

### **Vorbemerkung**

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

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

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

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

## Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB



**Bewertungsgegenstand** Röttgersbank 1/1a, 46238 Bottrop-Batenbrock

*Eigentumswohnung Nr. I 7 im Dachgeschoss und Spitzboden-links des Gebäudeteiles „Röttgersbank 1a“ (Haus I) mit zugehörigem Keller-raum*

*ferner*

*Tiefgaragen-Stellplatz Nr. T 57 als separates Teileigentumsrecht in der Tiefgarage des Gebäudetraktes „Röttgersbank 3-9a“*

**Kontaktdaten:**

Feldhausener Str. 110  
46282 Dorsten

Telefon: 0 23 62 – 4 50 02  
Telefax: 0 23 62 – 4 50 03

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

**Bewertungsstichtag** 1. Juni 2023 - Tag der Ortsbesichtigung

**Datum:**  
24. Juli 2023

**Aktenzeichen Amtsgericht:**  
016 K 021/22

**Aktenzeichen Gutachter:**  
23-14-AG-VG

**Umfang des Gutachtens:**  
38 Seiten zzgl. Anlagen

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

\_\_\_ . Ausfertigung

<b>Verkehrswert</b>	Der Verkehrswert der ETW I 7 im Hause „Röttgersbank 1a“ (Haus I) 46238 Bottrop sowie Tiefgaragen-Stellplatz Nr. T 57 beträgt am Wertermittlungsstichtag 01.06.2023
<b>ETW Nr. I 7</b>	<b>210.000,- €</b>
<b>TG-Stellplatz Nr. T 57</b>	<b><u>11.000,- €</u></b>
<b>zusammen</b>	<b>221.000,- €</b>



Vorderansicht



rückwärtige Ansicht

**ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE**

<u>Ausgangsdaten</u>	
<b>Objekt:</b>	Röttgersbank 1, 1a, 46238 Bottrop-Batenbrock
<b>Bewertungsobjekt:</b>	ETW Nr. I 7 im Dachgeschoss und Spitzboden-links des Hauses „Röttgersbank 1a“ (Haus I) mit zugehörigem Kellerraum <b>sowie</b> Tiefgaragenstellplatz Nr. T 57 im Gebädetrakt „Röttgersbank 3-9a“ als separates Teileigentumsrecht
<b>Art der Nutzung:</b>	Eigentumswohnung (Wohnungseigentumsrecht Nr. I 7) Tiefgaragenstellplatz (Teileigentumsrecht Nr. T 57)
<b>Miteigentumsanteil:</b>	ETW Nr. I 7: 8.163/100.000 MEA von 1.574 m <sup>2</sup> = 128,49 m <sup>2</sup> TE Nr. T 57: 300/100.000 MEA von 5.734 m <sup>2</sup> = 17,20 m <sup>2</sup>
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	1. Juni 2023 <span style="float: right;"><i>Tag der Ortsbesichtigung</i></span>
<b>Wohnungsgröße:</b>	105,03 m <sup>2</sup> <span style="float: right;"><i>incl. Loggia</i></span>
<b>Baujahr Gebäude:</b>	1997 <span style="float: right;"><i>Fertigstellung/Erstbezug</i></span>

<u>Bewertungsergebnisse</u>	
<b><u>Ertragswerte:</u></b>	
ETW Nr. I 7:	<b>215.000,- €</b>
Teileigentum Nr. T 57:	<b>11.000,- €</b>
<b><u>Vergleichswert:</u></b>	
ETW Nr. I 7:	<b>205.000,- €</b>
Teileigentum Nr. T 57:	<b>11.000,- €</b>
<hr/>	
<b><u>Verkehrswerte:</u></b>	
ETW Nr. I 7:	<b>210.000,- €</b>
Teileigentum Nr. T 57:	<b><u>11.000,- €</u></b>
	<b>221.000,- €</b> <span style="float: right;"><i>Summe der Einzelverkehrswerte</i></span>

Dorsten, den 24. Juli 2023

---

**(Dipl.-Ing. M. Müller)**

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
0.0 Zusammenstellungen der Bewertungsergebnisse .....	2
0.0 Inhaltsverzeichnis .....	3
1.0 Verfahren der Wertermittlung .....	4 - 5
2.0 Allgemeine Angaben .....	6 - 9
3.0 Grundstücksbeschreibung - allgemein .....	10
4.0 Grundstücksbeschreibung - speziell .....	11 - 12
5.0 Gebäude-/Wohnungsbeschreibung .....	13 - 16
6.0 Wohnflächenberechnung, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) .....	17
<b>7.0 Wert des anteiligen Grund und Bodens</b>	
7.1 Wohnungseigentum ETW Nr. I 7 .....	18
7.2 Teileigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. T 57 .....	19
<b>8.0 Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren</b>	
8.1 Wohnungseigentum ETW Nr. I 7 .....	20 - 29
8.2 Teileigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. T 57 .....	30 - 31
<b>9.0 Wertermittlung nach der Vergleichswertermittlung</b>	
9.1 Wohnungseigentum ETW Nr. I 7 .....	32 - 34
9.2 Teileigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. T 57 .....	35 - 36
<b>10.0 Verkehrswerte</b>	
10.1 Verkehrswert Wohnungseigentum ETW Nr. I 7 .....	37
10.2 Verkehrswert Teileigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. T 57 .....	38
10.3 Verkehrswertzusammenstellung .....	38

### **Anlagen**

- Anlage 1 - Orientierungsplan
- Anlage 2 - Stadtplanausschnitt
- Anlage 3 - Katasterkarte, Übersichtsplan
- Anlage 4 - Teilungspläne KG, ETW I 7, Schnitt, Ansichten, Tiefgarage
- Anlage 5 - Lichtbilder des Bewertungsobjektes

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

### **Anmerkung**

Die Eigentümer haben dem Sachverständigen die Genehmigung zur Veröffentlichung der Innenfotografien der Wohnung erteilt.



## 1.0. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

### 1.1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

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

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

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

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

### 1.2. VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Im vorliegenden Fall ist eine *Eigentumswohnung (Wohnungseigentumsrecht)* sowie ein *Tiefgaragen-Stellplatz (Teileigentumsrecht)* zu bewerten. Die Bewertung erfolgt nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung sowohl nach dem Ertragswertverfahren als auch nach dem Vergleichswertverfahren (Analyse vorliegender Grundstücksmarktberichte).

Der Sachwert der Wohnung hat erfahrungsgemäß keinen Einfluss auf den Verkehrswert, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Wertbeurteilung je m<sup>2</sup> Wohnfläche durch direkten oder indirekten Vergleich erfolgt. Eine Wertableitung auf der Basis von Herstellungskosten je m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt bzw. m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (Basis Normalherstellungskosten NHK 2010), wie sie beispielsweise bei Ein- und Zweifamilienhäusern durchaus verkahrgängig ist, ist bei der Beurteilung von Eigentumswohnungen nicht zweckdienlich und entfällt.

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

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

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



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

Neben dem Ertragswert wird der *Vergleichswert* der Wohnung ermittelt. Grundlage sind Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen der Baugruppe des Bewertungsobjektes, die den jährlichen Grundstücksmarktberichten des örtlichen Gutachterausschusses entnommen sind (letzte Veröffentlichung 2022, der Marktbericht 2023 lag zum Bewertungsstichtag noch nicht vor). Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften werden durch geeignete Zu- oder Abschläge auf die speziellen Lage- und Objektmerkmale der Wohnung umgerechnet.

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

## GRUNDLAGEN

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

## LITERATUR

- *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 Bauwesen und Städtebau

## VERWENDETE UNTERLAGEN

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Bottrop vom 08.02.2023, AZ: 016 K 021/22
- Beschluss des Amtsgerichtes Bottrop vom 07.02.2023
- Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes Bottrop vom 08.02.2023
- Erkundigungen bei den Fachämtern der Stadt Bottrop (u.a. Bauakte des Bauordnungsamtes)
- aktueller Katasterplan
- Mietspiegel der Stadt Bottrop
- Grundstücksmarktberichte und Richtwertkarten der Gutachterausschüsse
- sonst. Immobilienmarktberichte (IVD-Preis Spiegel, Immopromeo, u.a.)



## 2.0. ALLGEMEINE ANGABEN

**Eigentümer:** \*)

**Katasterbezeichnung:** **bzgl. ETW Nr. I 7**

**Gemarkung:** Bottrop

**Flur:** 50

**Flurstück:** 682

**Fläche:** 1.574 m<sup>2</sup>

**davon 8.163/100.000 Miteigentumsanteil**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden des Hauses I links gelegen, Nr. I 7 des Aufteilungsplans, nebst Keller Nr. I 7

**bzgl. TG-Stellplatz T 57**

**Gemarkung:** Bottrop

**Flur:** 50

**Flurstück:** 347

**Fläche:** 5.734 m<sup>2</sup>

**davon 300/100.000 Miteigentumsanteil**, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. T 57 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage.

