

## **Vorbemerkung**

Bei der vorliegenden Ausgabe handelt es sich um eine Internetversion des Gutachtens; diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass personen- und grundstücksbezogene Daten unkenntlich gemacht bzw. mit ##) versehen wurden und sie nicht alle Anlagen enthält.

Das vollständige Originalgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

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

## Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB

**Objekt:** Kirchhellener Str. 358  
46240 Bottrop  
*freistehendes Zweifamilienhaus  
mit Garage im Außenbereich  
gem. § 35 BauGB*

**Auftraggeber** Amtsgericht Bottrop  
AZ: 016 K 22/24

**Verfasser** Jens Hüsemann



Abb.: straßenseitige Ansicht

**Wertermittlungsstichtag** 11. Dezember 2024

**Qualitätsstichtag** 11. Dezember 2024

### Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

**Bodenwert** 200.000 €

**Sachwert** (gemindert um Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung / BoG\*) 255.000 €

**Ertragswert** (gemindert um Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung / BoG\*) 255.000 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale\*** -10.000 €

**Risikoabschlag hinsichtlich Zustand/Ausstattung  
aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung** -11.000 €

**Verkehrswert (gem. § 194 BauGB)** 255.000 €

## Ausgangsdaten

<b>Objekt</b>	Kirchhellener Str. 358, 46240 Bottrop-Eigen	
<b>Art der Nutzung</b>	freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage im Außenbereich gem. § 35 BauGB	
<b>Wertermittlungstichtag</b>	11.12.2024	<i>Tag der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung)</i>
<b>Grundstücksgröße</b>	3.876 m <sup>2</sup>	<i>Flurstück 35 insgesamt</i>
<b>Ursprungsbaujahr</b>	1904	
<b>Wohn-/Nutzfläche</b>	111,68 m <sup>2</sup> 88,99 m <sup>2</sup>	Wohnfläche im EG/OG Nutzflächen im KG und EG-Anbau
<b>Restnutzungsdauer</b>	10 Jahre	

## Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

<b>Bodenwert</b>	<b>200.000 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>255.000 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten gesamt</b>	<b>24,0%</b>
<b>Jahresrohertrag (marktüblich)</b>	<b>12.519 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>255.000 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>-10.000 €</b>
<b>Risikoabschlag wg. nicht durchführbarer Innenbesichtigung</b>	<b>-11.000 €</b>
<hr/>	
<b>Verkehrswert</b>	<b>255.000 €</b>
<b>Faktor Verkehrswert / Jahresrohertrag</b>	<b>20,4</b>
<b>Verkehrswertanteil pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (bei 178,43 m<sup>2</sup> oberirdisch) rd.</b>	<b>1.429 €</b>
<b>Bodenwertanteil am Verkehrswert</b>	<b>78,43%</b>

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Ausgangsdaten</b>	2
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	3 - 4
<b>1.0 Allgemeines</b>	
1.1 Auftraggeber	5
1.2 Auftragsdatum	5
1.3 Zweck des Gutachtens	5
1.4 Verwendete Gesetze und Verordnungen	5
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Wertermittlungsstichtag	5
1.7 Qualitätsstichtag	5
1.8 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber	5
1.9 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte	6
1.10 Anmerkungen	6
<b>2.0 Grundstücksbeschreibung</b>	
2.1 Umfeld	7 - 8
2.2 Grundstückseigenschaften	9
2.3 Infrastruktur	10 - 11
<b>3.0 Grundbuch, Rechte und Belastungen</b>	
3.1 Grundbuch / Grundstücksarten	12
3.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	13
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	14 - 15
<b>4.0 Gebäude und Außenanlagen</b>	
4.1 Gebäudeart / Konzeption	16 - 17
4.2 Baujahr	18
4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand	18
4.4 Objektdaten	18 - 20
4.5 Baubeschreibung	21 - 22
4.6 Bau- und Unterhaltungszustand	23 - 24
4.7 Beurteilung des Objektes	24
<b>5.0 Grundlagen der Wertermittlung</b>	
5.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	25
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
<b>6.0 Bodenwert</b>	
6.1 Verfahrensbeschreibung	26
6.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	26
6.3 Bodenwertableitung	27 - 28
6.4 Bodenwertberechnung	29
<b>7.0 Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren</b>	
7.1 Allgemeines	30
7.2 Herstellungskosten/ -wert der Gebäude (Neubauwert)	30
7.3 vorläufiger Sachwert, ohne Marktanpassung, ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale	31 - 34
7.4 endgültiger marktangepasster Sachwert, incl. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	35 - 36

<b>8.0</b>	<b>Ertragswert</b>	
8.1	Verfahrensbeschreibung	37
8.2	Rohertragsableitung	37
8.3	Bewirtschaftungskosten	38
8.4	Liegenschaftszinssatz	39 - 40
8.5	Ermittlung des Ertragswertes	41
<b>9.0</b>	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	42
<b>10.0</b>	<b>Verkehrswert</b>	
10.1	Ableitung Verkehrswert	43
10.2	Plausibilisierung Verkehrswert mit Ausgangs-/Vergleichsdaten	43
10.3	Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht	44
10.4	Zusammenstellung	44
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	45

## 1.0 Allgemeines

### 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bottrop, Abt. 016, Gerichtsstr. 24-26, 46236 Bottrop  
Aktenzeichen: 016 K 22/24

### 1.2 Auftragsdatum

Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Bottrop vom 30.10.2024 mit der Beauftragung gem. Beschluss vom 30.10.2024.

### 1.3 Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Bottrop vom 30.10.2024 soll im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert der Immobilie "Kirchhellener Str. 358" in 46240 Bottrop erstattet werden.

### 1.4 Verwendete Gesetze und Verordnungen

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

### 1.5 Ortsbesichtigung

Der Verfasser hat der Eigentümerin schriftlich einen Ortsbesichtigungstermin für den 11.12.2024 mitgeteilt. Zu diesem Termin ist weder die Eigentümerin noch ein Vertreter erschienen. Eine weitere schriftliche Aufforderung des Verfassers an die Eigentümerin, einen neuen Besichtigungstermin zu vereinbaren, blieb unbeantwortet.

***Nach Weisung des Amtsgerichtes erfolgt die Bewertung daher anhand der vorliegenden Unterlagen und dem äußeren Anschein des Objektes. Wegen der Risiken hinsichtlich nicht bekannter Ausstattung, Zustand und Nutzungssituation wird im Rahmen der Bewertung ein angemessener Abschlag berücksichtigt.***

### 1.6 Wertermittlungsstichtag

11.12.2024 (Tag der Orts-/Außenbesichtigung)

### 1.7 Qualitätsstichtag

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

### 1.8 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Bottrop vom 15./30.10.2024
- Beschluss des Amtsgerichtes Bottrop vom 30.10.2024
- Grundbuchauszüge vom 14.08.2024

#### 1.9 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte

- Auszug aus der Flurkarte der Stadt Bottrop vom 07.11.2024
- Baulastauskunft der Stadt Bottrop vom 11.11.2024
- Altlastenauskunft der Stadt Bottrop vom 12.11.2024
- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse der Bezirksregierung Arnsberg vom 20.11.2024
- Einsichtnahme in die Bauakte der Stadt Bottrop am 19.11.2024
- Bodenrichtwertauskunft über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Auskünfte über den Standort sowie verschiedene Marktberichte
- Hochwassergefährdung ([www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de))
- Gefährdungspotenzial des Untergrundes ([www.gdu.nrw.de](http://www.gdu.nrw.de))

#### 1.10 Anmerkungen

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

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

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

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

## 2.0 Grundstücksbeschreibung

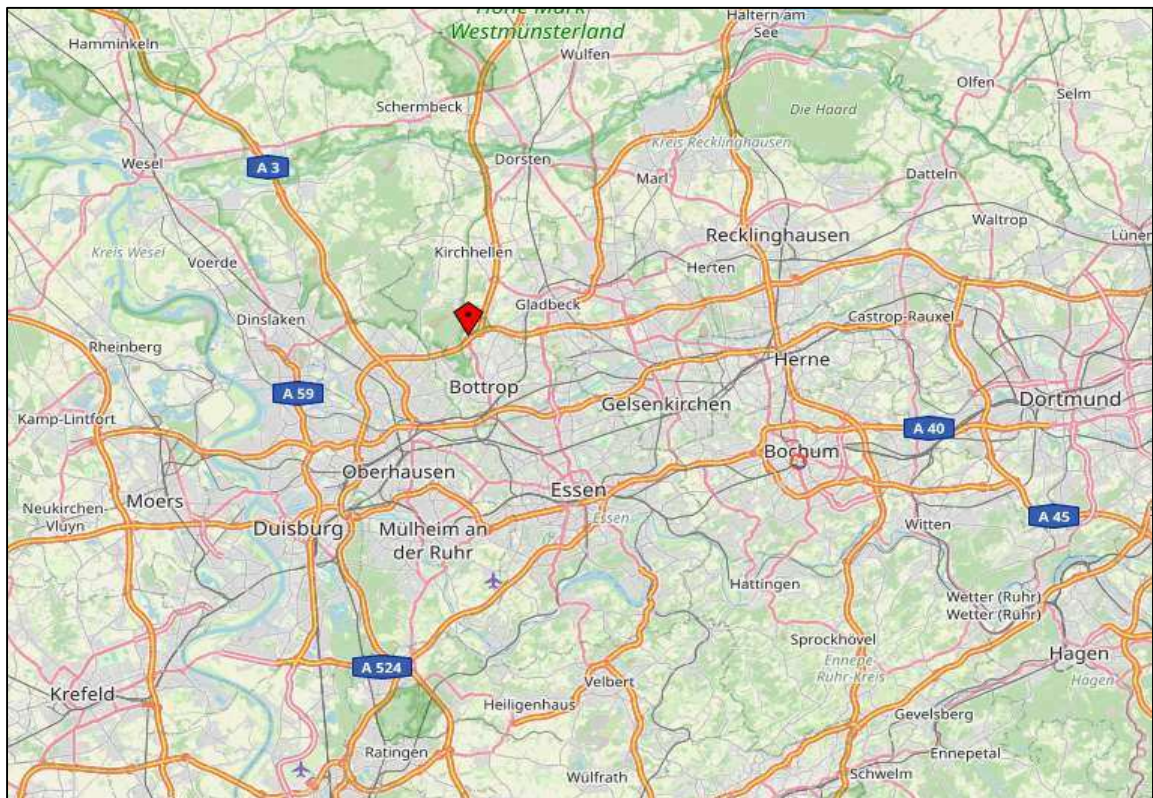
### 2.1 Umfeld

#### 2.1.1 Makrolage und Wirtschaftsdaten

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

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

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



(Abb.: Lage der Stadt Bottrop im Ruhrgebiet, Objektstandort rot dargestellt - Quelle: openstreetmap.de)

