

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.

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

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



Bewertungsgegenstand Steigerstraße 45, 46238 Bottrop-Batenbrock

Mehrfamilienwohnhaus (vermutlich 1 Büroeinheit und 7 WE) mit rückwärtigen Nebengebäuden (Garagen, Carport, etc.)

Bewertungsstichtag 21. Februar 2024 - Tag der Außenbesichtigung

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

Verkehrswert

Der Gesamtverkehrswert des Bewertungsgrundstücks „Steigerstraße 45“, 46238 Bottrop beträgt am Wertermittlungsstichtag 21.02.2024 *incl. Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung*

500.000,- €

Verkehrswert in Worten --fünfhundertachtzigtausend Euro--

Aktenzeichen Amtsgericht:
016 K 017/23

Aktenzeichen Gutachter:
24-05-AG-VG

Datum:
14. Mai 2024

Umfang des Gutachtens:
33 Seiten zzgl. Anlagen

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

___ . Ausfertigung



Vorderansicht



rückwärtige Ansicht

ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE**Ausgangsdaten**

Objekt:	Steigerstraße 45, 46238 Bottrop-Batenbrock	
Art der Nutzung:	Wohnnutzung, Mehrfamilienwohnhaus (vermutlich 1 Büroeinheit und 7 WE) und diverse Nebengebäude (Garagen, Carport)	
Wertermittlungsstichtag:	21. Februar 2024	<i>Tag der Außenbesichtigung</i>
Grundstücksgröße:	1.854 m ² 179 m ²	<i>Flurstück 42</i> <i>Flurstück 498</i>
Baujahr:	~1893	<i>Wohnhaus mit Anbau</i>
Wohnflächen:	546,63 m ²	<i>8 WE insgesamt</i>

Bewertungsergebnisse

Unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages (hinsichtlich Zustand, Ausstattung, Vermietung und Genehmigungssituation) wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung.

Ertragswert:	500.000,- €	<i>indirekter Vergleichswert</i>
Sachwert:	--	<i>entfällt</i>
<hr/>		
Gesamtverkehrswert:	500.000,- €	
<hr/>		

Die Einzelverkehrswerte der betroffenen Flurstücke sind den Abschnitt 11.2 ff. zu entnehmen.

Dorsten, den 14. Mai 2024

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -



INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.0	Zusammenstellungen Bewertungsergebnisse	2
0.0	Inhaltsverzeichnis	3
1.0	Verfahren der Wertermittlung	4 - 5
2.0	Allgemeine Angaben	6 - 7
3.0	Grundstücksbeschreibung - allgemein.....	8
4.0	Grundstücksbeschreibung - speziell	9 - 10
5.0	Gebäudebeschreibung.....	11 - 13
6.0	Berechnungen Wohnflächen und WGFZ	14
7.0	Gesamtstand- und Restnutzungsdauer der Gebäude.....	15
8.0	Wert des Grund und Bodens.....	16 - 18
9.0	Ertragswertermittlung	
9.1	Rohertrag – marktüblich erzielbare Erträge	19 - 25
9.2	Bewirtschaftungskosten.....	26
9.3	Liegenschaftszinssatz	27 - 28
9.4	rentierlicher Bodenwert im Ertragswertverfahren	28
9.5	Ertragswertberechnung	29
9.6	Plausibilitätsprüfung.....	30
10.0	Verkehrswertermittlung	
10.1	Gesamtverkehrswert – beide Flurstücke als wirtsch. Einheit	31
10.2	Einzelverkehrswert Flurstück 498 (Garagengrundstück)	32
10.3	Einzelverkehrswert Flurstück 42 (Hausgrundstück)	32
10.4	Wertzusammenstellung	33

Anlagen

- Anlage 1 - Orientierungsplan
- Anlage 2 - Stadtplanausschnitt
- Anlage 3 - Katasterkarte
- Anlage 4 - Grundriss-/ Schnittzeichnungen zum Bauantrag 2004
- Anlage 5 - Lichtbilder des Bewertungsobjektes
- Anlage 6 - Wohnflächenberechnungen zum Bauantrag 2004

Anhang

- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse (Bezirksregierung Arnsberg)
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge
- Baulastenauskunft
- Auskunft Altlasten/Bodenbelastungen
- Auskunft öffentliche Förderung



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 ein *Mehrfamilienhausgrundstück* (vermutlich 1 Büroeinheit und 7 WE) mit Nebengebäuden (Garagen, Carport, etc.) zu bewerten. Die Bewertung erfolgt nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Ertragswertverfahren. Bei renditeorientierten Immobilien (gilt auch für das Bewertungsobjekt) ist eine Sachwertermittlung nicht zweckdienlich und entfällt. Auftragsgemäß sind sowohl der Gesamtverkehrswert der Immobilie als auch die Einzelverkehrswerte der betroffenen Flurstücke zu ermitteln.

!! Die erforderliche Innenbesichtigung des Objektes konnte nicht durchgeführt werden. Der Sachverständige hatte dem Eigentümer mit Schreiben vom 05.02.2024 einen Besichtigungstermin für den 21.02.2024 mitgeteilt, zu diesem Termin war jedoch niemand am Objekt anwesend. Mit Schreiben vom 22.02.2024 hat der Sachverständige den Eigentümer aufgefordert, kurzfristig telefonisch einen neuen Besichtigungstermin zu vereinbaren, dies ist nicht geschehen. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht erfolgt die Bewertung daher anhand der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Bottrop und der äußeren Inaugenscheinnahme des Objektes. Die dabei bestehenden Risiken zur Beurteilung des Verkehrswertes wegen tatsächlich nicht bekanntem Zustand/ Ausstattung Genehmigungssituation und Vermietung der Immobilie werden beim Übergang zum Verkehrswert mit einem gesonderten Risikoabschlag berücksichtigt.

Im Gegensatz zu der Bewertung von Ein-/Zweifamilienhäusern, bei denen allgemein auch das Sachwertverfahren Anwendung findet und entsprechende Marktanpassungsdaten vorliegen, liegen bei der Bewertung von Mietwohnhäusern keine Erkenntnisse zur Anpassung an die Marktlage gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV vor. Entsprechende Marktuntersuchungen werden seitens der Gutachterausschüsse nicht durchgeführt, da die Anwendung des Sachwertverfahrens bei derartigen Renditeobjekten nicht den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes entspricht.



Die Ermittlung des *Bodenwertes* erfolgt unter Zugrundelegung der aktuellen Bodenrichtwerte des örtlichen Gutachterausschusses, die letztmalig zum 01.01.2024 festgestellt worden sind. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften wie auch zeitliche Veränderungen 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, Zugschnitt und Größe des Hauses/der Wohnungen angemessen und langfristig erzielbar sind.

Falls erforderlich werden im Berechnungsverfahren abschließend Minderwerte wegen Bauschäden oder Baumängeln wertmäßig angemessen berücksichtigt, d.h. die Auswirkung auf den Verkehrswert werden in diesem Gutachten nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß unter Beachtung der bestehenden technischen Wertminderung des Gebäudes (normale Alterung) berücksichtigt (siehe Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung).

GRUNDLAGEN

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

LITERATUR

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

VERWENDETE UNTERLAGEN

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Bottrop vom 15.01.2024, AZ: 016 K 017/23
- Beschluss des Amtsgerichtes Bottrop vom 11.01.2024
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Bottrop vom 10.10.2023/20.02.2024
- Erkundigungen bei den Fachämtern der Stadt Bottrop (u.a. Einsicht in Bauakte des Bauordnungsamtes)
- aktueller Katasterplan
- Mietspiegel der Stadt Bottrop
- Grundstücksmarktberichte und Richtwertkarten der Gutachterausschüsse
- sonst. Immobilienmarktberichte (IVD-Preisspiegel, Immopromeo, u.a.)



