m²

Anlage Auswertung der Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Bewertungsobjekt: Kirchhellener Ring 101, 46244 Bottrop-Kirchhellen

Hinweis: Die Vergleichskaufpreise wurden gem. Auskunft um Besondere Einrichtungen etc. bereinigt. Die Indexierung auf den Stichtag erfolgt im Rahmen der Stichproben

Nr.	Auswahl	Jahr	Straße	Nr.*	Baujahr	Lage	Wohn- / Nutzfläche m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis €/m ²	Anmerkungen
1		2014	Pastor-Dahlmann-Straße		2010	1. OG	91	198.000	2.176	
2		2014	Hackfurthstraße		2012	2. OG	91	220.000	2.418	
3		2019	Pastor-Dahlmann-Straße		2010	1. OG	91	243.800	2.679	
4		2020	Hackfurthstraße		2012	1. OG	88	240.000	2.727	
5		2021	Hackfurthstraße		2012	1. OG	92	221.500	2.408	
6		2021	Kirchhellener Ring		2016	Souterrain	71	246.800	3.476	
7		2022	Hackfurthstraße		2012	1. OG	88	379.000	4.307	
8		2023	Kirchhellener Ring		2018	EG	74	329.500	4.453	
9		2024	Dorfheide		2014	EG	88	350.000	3.977	
10		2024	Hackfurthstraße		2012	EG	87	379.600	4.363	
11		2024	Kirchhellener Ring		2016	1. OG	74	295.000	3.986	

Stichprobe 1 / ab 2014 ohne Souterrain

Stichprobe 2 / bis 90 m² Wohnfläche, ohne Souterrain

Stichprobe 3 / ohne EG und Souterrain

nicht herangezogen / verwendbar

*) Die vorliegende Auswertung der Kaufpreissammlung wurde gem. Vorgabe des Gutachterausschusses anonymisiert und darf außerhalb des Untersuchungsumfangs dieses Gutachtens nicht verbreitet werden.

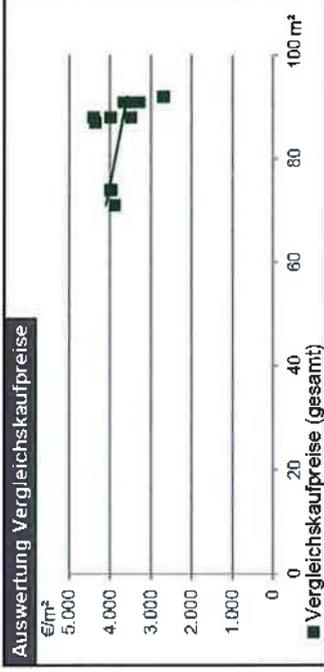
Nr.	Jahr	Straße	Baujahr	Lage	Wohn- / Nutzfläche m ²	Kaufpreis C	Kaufpreis €/m ²	Index Verkauf	Index aktuell	Kaufpreis €/m ² (indexiert)	Anmerkungen
1	2014	Pastor-Dahlmann-Straße	2010	1. OG	91	198.000	2.176	88	133	3.288	
2	2014	Hackfurthstraße	2012	2. OG	91	220.000	2.418	88	133	3.654	
3	2019	Pastor-Dahlmann-Straße	2010	1. OG	91	243.800	2.679	100	133	3.563	
4	2020	Hackfurthstraße	2012	1. OG	88	240.000	2.727	104	133	3.488	
5	2021	Hackfurthstraße	2012	1. OG	92	221.500	2.408	119	133	2.691	
6	2021	Kirchhellener Ring	2016	Souterrain	71	246.800	3.476	119	133	3.885	
7	2022	Hackfurthstraße	2012	1. OG	88	379.000	4.307	130	133	4.406	
8	2023	Kirchhellener Ring	2018	EG	74	329.500	4.453	149	133	3.975	
9	2024	Dorfheide	2014	EG	88	350.000	3.977	133	133	3.977	
10	2024	Hackfurthstraße	2012	EG	87	379.600	4.363	133	133	4.363	
11	2024	Kirchhellener Ring	2016	1. OG	74	295.000	3.986	133	133	3.986	
4	2020	Hackfurthstraße	2012	1. OG	88	240.000	2.727	104	133	3.488	
7	2022	Hackfurthstraße	2012	1. OG	88	379.000	4.307	130	133	4.406	
8	2023	Kirchhellener Ring	2018	EG	74	329.500	4.453	149	133	3.975	
9	2024	Dorfheide	2014	EG	88	350.000	3.977	133	133	3.977	
10	2024	Hackfurthstraße	2012	EG	87	379.600	4.363	133	133	4.363	
11	2024	Kirchhellener Ring	2016	1. OG	74	295.000	3.986	133	133	3.986	
4	2020	Hackfurthstraße	2012	1. OG	88	240.000	2.727	104	133	3.488	
7	2022	Hackfurthstraße	2012	1. OG	88	379.000	4.307	130	133	4.406	
8	2023	Kirchhellener Ring	2018	EG	74	329.500	4.453	149	133	3.975	
9	2024	Dorfheide	2014	EG	88	350.000	3.977	133	133	3.977	
10	2024	Hackfurthstraße	2012	EG	87	379.600	4.363	133	133	4.363	
11	2024	Kirchhellener Ring	2016	1. OG	74	295.000	3.986	133	133	3.986	
1	2014	Pastor-Dahlmann-Straße	2010	1. OG	91	198.000	2.176	88	133	3.288	
2	2014	Hackfurthstraße	2012	2. OG	91	220.000	2.418	88	133	3.654	
3	2019	Pastor-Dahlmann-Straße	2010	1. OG	91	243.800	2.679	100	133	3.563	
4	2020	Hackfurthstraße	2012	1. OG	88	240.000	2.727	104	133	3.488	
5	2021	Hackfurthstraße	2012	1. OG	92	221.500	2.408	119	133	2.691	
6	2021	Kirchhellener Ring	2016	Souterrain	71	246.800	3.476	119	133	3.885	
7	2022	Hackfurthstraße	2012	1. OG	88	379.000	4.307	130	133	4.406	
8	2023	Kirchhellener Ring	2018	EG	74	329.500	4.453	149	133	3.975	
9	2024	Dorfheide	2014	EG	88	350.000	3.977	133	133	3.977	
10	2024	Hackfurthstraße	2012	EG	87	379.600	4.363	133	133	4.363	
11	2024	Kirchhellener Ring	2016	1. OG	74	295.000	3.986	133	133	3.986	
1	2014	Pastor-Dahlmann-Straße	2010	1. OG	91	198.000	2.176	88	133	3.288	
2	2014	Hackfurthstraße	2012	2. OG	91	220.000	2.418	88	133	3.654	
3	2019	Pastor-Dahlmann-Straße	2010	1. OG	91	243.800	2.679	100	133	3.563	
4	2020	Hackfurthstraße	2012	1. OG	88	240.000	2.727	104	133	3.488	
5	2021	Hackfurthstraße	2012	1. OG	92	221.500	2.408	119	133	2.691	
11	2024	Kirchhellener Ring	2016	1. OG	74	295.000	3.986	133	133	3.966	