Mit Stand 31.12.2023 verfügt die Stadt über rd. 118.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung stellt sich unter Berücksichtigung der vergangenen 5 Jahre mit +0,6 % leicht steigend dar. Die Arbeitslosenquote Bottrops beträgt im August 2024 rd. 8,3 % und liegt somit über dem Landes- und Bundesdurchschnitt mit 7,4 bzw. 6,1 %. Stand 2023 wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Bottrops mit 92,7 unter dem Bundesdurchschnitt ausgewiesen.

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

#### 2.1.2 Mikrolage und bauliche Nutzung der näheren Umgebung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich in nördlicher Randlage des Stadtteils Eigen, welcher ca. 5 km Fahrstrecke von der Bottroper Innenstadt entfernt liegt. Die "Kirchhellener Straße" lässt sich als hoch frequentierte Zubringerstraße (L631) einstufen. Die Erschließung zum Objekt selbst erfolgt über einen parallel zur "Kirchhellener Straße" verlaufenden Abzweig der "Kirchhellener Straße", welcher südlich in die "Wilhelm-Tell-Straße" übergeht. Ein Fuß- und Radweg ist einseitig entlang der Straße vorhanden.

Die umliegende Bebauung setzt sich überwiegend aus 1 1/2-geschossigen Ein-/Zweifamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

#### 2.1.3 Immissionen

In ca. 150 m Luftlinie in südlicher Richtung liegt die Anschlussstelle Bottrop an die Autobahn A2. Gemäß Lärmkartierung NRW wird im Bereich des bewertungsgegenständlichen Objektes für den Straßenverkehr ein 24-h-Pegel von  $>70/<75$  dB ausgewiesen (Quelle: [www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de](http://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de)). Dabei handelt es sich um den zweithöchsten ausgewiesenen Pegel in der Lärmkarte. Die Immissionswerte sind somit deutlich erhöht.

Zur Orientierung: ein Pegel von 60 dB (A) tagsüber entspricht gemäß der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dem maximalen Tagespegel in Mischgebieten, Kerngebieten und Dorfgebieten.

Darüber hinaus waren vor Ort keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar. Vom Objekt ausgehende Emissionen waren nicht festzustellen. Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

#### 2.1.4 Nahversorgung, Kultur- und Freizeitangebote

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

Im näheren bis mittleren Umfeld des bewertungsgegenständlichen Grundstücks befinden sich ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Dienstleistungsbetriebe sind im Ortsteil, im weiteren Stadtgebiet (z.B. Stadtmitte) sowie den angrenzenden Städten (z. B. Dorsten, Oberhausen) vorhanden.

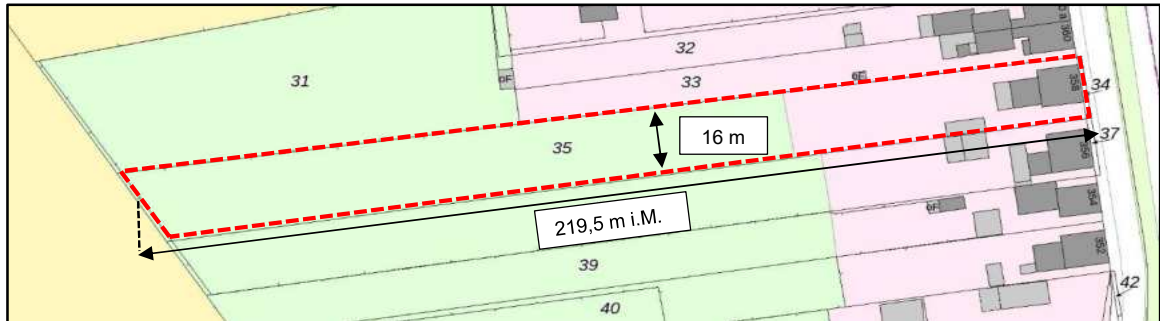
Darüber hinaus ist die medizinische Grundversorgung gesichert. Primäre Bildungseinrichtungen sind vorhanden. Weiterführende Versorgungseinrichtungen (Versorgung des mittel- und langfristigen Bedarfs), medizinische Maximalversorgung, weiterführende Bildungsinstitutionen, Kultureinrichtungen, etc. sind im weiteren Stadtgebiet, den angrenzenden Städten bzw. der Metropole Ruhr vorhanden.

## 2.2 Grundstückseigenschaften

### 2.2.1 Gestalt

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist nahezu regelmäßig/rechteckig geschnitten und verfügt über eine Grundstücksbreite von rd. 16,0 m sowie einer Grundstückstiefe von rd. 219,5 m. Folglich ist das Grundstück übertief. Mit der Front gen Osten grenzt das Grundstück an die "Kirchhellener Straße" an, über welche auch die Erschließung erfolgt.

An der südlichen Grundstücksgrenze besteht eine 1-seitige Grenzbebauung zum benachbarten Flurstück 36 (Kirchhellener Str. 356) in Form eines Nebengebäudes. Nahezu deckungsgleich steht in diesem Bereich auch die Garage des bewertungsgegenständlichen Grundstücks auf.



Katastralauszug - genordet (Quelle: www.tim-online.nrw.de; ohne Maßstab)

### 2.2.2 Topographie

Die Topographie des Grundstücks gestaltet sich, soweit im Rahmen der Außenbesichtigung erkennbar, weitestgehend eben.

### 2.2.3 Bodenbeschaffenheit / Altlasten

Nach vorliegender Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bottrop vom 12.11.2024 wird das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster/Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop geführt. *Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.*

Laut online-Auskunft des Geologischen Dienstes NRW besteht für das Bewertungsgrundstück kein Gefährdungspotenzial des Untergrundes, ein gesonderter/signifikanter Werteinfluss ist folglich nicht feststellbar.

### 2.2.4 Bergbauliche Einflüsse

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 20.11.2024 liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Neu-Oberhausen V" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG AG, Im Welterbe 10, 45141 Essen.

Bei anstehenden Baumaßnahmen wird empfohlen eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob noch mit Schäden aus der Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Haniel-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung/Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3, 45128 Essen. Eine Anfrage bzgl. des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Schäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

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

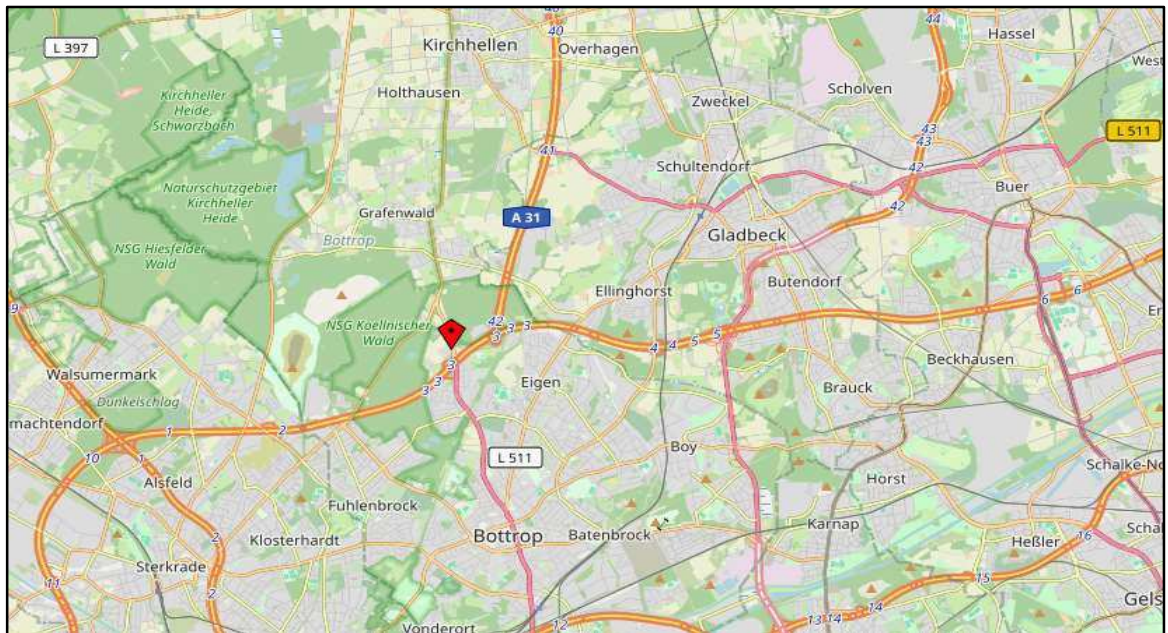
## 2.3 Infrastruktur

### 2.3.1 örtliche Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück ist über die asphaltierte "Kirchhellener Straße" mit befestigtem Gehweg erschlossen. Nicht anwohnerausweispflichtige PKW-Stellplätze sind entlang der Straße ausreichend vorhanden. Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen (z.B. Parkplatzsuchverkehr) ist nicht zu rechnen. Die Wohngrundstücke in der Siedlung verfügen i.d.R. über eigene Stellplätze in Garagen oder offenen Stellplätzen auf den Grundstücken.