2.0. ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer:	*)		
Katasterbezeichnung:	Gemarkung:	Bottrop	
	Flur:	109	
	Flurstück:	42	Fläche: 1.854 m ²
	Flurstück:	498	Fläche: 179 m ²
			Σ 2.033 m²
	Nutzung:	Gebäude-/Freifläche, Mischnutzung „Steigerstr. 45“	
Grundbuchbezeichnung:	bzgl. Flurstück 42: Grundbuch von Bottrop, Blatt 18700 bzgl. Flurstück 498: Grundbuch von Bottrop, Blatt 21849		
Rechte:	Im Bestandsverzeichnis der v.g. Grundbücher sind keine Rechte eingetragen		
Grundbuchbelastungen:	In Abt. II der vorbenannten Grundbücher sind lediglich Zwangsversteigerungsvermerke vom 09./10.10.2023 eingetragen, die Belastung ist wertneutral.		
Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis der Stadt Bottrop sind folgende Baulasten eingetragen:		
	<u>Baulastenblatt 4318</u>		
	Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Bottrop, Steigerstr. 43 – Gemarkung Bottrop, Flur 109, Teilfläche I aus Flurstück 43 – verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Bottrop, Steigerstr. 45 – Gemarkung Bottrop, Flur 109, Flurstück 42 – ein einziges Grundstück bildet – belastet ist das Flurstück 498		
	<u>Bemerkung:</u> Lt. Mitteilung des Amtes 62 Nr. 12005/99 vom 18.02.1999 neues Flurstück 498. Eingetragen am 11.03.1999.		
	<u>Baulastenblatt 4388</u>		
	Der jeweilige Eigent. 43 – Gemarkung Bottrop, Flur 109, Flurstück 42 – verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Bottrop, Steigerstr. 43 – Gemarkung Bottrop, Flur 109, Teilfläche I aus Flurstück 43 – ein einziges Grundstück bildet – belastet ist das Flurstück 42		

Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



- Auftraggeber:** Amtsgericht Bottrop, **Aktenzeichen: 016 K 017/23**
- Aufgabe des Gutachtens:** Verkehrswertermittlung über ein Mehrfamilienhausgrundstück (vermutlich 1 Büroeinheit und 7 WE) und diversen Nebengebäuden (Garagen, Carport, etc.) in einer Zwangsversteigerungssache*).
- Auftragsgemäß ist zunächst der Gesamtverkehrswert der betroffenen Flurstücke zu ermitteln (Bewertung als wirtschaftliche Einheit), ferner erfolgt eine getrennte Bewertung der Einzelgrundstück.
- Mietverhältnisse:** Es liegen keine Informationen zu Mietverhältnissen vor.
- Ortsbesichtigung:** Die Außenbesichtigung erfolgte am 21.02.2024 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Manfred Müller. Die Innenbesichtigung des Hauses war nicht möglich, vgl. Abschnitt 1.2.
- Nach Weisung des Amtsgerichtes erfolgt die Bewertung daher nach dem äußeren Anschein und anhand der vorliegenden Bewertungsunterlagen, wobei abschließend ein Risikoabschlag wegen nicht bekanntem Zustand/Ausstattung, Genehmigungsstand, Mietverhältnisse des Gebäudes erfolgt.

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - ALLGEMEINE MERKMALE

Grundstücksart:	Wohngrundstück
Wohnlage:	durchschnittliche Wohnlage
Bebauung der näheren Umgebung:	überwiegend 2-geschossige Mehrfamilienhäuser (überwiegend Mietwohnhäuser der 1960er Jahre), in ca. 100 m beginnendes Gewerbegebiet (ehem. Zechengelände)
Infrastruktur:	normale infrastrukturelle Ausstattung, Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf im Umkreis von 1,0 km, bis Bottrop-Zentrum ~2,5 km
Straßenbau und Erschließung:	Die angrenzende „Steigerstraße“ ist endgültig ausgebaut, Tempo-Zone 30, asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Bürgersteige, Straßenrandparker, Straßenbeleuchtung und -kanalisation vorhanden.
Ver- und Entsorgung:	unterstellt: Wasser-, Strom- und Gasversorgung über örtliche Versorgungsunternehmen, die Entsorgung erfolgt über Grundleitungen an die städtische Kanalisation.
Verkehrslage:	inner-/überörtlich normale Straßenanbindungen, über „Prosperstr.“ und B224 gute Anbindung zur Autobahn A42, Autobahnkreuz Essen-Nord in ~4,5 km, A2, Anschluss-Stelle Essen/Gladbeck in ~7,5 km
Art, Geschoszahl, Baujahr der Gebäude:	<p>Mehrfamilienwohnhaus mit vermutlich 1 Büroeinheit im EG und 7 Wohnungen, 2-geschossig mit DG-Ausbau. Das Gebäude einschl. rückwärtigem Anbau wurde ca. 1893 errichtet.</p> <p>5er-Garagenblock (davon 4 Garagen auf Flurstück 498, 1 Garage auf Flurstück 42), Baujahr nicht bekannt</p> <p>Carport mit 2 Einstellplätzen auf Flurstück 42, Baujahr vermutlich 2004</p>



4.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - SPEZIELLE MERKMALE

- Grundstücksschnitt:** Flurstück 42
Reihengrundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, die Gartenseite ist nach Norden ausgerichtet, im Gebäudebereich straßenseitig grenzständige Bauweise (örtlicher Vorgarten einschl. Stufenpodest auf städtischem Eigentum).
- Flurstück 498:
Garagengrundstück, durch Vereinigungsbaulast baurechtlich mit Flurstück 42 verbunden
- Oberflächengestaltung:** eben, normale Höhenlage zur angrenzenden Straße
- Baugrund:** nicht untersucht, ortsüblich normale Verhältnisse unterstellt
- Altlasten:** Nach Auskunft der Bottrop (Fachbereich Umweltplanung) ist das Bewertungsgrundstück im Bodenbelastungs-/Verdachtsflächenkataster *nachrichtlich als Teil einer Fläche geführt, auf der es in der Vergangenheit zu weiträumigen anthropogenen Auffüllungen auf der ehem. Geländeoberfläche* gekommen ist. Über die Mächtigkeit, die chemisch-materielle Zusammensetzung sowie die genaue räumliche Verteilung liegen hier keine weiteren Informationen vor.
- Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage 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 4“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Prosper IV“ 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 der Bezirksregierung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.*
- Bauleitplanung:** kein Bebauungsplanbereich, die Beurteilung der Grundstücksqualität erfolgt nach §34 BauGB „im Zusammenhang eines bebauten Orts- teils“



- Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:** Mehrfamilienwohnhaus mit vermutlich 1 Büroeinheit im EG und 7 Wohnungen, 5 Garagen und Carport mit 2 Stellplätzen. Es liegen keine Informationen zu Nutzungs- und Mietverhältnissen vor.
- Erschließungs-/Kanalanschlussbeitrag:** Nach Auskunft der Erschließungsabteilung der Stadt Bottrop sind die öffentlich-rechtlichen Erschließungsbeiträge zu den Kosten der erstmaligen endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage „Steigerstraße“ nicht mehr zu leisten sind.
- Nach dem vom Rat der Stadt Bottrop beschlossenen Haushaltsplan für das Jahr 2023 einschl. der Investitionsplanung bis zum Jahr 2026 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 beigelegt.*
- öffentliche Förderung:** Nach Auskunft der Stadt Bottrop besteht keine öffentliche Förderung, die entsprechende Bescheinigung ist dem Gutachten als Anhang beigelegt.
- baurechtliche Merkmale:** Die Bauakte bei der Stadt Bottrop wurde eingesehen, danach wurden folgende Vorgänge festgestellt:
- Ursprüngliche Bauunterlagen wurden nicht vorgefunden. In den nachfolgend aufgeführten Vorgängen 2004 sind Kopien der ursprünglichen Baupläne von 1893 vorhanden.
- Nutzungsänderungen im Gebäude „Steigerstr. 45“
Antrag vom 07.06.1984, Beurteilung nach § 34, nach Örtlichkeit das Grundstück einem WA-Gebiet zuzuordnen. Baugenehmigung vom 12.10.1984, Bauschein-Nr. 1-ST-3/84
- Umbau des Wohn- und Geschäftshauses (Fitness-Studio im EG)
Bauantrag von 1996, Pläne mit Genehmigungsvermerk zu Baugenehmigung 00833-96-22. Die Baugenehmigung wurde nicht vorgefunden.
- Nutzungsänderung und Umbau von einem Verkaufsraum zu einem Wohnhaus mit Büro und 7 Wohnungen und Neubau eines Carports
Bauantrag vom 07.04.2004. Es folgen diverse Vorgänge zum nachträglichen Genehmigungsverfahren. Umbau bzgl. Schallschutz und Statik. Dies betrifft jeweils den Vorgang 457/04. Neben der Statik gibt es noch einen Vorgang Wärmeschutznachweis. Die zugehörige Baugenehmigung wurde nicht vorgefunden.
- Rücknahmebescheid vom 20.04.2021. Danach wurde die weitere Bearbeitung des Bauantrages eingestellt und eine Ausfertigung zu den Akten genommen.