**Grundbuchbezeichnung:** ETW Nr. I 7: Wohnungsgrundbuch von Bottrop, Blatt 20107  
TE Nr. T 57: Teileigentumsgrundbuch von Bottrop, Blatt 19824

**Rechte:** Im Bestandsverzeichnis der v.g. Grundbücher sind keine Rechte eingetragen.

### **Wohnungsgrundbuch von Bottrop, Blatt 20107**

Der Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den übrigen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Bottrop, Blatt 20101 bis 20115, mit Ausnahme dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

2/zu 1) Grunddienstbarkeit – Wegerecht sowie Recht zur Verlegung und Haltung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen – an dem Grundstück Bottrop, Flur 50, Nr. 347, eingetragen in den WEG-Grundbüchern von Bottrop, Blatt 19701 - 19844, Abt. II Nr. 2 bzw. 3

\*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



**Teileigentumsgrundbuch von Bottrop, Blatt 19824**

Der Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen (eingetragen in Bottrop, Blatt 19701 bis 19844 mit Ausnahme dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Das Sonder- und Gemeinschaftseigentum an den Kellerräumen des Hauses „B“, eingetragen in Bottrop, Blatt 19707 bis 19717 ist geändert durch die Erklärung vom 16.07.1998. Eingetragen am 20.01.2000.

Die Teilungserklärung ist geändert. Das Gemeinschafts- und Sondereigentum in der Tiefgarage, eingetragen in den Grundbüchern von Bottrop, Blatt 19768 bis 19844 ist geändert und neu geordnet. Die beschränkenden Miteigentumsanteile, eingetragen in den Teileigentumsgrundbüchern von Bottrop Blatt 19776 (T9), 19784 (T17), 19790 (T23) und 19799 (T32) sind aufgehoben. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 16.07./30.09.1998/24.02.1999 eingetragen am 09.08.2000.

Ein jeweiliger 100/100.000 Grundstücksanteil ist von Bottrop, Blatt 19790 und 19799 hierher übertragen, so dass die Höhe des Grundstücksanteils, der mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz T 57 verbunden wird, nunmehr 300/100.000 beträgt. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30.09.1998/24.02.1999 eingetragen am 09.08.2000.

**Grundbuchbelastungen, Abt. II**

In Abt. II der v.g. Grundbücher sind folgende Belastungen eingetragen:

**Wohnungsgrundbuch von Bottrop, Blatt 20107**lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit – Wegerecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bottrop, Flur 50, Nr. 347, als Wohnungs- und Teileigentume, eingetragen in den Grundbüchern von Bottrop, Blatt 19701 bis 19844. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14.10.1996 in den Wohnungsgrundbüchern von Bottrop, Blatt 20101 bis 20115 zur Gesamthaft eingetragen am 22.11.1996.

lfd. Nr. 2-3: gelöscht

lfd. Nr. 4

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 02.01.2023

**Teileigentumsgrundbuch von Bottrop, Blatt 19824**

lfd. Nr. 1: gelöscht

lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Recht zur Verlegung, Betrieb und Unterhaltung einer Wasserrohrleitung nebst Zubehör sowie eine Nutzungsbeschränkung für \*). Die Ausübung kann einem Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18.03.1996 in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern von Bottrop, Blatt 19701 bis 19844 zur Gesamthaft eingetragen am 21.08.1996.



lfd. Nr. 3

Grunddienstbarkeit – Wegerecht sowie Recht zur Verlegung und Haltung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen – zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Bottrop, Flur 50, Nr. 682, eingetragen als Wohnungs- und Teileigentum in den Grundbüchern von Bottrop, Blatt 20101 bis 20115. Das Recht ist auf den Blättern des herrschenden Grundstücks vermerkt. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 09.11.1995 in Bottrop, Blatt 19701 bis 19844 zur Gesamthaft eingetragen am 26.10.1998.

lfd. Nr. 4

Grunddienstbarkeit – Wegerecht – zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Bottrop, Flur 50, Nr. 812, eingetragen in Bottrop, Blatt 17594. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 09.11.1995 in Bottrop, Blatt 19701 bis 19844 zur Gesamthaft eingetragen am 26.10.1998.

lfd. Nr. 5-6: gelöscht

lfd. Nr. 7

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 02.01.2023

**Baulasten:**

Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bottrop bestehen folgende Baulasten:

**Baulastenblatt-Nr. 4108**

*Gemarkung Bottrop, Flur 50, Flurstück 682*

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Bottrop, Röttgersbank - Gemarkung Bottrop, Flur 50, Flurstück 682 - verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Bottrop, Röttgersbank - Gemarkung Bottrop, Flur 50, Flurstück 347 - mit einer i.S.v. § 9 Abs. 2 BauO NW notwendigen Kinderspielfläche zu belasten und deren Benutzung sicherzustellen. Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten. Ingetragen am 20.06.1996.

**Baulastenblatt-Nr. 4134**

*Gemarkung Bottrop, Flur 50, Flurstück 347*

- 1.) Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Bottrop, Röttgersbank - Gemarkung Bottrop, Flur 50, Flurstück 347 - verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks als Zuwegung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NW zu dem Grundstück Bottrop, Röttgersbank - Gemarkung Bottrop, Flur 50, Flurstück 682 - zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche allen Benutzern zugänglich zu machen. Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün dargestellt und von jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten.
- 2.) Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Bottrop, Röttgersbank - Gemarkung Bottrop, Flur 50, Flurstück 347 - verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Bottrop, Röttgersbank - Gemarkung Bottrop, Flur 50, Flurstück 682 - mit acht i.S.v. § 51 Abs. 1 BauO NW notwendigen PKW-Stellplätzen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 in der Tiefgarage zu belasten und deren Benutzung sicherzustellen (§ 51 Abs. 3 BauO NW). Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün gepunktet dargestellt und von jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten.

Ingetragen am 18.07.1996.

*Die Bescheinigung ist dem Gutachten im Anhang beigefügt.*



<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Bottrop, <b>Aktenzeichen: 016 K 021/22</b>
<b>Aufgabe des Gutachtens:</b>	Verkehrswertermittlung über eine Eigentumswohnung (Wohnungseigentumsrecht) mit zugehörigem Tiefgaragenstellplatz (Teileigentumsrecht) in einer Zwangsversteigerungssache*)
<b>Mietverhältnisse:</b>	Die Wohnung wird eigengenutzt, der Tiefgaragenstellplatz wird nach Angaben der Eigentümer einem Miteigentümer übergangsweise kostenfrei zur Verfügung gestellt.
<b>WEG-Verwalter:</b>	*)
<b>Ortsbesichtigung:</b>	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 01.06.2023 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Manfred Müller in Anwesenheit der Eigentümer.

---

\*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



### 3.0. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - ALLGEMEINE MERKMALE

<b>Grundstücksart:</b>	Wohngrundstück
<b>Wohnlage:</b>	durchschnittliche Wohnlage im Stadtteil, keine störenden Einflüsse
<b>Bebauung der näheren Umgebung:</b>	in direkter Objektlage 2 ½-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser
<b>Infrastruktur:</b>	normale infrastrukturelle Ausstattung, Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf im Umkreis von 1 km
<b>Straßenbau und Erschließung:</b>	Die angrenzende Straße „Röttgersbank“ ist in Objektlage endgültig ausgebaut, verkehrsberuhigter Ausbau (Tempo-Zone 30), in Objektlage Stichstraße mit Wendehammer, gepflasterte Fahrbahn, Parkbereiche und Bürgersteige, Straßenbeleuchtung/-kanalisation vorhanden  Lage an öffentlicher Straße, die Erschließung ist gesichert.
<b>Ver- und Entsorgung:</b>	Wasser-, Strom- und Gas- oder Fernwärmeversorgung (unterstellt) über örtliche Versorgungsunternehmen, die Entsorgung erfolgt über Grundleitungen an die städtische Kanalisation.
<b>Verkehrslage:</b>	inner- und überörtlich normale Straßenanbindungen, Autobahn A42, Anschluss-Stelle Bottrop-Süd in ~3 km, Bushaltestellen in der Nähe, bis Bottrop-Zentrum ~2 km
<b>Art, Geschoszahl, Baujahr der Gebäude:</b>	Mehrfamilienwohnhaus „Röttgersbank 1/1a“ (Haus I + K) mit insgesamt 15 WE, Baujahr 1997  Tiefgarage im Gebäudetrakt „Röttgersbank 3-9a“ mit 77 offenen Tiefgaragenstellplätzen, Baujahr 1998  <i><u>Bewertungsgegenstand</u> ist die ETW I 7 im Dachgeschoss und Spitzboden links des Gebäudeteiles „Röttgersbank 1a“ (Haus I) mit zugehörigem TG-Stellplatz Nr. T 57 als separates Teileigentumsrecht in dem angrenzenden Gebäudetrakt „Röttgersbank 3-9a“</i>