Die Bundesautobahnen A2 / A31 "Anschlussstelle Bottrop" sind direkt (~150 m Luftlinie) erreichbar. Darüber hinaus ist die Anbindung an das dichte Verkehrsnetz des Ruhrgebietes gegeben. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum gegeben. Die nächste Bushaltestelle (Rolandstraße) befindet sich fußläufig in ca. 120 m Entfernung an der "Kirchhellener Straße".

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



Quelle: openstreetmap.de (Standort des Objektes "rot" markiert)

### 2.3.2 Vorhandene und gesicherte Erschließung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation (Gas nicht bekannt) bzw. die Entsorgung von anfallenden Abwässern ist gesichert.

Nach vorliegender Bescheinigung der Stadt Bottrop über Erschließungsbeiträge vom 04.12.2024 wird die Kirchhellener Straße (L631) von Hs. Nr. 224 bis zur "Bottroper Straße" gegenwärtig nicht als Erschließungsanlage im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB angesehen. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen kommt daher insoweit nicht in Betracht.

Nach dem vom Rat der Stadt Bottrop beschlossenen Haushaltsplan für das Jahr 2024 einschl. der Investitionsplanung bis zum Jahr 2027 sind straßenbauliche Maßnahmen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes NRW für die o.g. Erschließungsanlage nicht vorgesehen.

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

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

*Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.*

### 3.0 Grundbuch, Rechte und Belastungen

#### 3.1 Grundbuch / Grundstücksdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden durch den vorliegenden Grundbuchauszug vom 14.08.2024 festgestellt. Die Flurstücksangaben konnten durch den vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster verifiziert werden.

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im **Grundbuch von Bottrop, Blatt 746**.

##### Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Bottrop	156	35	Gebäude- und Freifläche Wohnen Kirchhellener Str. 358	1.140 m <sup>2</sup>
				Ackerland	2.736 m <sup>2</sup>
					3.876 m <sup>2</sup>

##### Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen keine Angaben.

##### Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Unter Bezugnahme auf das Ersuchen des Amtsgerichtes Bottrop vom 09.08.2024 - 16 K 22/24 - eingetragen am 14.08.2024.

##### Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Eintragungen in Abt. III des Grundbuches dienen in der Regel der Absicherung der Finanzierung des Objektes und haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

##### Hinweis

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

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

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

### 3.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

#### 3.2.1 Baulasten

Nach vorliegender Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bottrop vom 11.11.2024 sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

#### 3.2.2 Denkmalschutz

Das bewertungsgegenständliche Objekt ist nicht in der Denkmalliste eingetragen. Weiterhin besteht auch für die benachbarten Gebäude kein Denkmalschutz.

#### 3.2.3 Bodenordnungsverfahren

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

#### 3.2.4 Hochwasser

Gemäß online-Auskunft (Hochwassergefahrenkarte, Geoportal.de) besteht keine Hochwassergefährdung des Standortes.

#### 3.2.6 Sonstiges

Sonstige Rechte, Lasten oder Beschränkungen sind nicht bekannt und wurden vom Auftraggeber nicht benannt.

### 3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

#### 3.3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop ist das bewertungsgegenständliche Grundstück als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen.



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: gis.bottrop.de) / Standort des Objektes "rot" markiert

#### 3.3.2 Bebauungsplan / Bau- und Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Nach telefonischer Auskunft des Planungsamtes der Stadt Bottrop vom 03.02.2025 wird das Gebiet als "Splittersiedlung im Außenbereich" eingestuft. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird folglich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt.

Im Hinblick auf etwaige Erweiterungsmaßnahmen ist mit erheblichen Genehmigungseinschränkungen zu rechnen bzw. bedürfen diese einer planungsrechtlichen Vorprüfung durch die Genehmigungsbehörde. Insbesondere ein Rückbau des Objektes mit anschließender Neubebauung ist i.d.R. an die Voraussetzungen des § 35 (4) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB geknüpft. Um diesbezüglich eine rechtssichere Grundlage im Hinblick auf zukünftige Maßnahmen zu erhalten, ist eine qualifizierte bau- und planungsrechtliche Klärung unumgänglich.

#### 3.3.3 Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land.

#### 3.3.4 Lagequalität

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Bottrop im Ortsteil Eigen und lässt sich, insbesondere aufgrund der Stadtrand-/Außenbereichslage, der Erschließung, der Umgebungsnutzung bzw. -gestaltung sowie der Immissionen, ausgelöst durch die "Kirchhellener Straße" und die Autobahn A2, in eine mittlere, jedoch zentrale Außenbereichswohnlage mit durchschnittlicher Anbindung an die individuelle Infrastruktur und den Nahverkehr einordnen.

Die aktuelle Grundstücksnutzung mit einem Zweifamilienhaus nebst Garage ist als lagegerecht einzustufen.

### 3.3.5 Grundstückskennzahlen

Die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt nicht nach § 19 BauNVO, sondern dient zur Darstellung des Verhältnisses der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche ohne Nebengebäude (Garage).

Die Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt gem. § 16 (4) ImmoWertV.

Flurstück 35 - Wohnbaufläche (Vorderland)	1.140 m <sup>2</sup>
bebaute Fläche (Wohnhaus)	162 m <sup>2</sup>
unbebaute Fläche (exkl. Nebengebäude)	978 m <sup>2</sup>
GRZ vorhanden	0,14
BGF Wohnhaus	250,20 m <sup>2</sup>
GFZ vorhanden	0,20

Die Ermittlung der Geschossfläche wird unter Punkt 4.4.1 detailliert aufgeführt.

## 4.0 Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Gebäudeart / Konzeption

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Nach vorliegenden Grundrisszeichnungen zum Bauantrag 1903 (Fertigstellung vermutlich 1904) aus der Bauakte der Stadt Bottrop ist das bewertungsgegenständliche Grundstück mit einem teilweise unterkellerten, I-geschossigen Zweifamilienhaus mit DG-Ausbau und rückwärtigem, nicht unterkellertem, I-geschossigen Anbau bebaut.

Die "Wohneinheit-links" wird von der Straßen- bzw. Ostseite erschlossen, wobei dem Eingangsbereich folgend eine zentrale Treppenanlage an der südlichen Außenwand in das Dachgeschoss führt. Im Erdgeschoss selbst sind in dieser Wohneinheit insgesamt 2 Wohnräume sowie der angegliederte Stallanbau vorhanden.

Inwiefern die als Stallanbau genehmigten Bereiche bereits zu Wohnzwecken umgenutzt wurden, kann nicht abschließend beurteilt werden. Da in der Örtlichkeit in diesem Bereich von außen wohnungstypische Merkmale (z.B. Fenster inkl. Rollläden) vorgefunden wurden, ist es nicht unwahrscheinlich, dass dieser Bereich bereits ausgebaut wurde. Unabhängig davon wird der Bewertung die bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung zugrunde gelegt.

Im Dachgeschoss der "Wohneinheit-links" befinden sich insgesamt 3 Räume. Welche Wohnnutzung den einzelnen Räumen zugewiesen wurde, insbesondere wo die Bäder verortet sind, kann anhand der Grundrisse sowie der fehlenden Innenbesichtigung des Hauses nicht abschließend geklärt werden.

Das vordere Haupthaus verfügt über eine Teilunterkellerung, wobei der "Wohneinheit links" ein Kellerraum zugewiesen ist.

Die "Wohneinheit-rechts" wird über den nördlichen Seiteneingang erschlossen und verfügt im Erd- und Dachgeschoss jeweils über 2 Wohnräume, des Weiteren ist auch hier der Zugang zu einem Kellerraum gegeben.

Auch für diese Wohnung konnte nicht festgestellt werden, welche Nutzungen in den einzelnen Räumen verortet sind.

Hinsichtlich der Grundriss-Zonierung ist anzumerken, dass die Grundrisse im Hinblick auf heutige Anforderungen nicht mehr zeitgemäß bzw. überaltert sind, wenngleich auch eine Nutzung als Einfamilienhaus nach Durchführung etwaiger Umbaumaßnahmen denkbar ist.

Weiterhin ist anzumerken, dass die Fassade des Objektes baujahrestypisch als "Lochfassade" ausgebildet wurde und zudem zur Straßenseite orientiert über eine bündig mit der Außenwand aufstehende Gaube verfügt. Der Erdgeschossbereich inkl. der Gaube ist als Kratzputz ausgeführt. Die darüber liegenden Bereiche sind mit Schieferplatten verkleidet.

Als Besonderheit ist noch anzumerken, dass zwischen den Gebäudeteilen (Wohnhaus und Anbau) augenscheinlich ein Höhenversatz von schätzungsweise 50 - 75 cm vorhanden ist.

Das Grundstück ist teilweise eingefriedet, jedoch durchgehend stark zugewachsen. Auch an die Fassadenbereiche angrenzende Flächen sind tlw. zugewachsen und bedürfen dringend einer gärtnerischen Pflege. Die Zufahrt zur Garage ist aufgrund des vorbenannten Pflegezustands derzeit unpassierbar.