5.0. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf *dominierende Bauteile, Zustands- und Ausstattungsmerkmale*, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung angetroffen wurden und soweit 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 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. 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 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.

Gebäudeklasse:

Mehrfamilienwohnhaus (vermutlich 1 Büroeinheit im EG, 7 WE) mit Nebengebäuden (Garagen, Carport, etc.)

Unterkellerung:

nach vorliegenden Plänen: voll unterkellert

Dachausbau:

nach vorliegenden Plänen: voll ausgebaut



BAUART

Fundamente:	Beton nach statischen Erfordernissen der Bauzeit
Kellerwände:	Mauerwerk der Bauzeit
Geschossaußenwände:	wie vor
Nichttragende Innenwände:	wie vor
Feuchtigkeitsisolierung:	*)
Trittschall-/Wärmedämmung:	*)
Geschossdecken:	*)
Treppenkonstruktion:	*)
Dachkonstruktion/-eindeckung:	Satteldächer in Holzkonstruktion, Betondachsteine
Dachentwässerung:	Rinnen- und Fallrohre Zinkblech
Außenwandflächen:	verputzt/gestrichen

INNENAUSBAU - Wohnbereich

Das Haus konnte nicht besichtigt werden (siehe Abschnitt 1.2). Bzgl. der Unsicherheiten und Risiken hinsichtlich Ausstattung und Zustand des Hauses erfolgt im Rahmen des Gutachtens ein entsprechender Risikoabschlag.

Decken:	*)
Wände:	*)
Wandplattierungen:	*)
Fußböden:	*)
Türen:	*)
Fenster:	*)
Rollläden:	straßenseitig Kunststoffrollläden im EG*)
Balkon/Terrasse:	*)
besondere Einbauten:	*)
Elektroinstallation:	*)
Sanitärinstallation:	sh. anliegende Planzeichnungen*)
Heizungsart/Warmwasserbereitung:	*)
Ausbau Kellerbereich:	*)

*) Einzelheiten wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung nicht feststellbar



ALLGEMEINE BEURTEILUNG

**Ausstattung, Modernisierung,
Instandsetzung:**

Wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung wird zunächst eine alterstypische Ausstattung unterstellt.

Bau-/ Unterhaltungszustand:

Im Rahmen des Gutachtens wird zunächst ein dem Alter entsprechend normaler Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt, wobei im Berechnungsverfahren ein *Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung* (hinsichtlich Ausstattung und Zustand) berücksichtigt wird.

Räumliche Aufteilung:

In der Bauakte der Stadt Bottrop wurden Plan- und Berechnungsunterlagen zur Nutzungsänderung aus dem Jahr 2004 vorgefunden, die der Bewertung zugrunde gelegt werden (sh. Anlage 4).

AUBENANLAGEN

Entwässerung:

Anschluss an städtische Kanalisation unterstellt

Versorgungsanschlüsse:

unterstellt: Strom, Wasser, Gas

Einfriedungen:

straßenseitig kleiner Ziergarten mit Hecke, Zaunanlage zur Ostseite

Hof-, Wege-, sonstige Befestigung:

*)

besondere Bauteile:

*)

sonstige Außenanlagen:

*)

Nebengebäude:

*)

*) Einzelheiten wegen nicht durchführbarer Besichtigung nicht feststellbar



6.0 WOHNFLÄCHEN UND WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHEN

Die Wohnflächen wurden der vorliegenden Berechnung aus der Bauakte der Stadt Bottrop zu Bauanträgen der Jahre 1996 bzw. 2004 entnommen. Danach ergeben sich folgende Wohnflächen, die nur im Rahmen dieses Gutachtens verwendbar sind. Die Berechnungen sind dem Gutachten als Anlage 6 beigelegt.

6.1 WOHNFLÄCHEN

Stand zum Bauantrag 2004

Erdgeschoss

Einheit 1 – Büro (Anbau).....	=	83,80 m ²	
zzgl. Archivräume im Keller			
Wohnung 2 (vorne-links).....	=	77,84 m ²	
zzgl. Bad im Keller	=	<u>7,99 m²</u>	=
		85,83 m ²	
Wohnung 3 (vorne-rechts)	=	<u>55,88 m²</u>	=
			225,51 m ²

Obergeschoss

Wohnung 4 (Anbau)	=	46,10 m ²	
Wohnung 5 (vorne-links).....	=	83,19 m ²	
Wohnung 6 (vorne-rechts)	=	<u>66,41 m²</u>	=
			195,70 m ²

Dachgeschoss

Wohnung 7 (vorne-links).....	=	69,87 m ²	
Wohnung 8 (vorne-rechts)	=	<u>55,55 m²</u>	=
			125,42 m ²
Wohn-/Nutzfläche insgesamt	=	<u>546,63 m²</u>	

6.2 WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (WGFZ)

Ermittlung der tatsächlich realisierten WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) zur Bodenwertableitung in Abschnitt 8.0

Grundstücksfläche

(vgl. Bodenwertableitung in Abschnitt 8.0)

Flurstück 42 – Teilfläche 1	=	813 m ²
-----------------------------------	---	--------------------

Grundflächen

Vorderhaus: 16,00 m x 13,00 m.....	=	208,00 m ²
Anbau: 7,50 m x 10,00 m.....	=	75,00 m ²

Anzahl der Geschosse

Vorderhaus.....	=	2,7 (DG-Faktor = 0,7)
Anbau.....	=	2,0

wertrelevante Geschossfläche

Vorderhaus: 208 m ² x 2,7	=	561,60 m ²
Anbau: 75 m ² x 2,0	=	<u>150,00 m²</u>
	=	711,60 m ²

tatsächlich realisierte WGFZ.....	=	711,60 m² / 813 m² = 0,88
--	----------	--

maximal zulässig = 0,8



7.0. GESAMTSTAND- UND RESTNUTZUNGSDAUER DER GEBÄUDE

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:

Ursprungsbaujahr vor 1900. Lt. Bauakte wurden Umbaumaßnahmen im Rahmen von Nutzungsänderungen 1984, 1996 und 2004 beantragt, der genaue Umfang ist nicht bekannt. Nach örtlichen Feststellungen wird das Objekt eigengenutzt bzw. sind Wohnungen vermietet. Einzelheiten konnten aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Im Rahmen der Bewertung wird **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren** zugrunde gelegt.



8.0 WERT DES GRUND UND BODENS

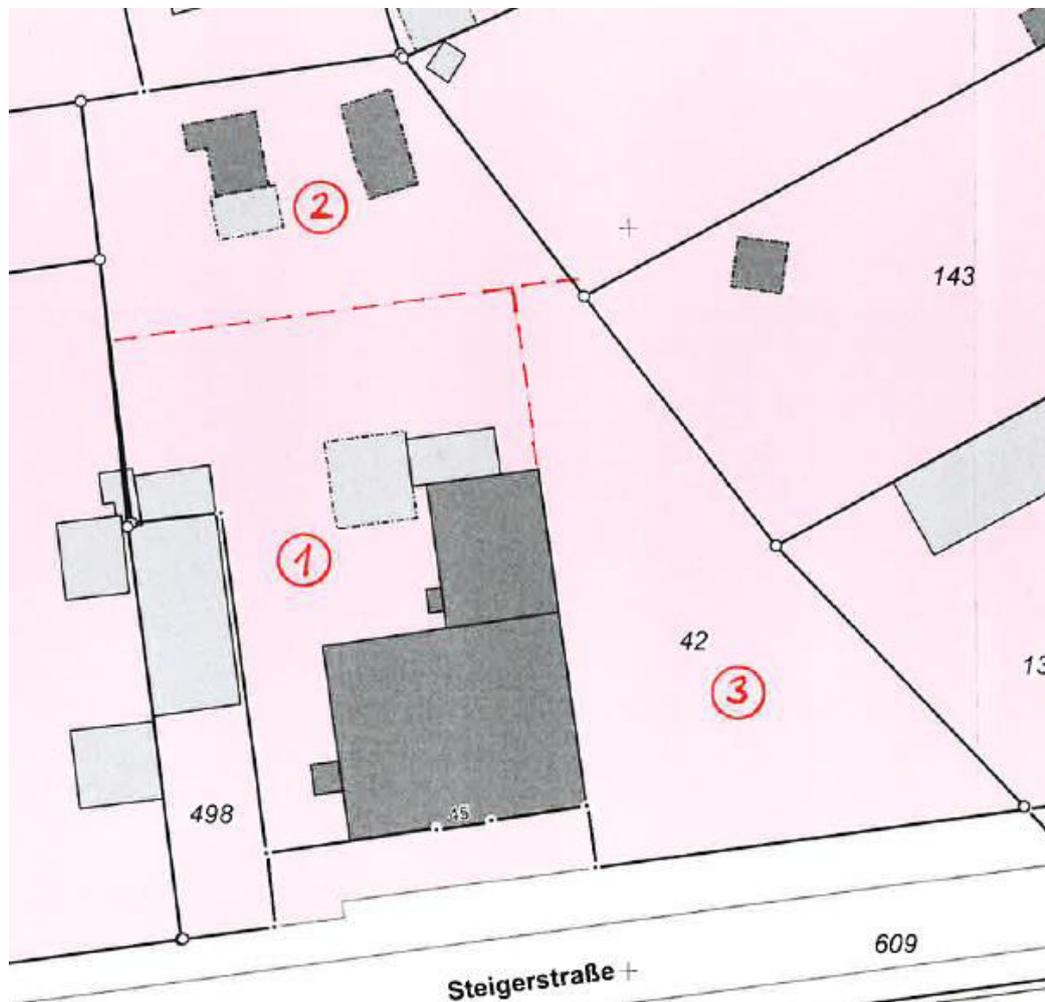
Für die Bodenwertableitung werden die nächst gelegenen und vergleichbaren Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke herangezogen, die durch den Gutachterausschuss Bottrop letztmalig zum 01.01.2024 festgestellt worden sind.