#### 4.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - SPEZIELLE MERKMALE

<b>Grundstücksschnitt:</b>	Reihengrundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt (Einzelheiten siehe Katasterplan – Anlage 3)
<b>Oberflächengestaltung:</b>	eben, normale Höhenlage zur angrenzenden Straße
<b>Baugrund:</b>	nicht untersucht, ortsüblich normale Verhältnisse unterstellt
<b>Altlasten:</b>	<p>Nach Auskunft der Stadt Bottrop (Fachbereich Umwelt und Grün) ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster/ Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop geführt. Somit liegt kein Verdacht einer erhöhten Bodenbelastung vor, die Flächen werden als unbelastet angesehen. Eine Altlastenfreiheit kann von hier jedoch nicht garantiert werden, da das etwaige Vorhandensein unbekannter Altlasten und/oder erhöhter Bodenbelastungen im Stadtgebiet Bottrop nicht ausgeschlossen werden kann.</p> <p><i>Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.</i></p>
<b>Bergbauliche Einflüsse:</b>	<p>Nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Bottrop 3“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Prosper III“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.</p> <p>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.</p> <p>Bei anstehenden Baumaßnahmen ist grundsätzlich eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob und welche Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p><i>Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.</i></p>
<b>Bauleitplanung:</b>	kein Bebauungsplanbereich, die Beurteilung der Grundstücksqualität erfolgt nach § 34 BauGB „im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles“

- tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:** Mehrfamilienwohnhaus „Röttgersbank 1/1a“ (Haus I + K) mit insgesamt 15 WE, Tiefgarage im angrenzenden Gebäudetrakt „Röttgersbank 3-9a“ mit 77 offenen Tiefgaragenstellplätzen.
- Bewertungsgegenstand ist die ETW I 7 im Dachgeschoss und Spitzboden links des Gebäudeteiles „Röttgersbank 1a“ (Haus I) mit zugehörigem TG-Stellplatz Nr. T 57 als separates Teileigentumsrecht in dem angrenzenden Gebäudetrakt „Röttgersbank 3-9a“.*
- Die Wohnung I 7 wird eigengenutzt, der TG-Stellplatz T57 wird Übergangsweise einem Miteigentümer kostenfrei zur Verfügung gestellt.
- Erschließungs-/Kanalanschlussbeitrag:** Nach Auskunft der Erschließungsabteilung der Stadt Bottrop sind die öffentlich-rechtlichen Erschließungsbeiträge zu den Kosten der erstmaligen endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage Straße „Röttgersbank“ nicht mehr zu leisten.
- Nach dem vom Rat der Stadt Bottrop beschlossenen Haushaltsplan für das Jahr 2022 einschl. der Investitionsplanung bis zum Jahr 2025 sind straßenbauliche Maßnahmen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes NRW für die o.g. Erschließungsanlage nicht vorgesehen.
- Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG NRW werden in Bottrop derzeit nicht erhoben.
- Die entsprechende Bescheinigung ist dem Gutachten als Anhang beigefügt.*
- baurechtliche Merkmale:** Die Bauakte der Stadt Bottrop wurde eingesehen, danach ist der Gebäudebestand wie folgt baurechtlich genehmigt:
- Neubau einer Wohnanlage mit 2 Wohnhäusern (Haus I+K) mit 15 WE „Röttgersbank 1, 1a“  
Bauantrag vom 07.12.1995, Baugenehmigung vom 15.07.1996, AZ: R-67-95/2, Schlussbericht zur Bauüberwachung des Statikers vom 25.07.1997, das Bauvorhaben wurde in Übereinstimmung mit den geprüften Unterlagen ausgeführt. Rohbauabnahmeschein vom 08.09.1997. Schlussabnahmeschein vom 12.12.1997.
- Vorgang zur Tiefgarage auf dem Flurstück 347**
- Neubau einer Wohnanlage mit 8 Wohnhäusern (68 WE) und einer Tiefgarage, hier: Häuser H, G, E, F (Röttgersbank 3 – 9a).  
Bauantrag vom 23.05.1995, Teilbaugenehmigung Nr. T-R-44-95/2 vom 08.01.1996 zum Aushub der Baugrube und Fertigstellung der Fundamente einschl. Entwässerung. Baugenehmigung R-44-95/2 vom 08.03.1996. Schlussabnahmeschein vom 19.12.1996 bzgl. der Häuser H, G, E, F, weitere Schlussabnahmeschein für Haus E vom 09.10.1996, für Haus D vom 15.11.1996, für Haus F vom 24.09.1996. Schlussabnahmeschein für die Tiefgarage vom 27.04.1998.
- Öffentliche Förderung:** Nach Mitteilung der Abteilung für Wohnungswesen der Stadt Bottrop besteht für das Bewertungsobjekt keine Zweckbindung im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW.
- Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten im Anhang beigefügt.*



## 5.0. GEBÄUDE- / WOHNUNGSBESCHREIBUNG

### Vorbemerkung:

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

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

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

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

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

### Gebäudeklasse:

Mehrfamilienwohnhaus „Röttgersbank 1/1a“ (Haus I + K) mit insgesamt 15 WE, Tiefgarage mit 77 offenen Tiefgaragenstellplätzen

*Bewertungsgegenstand ist die ETW I 7 im Dachgeschoss und Spitzboden links des Gebäudeteiles „Röttgersbank 1a“ (Haus I) mit zugehörigem TG-Stellplatz Nr. T 57 als separates Teileigentumsrecht in dem angrenzenden Gebäudetrakt „Röttgersbank 3-9a“*

### Unterkellerung:

Haus I: teilunterkellert

### Dachausbau:

voll ausgebaut, Spitzboden ebenfalls ausgebaut



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

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

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

Wohnhaus: Baujahr 1997 (Fertigstellung/Erstbezug), Alter ~26 Jahre, Gesamtstanddauer 80 Jahre, wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 54 Jahre.

## **Rohbau**

<b>Fundamente:</b>	Beton nach statischen Erfordernissen der Bauzeit
<b>Kellerwände:</b>	Mauerwerk entsprechend der Bauzeit
<b>Geschossaußenwände:</b>	wie vor
<b>Innenwände (tragend/nicht tragend):</b>	wie vor
<b>Feuchtigkeitsisolierung:</b>	entsprechend der Bauzeit
<b>Trittschall-/Wärmedämmung:</b>	entsprechend der Bauzeit
<b>Decken:</b>	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich der Bauzeit
<b>Treppenkonstruktion/Treppenhausgestaltung:</b>	Hauseingangstür als weiß eloxierte Alutür, feststehendes Seitenteil mit Briefkasten-/Klingel-/Sprechanlage, elektrischer Türöffner. Stahlbetontreppe mit Werksteinbelägen, Stahlgeländer/-handlauf, Wände Kunststofffreibeputz/gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, RWA Anlage vorhanden.
<b>Dachkonstruktion, Dacheindeckung:</b>	Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Dachgauben und Kaminköpfe Kunstschieferverkleidung
<b>Dachentwässerung:</b>	Rinnen und Fallrohre Zinkblech
<b>Außenwandflächen:</b>	verblendet



**Innenausbau der Wohnung Nr. I 7 (DG/Spitzboden in Haus I)**

<b>Deckenflächen:</b>	verputzt/gestrichen, Schrägen Gipskartonplattenverkleidung tapeziert/gestrichen
<b>Innenwände:</b>	verputzt, tapeziert, gestrichen (Raufaser)
<b>Wandplattierungen:</b>	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche, Bäder decken-/schrägenhoch gefliest
<b>Fußböden:</b>	DG: überwiegend gefliest, Kinderzimmer Laminat Spitzboden: Bad gefliest, sonst Laminatböden
<b>Türen:</b>	Wohnungsabschluss- und Innentüren als glatte Furnierholztüren mit Futter und Bekleidung (Eiche hell)
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Spitzboden Dachflächenfenster, im Kinderzimmer großes, feststehendes Fensterelement mit Flügeleinsätzen, zum Balkon Flügeltür mit Dreh-/Kippbeschlag
<b>Rollläden:</b>	überwiegend Kunststoffrollläden mit manuellen Gurtantrieben
<b>Balkon:</b>	vom Wohnzimmer zugänglich, verzinkte Stahlrahmenkonstruktion mit aufgesetztem Sichtschutz, Boden Betonplatten auf Stelzlager
<b>besondere Einbauten:</b>	innerhalb der Wohnung zum Spitzbodenbereich offene Montage- treppe in Stahl-/Holzkonstruktion, Stahlharfe, Holzhandlauf
<b>Elektroinstallation:</b>	ausreichend Brennstellen und Steckdosen, Klingel-/Sprechanlage und elektrischer Türöffner vorhanden, Sicherungskasten mit FI-Schalter im Flur
<b>Sanitärinstallation:</b>	<u>Bad im DG</u> Einrichtungsgegenstände: Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Dusche mit Kabinenwandabtrennung Waschtisch - weiße Sanitär- objekte, innenliegender Raum (Elektrolüfter), Ausbaustand der Bauzeit  <u>Bad im Spitzboden</u> Einrichtungsgegenstände: Eck-/Einbauwanne, Hänge-WC mit Unter- Putz-Spülkasten, Waschtisch – weiße Sanitär-objekte, Ausbaustand der Bauzeit
<b>Heizungsart:</b>	Warmwasserzentralheizung mittels Fernwärme, Ausführung in bei- den Etagen als Fußbodenheizung
<b>Warmwasserbereitung:</b>	über EL-Durchlauferhitzer
<b>Ausbau Kellerbereich:</b>	Zugang über FH-Tür, Wände Kalksandstein/Fugenglattstrich, schalungsraue Betondecken, Zinkaltüren in Stahl-/Eckzargen. Zur Wohnung gehört ein einfacher Abstellkeller ohne Besonderheiten.
<b>Gemeinschaftsräume:</b>	Waschkeller mit wohnungsweise zugeordneten Wasserzapfstellen und Steckdosen, kleiner Trockenkeller



**Tiefgarage/Stellplatz:** Unmittelbar vor dem Haus befinden sich 7 PKW-Stellplätze, die Zuordnung ist nicht bekannt.

### **Teileigentum Nr. T 57**

Tiefgarage auf Flurst. 347(Gebäudetrakt „Röttgersbank 3-9a“)  
gepflasterte Zufahrtsrampe, Automatik-Rolltoranlage (Ein-/Ausfahrt getrennt), Wände Kalksandstein, Estrichboden, Brandmeldezentrale, Lüftungs-/Beleuchtungsanlage. Gemäß Teilungserklärung befinden sich in der Tiefgarage 77 offene Einstellplätze, Bewertungsgegenstand ist der Stellplatz Nr. T 57.