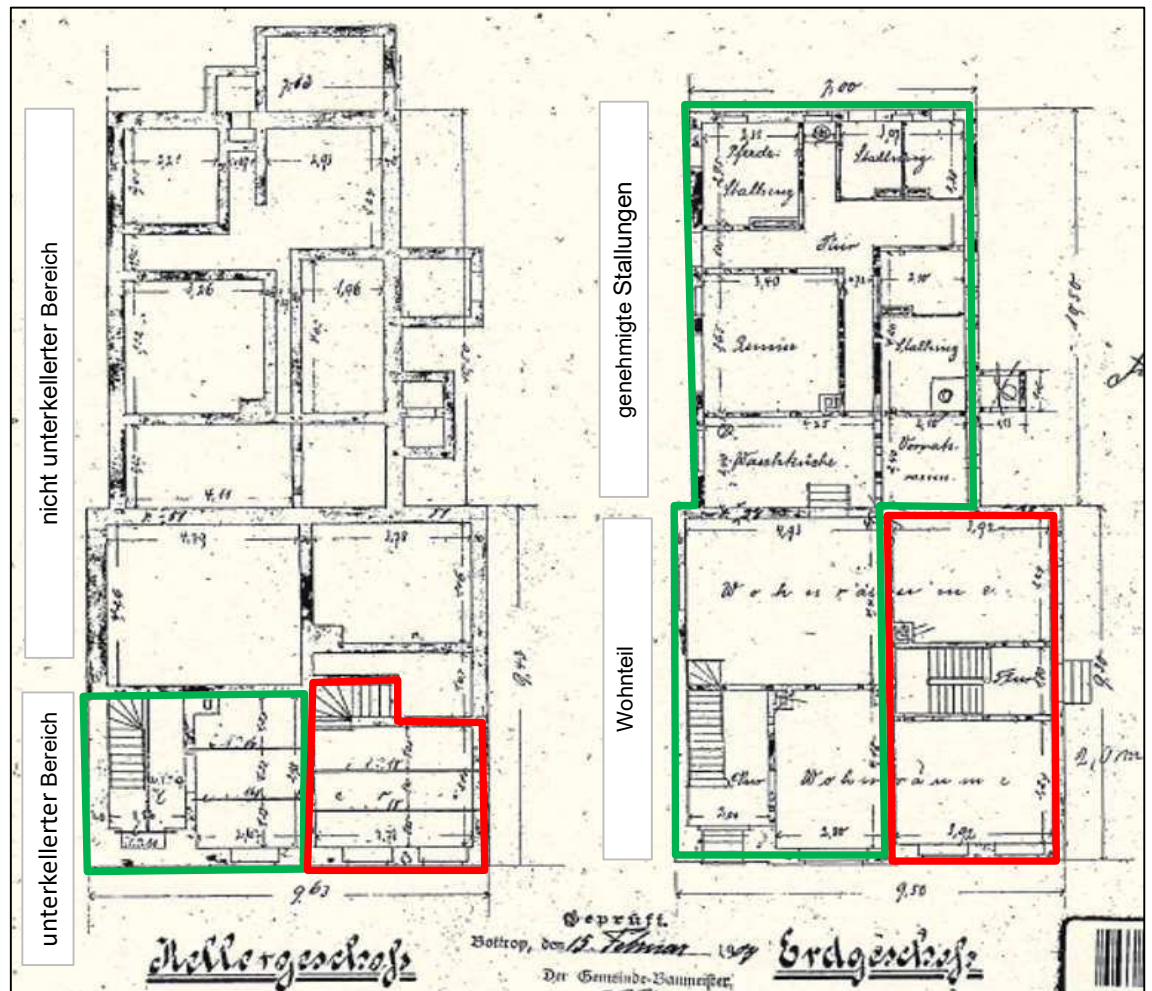


Abb.: Keller- und Erdgeschoss / Grundrisse aus der Bauakte

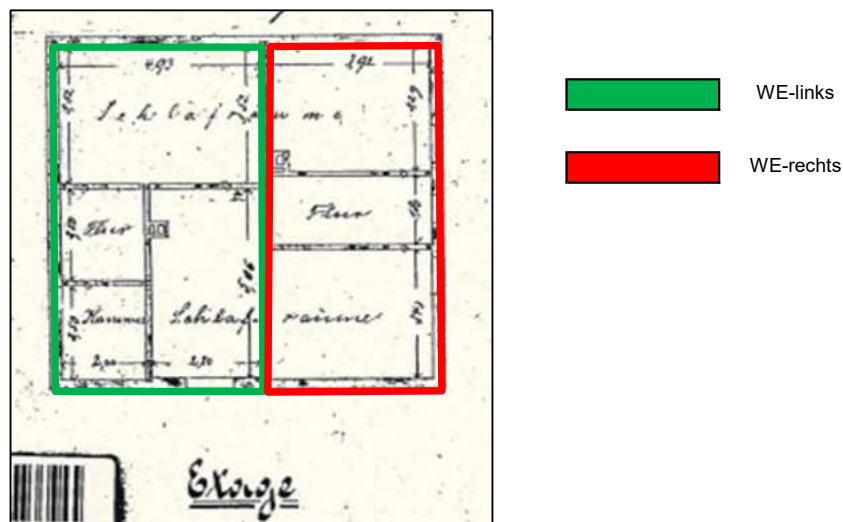


Abb.: Dachgeschoss / Grundriss aus der Bauakte

#### 4.2 Baujahr

Ausweislich der vorliegenden Bauunterlagen datiert sich das Ursprungsbaubjahr des bewertungsgegenständlichen Gebäudes auf das Jahr 1903 / 1904.

#### 4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand

Bezüglich der nachfolgenden Beschreibung ist anzumerken, dass eine Innenbesichtigung des Objektes nicht möglich war und sich die Angaben auf augenscheinlich erkennbare Maßnahmen im Rahmen der Ortsbesichtigung beziehen, welche die einsehbare Gebäudehülle inkl. Dach betreffen.

Seit Errichtung des Objektes wurden unter Berücksichtigung des Baujahres augenscheinlich vereinzelt Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Soweit erkennbar, wurde die Fassade tlw. mit einem Kratzputz, tlw. mit einer Schiefer- oder Eternitverkleidung saniert und zudem auch die Dächer neu eingedeckt, die Fenster (Kunststoff) wurden ebenfalls erneuert. Diese Maßnahmen liegen schätzungsweise bereits mindestens 25-30 Jahre zurück.

Dach und Fach waren zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem einfachen und modernisierungsbedürftigen Unterhaltungszustand, tlw. waren höhere Abnutzungserscheinungen im Bereich der Verschattungsanlagen (Rollläden) erkennbar. Die Dacheindeckung weist aufgrund des Alters augenscheinlich Modernisierungsbedarf auf. Auch die Entwässerungspunkte (Rinnen, Fallrohre) weisen einen altersbedingt modernisierungsbedürftigen Zustand auf.

Zu den haustechnischen Anlagen, deren Alter und Zustand bzw. zu im Objekt vorhandenen Bädern, Wand-, Decken- und Oberflächenbelägen und dergleichen können keine Aussagen getroffen werden.

Zusammenfassend weist das Wohnhaus im Bereich der Gebäudehülle einen Instandhaltungsrückstau und Modernisierungsbedarf auf. Schäden und Modernisierungserfordernisse an den nicht einsehbaren Bauteilen (z.B. Abdichtungen/Bodenplatte/Dachstuhl, etc.) können nicht ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Objektmerkmale ist im Zuge eines Eigentümerwechsels zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit kurzfristig mit Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen. Im Rahmen der Wertermittlung wird dieser Umstand bei der Wahl der Wertermittlungsparameter (Restnutzungsdauer) berücksichtigt und kein separater Abschlag angesetzt.

#### 4.4 Objektdaten

Die Objektdaten wurden auf Basis der vorliegenden Unterlagen nach Plausibilitätsprüfung entnommen bzw. auf Basis der vorliegenden Grundrisszeichnungen ermittelt.

Die Plausibilisierung bzw. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt in Absatz 4.4.4.

#### 4.4.1 Bruttogrundflächen (BGF)

Das Dachgeschoss wird unter Berücksichtigung der baukonstruktiven Merkmale (i.W. Dachneigung, lichte Höhe, Fußpunktausbildung) im Rahmen der Ermittlung der Geschossfläche für das Sachwertverfahren vollumfänglich angesetzt. Dieser Ansatz würdigt die erkennbare Ausbausituation.

Der Spitzboden des Haupthauses sowie der Dachraum des Anbaus bleiben unter Berücksichtigung der lichten Höhe bei der Ermittlung der BGF unberücksichtigt. Ein gesonderter Zuschlag erfolgt nicht.

##### Ermittlung der Geschossflächen

Kellergeschoss:	(9,63 m x 4,80 m) - (2,10 m x 0,70 m)	=	44,75 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	9,50 m x 9,30 m	=	88,35 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss-Anbau:	10,50 m x 7,00 m	=	73,50 m <sup>2</sup>
			<u>161,85 m<sup>2</sup></u>
Dachgeschoss	9,50 m x 9,30 m	=	88,35 m <sup>2</sup>

	Geschossfläche in m <sup>2</sup>		
	oberirdisch	unterirdisch	gesamt
Kellergeschoss		44,75	294,95
Erdgeschoss	161,85		
Dachgeschoss	88,35		
	<b>250,20</b>	<b>44,75</b>	

#### 4.4.2 Vermietbare Flächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden unter Hinzunahme der vorliegenden Pläne aus der Bauakte der Stadt Bottrop ermittelt. Zur Überprüfung wird eine Plausibilisierung der Flächen anhand der Grundrisszeichnungen und Flurkarte vorgenommen (Ausbaufaktoren). Befestigte Terrassenflächen waren in der Örtlichkeit nicht erkennbar, so dass diesbezüglich kein Ansatz erfolgt. *Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.*

Sollten insbesondere vor dem Hintergrund einer ggf. geänderten inneren Aufteilung der Flächen oder Nutzungsänderungen von Nutzflächen zu Wohnräumen zukünftig abweichende Angaben vorliegen, so ist die Verkehrswertermittlung zu überprüfen bzw. ggf. anzupassen.

	vermietbare Flächen in m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzflächen		
	Wohnflächen	Nutzflächen	Gesamtfläche
<u>Wohnung-rechts</u>			64,68
KG		11,91	
EG	28,07		
DG	24,70		
	<b>52,77</b>	<b>11,91</b>	
<u>Wohnung-links</u>			135,99
KG		10,33	
EG-Anbau		66,75	
EG	38,02		
DG	20,89		
	<b>58,91</b>	<b>77,08</b>	
<b>Objekt gesamt</b>	<b>111,68</b>	<b>88,99</b>	<b>200,67</b>

#### 4.4.3 Lichte Höhen der Geschosse

Ausweislich der beigegeführten Schnittzeichnungen beträgt die lichte Höhe im Kellergeschoss ~1,80 bis 1,90 m, im Erdgeschoss ~2,80 m sowie im Dachgeschoss im Bereich der Kehlbalckenlage ~2,60 m bis 2,70 m.