Bewertungsgegenstand sind folgende Flurstücke:

Flurstück 42	- Hausgrundstück „Steigerstraße 45“	=	1.854 m ²
Flurstück 498	- Garagengrundstück	=	179 m ²
		=	<u><u>2.033 m²</u></u>

Wertableitung Flurstück 42 – Hausgrundstück

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und Grundstücksqualitäten des **Flurstücks 42** ist eine Aufteilung in verschiedene Teilflächen erforderlich - gem. Darstellung im Lageplan:



Teilfläche ①: (21,50 m x 35,00 m) + (5,00 m x 12,00 m) ≙ 813 m²

Teilfläche ②: (31,50 m + 21,50 m)/2 x 16,50 m ≙ 437 m²

Teilfläche ③: Gesamtfläche Flurstück 42 = 1.854 m² - 813 m² (TF 1) - 437 m² (TF 2) = 604 m²

Wertableitung Teilfläche 1 (= 813 m²)

Bei der Teilfläche 1 handelt es sich um die Grundstücksqualität „baureifes Land“, ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, die Beurteilung der Grundstücksqualität erfolgt nach § 34 BauGB „im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles“. Die Bodenwertableitung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwertes.

Richtwert	ermittelt zum 01.01.2024 durch den Gutachterausschuss Bottrop	
Definition:	W – I – 35 , d.h. Wohngrundstück, 1-geschossig bebaut/bebaubar, 35 m Grundstückstiefe, beitragsfrei	
im Bereich:	zonaler Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes	= 185,- €/m²
Durchschnittlicher Lagewert:		
Zu-/Abschlag als Anpassung an die heutige Marktlage - entfällt	= ±	0,- €/m ²
spezieller Lagewert:		
Zu-/Abschlag wegen Lagewertunterschied – entfällt	= ±	0,- €/m ²
	=	185,- €/m²

weitere Zu- oder Abschläge:

+ 24,0 %	Zuschlag wegen <i>abweichender baulicher Ausnutzung</i> tatsächlich 2-geschossige Bauweise mit einer WGFZ von 0,8 (gem. Berechnung in Abschnitt 6.2) gegenüber dem Richtwertgrundstück mit 1-geschossiger Bauweise - gemäß Umrechnungstabelle der Fachinformationen zum Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Bottrop.	
- 0,0 %	Abschlag für Grundstücksausrichtung nach Norden – entfällt, ist im Bodenrichtwert enthalten	
± 0,0 %	Zu- /Abschlag wegen abweichender <i>Erschließungsbeitragssituation</i> ggü. dem Richtwert - entfällt, nach Auskunft der Erschließungsabteilung der Stadt Bottrop ist das Bewertungsgrundstück entsprechend der Richtwertdefinition gemäß §§ 127 BauGB erschließungsbeitragsfrei	
<hr/>		
+ 24,0 %	Zuschlag zu 185,- €/m ²	= + 44,40 €/m²
		= 229,40 €/m²
		oder rd. 230,00 €/m²

Wertableitung Teilfläche 2 (= 437 m²)

Die Teilfläche 2 ist selbständig nicht bebaubar, es handelt sich qualitätsmäßig um eine „Gartenlandteilfläche als Hausanschlussfläche“. Gemäß Fachinformationen des Gutachterausschusses Bottrop ist für Hinterlandflächen mit reiner Gartennutzung in der Regel ein Wertansatz von 20 % des Bodenrichtwertes des Vorderlandes angemessen, mithin: 185,- €/m² x 0,2

= **37,00 €/m²**



Wertableitung Teilfläche 3 (604 m²)

Die Teilfläche 3 liegt im Wesentlichen innerhalb der Richtwertzone gemäß Bodenrichtwertkarte und an einer öffentlichen Straße, die eigenständige Erschließung ist gesichert. Eine eigenständige Wohnbaunutzung wird ausgeschlossen, aufgrund der Bebauung in der Nachbarschaft wird für diese Teilfläche eine Garagennutzung unterstellt.

Gemäß Fachinformationen des Gutachterausschusses Bottrop ist für Hinterlandflächen mit einer höherwertigen Nutzung (z.B. Garagen- oder Stellplatzflächen) in der Regel ein Wertansatz von 30 % des Bodenrichtwertes des Vorderlandes angemessen, mithin:

$$185,- \text{ €/m}^2 \times 0,3 = 55,50 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd.} \dots\dots\dots = \mathbf{56,00 \text{ €/m}^2}$$

Wertableitung Flurstück 498 (=179 m²)

$$\text{Wertableitung wie Teilfläche 3} \dots\dots\dots = \mathbf{56,00 \text{ €/m}^2}$$

Der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert der zu bewertenden Grundstücke beträgt zum Bewertungsstichtag 14.02.2024 demnach:**Flurstück 42**

Teilfläche 1:	813 m ²	x	230,- €/m ²	=	186.990,- €
Teilfläche 2:	437 m ²	x	37,- €/m ²	=	16.169,- €
Teilfläche 3:	<u>604 m²</u>	x	56,- €/m ²	=	<u>33.824,- €</u>
	1.854 m ²			=	236.986,- €

$$\mathbf{\underline{\underline{Flurstück 498:}}}$$

	179 m ²	x	56,- €/m ²	=	<u>10.024,- €</u>
--	--------------------	---	-----------------------------	---	-------------------

$$\mathbf{\underline{\underline{Bodenwert insgesamt} \dots\dots\dots = 247.010,- €}}$$

Im Ertrag zu rentierender Bodenwert

Im Rahmen der Bodenwertverzinsung des Ertragswertverfahrens wird der **rentierliche Bodenwert** der Teilfläche 1 des Flurstücks 42, zzgl. **Wert des Flurstücks 498** berücksichtigt, mithin:

Flurstück 42 – Teilfläche 1	=	186.990,- €	
Flurstück 498	=	<u>10.024,- €</u>	= <u><u>197.014,- €</u></u>



9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

9.1. Rohertrag - marktüblich erzielbare Mieten/Erträge

Die nachhaltig erzielbare Miete (marktübliche Miete) der beiden Wohneinheiten 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- und 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- untergrenze)	Mietrichtwert	Baujahrs- anpassung (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	=	vor 1948
Altersklasse (ohne Bezugsbaujahr).....	=	bis 1948
Baujahresanpassung entfällt	=	0,00 €/m ²
Mietrichtwert der Altersklasse	=	5,72 €/m ²
Baujahresanpassung	=	+ 0,00 €/m ²
Mietrichtwert Bewertungsobjekt	=	5,72 €/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: sh. Einzelbewertung					0
				Summe	0
Modernisierungszuschlag	0 Punkte	x	0,06 €/m ² =		0,00 €/m²

*) pauschale Festsetzung gem. Mietspiegel,
wegen der nicht durchführbaren Innenbesichtigung liegen keine Hinweise/Erkenntnisse zu Modernisierungen vor