## **ALLGEMEINE BEURTEILUNG**

**Bau- und Unterhaltungszustand:** Gemeinschaftseigentum  
Das gemeinschaftliche Eigentum macht am Tage der Besichtigung einen normal gepflegten Eindruck.

### Bewertung Wohnung Nr. I 7

Die Wohnung wird eigengenutzt, erhöhter Bedarf an Schönheitsreparaturen, Kleinschäden (u.a. durch Tierhaltung), Abnutzung der Oberböden

**Räumliche Aufteilung:** Mehrraumwohnung mit 105 m<sup>2</sup>, Verteilung über 2 Wohnebenen (DG/Spitzboden), innerhalb der Wohnung offene Montagetreppe zur Spitzbodenebene. In jeder Ebene befindet sich eine Sanitäreinheit, Balkon in der unteren Wohnebene (DG).

**Ausstattung:** Abgeschlossene Wohnung mit Sammelheizung, Bad/WC, isolierverglaste Fenstern. Weitgehend Grundausstattung der Bauzeit.

**Hausgeld/Instandhaltungsrücklage:** Nach Angaben des WEG-Verwalters beträgt das monatliche Hausgeld 396,- € (inkl. TG-Stellplatz).

Für die einzelnen Gebäude werden separate Instandhaltungskonten geführt. Für Haus Nr. 1a besteht eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von 87.053,- € (Stand 31.12.2022). Reparatur-/Instandsetzungsmaßnahmen stehen z.Zt. nicht an.

## **AUBENANLAGEN - gemeinschaftlich**

**Entwässerung:** Anschluss an städtische Kanalisation

**Versorgungsanschlüsse:** Wasser, Strom, Fernwärme

**Wegebefestigung:** Hauszugänge/Zufahrten gepflastert

**Einfriedung:** überwiegend Stabgitterzäune

**Sonstige Außenanlagen:** geringer Zieraufwuchs, PKW-Stellplätze, Beton-Müllcontainer



## 6.0. BERECHNUNGEN WOHNFLÄCHE UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

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

### 6.1 Wohnfläche ETW I 7 (Fotografie aus der Bauakte der Stadt Bottrop)

HAUS		I			
WOHNUNG		7		DACHGESCHOSS RECHTS	
DIELE	8,36 x	0,97	=	8,11 qm	
KIND	10,69 x	0,97	=	10,37 qm	
KÜCHE	9,09 x	0,97	=	8,82 qm	
ELTERN	11,11 x	0,97	=	10,78 qm	
BAD	4,76 x	0,97	=	4,62 qm	
WOHNEN	26,32 x	0,97	=	25,53 qm	
LOGGIA	6,51 x	0,50	=	3,26 qm	
				<b>71,48 qm</b>	
FLUR	2,03 x	0,97	=	1,97 qm	
BAD	6,20 x	0,97	=	6,01 qm	
ABSTELLRAUM	9,57 x	0,97	=	9,28 qm	
KIND	16,79 x	0,97	=	16,29 qm	
				<b>33,55 qm</b>	<b>105,03 qm</b>

### 6.2 WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (WGFZ)

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

Grundstücksfläche ..... = 1.574 m<sup>2</sup> (Flurstück 682)

Geschossfläche ..... = 1.548 m<sup>2</sup> (überschlägig aus Bauakte ermittelte)

tats. realisierte WGFZ ..... =  $1.548 \text{ m}^2 / 1.574 \text{ m}^2 = 0,98$

## 7.1. WERT DES GRUND UND BODENS - anteilig ETW Nr. I 7

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

<b>Richtwert 2023</b>	ermittelt zum 01.01.2023 durch den Gutachterausschuss Bottrop	
<i>Definition:</i>	<b>W – II – 0,9 - 35</b> , d.h. Wohngrundstück, 2-geschossig bebaut/ bebaubar, GFZ=0,9, Grundstückstiefe 35 m, beitragsfrei	
<i>im Bereich:</i>	zonaler Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes .....	= <b>230,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Durchschnittlicher Lagewert:</b>		
Zuschlag als Anpassung an die Marktlage.....	= +	10,00 €/m <sup>2</sup>
<b>spezieller Lagewert:</b>		
Zu-/Abschlag wegen Lagewertunterschied – entfällt .....	= ±	0,00 €/m <sup>2</sup>
	=	<b>230,00 €/m<sup>2</sup></b>

weitere Zu- oder Abschläge:

- + 4,0 % Zuschlag wegen höherer baulicher Ausnutzung, tatsächliche realisierte WGFZ gem. Abschnitt 6.2 = 0,98 ggü. WGFZ des Richtwertes von 0,9. Zuschlag nach Umrechnungstabelle für abweichende Geschossflächenzahlen (GA Bottrop, Grundstücksmarktbericht 2023, Seite 34/35), dabei ist der spezielle Flächenanteil der Wohnung (= 128,49 m<sup>2</sup>) berücksichtigt; Umrechnungsfaktor = 1,04 = 4 % Zuschlag
- 0,0 % Abschlag wg. fehlendem PKW-Stellplatz/Garage – entfällt, Tiefgaragenstellplatz als separates Teileigentum vorhanden
- ± 0,0 % Zu- /Abschlag wegen *abweichender Erschließungsbeitragssituation* ggü. dem Richtwert - entfällt, nach Auskunft der Erschließungsabteilung der Stadt Bottrop ist das Bewertungsgrundstück entsprechend der Richtwertdefinition gem. §§ 127 BauGB erschließungsbeitragsfrei

+ 4,0 % Zuschlag zu 230,- €/m <sup>2</sup> .....	= +	9,20 €/m <sup>2</sup>
	=	<b>239,20 €/m<sup>2</sup></b>
	oder rd.	<b>240,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Der erschließungsbeitragsfreie Bodenwertanteil für das zu bewertende Wohnungseigentumsrecht I 7 an dem Gemeinschaftsgrundstück (Gemarkung Bottrop, Flur 50, Flurstück 682) beträgt zum Bewertungsstichtag 01.06.2023:**

ETW Nr. I 7: 1.574 m<sup>2</sup> x 8.163/100.000 MEA x 240,- €/m<sup>2</sup> ..... = 30.837,- €



## 7.2 Miteigentumsanteil des Teileigentumsrechtes Nr. T 57 an dem Gemeinschaftsgrundstück

Ausgangswert = spezieller Lagewert ..... = 230,- €/m<sup>2</sup>

**Der erschließungsbeitragsfreie Bodenwertanteil für das zu bewertende Teileigentumsrecht Nr. T 57 / Tiefgaragenstellplatz an dem Gemeinschaftsgrundstück (Gemarkung Bottrop, Flur 50, Flurstück 347) beträgt zum Bewertungsstichtag 01.06.2023:**

**TE Nr. T 57:**    5.734 m<sup>2</sup> x 300/100.000 MEA    x 230,- €/m<sup>2</sup> ..... = 3.956,- €

*spezieller Anteil:*    300/100.000 von 5.734 m<sup>2</sup> = 17,20 m<sup>2</sup>



## 8.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

### 8.1 Ertragswertermittlung ETW Nr. 1 7 (Haus I)

#### 8.1.1 Rohertrag - marktüblich erzielbare Mieten / Erträge

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

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

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

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

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

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

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

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



**Mietwertableitung** - nach Mietspiegel Stadt Bottrop (Stand 01.01.2023):**Tabelle 1 - Mietrichtwert**

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

\*) kein Erstbezug in Neubauwohnungen

<b>Mietrichtwert Bewertungsobjekt - nach Tabelle 1</b>	
Baujahr .....	= 1997
Bauzugsbaujahr der Altersklasse .....	= 1995
Differenz Baujahr/Bezugsbaujahr.....	= 2 Jahre
Baujahresanpassung 0,04 €/m <sup>2</sup> *) x 2 Jahre .....	= 0,08 €/m <sup>2</sup>
Mietrichtwert des Bezugsjahres.....	= 7,28 €/m <sup>2</sup>
Baujahresanpassung.....	= + 0,08 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietrichtwert Bewertungsobjekt .....</b>	<b>= 7,36 €/m<sup>2</sup></b>