#### 4.4.4 Verhältniszahlen

Lage	gesamte Flächen in m <sup>2</sup>		Verhältnis WF/BGF	Sonstiges
	BGF	WF/NF		
EG inkl. Anbau	161,85	132,84	0,82	
DG	88,35	45,59	0,52	
m <sup>2</sup> gesamt (nur Vollgeschosse)	250,20	178,43	0,71	

Die ermittelten Ausbauverhältnisse sind insbesondere unter Würdigung der Ausbausituation im Dachgeschoss (Schrägen, Treppenanteil) als plausibel einzustufen.

#### 4.4.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

Gemäß Bauakte datiert sich das Ursprungsbaupjahr des Objektes auf das Jahr 1904, welches als Grundlage für die Ermittlung der Restnutzungsdauer herangezogen wird.

Modernisierungen im Bereich der Gebäudehülle wurden teilweise durchgeführt, liegen jedoch augenscheinlich bereits geraume Zeit zurück. Dennoch haben die Modernisierungen einen positiven Einfluss auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes und werden im Rahmen dieser Bewertung sachverständig mit einer "Verjüngung" von 50 Jahren beurteilt.

Baujahr	1904
Wertermittlungsstichtag	11.12.2024
Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag	120 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer ohne Berücksichtigung der Modernisierungen	-40 Jahre
Verjüngung aufgrund durchgef. Modernisierungen	+50 Jahre
<b>Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Modernisierungen</b>	<b>10 Jahre</b>
fiktives Alter bei einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren	70 Jahre
fiktives Baujahr bei einem fiktiven Alter von 70 Jahren	1954

Die **Restnutzungsdauer von 10 Jahren** wird der Berechnung zugrunde gelegt.

## 4.5 Baubeschreibung

### 4.5.1 Vorwort

**Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf dominierende Bauteile, Zustands- und Ausstattungsmerkmale, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung angetroffen wurden. Das Grundstück inkl. Garage und Haus waren nicht zugänglich, so dass nur einsehbare Bauteile dargestellt werden sowie Sachverhalte, welche den Bauunterlagen zu entnehmen sind. Die Baubeschreibung stellt somit den Ist-Zustand dar.**

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

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

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

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

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

#### 4.5.2 Rohbau (Haupthaus inkl. Nebengebäude)

Fundamente	Mauerwerk nach statischen Erfordernissen der Bauzeit
Kellerwände	Mauerwerk der Bauzeit
Geschossaußenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, Holzfachwerk
Feuchtigkeitsisolierung	senkrechte und waagerechte Feuchtigkeitsperren baujahrsbedingt vermutlich nicht vorhanden
Wärme-/Schallschutz	entsprechend der Bauzeit
Decken	über KG Kappendecken, sonst Holzbalkendecken
Treppen	vermutlich Einbautreppen
Dachform/-konstruktion	Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachgaube
Dacheindeckung	Betondachsteine (schwarz)
Dachentwässerung	halbrunde Rinnen und Fallrohre aus Zink/Kunststoff
Fassade	Kratzputz (weiß gestrichen), Schiefer-/Eternitplatten
Haustür	Aluminium (eloxiert)
Fenster	Kunststofffenster (weiß)
Rollläden	teilweise Kunststoffrollläden vorhanden

4.5.3 Innenausbau *wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung nicht feststellbar*

4.5.4 haustechnische Anlagen *wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung nicht feststellbar*

4.5.5 Nebengebäude Garage vermutlich Massivbauweise

#### 4.6 Bau- und Unterhaltungszustand

##### 4.6.1 Genehmigungskonformität

Bezüglich des Wohnhauses mit Anbau liegt die am 15.02.1904 seitens der Stadt Bottrop geprüfte Bauzeichnung vor. Mit Ausnahme kleinerer Abweichungen (geänderte Ausführung der Gaube sowie tlw. geänderte Höhen- und Breitenverhältnisse der Fenster) stellt diese im Bereich der Gebäudehülle den gegenwärtigen Bauzustand dar. Die aufstehende Garage wurde unter dem Aktenzeichen I-K-24-70 am 03.11.1970 genehmigt.

Bezüglich des Anbaus ist festzustellen, dass Eingriffe in die Fassade vorgenommen wurden, was den Rückschluss nahelegt, dass diese Bereiche bereits zu Wohnraum umgebaut wurden, was sich aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung jedoch nicht abschließend überprüfen lässt. Ausweislich der Wohn- und Nutzflächenberechnung wird dieser Bereich aufgrund der fehlenden Genehmigungsdokumentation nicht als Wohnfläche erfasst.

Es ist folglich nicht auszuschließen, dass in den nicht besichtigten Innenbereichen genehmigungsbedürftige Umbauten erfolgt sind, welche einer planungs- und bauordnungsrechtlichen Prüfung bedürfen.

Für die Wertermittlung wird von einer Genehmigungskonformität für die baulichen Anlagen ausgegangen. Sollten diesbezüglich abweichende Erkenntnisse vorliegen, ist die Wertermittlung entsprechend anzupassen (abweichende Wohnflächen, Kosten für die Einholung einer nachträglichen Baugenehmigung, Rückbaukosten).

Ausweislich der vorliegenden Flurkarte beträgt der Grenzabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze zum Wohnhaus "Kirchhellener Str. 360" rd. 2,0 m und unterschreitet damit die gem. heutigem Abstandsflächenrecht notwendige Abstandsfläche von mind. 3,0 m (vgl. §6 Landesbauordnung NRW). Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass Bestandsschutz besteht. Jedoch ist im Hinblick auf zukünftige Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen davon auszugehen, dass dieser Umstand von der Genehmigungsbehörde neu geprüft wird.

Insbesondere bei einer Folgebebauung sind Abstandsflächen nach geltendem Recht einzuhalten.

##### 4.6.2 Umweltverträglichkeit / energetischer Zustand

Zunehmend gewinnt das Thema Nachhaltigkeit bzw. ESG (Environmental, Social und Governance) als neuer marktprägender Wettbewerbsfaktor in der Bau- und Immobilienwirtschaft an Bedeutung. Erforderlich für eine Beurteilung von Nachhaltigkeitsmerkmalen sind u.a. das Vorliegen eines Energieausweises, eine Nachhaltigkeitszertifizierung, Energiekennwerte sowie Informationen über den verwendeten Energieträger und die Höhe der CO<sub>2</sub> Emissionen.

Aufgrund der bisher noch fehlenden Strukturen können die möglichen Auswirkungen von Nachhaltigkeitsmerkmalen auf die Immobilienwertermittlung aktuell nicht abschließend beurteilt werden. Auch eine Überlagerung der Auswirkungen mit anderen Einflüssen erschwert in der Regel eine isolierte Betrachtung oder Quantifizierung. Dennoch ist davon auszugehen, dass entsprechende Werteinflüsse in Folge der bereits bekannten und zu erwartenden ESG-Regularien in aktuell getätigten Transaktionen mit eingeflossen sind und somit in aktuell veröffentlichten Vergleichsparametern Berücksichtigung gefunden haben.

Der allgemeine Markttrend im Hinblick auf Energieeffizienz ist als relevantes Preiskriterium einzustufen und wird für das Wertermittlungsobjekt nach sachverständigem Ermessen berücksichtigt (insbesondere durch die getroffenen Ansätze für Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz sowie Sachwertfaktor).

Ein Energieausweis für das Objekt lag nicht vor. Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind nicht Bestandteil des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungen oder Erweiterungen des Gebäudes bzw. Verkauf oder Vermietung ein Energieausweis beschafft werden muss. Im Hinblick auf das Gebäudealter und die erkennbare Gebäudesubstanz ist davon auszugehen, dass das Objekt eine einfache energetische Qualität im Bereich der Gebäudehülle und der haustechnischen Anlagen verfügt.

#### 4.6.3 Kontaminationen

Untersuchungen bezüglich eventueller Kontaminationen etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zu den Zeitpunkten, wo die Verwendung asbesthaltiger Baustoffe die Regel war, Sanierungen am Objekt durchgeführt wurden. Insbesondere im Hinblick auf die Fassadenplatten ist eine Überprüfung erforderlich, ob diese bereits über Asbestbestandteile verfügen (asbesthaltiger Kleber, Fasern, etc.).

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

#### 4.6.4 Befall tierischer und pflanzlicher Schädlinge

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

#### 4.6.5 Baumängel / Modernisierungserfordernisse

Im Bereich der Gebäudehülle weist das Objekt insbesondere unter energetischen Aspekten einen modernisierungsbedürftigen Zustand auf. Inwieweit sich dies im Inneren des Gebäudes fortsetzt, kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass ein Abriss von Wohngebäuden im Außenbereich aufgrund der Genehmigungserschwernisse für einen Ersatzbau in der Regel nicht in Betracht gezogen wird, werden diese Umstände bei der Wertermittlung hinreichend im Sachwertfaktor, dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer erfasst.

Es ist zudem nicht auszuschließen, dass durch den andauernden Leerstand in Verbindung mit fehlender Lüftung und Beheizung im Inneren des Gebäudes Schäden aufgetreten sind.

Die vorbenannten Umstände werden durch einen angemessenen Risikoabschlag im Rahmen der Wertermittlung gewürdigt. Die Tatsache, dass das Grundstück einen erheblichen Pflegerückstand aufweist, wird als "besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal" erfasst.