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 <i>hier</i> : 7 WE + 1 Büroeinheit	-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
	<i>hier</i> : sh. Einzelbewertung		
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,	+1	0
	Wohnungen mit überw. hochwertigen Bodenbelägen (z.B. Parkett, hochw. Fliesen, Natursteinböden) <i>hier</i> : mittlere Bodenbeläge unterstellt	+4	+2
	Übertrag		+3,0



	Übertrag		+3,0
Zustand	Wohnungen mit unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand gem. Abschnitt 4.1 des Mietspiegels bis Baujahr 1977 Baujahr 1978 – 1994 Wohnungen mit überdurchschnittlichem Unterhaltungszustand gem. Abschnitt 4.1 des Mietspiegels bis Baujahr 1977 Baujahr 1978 – 1994	bis -4 bis -2 bis +4 bis +2	0 0 0 0
Beschaffenheit	Wohnungen mit ungünstiger Grundrissgestaltung (z.B. gefangene Räume, hohe Verkehrsflächenanteile, 3-Raum-Wohnungen mit K/D/B ≤ gerundet 60 m² usw.) <i>hier</i> : entsprechend der Bauzeit vor 1948 Wohnungen ab dem 3. OG ohne Aufzug barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen Wohnungen mit individueller Gartennutzung	bis -3 -1/Etage bis +10 +5	0 0 0 0
Lage	Wohnungen in einer abweichenden Wohnlage gem. Abschnitt 4.2 des Mietspiegels einfache Wohnlage (durchschnittlich) gute Wohnlage (durchschnittlich) <i>hier</i> : durchschnittliche Lage im Stadtteil ohne besondere Vor- oder Nachteile	-3 +3	0 0
Sonstiges	entfällt		0
		Summe	+3,0
Qualitätsabweichung	+3,0 Punkte x 0,06 €/m²*)	=	+0,18 €/m²

*) pauschale Festsetzung gem. Mietspiegel

Ermittlung marktübliche Vergleichsmiete (Basis Mietspiegel 01.01.2023)

Mietrichtwert nach Tabelle 1	=	5,72 €/m²
Modernisierungsmaßnahme nach Tabelle 2	=	- 0,00 €/m²
Qualitätsunterschiede nach Tabelle 3	=	+ 0,18 €/m²
spezieller Mietwert gemäß Mietspiegel	=	5,90 €/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

Ausgangswert im Objekt - marktübliche Miete = **5,90 €/m²**



Mietableitung Einheit 1 im EG-Anbau (= 83,80 m²)

Ausgangswert im Objekt.....= **5,90 €/m²**

Abweichungen:

± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen Größe der Wohnung - entfällt

± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen Geschosslage - entfällt

± 0,0 % Sonstiges: nach vorliegenden Plänen tatsächlich Nutzung als Büro mit individueller Grundriss-Situation (-5,0 %) mit Archiv-/Kellerräumen (+5,0 %), Vor- und Nachteile heben sich auf

± 0,0 % Zu-/Abschlag zu 5,90 €/m².....= ± 0,00 €/m²
= **5,90 €/m²**

Mietableitung Wohnung 2 im EG vorne-links mit Bad im Keller (85,83 m²)

Ausgangswert im Objekt.....= **5,90 €/m²**

Abweichungen:

± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen Größe der Wohnung - entfällt

± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen Geschosslage - entfällt

- 2,5 % Abschlag wegen nachteiliger Lage des Bades im Keller, zugänglich über interne Treppenanlage aus der Wohnung

+ 2,5 % Zuschlag für vorteilhafte Anbindung zum rückwärtigen Hof-/ Gartenbereich

± 0,0 % Zu-/Abschlag zu 5,90 €/m².....= ± 0,00 €/m²
= **5,90 €/m²**

Mietableitung Wohnung 3 im EG vorne-rechts (55,88 m²)

Ausgangswert im Objekt.....= **5,90 €/m²**

Abweichungen:

+ 2,5 % Zuschlag wegen geringer Größe der Wohnung

± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen Geschosslage - entfällt

- 2,5 % Abschlag für Grundrissnachteile (unterschiedliche Höhen)

± 0,0 % Zu-/Abschlag zu 5,90 €/m².....= ± 0,00 €/m²
= **5,90 €/m²**



Mietableitung Wohnung 4 im OG-Anbau (= 46,10 m²)

Ausgangswert im Objekt.....= **5,90 €/m²**

Abweichungen:

+ 5,0 % Zuschlag wegen geringer Größe der Wohnung

± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen Geschosslage - entfällt

- 2,5 % Abschlag für Grundrissnachteile (unterschiedliche Höhen, gefangene Räume)

 + 2,5 % Zuschlag zu 5,90 €/m²= + 0,15 €/m²
 = **6,05 €/m²**

Mietableitung Wohnung 5 im OG vorne-links (= 83,19 m²)

Ausgangswert im Objekt.....= **5,90 €/m²**

Abweichungen:

± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen Größe der Wohnung - entfällt

± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen Geschosslage - entfällt

± 0,0 % Sonstiges - entfällt

 ± 0,0 % Zu-/Abschlag zu 5,90 €/m²= ± 0,00 €/m²
 = **5,90 €/m²**

Mietableitung Wohnung 6 im OG vorne-rechts (= 66,41 m²)

Ausgangswert im Objekt.....= **5,90 €/m²**

± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen Größe der Wohnung - entfällt

± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen Geschosslage - entfällt

± 0,0 % Sonstiges - entfällt

 ± 0,0 % Zu-/Abschlag zu 5,90 €/m²= ± 0,00 €/m²
 = **5,90 €/m²**



Mietableitung Wohnung 7 im DG vorne-links (= 69,87 m²)

Ausgangswert im Objekt	=	5,90 €/m²
± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen Größe der Wohnung - entfällt		
- 5,0 % Abschlag wegen Lage im Dachgeschoss mit Möblierungsnachteilen durch Schrägen und Dämmungsnachteilen ggü. Vollgeschoss		
± 0,0 % Sonstiges - entfällt		
<hr/>		
- 5,0 % Abschlag von 5,90 €/m ²	=	- 0,30 €/m ²
	=	5,60 €/m²

Mietableitung Wohnung 8 im DG vorne-rechts (= 55,55 m²)

Ausgangswert im Objekt	=	5,90 €/m²
+ 2,5 % Zuschlag wegen geringer Größe der Wohnung		
- 5,0 % Abschlag wegen Lage im Dachgeschoss mit Möblierungsnachteilen durch Schrägen und Dämmungsnachteilen ggü. Vollgeschoss		
± 0,0 % Sonstiges - entfällt		
<hr/>		
- 2,5 % Abschlag von 5,90 €/m ²	=	- 0,15 €/m ²
	=	5,75 €/m²

Rechnung RohertragErdgeschoss

Einheit 1:	83,80 m ²	x	5,90 €/m ²	=	494,42 €
Wohnung 2:	85,83 m ²	x	5,90 €/m ²	=	506,40 €
Wohnung 3:	55,88 m ²	x	5,90 €/m ²	=	329,69 €

Obergeschoss

Wohnung 4:	46,10 m ²	x	6,05 €/m ²	=	278,90 €
Wohnung 5:	83,19 m ²	x	5,90 €/m ²	=	490,82 €
Wohnung 6:	66,41 m ²	x	5,90 €/m ²	=	391,82 €

Dachgeschoss

Wohnung 7:	69,87 m ²	x	5,60 €/m ²	=	391,27 €
Wohnung 8:	55,55 m ²	x	5,75 €/m ²	=	319,41 €
				=	3.202,73 €

Garagen:	5 Garagen	x	50,00 €/Garage	=	250,00 €
Carport:	2 Stellplätze	x	25,00 €/Stellplatz.....	=	50,00 €

monatlicher Rohertrag = **3.502,73 €**

jährlicher Rohertrag = **42.032,76 €**

oder rd. **42.033,00 €**

Durchschnittsmiete der Wohnungen: $3.202,73 \text{ €} : 546,63 \text{ m}^2 = 5,86 \text{ €/m}^2$

tatsächlich einkommende Mieten: Angaben zu Mietverhältnissen liegen nicht vor.