\*) 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 Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Türen)	2	2	2	0	0
Sonstiges:					0
				<b>Summe</b>	<b>0</b>
<b>Modernisierungszuschlag</b>	0 Punkte	x	0,06 €/m <sup>2</sup> =		<b>0 €/m<sup>2</sup></b>

\*) pauschale Festsetzung gem. Mietspiegel

Tabelle 3 – Qualitätsunterschiede

Qualitätsmerkmale		Punkte	ermittelte Punkte
<b>Art</b>	Einfamilienhäuser (ohne typische Zechenhäuser)	≥ 15	
	Wohnungen im Zweifamilienhaus	+3	0
	Wohnungen im Dreifamilienhaus	+1	0
	Wohnungen in Wohnanlagen > 12 WE <i>hier:</i> 9 WE im Haus	-2	0
	Souterrainwohnungen	-5	0
<b>Größe</b>	Wohnungen mit einer abweichenden Wohnungsgröße auf 5 m <sup>2</sup> gerundet <60 m <sup>2</sup> (bis 30 m <sup>2</sup> ) - Zuschlag pro 5 m <sup>2</sup>	+1	0
	>90 m <sup>2</sup> (bis 130 m <sup>2</sup> ) - Abschlag pro 5 m <sup>2</sup> <i>hier:</i> bei 105 m <sup>2</sup> = 3 x 1 Punkt	-1	-3
<b>Ausstattung</b>	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	+2
	Übertrag		-1



	Übertrag		-1
<b>Ausstattung</b>	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
<b>Beschaffenheit</b>	Wohnungen mit ungünstiger Grundrissgestaltung (z.B. gefangene Räume, hohe Verkehrsflächenanteile, 3-Raum-Wohnungen mit K/D/B ≤ gerundet 60 m <sup>2</sup> usw.) <i>hier</i> : Lage im DG/Spitzboden mit Möblierungsnachteilen durch Schrägen, Verteilung über 2 Ebenen Wohnungen ab dem 3. OG ohne Aufzug barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen Wohnungen mit individueller Gartennutzung	bis -3 -1/Etage bis +10 +5	-3 0 0 0
<b>Lage</b>	Wohnungen in einer abweichenden Wohnlage gem. Abschnitt 4.2 des Mietspiegels einfache Wohnlage (durchschnittlich) gute Wohnlage (durchschnittlich)	-3 +3	0 0
<b>Sonstiges</b>			
		Summe	-4
<b>Qualitätsabweichung</b>	-4 Punkte x 0,06 €/m <sup>2</sup> *	=	-0,24 €/m <sup>2</sup>

\*) pauschale Festsetzung gem. Mietspiegel

### Ermittlung marktübliche Vergleichsmiete (Basis Mietspiegel 01.01.2023)

Mietrichtwert nach Tabelle 1 .....	=	7,36 €/m <sup>2</sup>
Modernisierungsmaßnahme nach Tabelle 2 .....	=	- 0,00 €/m <sup>2</sup>
Qualitätsunterschiede nach Tabelle 3 .....	=	- 0,24 €/m <sup>2</sup>

**spezieller Mietwert gemäß Mietspiegel bei endgültiger Fertigstellung .....** = **7,12 €/m<sup>2</sup>**

### Anpassung an die Marktlage

Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Bottrop wurde zum Zeitpunkt 01.01.2023 ermittelt,  
eine Anpassung ist nicht erforderlich..... = ± 0,00 €/m<sup>2</sup>

**Übertrag.....** = **7,12 €/m<sup>2</sup>**

**Übertrag**..... = **7,12 €/m<sup>2</sup>**

ferner

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

Hierzu steht die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 (2) BGB, die „aus den üblichen Entgelten“ gebildet wird, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 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:

Indexierung:

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

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

Veränderung:  $120,6 / 105,8 = 1,1399$

das entspricht 14,0 % Zuschlag zu 7,12 €/m<sup>2</sup> (Ausgangsmietwert)..... = + 1,00 €/m<sup>2</sup>

**Ausgangswert marktübliche Miete**..... = **8,12 €/m<sup>2</sup>**  
oder rd. **8,10 €/m<sup>2</sup>**

Rechnung Rohertrag

ETW I 7:	105,03 m <sup>2</sup> x 8,10 €/m <sup>2</sup> .....=	850,74 €
Tiefgaragen-Stellplatz:	entfällt – sh. gesonderte Bewertung .....	<u>0,00 €</u>
	<b>monatlicher Rohertrag</b> .....=	<b>850,74 €</b>
	<b>jährlicher Rohertrag</b> .....	<b>10.208,88 €</b>
	oder rd.	<b>10.209,00 €</b>

einkommende Miete

Die Wohnung wird eigengenutzt, ein Mietverhältnis besteht nicht.



### 8.1.2 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden  
88,00 €/p.a. je Garage oder ähnlichen Einstellplätzen, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

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

#### Verwaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

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

Mietausfallwagnis: 2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

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

Index Oktober 2020 = 99,9

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

#### Es ergibt sich folgende Ableitung

<i>Instandhaltungskosten:</i>	Wohnung:	11,70 €/p.a. x 1,1361 Korrekturfaktor x 105,03 m <sup>2</sup> .....=	1.396,- €
<i>Verwaltungskosten:</i>	Wohnung:	357,00 €/p.a. x 1,1361 Korrekturfaktor .....	406,- €
<i>Mietausfallwagnis:</i>	2,0 % vom Rohertrag, d.h. 2,0 % von 10.209,- € .....		204,- €
		insgesamt.....=	<b>2.006,- €</b>

Das entspricht 19,65 % des festgestellten Rohertrages. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird ein **Bewirtschaftungskostenansatz von 19,7 %** gewählt.



### 8.1.3 Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

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

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

Allgemeiner Rahmen marktkonformer Liegenschaftszinssätze:

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



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

	Liegenschafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
	in % (Vorjahr)	SAW*)	Anzahl Fälle	Ø-Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Ø-Rest- nutzungs- dauer Jahre	Ø-Miete €/m <sup>2</sup>
<b>ETW in DFH</b>	2,15	± 0,74	15	86 ±18	44 ±10	7,91 ±0,61
<b>ETW in MFH (4-12 WE)</b>	2,36	± 0,76	142	78 ±22	45 ±14	7,96 ±0,76
<b>ETW in MFH (&gt;12 WE)</b>	2,85	± 1,26	8	77 ±15	37 ±15	7,56 ±0,83

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

Bewertungsstich- tag	Lage	Kenndaten	Liegenschafts- zinssatz in %
01.01.2023	gute Wohnlage mittlere Wohnlage	60-110 m <sup>2</sup> , RND 50 J.± 20, 4-12 WE 60-110 m <sup>2</sup> , RND 50 J.± 20, 4-12 WE	2,25 ± 0,75 2,50 ± 1,50

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

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

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

<b>Ausgangswert für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 4-12 WE</b> Hinweis: In Haus I befinden sich 9 WE (Ø = 78 m <sup>2</sup> WF, 45 Jahre RND, 7,96 €/m <sup>2</sup> Miete)		<b>2,360 %</b>
<i>Anpassung an die Marktlage:</i> seit 3. Quartal 2022 allgemein sinkende Preise aufgrund stark gestiegener Hypothekenzinsen und hoher Inflation, damit verbunden ist eine Käuferkreiseinschränkung ( <i>Zulage Risiko</i> )	+	0,250 %
<i>Lageabweichung:</i> durchschnittliche Lage ohne besondere Vor- oder Nachteile	±	0,000 %
<i>Abweichungen ggü. Modellansatz (Kenndaten):</i> WF: 105,03 m <sup>2</sup> ggü. 78,00 m <sup>2</sup> im Modellansatz <u>und</u> Miete: 8,10 €/m <sup>2</sup> ggü. 7,96 €/m <sup>2</sup> im Modellansatz ( <i>Zulage Risiko</i> ) RND: 54 Jahre ggü. 45 Jahre im Modellansatz	+ ±	0,250 % 0,000 %
<i>sonstige wertrelevante Nutzungsabweichungen:</i> DG-Lage mit Möblierungsnachteilen durch Schrägen und Isolierungsnachteilen, Verteilung über 2 Ebenen ( <i>Zulage Risiko</i> )	+	0,250 %
<b>spezieller Liegenschaftszinssatz</b>	= <b>oder rd.</b>	<b>3,110 %</b> <b>3,100 %</b>

Unter Berücksichtigung aller Lage- und Objektmerkmale ist nach sachverständiger Beurteilung für die hier zu bewertende **Eigentumswohnung** ein **marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 3,10 %** angemessen. Bei der Wahl des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes werden auch die gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigenden besonderen speziellen Objektmerkmale des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt, sofern diese nicht gesondert im nachfolgenden Berechnungsverfahren ausgewiesen sind.