#### 4.7 Beurteilung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein einfach ausgestattetes, baujahrstypisch konzipiertes Zweifamilienhaus in Außenbereichslage, welches die Ansprüche an heutigen Wohnraum nur noch bedingt erfüllt (überalterte Grundausstattung). Eine Beurteilung der Innenräume kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht erfolgen.

Zudem ist eine Einzelgarage vorhanden, welche augenscheinlich nutzungsgerechte Merkmale aufweist.

Die Grundstücksbereiche sind insgesamt stark zugewachsen und weisen einen erheblichen Pflegerückstand auf. Auch Anfahrbarkeit der Garage ist im jetzigen Zustand nicht gegeben.

## 5.0 Grundlagen der Wertermittlung

### 5.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

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

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

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

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

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

### 5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

## 6.0 Bodenwert

### 6.1 Verfahrensbeschreibung

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

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

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

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

### 6.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024



(Abb: Quelle [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))

Quelle	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
	in der Stadt Bottrop
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	250 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	1
Tiefe	35 m
Bemerkung	Splittersiedlung im Außenbereich
	Himmelsrichtung: 1,04

### 6.3 Bodenwertableitung

Für das zu bewertende Flurstück 35 besteht eine grundbuch- und katasterliche Ausweisung in

1.140 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche  
2.736 m<sup>2</sup> Ackerland  
3.867 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur ist für die Wohnbaufläche die Aufteilung in eine Vorder- und Hinterlandfläche vorzunehmen.

Die **Vorderlandfläche** ergibt sich, entsprechend der Richtwertdefinition bis 35 m Tiefe, mit einer Größe von  $\sim 16,00 \text{ m}^2 \times 35,00 \text{ m} = \mathbf{560 \text{ m}^2}$ . Die Hinterlandfläche ergibt sich aus der Flächendifferenz Wohnbaufläche ./ Gesamtfläche mit  $3.867 \text{ m}^2 - 560 \text{ m}^2 = 3.307 \text{ m}^2$ .

Die rückwärtige Hinterlandfläche ist selbständig nicht bebaubar, qualitätsmäßig handelt es sich hier um eine "Gartenlandfläche als Hausanschlussfläche" im Außenbereich. Derartige Teilflächen (Hinterland/Gartenflächen, etc.) sind entsprechend ihrer Nutzung wertmäßig sachverständig einzustufen.

Das Hinterland ist unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsmöglichkeit gesondert zu beurteilen. Für eine reine Gartennutzung ist, für eine weitere 35 m tiefe Grundstücksfläche, in der Regel ein Wertansatz von 20 % des Bodenrichtwertes des Vorderlandes angemessen, wenn eine entsprechende Nutzung möglich ist. Entsprechend erfolgt eine Aufteilung in zwei Hinterlandzonen:

Das **Hinterland I** ergibt sich als Gartennutzung bis zu einer Tiefe von weiteren 35 m mit einer Fläche von  $\sim 16,00 \text{ m} \times 35,00 \text{ m} = \mathbf{560 \text{ m}^2}$ .

Das **Hinterland II** ergibt sich als Restfläche aus der Differenz der Gesamtfläche abzgl. Vorderland und Hinterland I mit einer Größe von  $3.867 \text{ m}^2 - 560 \text{ m}^2 - 560 \text{ m}^2 = \mathbf{2.747 \text{ m}^2}$ .

#### Lageplan zur Bodenwertableitung



Wertableitung Vorderland

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2024 bebaute Flächen im Außenbereich		250,00 €/m <sup>2</sup>
<u>Abweichungen</u> 0,0% Anpassung an die Marktlage: entfällt 0,0% Lageunterschied: entfällt bzw. im Richtwert erfasst 0,0% Größe: entfällt bei Aufteilung in Vorder-/Hinterland 0,0% Ausrichtung: entfällt bzw. im Richtwert erfasst 0,0% Tiefe: entfällt bei Aufteilung in Vorderland bis 35,0 m gem. Richtwert 0,0% Erschließungskosten: werden nicht erhoben		
<b>erschließungsbeitragsfreier Bodenwert - Vorderland</b>		<b>250,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>gerundet</b>		<b>250,00 €/m<sup>2</sup></b>

Wertableitung Hinterland I

Für das Hinterland I wird eine reine Gartennutzung in Hausnähe zugrunde gelegt. Für derartige Flächen wird gemäß Fachinformationen des Gutachterausschusses ein Wertansatz von 20 % des Bodenrichtwertes als angemessen erachtet, mithin: 250,00 €/m <sup>2</sup> x 0,2	<b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>
---	------------------------------

Wertableitung Hinterland II

<p>Die Größe dieser Fläche mit 2.747m<sup>2</sup> bzw. rd. 150 m Tiefe geht über übliche Tiefen von Hinterlandflächen mit ca. 35 m bzw. 70 m und einer Gesamtgrundstücksgröße deutlich hinaus. Auch die qualitätsmäßige Nutzung ist aufgrund des forstähnlichen Aufwuchses eingeschränkt.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird unter Würdigung der Tiefe und Qualität ein Ansatz von 5 % des Bodenrichtwertes als angemessen erachtet, mithin: 250,- €/m<sup>2</sup> x 0,05</p>	<b>12,50 €/m<sup>2</sup></b>
---	------------------------------

#### 6.4 **Bodenwert**

<b><u>Flurstück 35</u></b>				
Vorderland	560 m <sup>2</sup>	x	250,00 €/m <sup>2</sup>	140.000 €
Hinterland I	560 m <sup>2</sup>	x	50,00 €/m <sup>2</sup>	28.000 €
Hinterland II	<u>2.747 m<sup>2</sup></u>	x	12,50 €/m <sup>2</sup>	34.338 €
	3.867 m <sup>2</sup>			
<b>gesamter Bodenwert</b>				<b>202.338 €</b>
<b>oder rd.</b>				<b>200.000 €</b>

## 7.0 Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

### 7.1 Allgemeines

Die Ableitung der Herstellungskosten der jeweiligen Gebäude erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Es handelt sich dabei um Kostenkennwerte der Kostengruppe 300 und 400 in €/m² Bruttogrundfläche einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die NHK 2010 sind bundesdurchschnittliche Kostenwerte für die Neubau-Herstellung bestimmter Gebäude, sie enthalten keine Baujahrsgruppen.

Wertermittlungsstichtag	11.12.2024
-------------------------	------------

### 7.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Gebäudesachwert)

Neubauwert zum Wertermittlungsstichtag gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV

gewöhnliche Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	
Wertermittlungsstichtag	11.12.2024
Baupreisindex Wertermittlungsstichtag, III. Quartal 2024	165,7
Basis 2015 = 100, Preisreihe: Wohngebäude	
Baupreisindex Stichtag NHK 2010	90,1
Indexfaktor	1,84

Hinweis: Der Index wird bei der Ableitung der Kostenansätze (NHK 2010) berücksichtigt

Gebäude	Brutto-Grund- fläche (BGF)	Herstellungskosten incl. Baunebenkosten (BNK)			Gesamt-Herstellungskosten
		Kostenansatz NHK2010*)	incl. 17 % BNK Wohnhäuser incl. 12 % BNK Garagen		
		€/m² BGF	€	Index	€
1	2	3	4 = 2 x 3	5	6 = 4
Whs. unterkellert	133,10	690	91.839	1,84	168.984 €
Whs. nicht unterk.	88,35	833	73.596	1,84	135.417 €
Anbau nicht unterk.	73,50	333	24.476	1,84	45.036 €
<b>Herstellungskosten aller Gebäude in €</b>					<b>Summe 349.437 €</b>
*) Kostenansätze gem. NHK 2010 Wohnhaus, unterkellert: Typ 1.01 = 690,- €/m² (Stufe 1/2) Wohnhaus, nicht unterkellert: Typ 1.21 = 833,- €/m² (Stufe 1/2) Ansatz Anbau (wegen Ausbaubarkeit): ca. 40 % von Typ 1.21 = 333,- €/m²					

### alterswertgeminderte Herstellungskosten der Gebäude

Gebäude	Baujahr <i>fiktiv</i>	Alter <i>fiktiv</i>	GND	technische Wertminderung/ lineare Abschreibung		Gebäudezeitwerte	
	vgl. 4.4.5	Jahre		Jahre	%		€
7	8	9	10	11	12	13	14 = 6 - 13
Whs. unterkellert	1954	70	80	87,50	147.861		21.123 €
Whs. nicht unterk.	1954	70	80	87,50	118.490		16.927 €
Anbau	1954	70	80	87,50	39.407		5.630 €
vorläufiger Gebäudesachwert, Summe der jeweiligen Gebäudezeitwerte							43.680 €

### 7.3 Vorläufiger Sachwert

vorläufiger Sachwert, ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

<b>vorläufiger Gebäudezeitwert</b> , Summe der jeweiligen Gebäudezeitwerte, <b>schadensfreier/ endfertiger Zustand</b>	<b>43.680 €</b>
Minderwert wegen <b>Restausbaukosten</b> - entfällt	0 €
<b>vorläufiger Gebäudezeitwert</b>	<b>43.680 €</b>
besondere Bauteile (Zeitwert): z.B. Dachgaube	
pauschaler Wertansatz 1,0% von 43.680 €	437 €
besondere Einbauten (Zeitwert)	0 €
Sonstiges (Zeitwert)	0 €
Hausanschlüsse (Zeitwert) Wasser, Strom, Kanal	5.000 €
Zeitwert Außenanlagen 2,0% von 43.680 €	874 €
<b>Gebäudezeitwert</b> - incl. Zeitwert Bauteile/Einbauten/Außenanlagen	<b>49.991 €</b>
zzgl. <b>sachwertkompatibler Bodenwert</b> (Vorderland) - gem. Abschnitt 6.4	140.000 €
<b>vorläufiger Sachwert</b> ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV	<b>189.991 €</b>