9.2. 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 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

jährliche Anpassung

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 2023 = 117,8 Veränderung: $117,8 / 99,9 = 1,1792$ (Korrekturfaktor)

Es ergibt sich folgende Ableitung

Instandhaltungskosten:

MFH:	11,70 €/m ² /p.a.	x	1,1792 Korrekturfaktor	x	546,63 m ²=	7.542,- €
Garagen:	88,00 €/GA/p.a.	x	1,1792 Korrekturfaktor	x	5 Garagen=	519,- €

Verwaltungskosten:

MFH:	298,00 €/WE/p.a.	x	1,1792 Korrekturfaktor	x	8 Einheiten=	2.811,- €
Garagen:	39,00 €/GA/p.a.	x	1,1792 Korrekturfaktor	x	5 Garagen=	230,- €

Mietausfallwagnis:	2,0 % vom Rohertrag, d.h. 2,0 % von 42.033,- €=	841,- €
--------------------	--	--------	---------

insgesamt.....=	11.943,- €
-----------------	-------------------

Das entspricht 28,41 % des festgestellten Rohertrages. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird ein **Bewirtschaftungskostenansatz von 28,4 %** gewählt.



9.3 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, Wohn- und Geschäftshäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Bei jüngeren Häusern ist dieser vergleichsweise größer als bei älteren Objekten. Bei Gebäuden mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren wird der Liegenschaftszinssatz geringer. Allgemein sind die Zinssätze für Objekte in guten Lagen niedriger als für vergleichbare Objekte in mäßigen 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 für unterschiedliche Objektgruppen in den nachfolgend aufgeführten allgemeinen Rahmen:

▪ 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

In den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses Bottrop sind für Mehrfamilienhausgrundstücke in Bottrop (gewerbl. Anteil bis 20 %, 7-15 WE) folgende, durchschnittliche Liegenschaftszinssätze dokumentiert:

Marktbericht	Liegenschafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
	in %	SAW*)	Anzahl Fälle	Ø-Wohn-/	Ø-Rest-	Ø-Miete
				Nutzfläche	nutzungsdauer	€/m ²
			m ²	Jahre		
GMB 2022	4,21 %	0,96 %	12	519	36	6,01
GMB 2023	4,12 %	1,05 %	10	518	40	6,89
GMB 2024	4,64 %	0,85 %	5	600	44	6,73

*) Standardabweichung

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 ein spezieller Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt abgeleitet:

Ausgangswert für Mehrfamilienhäuser (gewerbl. Anteil bis 20 %) nach Grundstücksmarktbericht Bottrop 2024 Kenndaten/Modellansatz: 600 m ² WF, 44 Jahre RND, 6,73 €/m ² Miete		4,640 %
<i>Anpassung an die Marktlage:</i> entfällt, zeitnahe Ausgangsdaten gem. GMB 2024	±	0,000 %
<i>Lageabweichung:</i> mittlere Wohnlage ohne besondere Vor-/Nachteile	±	0,000 %
<i>Abweichungen Bewertungsobjekt ggü. Modellansatz (Kenndaten):</i> WF: 546,63 m ² ggü. 600 m ² im Modellansatz <u>und</u> Miete: 5,86 €/m ² ggü. 6,73 €/m ² im Modellansatz (Reduzierung Risiko) RND: 25 Jahre ggü. 44 Jahre im Modellansatz (Reduzierung Risiko)	- -	0,125 % 0,250 %
<i>Sonstige Einflussfaktoren:</i> entfällt	±	0,000 %
spezieller Liegenschaftszinssatz	= od.rd.	4,265 % 4,300 %

Unter Berücksichtigung aller Lage- und Objektmerkmale ist nach sachverständiger Einwertung für das zu bewertende **Mehrfamilienhausgrundstück ein marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 4,30 %** 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.

9.4 Bodenwertverzinsung:

Im Ertrag zu rentierender *Bodenwert – Teilfläche 1 Flurstück 42 + Flurstück 498*
gem. Abschnitt 8.0 = **197.014,- €**



9.5 Ertragswertberechnung:

jährlicher <i>Rohertrag/marktüblich erzielbare Erträge</i> gemäß Abschnitt 9.1	=	42.033,- €
abzgl. <i>Bewirtschaftungskosten</i> gemäß Abschnitt 9.2		
28,4 % von 42.033,- €	= -	11.937,- €
jährlicher <i>Reinertrag</i>	=	30.096,- €
abzgl. Bodenverzinsung: 4,30 % von 197.014,- € gem. Abschnitt 9.4	= -	8.472,- €
<i>Reinertragsanteil</i>	=	21.624,- €

Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor

- *wirtschaftl. Restnutzungsdauer* = 25 Jahre - vgl. Abschnitt 7.0
- *Liegenschaftszinssatz* = 4,30 % - vgl. Abschnitt 9.3
- *Kapitalisierungsfaktor* = 15,14 *)

$$*) (1,0430^{25} - 1) / (1,0430^{25} \times 0,0430) = 15,14$$

Kapitalisierung Reinertrag = Ertragswert der baulichen Anlagen (Zeitwert):

21.624,- € x 15,14	=	327.387,- €
zuzüglich <i>gesamter Bodenwert</i> gemäß Abschnitt 8.0	= +	247.010,- €
<i>vorläufiger Ertragswert</i>	=	574.397,- €

das entspricht bei 547 m² WF \cong 1.050,- €/m² Wohnfläche

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

Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung

hinsichtlich Zustand/Ausstattung/Vermietungssituation

15,0 % Abschlag von 327.387,- € (Zeitwert) = 49.108,- € oder rd.	= -	49.000,- €
---	-----	------------

Risikoabschlag für unklaren baurechtlichen Genehmigungsstand der ausgeübten Nutzung (letzter Genehmigungsstand von 1996, Nutzungsänderungsvorhaben von 2004 nicht abgeschlossen)

7,5 % Abschlag von 327.387,- € (Zeitwert) = 24.554,- € oder rd.	= -	25.000,- €
--	-----	------------

Wert der Besitzung nach dem Ertragswertverfahren

<i>incl. Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung</i>	=	500.397,- €
	oder rd.	<u>500.000,- €</u>

Anmerkung.

Bei der Wertableitung des Ertragswertes wurden marktconforme Einzelansätze (wie z.B. marktüblich erzielbare Mieten/Erträge, angemessene Bewirtschaftungskosten, markt-/objektentsprechender Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer) zugrunde 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.



9.6 Plausibilitätsprüfung

Im **Grundstücksmarktbericht 2024** des Gutachterausschusses Bottrop (Kaufpreisauswertung 2022+2023) sind für Mehrfamilienhäusern (mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages) folgende Vergleichsfaktoren dokumentiert:

Verhältnissfaktoren	Bewertungsobjekt	MFH (gewerblicher Anteil bis 20 %)
Ertragswert incl. Mehr-/Minderwerte ohne Mehr-/Minderwerte	= 500.000,- € = 574.397,- €	
Rohertrag	42.033,- €	
Ertragswert / Rohertrag incl. Mehr-/Minderwerte ohne Mehr-/Minderwerte	11,90 13,66	15,1 (12,6 – 17,2)
Ertragswert/Wohnfläche incl. Mehr-/Minderwerte ohne Mehr-/Minderwerte	~ 915,- €/m ² ~1.050,- €/m ²	1.266,- €/m ² ±220,- €/m ²
Liegenschaftszinssatz	4,30 %	4,64 % ± 0,85
Kenndaten/ Vergleichsparameter	546,63 m ² WF 5,86 €/m ² Ø Miete 25 Jahre RND	600 m ² ±115 m ² 6,73 €/m ² ± 0,35 €/m ² 44 Jahre ± 9,0 Jahre 5 Fälle



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.

Auftragsgemäß wird in Abschnitt 11.1 zunächst eine Gesamtverkehrswertermittlung der betroffenen Flurstücke als wirtschaftliche Einheit durchgeführt, in Abschnitt 11.2 ff. werden die Einzelverkehrswerte ermittelt.

10.1 VERKEHRSWERT - GESAMTOBJEKT (Bewertung als wirtschaftliche Einheit)

ERTRAGSWERT gemäß Abschnitt 9.5 = **500.000,- €***

incl. Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung und nicht bekannter Vermietung

Bei klassischen Renditeobjekten (z.B. Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser) sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig Renditeüberlegungen aus der Vermietung oder steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten zu berücksichtigen, Eigennutzungskriterien spielen bei dem Bewertungsobjekt keine Rolle, insofern ist der Ertragswert verkehrswertbestimmend, so dass der **Verkehrswert mit 500.000,- €** festgestellt wird.

Eine Sachwertermittlung ist für die Verkehrswertermittlung dieser Objektart nicht zweckdienlich und entfällt.