#### 8.1.4 Bodenwertverzinsung

anteiliger Bodenwert der ETW I 7 gemäß Abschnitt 7.1 ..... = **30.837,- €**

### 8.1.5 Ertragswertberechnung

jährlicher <i>Rohertrag</i> gemäß Abschnitt 8.1.1 .....	=	10.209,- €
abzgl. <i>Bewirtschaftungskosten</i> gemäß Abschnitt 8.1.2: 19,7 % von 10.209,- € .....	= -	2.011,- €
<i>jährlicher Reinertrag</i> .....	=	8.198,- €
abzgl. <i>Bodenverzinsung</i> : 3,10 % von 30.837,- € gem. Abschn. 8.1.4 .....	= -	956,- €
<i>Reinertragsanteil der Wohnung</i> .....	=	7.242,- €

Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Wohnung x Kapitalisierungsfaktor

- *wirtschaftliche Restnutzungsdauer* ..... = 54 Jahre - vgl. Seite 14
- *Liegenschaftszinssatz* ..... = 3,10 % - vgl. Abschnitt 8.1.3
- *Kapitalisierungsfaktor* ..... = 26,05

$$*) (1,0310^{54} - 1) / (1,0310^{54} \times 0,0310) = 26,05$$

<i>Zeitwert der Gebäude (Kapitalisierung)</i> : 7.242,- € x 26,05 .....	=	188.654,- €
zuzüglich <i>anteiliger Bodenwert</i> gemäß Abschnitt 7.1 .....	= +	30.837,- €
<i>vorläufiger Ertragswert</i> .....	=	219.491,- €

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

*Minderwert (über die normale Alterung hinausgehender Minderwert) wegen Baumängel/Schäden*

*am Sondereigentum:*

erhöhte Schönheitsreparaturen, Kleinschäden

pauschal: 2,5 % von 188.654,- € (Zeitwert) = 4.716,- € oder rd. .... = - 5.000,- €

*am Gemeinschaftseigentum:*

entfällt, ausreichende Instandhaltungsrücklage vorhanden ..... = - 0,- €

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

**Wert der Wohnung I 7 nach dem Ertragswertverfahren** ..... = **214.491,- €**  
oder rd. **215.000,- €**

Anmerkung.

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



## 8.2 Ertragswertermittlung Tiefgaragenstellplatz Nr. T 57 (Gebäudetrakt „Röttgersbank 3-9a“)

### 8.2.1 Rohertrag - nachhaltig erzielbare Mieten

jährlicher Rohertrag unter Berücksichtigung der zentralen Lage, dem eingeschränkten öffentlichen Parkraum und der verdichteten Bebauung in direkter

Objektlage: 55,00 €/mtl. x 12 ..... = **660,- €**

### 8.2.2 Liegenschaftszinssatz

Entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird für den TG-Stellplatz der hier vorliegenden Art, der Lage sowie der Nachfragesituation folgender Liegenschaftszinssatz berücksichtigt:

Liegenschaftszinssatz der ETW I 7 gem. Abschnitt 8.1.3 ..... = 3,10 %  
Zulage für Tiefgaragennutzung ..... = + 0,50 % ..... = **3,60 %**

### 8.2.3 Bodenwertverzinsung

Im Ertrag zu rentierender Bodenwert gem. Abschnitt 7.2 ..... = **3.956,- €**

### 8.2.4 Ertragswertberechnung:

jährlicher Rohertrag: 55,00 €/mtl. x 12 Monate ..... = 660,- €

abzgl. Bewirtschaftungskosten\*)

Instandhaltungskosten: 88,- €/p.a. x 1,1361 ..... = 100,- €

Verwaltungskosten: 39,- €/p.a. x 1,1361 ..... = 44,- €

Mietausfallwagnis: 2,0 % von 660,- € ..... = 13,- €

anteilige Grundsteuer: geschätzt 10 % von 660,- € ..... = 66,- € ..... ≙ - 223,- €

\*) analog zu Abschnitt 8.1.2

jährlicher Reinertrag ..... = 437,- €

abzgl. Bodenverzinsung: 3,60 % von 3.956,- € gemäß Abschnitt 7.2 ..... = - 142,- €

Reinertragsanteil der TG-Stellplatz ..... = 295,- €

Übertrag – Reinertragsanteil des TG-Stellplatzes ..... = 295,- €

Ertragswert = Reinertragsanteil x Kapitalisierungsfaktor

- wirtschaftliche Restnutzungsdauer..... = 54 Jahre analog zu Wohnhaus
- Liegenschaftszinssatz ..... = 3,60 %
- Kapitalisierungsfaktor ..... = 23,66

Zeitwert des TG-Stellplatzes (Kapitalisierung): 295,- € x 23,66 ..... = 6.980,- €

zuzüglich anteiliger Bodenwert TE Nr. T 57 gemäß Abschnitt 7.2 ..... = + 3.956,- €

vorläufiger Ertragswert ..... = 10.936,- €

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

Minderwert (über die normale Alterung hinausgehender Minderwert) wegen Baumängel/Schäden: entfällt ..... = - 0,- €

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

**Wert des TG-Stellplatzes Nr. T 57 nach dem Ertragswertverfahren ..... = 10.936,- €**

**oder rd. 11.000,- €**

Anmerkung.

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

## 9.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

### 9.1 Vergleichswertermittlung ETW Nr. I 7 (Haus I)

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

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Bottrop aus der Bauzeit des Bewertungsobjektes (*Baujahrsgruppe „1990-1999“*) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Es handelt sich um Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bottrop, die den Grundstücksmarktberichten (letzte Veröffentlichung Marktbericht 2023, Kaufpreisauswertung 2022) entnommen wurden. Darüber hinaus wurden zu Vergleichszwecken auch die durchschnittlichen Vergleichspreise der Vorjahre aus den Grundstücksmarktberichten 2019-2022 (Kaufpreisauswertung 2018-2021) angegeben (Quelle: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Wohnlage	Anzahl WE	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche ohne Garage/Stellplatz				
		Baujahr „1990-1999“				
Verkaufsjahre		2018 (Anz.)	2019 (Anz.)	2020 (Anz.)	2021 (Anz.)	2022 (Anz.)
einfach	3	1.505 (1)	1.655 (2)	1.806 (1)	--	2.491 (2)
	4-12	1.418 (10)	1.433 (17)	1.459 (18)	1.931 (10)	2.332 (10)
	>12	--	--	--	--	--
mittel	3	1.744 (2)	1.959 (5)	1.959 (5)	1.875 (2)	2.411 (2)
	4-12	1.702 (69)	1.817 (71)	1.885 (59)	2.038 (38)	2.229 (39)
	>12	1.703 (1)	1.703 (1)	--	2.252 (1)	2.252 (1)
gute	3	1.810 (10)	1.811 (6)	1.873 (6)	2.289 (4)	2.773 (2)
	4-12	1.844 (27)	1.943 (20)	2.130 (25)	2.442 (20)	2.532 (25)
	>12	--	--	--	--	--

statistische Kenndaten 2023 (Marktbericht 2022)	einfache Lage, 4-12 WE, Baujahr 1990-1999	mittlere Lage, 4-12 WE, Baujahr 1990-1999	gute Lage, 4-12 WE, Baujahr 1990-1999
Durchschnittspreis	2.332,- €/m <sup>2</sup>	2.229,- €/m <sup>2</sup>	2.532,- €/m <sup>2</sup>
allgemeiner Preisrahmen	1.693 – 2.930 €/m <sup>2</sup>	1.634 – 3.144 €/m <sup>2</sup>	1.665 – 3.380 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Verkaufsfälle	10	39	25
Ø Wohnfläche	78 m <sup>2</sup> (39-168 m <sup>2</sup> )	80 m <sup>2</sup> (45-126 m <sup>2</sup> )	73 m <sup>2</sup> (51-112 m <sup>2</sup> )
Ø Baujahr	1997 (1992-1999)	1995 (1990-1999)	1995 (1990-1999)
Ø RND	55 Jahre (51-58 J.)	54 Jahre (48-58 J.)	53 Jahre (49-57 J.)