**Anpassung des Sachwertes an die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt -**  
vorläufiger, marktangepasster Sachwert, jedoch ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer  
Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

<p><b>vorläufiger Sachwert</b> ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV</p>	<p><b>189.991 €</b></p>																										
<p>Gemäß ImmoWertV ist der vorläufig ermittelte Sachwert durch Anwendung geeigneter Marktanpassungsfaktoren (hier Sachwertfaktoren) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.</p> <p>Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschl. der regionalen Baupreisverhältnisse ist der bisher im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden "Sachwertfaktor" zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wurde.</p> <p>In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom zuständigen örtlichen Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständige geschätzt werden. In diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.</p> <p>Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen für die jeweilige Gebäudeart typischer Grundstücke ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktor sind wie folgt definiert:</p> <table border="0"> <tr> <td>Normalherstellungskosten</td><td>NHK 2010 (Anlage 1 Sachwert)</td></tr> <tr> <td>Gebäudebaujahresklassen</td><td>keine</td></tr> <tr> <td>Modernisierungsgrad</td><td>gemäß Sachwert-Richtlinie</td></tr> <tr> <td>Baunebenkosten</td><td>in den NHK 2010 enthalten, i.d.R: 17 % bei Wohnhäusern</td></tr> <tr> <td>Korrekturfaktoren für das Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)</td><td>1,0</td></tr> <tr> <td>Bezugsmaßstab</td><td>Brutto-Grundfläche (BGF)</td></tr> <tr> <td>Baupreisindex</td><td>Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes</td></tr> <tr> <td>Baujahr</td><td>ursprüngliches Baujahr</td></tr> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer</td><td>nach Anlage 1 ImmoWertV, i.d.R. 80 Jahre bei Wohnhäusern</td></tr> <tr> <td>Restnutzungsdauer</td><td>Gesamtnutzungsdauer abzgl. Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 1 ImmoWertV bzw. unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes</td></tr> <tr> <td>Alterswertminderung</td><td>lineare Abschreibung</td></tr> <tr> <td>Wertansatz für bauliche und sonstige Anlagen</td><td>kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <b>oder</b> pauschaler Ansatz in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses</td></tr> <tr> <td>Wertansatz für in der BGF nicht erfasste Bauteile</td><td>kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <b>oder</b> pauschaler Ansatz in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses</td></tr> </table>		Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 Sachwert)	Gebäudebaujahresklassen	keine	Modernisierungsgrad	gemäß Sachwert-Richtlinie	Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten, i.d.R: 17 % bei Wohnhäusern	Korrekturfaktoren für das Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	1,0	Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)	Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes	Baujahr	ursprüngliches Baujahr	Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1 ImmoWertV, i.d.R. 80 Jahre bei Wohnhäusern	Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzgl. Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 1 ImmoWertV bzw. unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes	Alterswertminderung	lineare Abschreibung	Wertansatz für bauliche und sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <b>oder</b> pauschaler Ansatz in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses	Wertansatz für in der BGF nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <b>oder</b> pauschaler Ansatz in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 Sachwert)																										
Gebäudebaujahresklassen	keine																										
Modernisierungsgrad	gemäß Sachwert-Richtlinie																										
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten, i.d.R: 17 % bei Wohnhäusern																										
Korrekturfaktoren für das Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	1,0																										
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)																										
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes																										
Baujahr	ursprüngliches Baujahr																										
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1 ImmoWertV, i.d.R. 80 Jahre bei Wohnhäusern																										
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzgl. Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 1 ImmoWertV bzw. unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes																										
Alterswertminderung	lineare Abschreibung																										
Wertansatz für bauliche und sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <b>oder</b> pauschaler Ansatz in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses																										
Wertansatz für in der BGF nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <b>oder</b> pauschaler Ansatz in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses																										

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine bzw. entsprechende Kaufpreisbereinigung	
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes nach Definition des örtlichen Gutachterausschusses	
Grundstücksfläche	marktüblich objektbezogene Grundstücksfläche nach Definition des örtlichen Gutachterausschusses	

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendeten Ableitungsmethoden und die zugrunde gelegten Daten des zuständigen Gutachterausschusses zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die der Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht vom Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Im Grundstücksmarktbericht Bottrop 2024 sind folgende Sachwertfaktoren ausgewiesen:

**Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2024**  
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

Vorläufiger Sachwert in Euro	Reihenmittel- häuser (17 Kauffälle)	Doppel-/ Reihenend- häuser (44 Kauffälle)	Freistehende Einfamilien- häuser (21 Kauffälle)	Zweifamilien- häuser (21 Kauffälle)
100.000	1,73	1,28	-	-
150.000	1,57	1,24	-	1,23
200.000	1,40	1,21	-	1,19
250.000	1,24	1,17	0,98	1,14
300.000	1,07	1,13	0,96	1,09
350.000	-	1,10	0,95	1,04
400.000	-	1,06	0,94	1,00
450.000	-	1,02	0,92	0,95
500.000	-	0,99	0,91	0,90
550.000	-	-	0,89	0,86

**Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser**

Legende: Kauffälle (blau), Regression (schwarz)

(Abb: Quelle Grundstücksmarktbericht Bottrop 2024, Seite 54/55)

Nach bisherigem Bewertungsverfahren ergeben sich folgende Parameter:		
vorläufiger Sachwert	<b>189.991 €</b>	
<u>Es ergibt sich folgende Zu-/ Abschlagsbewertung:</u>		
10,0 % Zuschlag (Sachwertfaktor = 1,10) als <b>Anpassung an die Marktverhältnisse</b> nach Beurteilung der absoluten Sachwerthöhe unter Würdigung der Objektart sowie des Baujahres.		
Grundlage sind Kaufpreisanalysen für freistehende Zweifamilienhäuser in	10%	
<b>Zeitanpassung</b> zum Bewertungsstichtag ggü. dem Untersuchungszeitraum aufgrund der Marktveränderung	0,0%	
<b>sonstige Zu- / Abschläge</b>	0,0%	
Summe der Zu-/Abschläge	<b>10,0%</b>	
<b>Anpassung an die Marktlage:</b> 10,0% von 189.991 €		<b>18.999 €</b>
<b>marktangepasster, vorläufiger Sachwert</b> , jedoch ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV		<b>208.990 €</b>

7.4 **Endgültiger Sachwert** unter Berücksichtigung der Marktlage und unter subsidiärer Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

<b>vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b> , jedoch ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV	<b>208.990 €</b>
<b>sonstige Zu- oder Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, z.B.:</b>	
1. <b>gebäudebezogene Besonderheiten</b> , Abweichungen ggü. Sachwertmodell · sonstige Zu-/Abschläge (entfällt)	<b>0 €</b>
1.1 <b>Baumängel / Bauschäden</b> Abschlag wegen <b>Baumängel, Bauschäden</b> (über die normale Alterung hinausgehender im Rahmen der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer) <u>hier</u> : Pflegerückstau des Grundstücks Minderwert gem. Abschnitt 9.1	<b>-10.000 €</b>
1.2 <b>wirtschaftliche Wertminderung</b> in % vom jeweiligen Gebäudezeitwert z.B. Grundrissnachteile, Isolierungs-/Schallschutznachteile, allgemeine Objektgestaltung entfällt bzw. im Sachwertfaktor gewürdigt	<b>0 €</b>
1.3 Abschlag wegen <b>unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand</b> entfällt, in der zugrunde gelegten Restnutzungsdauer erfasst	<b>0 €</b>
1.4 Zuschlag wegen <b>überdurchschnittlich gutem Unterhaltungszustand</b> entfällt	<b>0 €</b>
1.5 Abschlag wegen <b>erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen</b> abweichende Erträge entfällt	<b>0 €</b>
1.6 <b>sonstige Zu-/Abschläge:</b> Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung Minderwert gem. Ableitung im Ertragswertverfahren (Abschnitt 8.6)	<b>-11.000 €</b>
<b>Übertrag</b>	<b>187.990 €</b>

		<b>Übertrag</b>	<b>187.990 €</b>
<b>2.0 Besonderheiten baulicher und sonstiger Außenanlagen</b>			
Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell			
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Wertabweichung von üblichen Außenanlagen ggü. Modellansatz</li> <li>· Wertabweichungen von üblichen Bauteilen ggü. Modellansatz</li> <li>· Wertabweichung / Zulage für besondere Einbauten ggü. Modellansatz</li> <li>· Wertabweichung / Zulage für Nebengebäude/Garage ggü. Modellansatz</li> <li>· sonstiger Wertabweichungen ggü. Modellansatz</li> </ul>			
<b>Wertabweichungen ggü. Sachwertmodell:</b>			
Außenanlagen		0 €	
besondere Bauteile		0 €	
Einbauten		0 €	
Garage: pauschal zum Zeitwert		5.000 €	
Sonstiges		0 €	zus. 5.000 €
<b>3.0 Bodenbezogene Besonderheiten - Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Wertabweichung Bodenwert ggü. Modellansatz</li> <li>· Wert weiterer Flächenanteile, z.B. Hinterland ggü. Modellansatz,</li> <li>· Wert weiterer, eigenständig nutzbarer Flurstücke gem. Bodenwertableitung</li> <li>· Wertabweichung Erschließungskosten, z.B. EB-pflichtig / Wert noch zu zahlender Beiträge</li> <li>· Wertabweichung / Wertminderung durch Grundbuchbelastungen, Abt. II</li> <li>· Wertabweichung durch Baulasten ggü. Modellansatz</li> <li>· sonstige Bodenwertabweichungen ggü. Modellansatz</li> </ul>			
<b>Wertabweichungen ggü. Sachwertmodell:</b>			
Bodenwert		0 €	
Hinterlandanteil I+II	gem. Abschnitt 6.4	62.338 €	
weitere Flurstücke		0 €	
Erschließungskosten		0 €	
Grundbuch, Abt. II		0 €	
Baulasten		0 €	
Sonstiges		0 €	62.338 €
<b>Sachwert</b>			<b>255.328 €</b>
	<b>oder rd.</b>		<b>255.000 €</b>

## 8.0 Ertragswert

### 8.1 Verfahrensbeschreibung

Die Regelungen des Ertragswertverfahrens sind in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Wert des Grundstücks bzw. der Immobilie auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt.