Bei der Wertableitung des Ertragswertes wurden marktkonforme Einzelansätze (wie z.B. marktüblich erzielbare Mieten/Erträge, marktkonformer Liegenschaftszinssatz, angemessene Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Objektzustand/Besonderheiten, Risikoabschläge wegen nicht bekanntem Zustand und nicht bekannter Vermietungssituation und Genehmigungsstand) zugrunde gelegt, welche die allgemeine Verkäuflichkeit dieser Immobilie und in der vorgenannten Lage angemessen würdigen.

Unter Berücksichtigung aller festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Lage-, Zustandsmerkmale des Grundstücks und des Immobilienmarktes am Bewertungsstichtag schätze ich den **unbelasteten Gesamtverkehrswert** (d.h. ohne Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuches) des Mehrfamilienhausgrundstücks "**Steigerstraße 45**" in **46238 Bottrop-Batenbrock** am **Bewertungsstichtag 21. Februar 2024** *incl. Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung und nicht bekannter Vermietungssituation* im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf:

500.000,- €

(in Worten: --fünfhunderttausend -- Euro)

10.2 EINZEL - VERKEHRSWERT - Flurstück 498 (Garagengrundstück, 179 m²)

Der Einzelverkehrswert des Flurstücks 498 ermittelt sich aus dem Bodenwert gem. Abschnitt 8.0, zzgl. Wert der aufstehenden Garage und der vorhandenen Befestigung, die Erschließung des Grundstück ist durch die bestehende Vereinigungsbaulast gesichert (vgl. Seite 6).

Bodenwert gem. Abschnitt 8.0.....	=	10.024,- €
zzgl. Wert (Zeitwert) der aufstehenden 4 Garage:		
Herstellungswert je Garage, pauschal.....	=	6.000,- €
zzgl. 10 % Baunebenkosten.....	= +	600,- €
zzgl. Fundament.....	= +	1.000,- €
Herstellungswert Neubau	=	7.600,- €
abzgl. technische Wertminderung wegen Alters:		
fiktives Alter = 30 Jahre, GND = 60 Jahre,		
lineare Abschreibung:		
30 / 60 x 100 = 50 % von 7.600,- €.....	= -	3.800,- €
	=	3.800,- € x 4 Garagen..... =
		<u>15.200,- €</u>
Einzel-Verkehrswert Flurstück 498.....	=	25.224,- €
	oder rd.	<u>25.000,- €</u>

10.3 EINZEL - VERKEHRSWERT Flurstück 42 (Hausgrundstück)

Der Einzelverkehrswert des Flurstücks 42 ermittelt sich aus der Differenz des Gesamtverkehrswertes der Immobilie abzgl. Einzelverkehrswert des Flurstück 498:

Gesamtverkehrswert gem. Abschnitt 10.1	=	500.000,- €
./. Einzelverkehrswert Flurstück 498 gem. Abschnitt 10.2	= -	25.000,- €
Einzel-Verkehrswert Flurstück 42 (Hausgrundstück)	=	<u>475.000,- €</u>

10.4 WERTZUSAMMENSTELLUNG

Gesamtverkehrswert, Bewertung als wirtschaftliche Einheit - gem. Abschn. 10.1	=	<u>500.000,- €</u>
Einzelverkehrswert Flurstück 498, Garagengrundstück - gem. Abschn. 10.2.....	=	25.000,- €
Einzelverkehrswert Flurstück 42, Hausgrundstück - gem. Abschn. 10.3	=	<u>475.000,- €</u>
Summe der Einzelverkehrswerte.....	=	<u>500.000,- €</u>



Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 33 zzgl. Anlagen und wird auftragsgemäß in 4-facher Ausfertigung (Gutachten mit 3 Abschriften) erstellt, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Die Erstattung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch und in Übereinstimmung mit der Bewertungslehre und den Grundsätzen der Verordnung über die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Dorsten, den 14. Mai 2024

(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.