Stichprobe 1 / ab 2014 ohne Souterrain

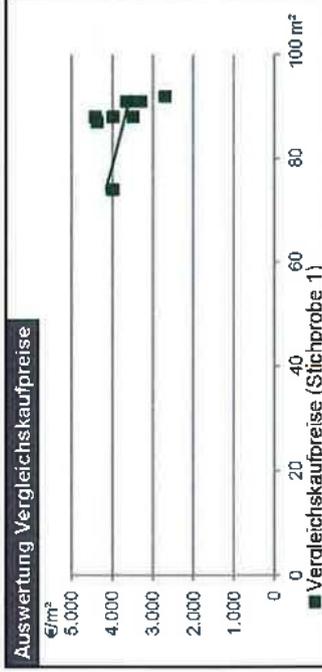
Stichprobe 2 / bis 90 m² Wohnfläche, ohne Souterrain

Stichprobe 3 / ohne EG und Souterrain

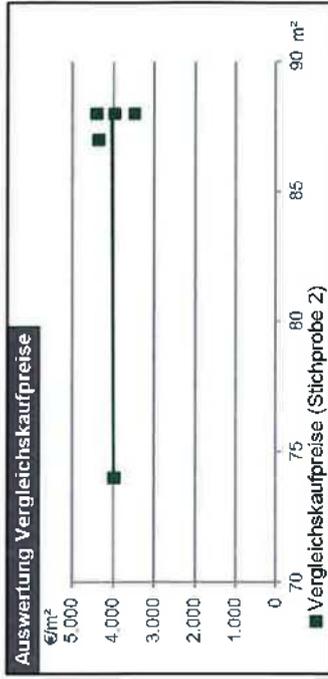
Auswertung Gesamtauswahl		11
arithmetisches Mittel	Anzahl	3.752 €/m ²
	Median	3.885 €/m ²
flächengewichtetes Mittel	Mittel	3.319 €/m ²
	Min	2.691 €/m ²
Standardabweichung	Max	4.406 €/m ²
		493 €/m ²
Perzentil 16,7 %		3.422 €/m ²
Perzentil 83,3 %		4.111 €/m ²
Konfidenz 95 %		291 €/m ²



Stichprobe 1 / ab 2014 ohne Souterrain		10
arithmetisches Mittel	Anzahl	3.739 €/m ²
	Median	3.814 €/m ²
flächengewichtetes Mittel	Mittel	3.306 €/m ²
	Min	2.691 €/m ²
Standardabweichung	Max	4.406 €/m ²
		518 €/m ²
Perzentil 16,7 %		3.389 €/m ²
Perzentil 83,3 %		4.174 €/m ²
Konfidenz 95 %		321 €/m ²



Stichprobe 2 / bis 90 m² Wohnfläche, ohne Souterrain	
Anzahl	6
arithmetisches Mittel	4.033 €/m²
Median	3.982 €/m²
flächengewichtetes Mittel	3.954 €/m²
Min	3.488 €/m²
Max	4.406 €/m²
Standardabweichung	333 €/m²
Perzentil 16,7 %	3.894 €/m²
Perzentil 83,3 %	4.370 €/m²
Konfidenz 95 %	266 €/m²



Stichprobe 3 / ohne EG und Souterrain	
Anzahl	6
arithmetisches Mittel	3.445 €/m²
Median	3.525 €/m²
flächengewichtetes Mittel	2.691 €/m²
Min	2.691 €/m²
Max	3.986 €/m²
Standardabweichung	435 €/m²
Perzentil 16,7 %	3.190 €/m²
Perzentil 83,3 %	3.709 €/m²
Konfidenz 95 %	348 €/m²