**Ausgangswert** gemäß vorheriger Wertanalyse, Eigentumswohnungen der Bauzeit „1990-1999“ in Bottrop, 4-12 WE (GMB 2023, Verkäufe bis einschl. 2022)  
einfache Lage = 2.332,- €, mittlere Wohnlage = 2.229,- €, Mittelwert ..... = **2.280,- €/m<sup>2</sup>**

**Zu-/Abschlag als Anpassung an die Marktlage** ggü. dem Ausgangswert bis 2022 sind die Preise allgemein stark gestiegen, seit dem 2./3. Quartal 2022 lassen sich jedoch aufgrund gestiegener Hypothekenzinsen und der allgemein hohen Inflation erhebliche Rückgänge bei der Nachfrage nach Immobilien erkennen, mit daraus resultierenden niedrigeren Preisen beobachten. Daher erfolgt keine Anpassung ..... = ± 0,- €/m<sup>2</sup>

**gewählter Durchschnittspreis zum heutigen Bewertungsstichtag** ..... = **2.280,- €/m<sup>2</sup>**

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

±	0,0 %	Zu-/Abschlag wegen <b>Lageunterschied</b> – entfällt, durchschnittliche Wohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteile	
-	5,0 %	Abschlag wegen <b>Wohnungsgröße</b> , mit rd. 105 m <sup>2</sup> deutlich über den Vergleichsdaten mit rd. 78/80 m <sup>2</sup> im Mittel	
-	5,0 %	Abschlag für <b>Grundrissnachteile</b> , Verteilung über 2 Wohnebenen (DG/Spitzboden) mit Schrägenanteilen (Möblierungsnachteile)	
-	0,0 %	Abschlag für <b>fehlenden Balkon</b> - entfällt	
-	2,5 %	Abschlag wegen <b>Geschosslage</b> , Lage im DG/Spitzboden (2./3. OG) mit Isolierungsnachteilen	
-	0,0 %	Abschlag wegen <b>Größe der Wohnanlage</b> – entfällt, Gemeinschaftseigentum mit 15 WE, jedoch verteilt auf 2 Hauseingänge, 9 WE im Haus	
-	0,0 %	Abschlag wegen <b>fehlender/nicht ausreichender Keller-/ Gemeinschaftskellerräume</b> – entfällt	
-	0,0 %	Abschlag wegen fehlendem <b>PKW-Stellplatz</b> – entfällt, TG-Stellplatz als separates Teileigentum vorhanden	
-	0,0 %	Abschlag wegen <b>Baumängel/Schäden am Sondereigentum</b> der Wohnung – entfällt zunächst, sh. gesonderter Abschlag	
-	0,0 %	Abschlag wegen <b>Baumängel/Schäden am Gemeinschaftseigentum</b> – entfällt zunächst, sh. gesonderter Abschlag	
-	12,5 %	Abschlag vom Ausgangswert von 2.280,- €/m <sup>2</sup> .....	= - <u>285,- €/m<sup>2</sup></u>
		<b>objektbezogener Wert der ETW Nr. I 7 (Haus I) nach Kaufpreisanalyse</b> .....	= <b>1.995,- €/m<sup>2</sup></b>

Somit ergibt sich folgende abschließende **Vergleichsrechnung**:

**Wert ETW Nr. I 7 nach Kaufpreisanalyse:** 1.995,- €/m<sup>2</sup> x 105,03 m<sup>2</sup> .....= 209.535,- €

**Abschlag wegen Mängeln/Schäden:**

**am Sondereigentum:** Minderwert gem. Ableitung in Abschnitt 8.1.5 .....= - 5.000,- €

**am Gemeinschaftseigentum:** entfällt, ausreichende Instandhaltungsrücklage vorhanden...= - 0,- €

**sonstige Zu-/Abschläge:** entfällt.....= ± 0,- €

**Wert der Wohnung Nr. I 7 (Haus I) nach dem Vergleichswertverfahren.....= 204.535,- €**

**oder rd. 205.000,- €**



## 9.2 Vergleichswertermittlung Teileigentum TG-Stellplatz Nr. T 57 (Gebäudetrakt „Röttgersbank 3-9a“)

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses Bottrop sind Durchschnittspreise für gebrauchte Garagen und Tiefgaragen inkl. Bodenwertanteil ausgewiesen und der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen (Quelle: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

**Durchschnittspreise für gebrauchte Garagen und Tiefgaragen inkl. Bodenwertanteil**

Jahr	Tiefgaragen					Garagen					Carports				
	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Alter		Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Alter		Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Alter	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2014	13	10.385		12		43	5.805		34		2	5.000		13	
		4.500	12.500	9	16		2.000	10.000	8	55		5.000	5.000	13	13
2015	11	9.045		16		34	7.132		24		-	-	-	-	-
		5.000	12.500	8	37		4.000	10.000	4	52		-	-	-	-
2016	5	10.100		16		28	6.857		30		-	-	-	-	-
		5.500	12.500	13	21		3.000	10.000	6	64		-	-	-	-
2017	3	8.000		25		24	7.322		30		-	-	-	-	-
		6.000	12.000	19	37		2.500	15.000	10	65		-	-	-	-
2018	2	9.000		39		30	7.437		29		-	-	-	-	-
		8.000	10.000	35	42		3.000	16.500	2	60		-	-	-	-
2019	4	8.500		19		25	8.060		31		-	-	-	-	-
		4.000	15.000	11	23		1.500	10.000	10	52		-	-	-	-
2020	31	9.109		22		28	8.311		28		1	8.000		17	
		7.000	17.000	16	57		5.000	15.000	1	52		-	-	-	-
2021	5	9.900		23		28	9.702		28		-	-	-	-	-
		5.000	14.500	9	43		4.000	15.000	9	51		-	-	-	-
2022	4	17.500		6		14	9.964		41		-	-	-	-	-
		15.000	20.000	1	10		5.000	16.000	4	79		-	-	-	-

Nach Auswertung der v.g. Marktdaten ist der ausgewiesene Wert des Jahres 2022 nicht repräsentativ, hier liegen lediglich 4 Verkaufsfälle vor; daher wird dieser Durchschnittswert in Höhe von 17.500,- € bei lediglich 4 Verkaufsfällen als „temporärer Ausreißer“ beurteilt. Die langjährigen Durchschnittspreise liegen zwischen 8.000,- bis 10.000,- €.

Für die weitere Bewertung werden daher die Durchschnittspreise der Jahre 2020/2021 zugrunde gelegt, danach ergibt sich

Verkaufsjahr	Ø-Preis	Preisrahmen	Ø-Alter	Anzahl der Fälle
	€	€	Jahre	
2020	9.109	7.000 – 17.000	22	31
2021	9.900	5.000 – 14.500	23	4
Gewogener Mittelwert (Anzahl der Fälle)	9.200		22-23	

**Vergleichsrechnung**

**Ausgangswert** = Durchschnittspreise für Tiefgaragenstellplätze  
nach vorheriger Wertanalyse (Verkäufe 2020/2021) .....= **9.200,- €**

*Abweichungen:*

+ 15,0 % Zuschlag als Anpassung an die Marktlage ggü. dem statistischen  
Mittelwert des Verkaufsjahres 2020/21, steigende Tendenz

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

± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen abweichendem Alter - entfällt, tatsächlich 25  
Jahre ggü. 23 Jahre der v.g. Vergleichspreise

± 0,0 % sonstige Zu-/Abschläge: entfällt

+ 15,0 % Zuschlag zu 9.200,- € .....= + 1.380,- €  
= 10.580,- €

*Minderwert* (über die normale Alterung hinausgehender Minderwert) wegen *Bau-*  
*mängel/Schäden*: entfällt .....= ± 0,- €

**Wert des TG-Stellplatzes Nr. T 57 nach dem Vergleichsverfahren.....= 10.580,- €**  
**oder rd. 11.000,- €**



## 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.

### 10.1 Verkehrswert ETW Nr. I 7 (Haus I)

<b>ERTRAGSWERT</b>	gemäß Abschnitt 8.5	=	<b>215.000,- €</b>
<b>VERGLEICHSWERT</b>	gemäß Abschnitt 9.0	=	<b>205.000,- €</b>

Der Verkehrswert wird auf der Basis des ermittelten **Ertragswertes** abgeleitet und durch den Vergleichswert (**objektbezogener Wert nach Marktanalyse** gestützt. Beide Werte werden gleichgewichtig beurteilt, die Differenz zwischen den Werten liegt im Bereich der Schätzungsungenauigkeit. Der arithmetische Mittelwert aus beiden Werten entspricht dem **Verkehrswert** mit **210.000,- €**.

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

Unter Berücksichtigung aller festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Lage-, Zustandsmerkmale des Grundstücks und des Immobilienmarktes am Bewertungsstichtag schätze ich den **unbelasteten Verkehrswert** (d.h. ohne Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuches) der **Eigentumswohnung I 7** im Dachgeschoss und Spitzboden links des Hauses **"Röttgersbank 1a" (Haus I)** in **46238 Bottrop-Batenbrock** (eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bottrop, Blatt 20107) am **Bewertungsstichtag 1. Juni 2023** Geschäftsverkehr auf:

**210.000,- €**

(in Worten: --zweihundertzehntausend – Euro)

**10.2 VERKEHRSWERT Teileigentum / Tiefgaragenstellplatz Nr. T 57**

<b>ERTRAGSWERT</b>	<b>gemäß Abschnitt 8.2.2</b>	<b>=</b>	<b>11.000,- €</b>
<b>VERGLEICHSWERT</b>	<b>gemäß Abschnitt 9.2.2</b>	<b>=</b>	<b>11.000,- €</b>

Der Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes wird auf der Basis des Ertrags- und Vergleichswertes ermittelt, beide Werte sind in diesem Fall identisch. Ein aus Herstellungskosten abzuleitender Sachwert je Tiefgaragenstellplatz hat letztendlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert, eine Sachwertermittlung ist daher nicht zweckdienlich und entfällt.