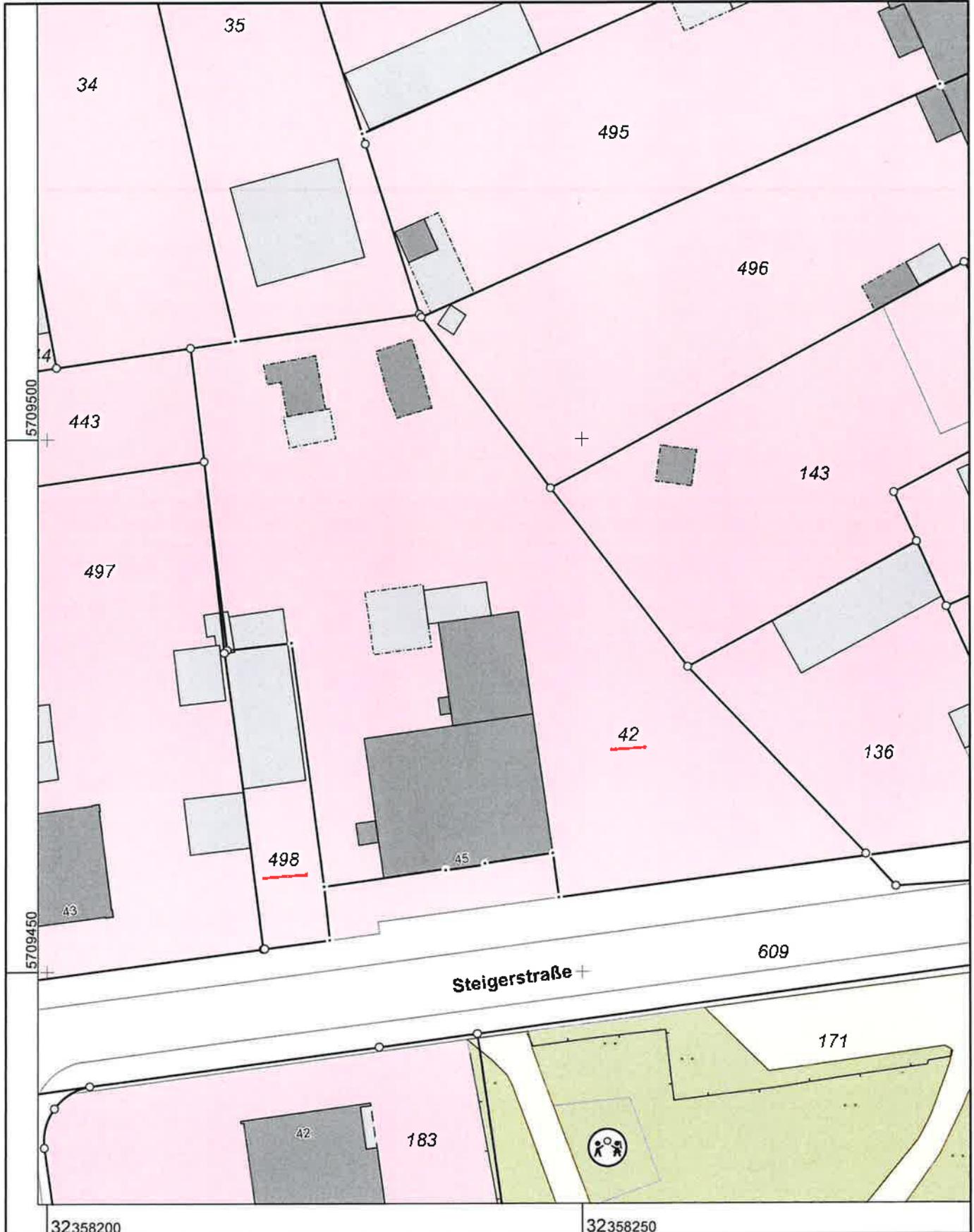


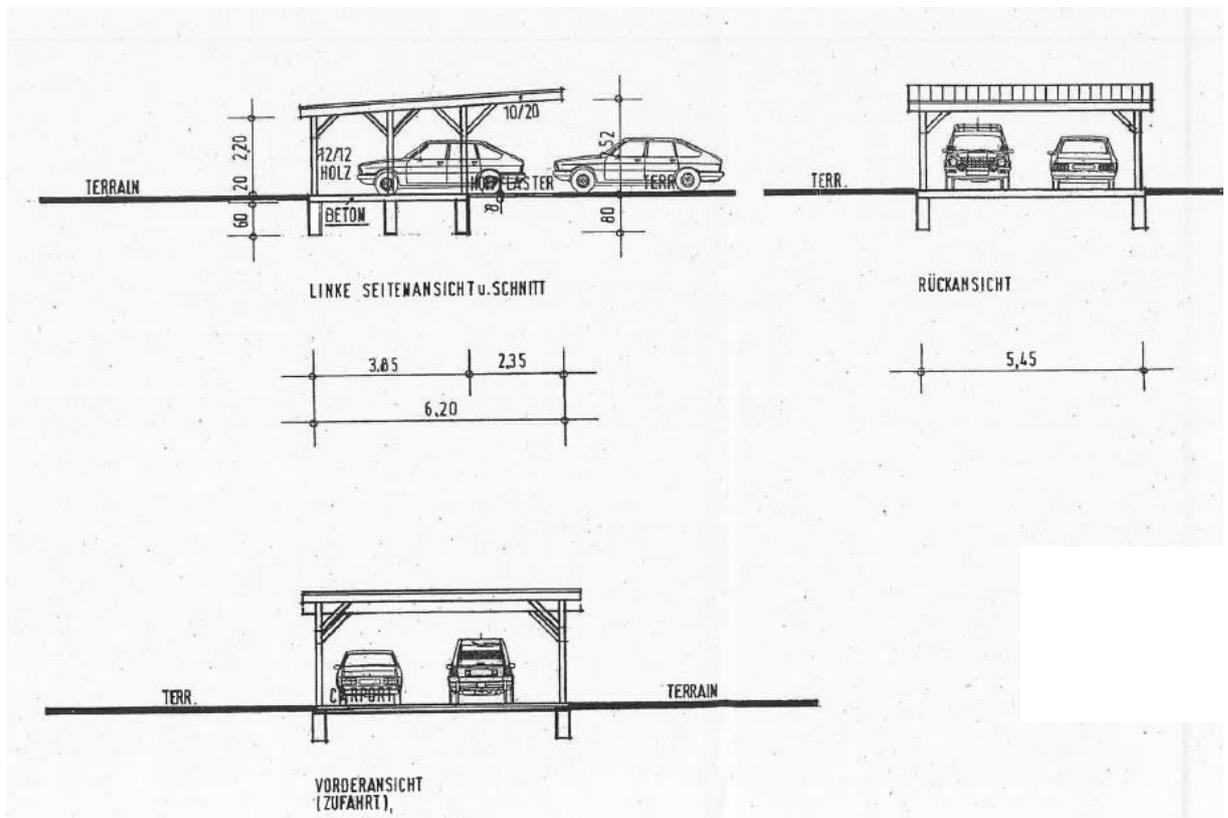
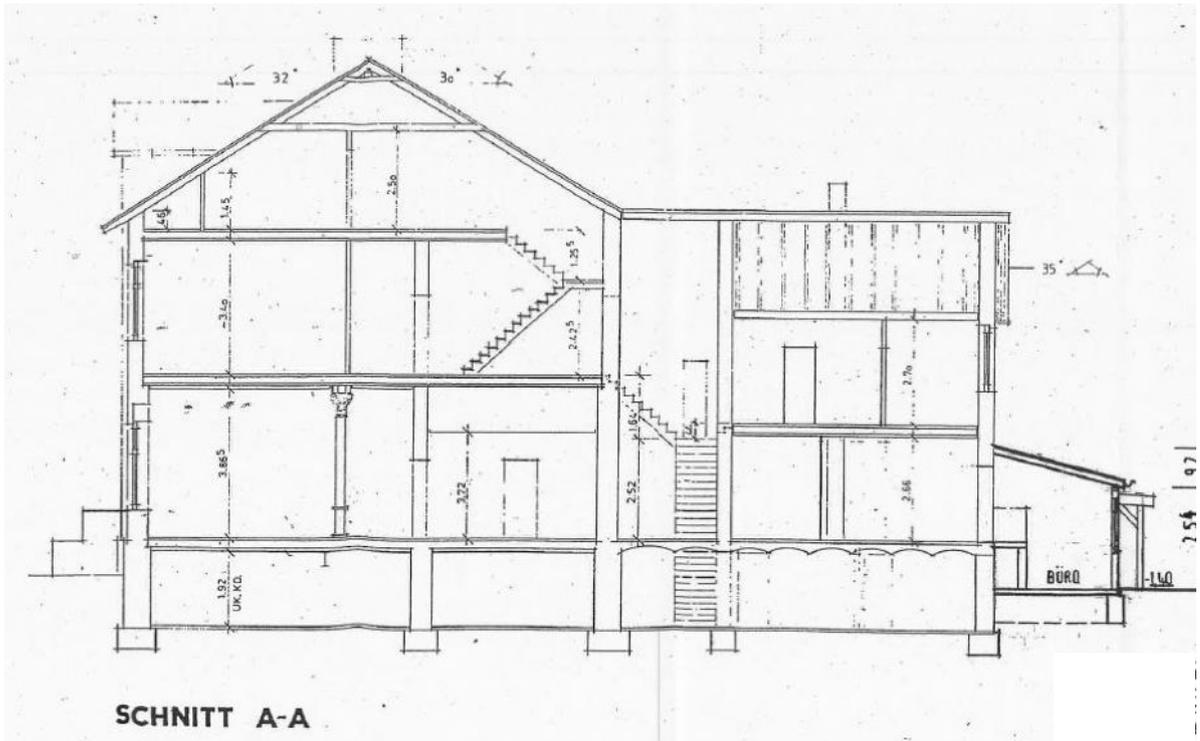
zum Wertgutachten „Steigerstr. 45“, 46238 Bottrop-Batenbrock

Katasterkarte 1 : 500

Flurstück: 42
Flur: 109
Gemarkung: Bottrop
Steigerstraße 45, Bottrop

Erstellt: 18.01.2024
Zeichen: EI-240035

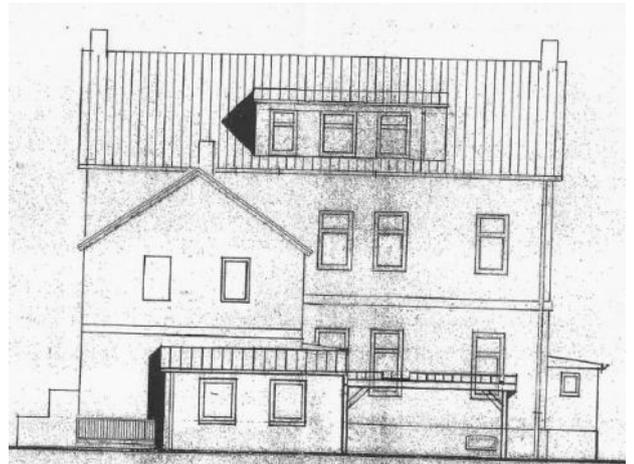




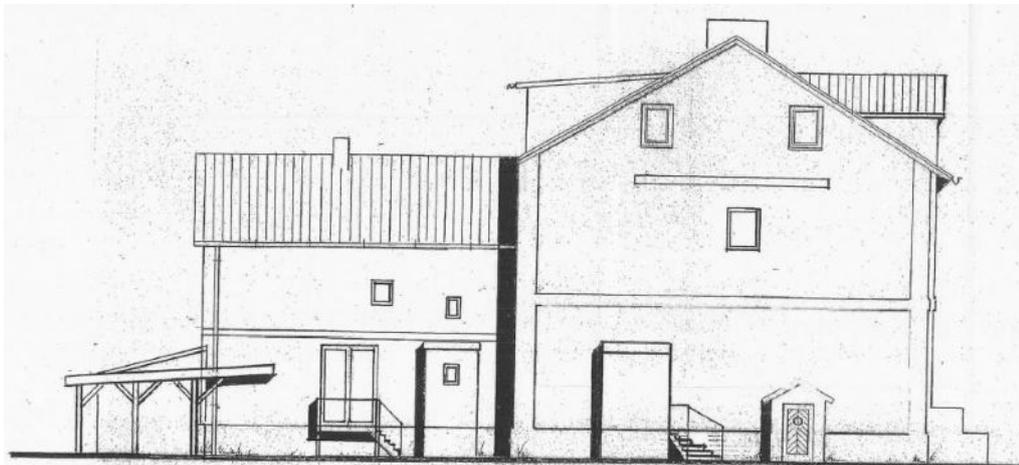
Carport



STRASSENANSICHT
(SÜD-ANSICHT)



RÜCKANSICHT
(NORD-ANSICHT)



SEITENANSICHT
(WEST-ANSICHT)

OBJEKT: D
5



SEITENANSICHT
(OST-ANSICHT)

zum Wertgutachten „Steigerstr. 45“, 46238 Bottrop-Batenbrock

Lichtbilddokumentation – Aufnahmen vom 21.02.2024



Bild 1



Bild 2



Bild 3