Unter Berücksichtigung aller festgestellten wertbeeinflussenden Umstände und der Lage auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert des zu bewertenden *Teileigentumsrechtes* Nr. T 57 - Stellplatz in der örtlichen Tiefgarage des Gebädetraktes "Röttgersbank 3-9a" in 46238 Bottrop-Batenbrock (eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Bottrop, Blatt 19824) am *Bewertungsstichtag 1. Juni 2023* im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf:

**11.000,- €**

(in Worten: -- elftausend-- Euro)

**10.3 VERKEHRSWERT - Zusammenstellung**

<b>Verkehrswert ETW Nr. I 7 (Haus I)</b> .....	<b>=</b>	<b>210.000,- €</b>
<b>Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. T 57 (Gebäudetrakt „Röttgersbank 3-9a“)</b> .....	<b>=</b>	<b>11.000,- €</b>
<b>Gesamter Verkehrswert (Summe der Einzelwerte)</b> .....	<b>=</b>	<b>221.000,- €</b>

Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 38 zzgl. Anlagen und wird auftragsgemäß in 4-facher Ausfertigung erstellt, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

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

**Dorsten, den 24. Juli 2023**

( **Dipl.-Ing. M. Müller** )

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -

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

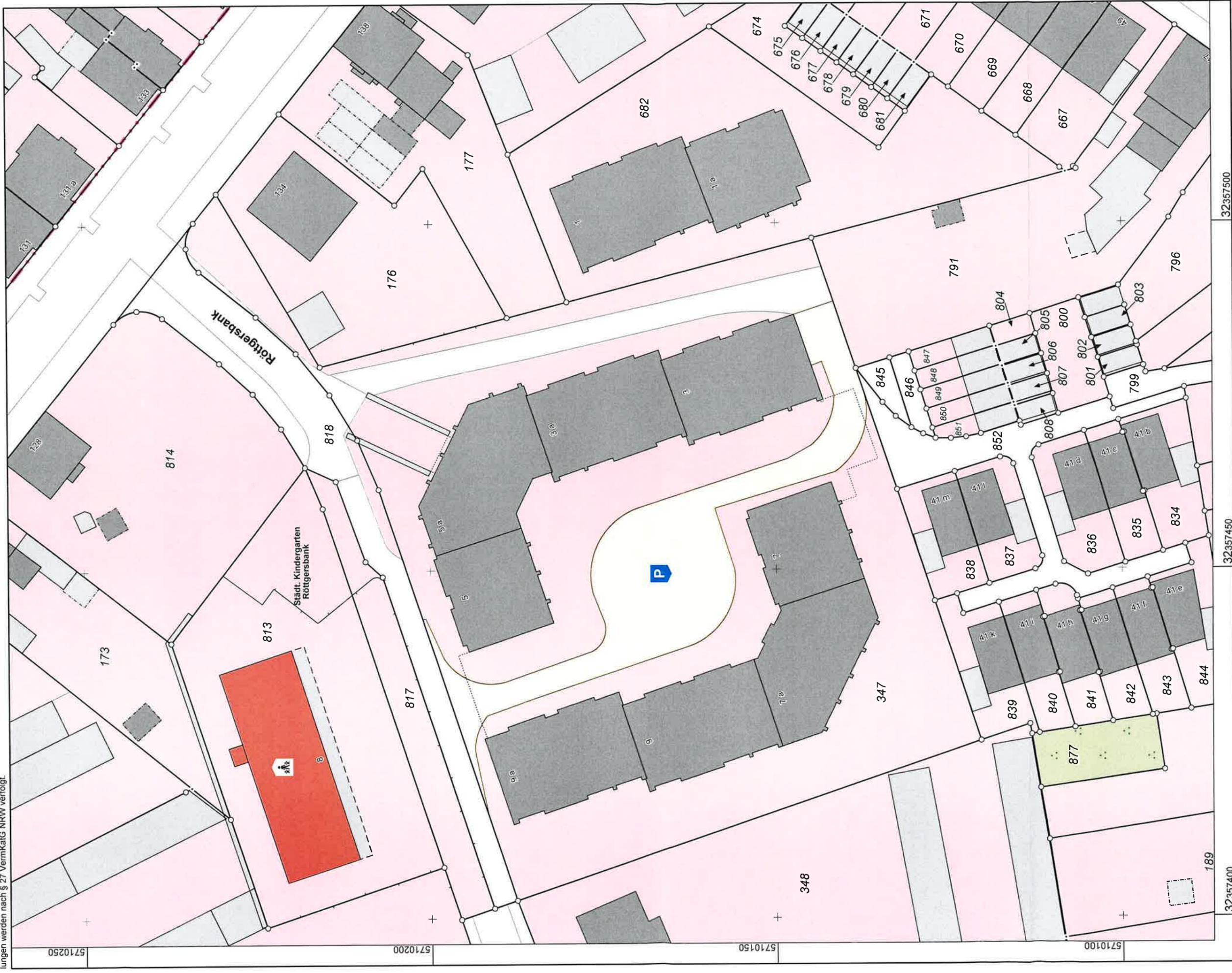


zum Wertgutachten „Röttgersbank 1a“, ETW I7, 46238 Bottrop-Batenbrock

Katasterkarte 1 : 500

---

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



zum Wertgutachten „Röttgersbank 1a“, ETW I7, 46238 Bottrop-Batenbrock

Übersichtsplan zur Teilungserklärung

---

Jr 50

741

Ostring

581

344

176

177

682

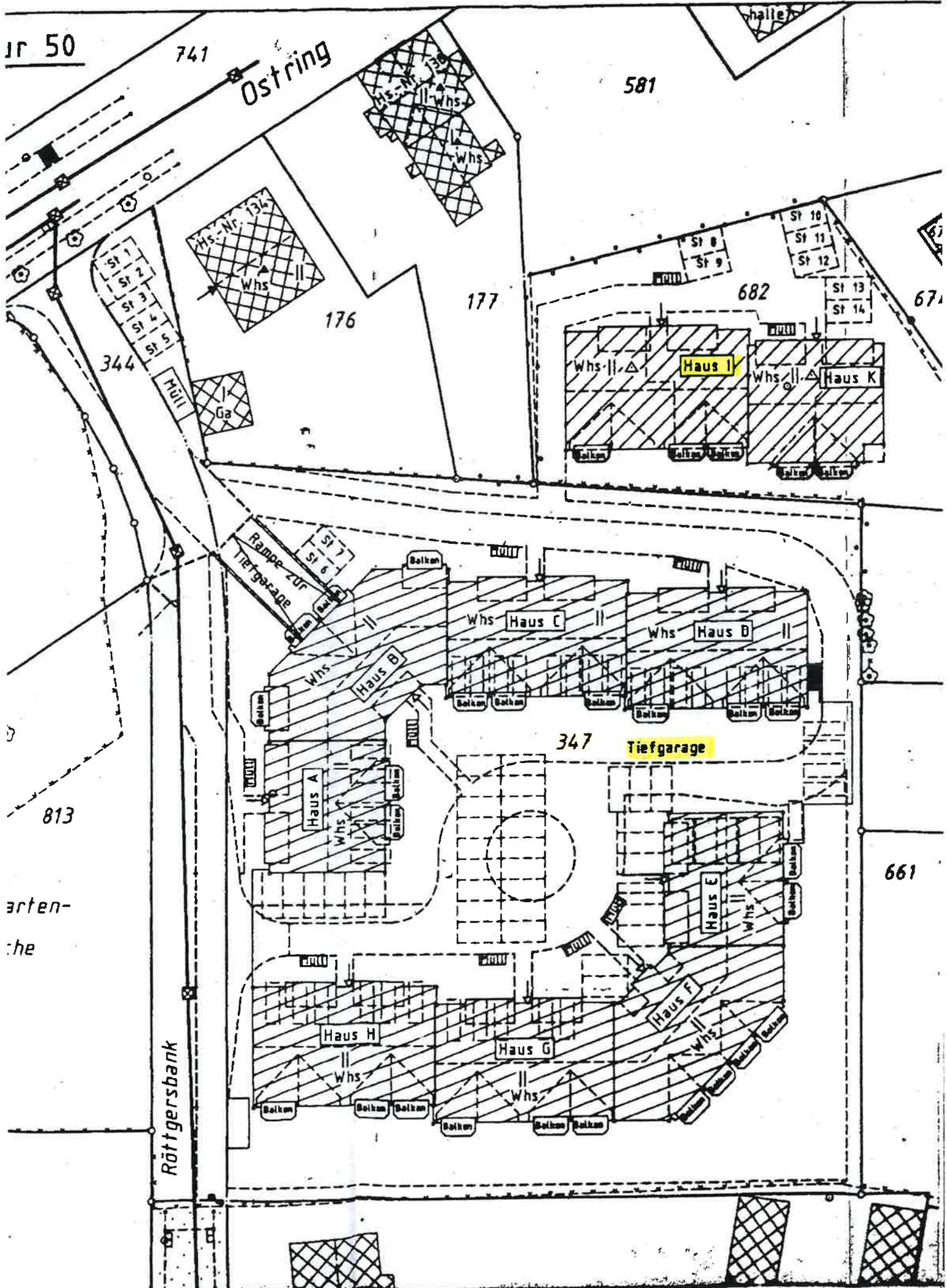
671

813

arten-  
the

Röttgersbank

661



zum Wertgutachten „Röttgersbank 1a“, ETW I7, 46238 Bottrop-Batenbrock

Teilungspläne KG / ETW I7 (DG/Spitzboden)

Kellergeschoss