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

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

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

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

### 8.2 Rohertragsableitung

Die **Mietableitung für die Wohnungen** ist der Anlage zum Gutachten zu entnehmen. Grundlage ist der zum Bewertungsstichtag 11.12.2024 aktuelle Mietspiegel Bottrop (Stand 01.01.2023). Die speziellen Abweichungen bei den mietwertbestimmenden Eigenschaften wurden durch angemessene Zu-/Abschläge berücksichtigt.

Für den **Anbaubereich** wird aufgrund der genehmigungsrechtlichen Nutzflächenqualität unter Würdigung der Erdgeschosslage und der damit einhergehenden wohnungsnahen Nutzbarkeit ein Ansatz von ca.70 % des Hauptmietansatzes als angemessen erachtet, mithin:  $(5,90 + 6,25) \times 1/2 \times 0,7 = 4,25 \text{ €/m}^2$ . Die Nutzfläche im Kellergeschoss bleibt ertragsmäßig unberücksichtigt.

#### Rohertragsberechnung

Bezeichnung		Wohnfläche m²	Mietansatz €/ m²		Rohertrag € monatlich
WE-rechts		52,77	5,90		311,34
WE-links		58,91	6,25		368,19
Anbau*		66,75	4,25		283,69
Garage	Anzahl	1	80,00		80,00
Sonstiges		0	0,00		0,00
Summe Wohn- / Nutzflächen		178,43			
<b>Summe Monatsrohertrag in €</b>					1.043,22
<b>jährlicher Rohertrag in €</b>					12.518,64
					gerundet auf
					<b>12.519,00</b>

#### Tatsächlich einkommende Miete

Das Haus steht leer, eine Miete kommt nicht ein. Aufgrund des Eigennutzungscharakters wird auf einen separaten Leerstandsabschlag verzichtet.

### 8.3 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

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

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

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

#### Instandhaltungskosten

11,70	€/p.a.	je m² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden
3,50	€/p.a.	30 % Ansatz für gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Lager-/Logistik-/Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen
88,00	€/p.a.	je Garage oder ähnliche Einstellplätze, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

#### Verwaltungskosten

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

#### Mietausfallwagnis

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

#### Korrekturfaktor

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

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

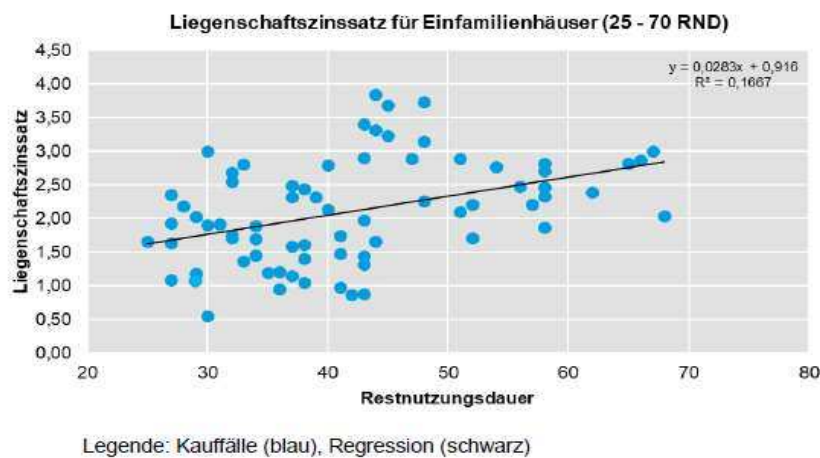
	m²/Anzahl	€/m²	€/m² x K.-Faktor	€/p.a.
Instandhaltung Wohnungen	111,68	11,70	14,08	1.572
Anbau	66,75	3,50	4,21	281
Garage	1,00	88,00	105,88	106
				1.959
Verwaltung Wohnungen	2	298,00	358,55	717
Garage	1	39,00	46,92	47
				764
Mietausfall	2%	von	12.519 €	250
<b>Das entspricht</b>	<b>23,75%</b>	<b>des Rohertrages oder rd.</b>	<b>24,0%</b>	<b>2.973</b>

#### 8.4 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss Bottrop hat im Grundstücksmarktbericht 2024 zum Zweck der Wertermittlung folgende Liegenschaftszinssätze für Ein-, Drei- und Mehrfamilienhäuser veröffentlicht, welche zur Orientierung herangezogen werden.

Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke nach Teilmärkten zum Stichtag Übersicht / Entwicklung ab 2023 in %						
Stichtag	Restnutzungs- dauer in Jahren	Einfamilien- häuser	Dreifamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Wohn- / Geschäfts- häuser	Gewerbe
01.01.2023	40 ± 15	1,75 ± 1,75	2,75 ± 1,00	3,50 ± 2,00	3,75 ± 1,50	-
01.01.2024	40 ± 15	2,00 ± 1,25	3,50 ± 1,00	4,50 ± 1,75	5,25 ± 0,50	-

Quelle: Grundstücksmarktbericht Bottrop 2024 , Seite 58



#### Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser 2023

Wohnlagen	Liegenschafts- zinssatz %	Anzahl	Kennzahlen				
			Ø Wfl m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø RND Jahre	Ø Mod. Punkte
alle Wohnlagen	2,10	72	124	2.777	8,74	42	5,3
Standardabweichung*	0,77		28	490	0,67	11	

\* Standardabweichung bezogen auf die Stichprobe (Anzahl ausgewerteter Kauffälle)

(Quelle: Grundstücksmarktbericht Bottrop 2024 , Seite 56)

	<b>Gutachterausschuss</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>
Restnutzungsdauer	42 Jahre (± 11)	10 Jahre
Kaufpreis (Wohnfläche)	2.777 € (± 490)	
Wohnfläche	124 m² (± 28)	111,68 m²
Nettokaltmiete	8,74 €/m² (± 0,8)	5,97 €/m²

Die Stichprobe wird als ausreichend aussagekräftig und das Bewertungsobjekt als teilweise vergleichbar eingestuft, so dass der ausgewiesene Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser herangezogen werden kann. Aufgrund der in Teilbereichen abweichenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes (Restnutzungsdauer, Wohnfläche, Nettokaltmiete) ist dieser jedoch insbesondere hinsichtlich der Lage- und Objektmerkmale anzupassen.

Unter Berücksichtigung der vorbenannten Merkmale sowie der aktuellen Marktlage wird ein **Liegenschaftszinssatz von 1,0 %** als angemessen erachtet.

## 8.5 Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag p.a. - marktüblich erzielbare Erträge - gem. Abschnitt 8.2	12.519 €						
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a. gem. Abschnitt 8.3 24,0% von 12.519 €	-3.005 €						
jährlicher Reinertrag	9.514 €						
abzgl. rentierlicher Bodenwertanteil 1,00% von 140.000 €	-1.400 €						
Reinertrag Gebäude	8.114 €						
Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor							
<table border="1"> <tr> <td>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</td><td>10 Jahre</td></tr> <tr> <td>Liegenschaftszinssatz</td><td>1,00%</td></tr> <tr> <td>Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)</td><td>9,47</td></tr> </table>	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre	Liegenschaftszinssatz	1,00%	Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)	9,47	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre						
Liegenschaftszinssatz	1,00%						
Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)	9,47						
Kapitalisierung Reinertrag = Ertragswert der baulichen Anlagen 8.114 € x 9,47	76.840 €						
zzgl. gesamter Bodenwert gem. Abschnitt 6.0	200.000 €						
vorläufiger Ertragswert = Gebäudeertragswert + Bodenwertanteil	276.840 €						
Zu- / Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, sofern nicht bereits im Berechnungsverfahren berücksichtigt Minderwerte gem. Abschnitt 9.1	-10.000 €						
sonstige Zu- / Abschläge Risikoabschlag hinsichtlich nicht bekanntem Zustand/Ausstattung des Hauses wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung pauschal: 15 % Abschlag vom Ertragswert der baulichen Anlagen: 76.840 € x 15,0% = 11.526 € gerundet	-11.000 €						
<b>Ertragswert</b>	<b>255.840 €</b>						
<b>oder rd.</b>	<b>255.000 €</b>						

### Würdigung des Verfahrensergebnisses:

Aufgrund der geringen Restnutzungsdauer (10 Jahre) und der Ertragskraft der baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob eine alsbaldige Freilegung des Grundstücks in Frage kommt. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn 1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder 2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

In diesem Fall sind die baulichen Anlagen -soweit von außen ersichtlich- noch nutzbar. Der ermittelte Ertragswert der baulichen Anlagen übersteigt den Bodenwert deutlich, was dem hohen Bodenwertanteil (übergroßes Grundstück) geschuldet ist. Unabhängig davon kann die Nutzung über die Restnutzungsdauer nachhaltig betrieben werden, so dass eine Freilegung -auch unter Würdigung der Objektart und Nutzung sowie insbesondere der Außenbereichslage- zum Stichtag nicht sachgerecht scheint.

## 9.0 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### 9.1 Baumängel und Bauschäden

Der unter Punkt 4.6.5 aufgeführte Pflegerückstau stellt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Wertbeeinflussung dar, da ein Käufer die Nutzbarkeit der Außenanlagen im angemessenen Umfang wiederherstellen wird.

Somit ist ein marktgerechter Abschlag in der Höhe vorzunehmen, wie der Grundstücksmarkt diesen bei der Kaufpreisfindung durchschnittlich berücksichtigen würde. Dabei berücksichtigt der Grundstücksmarkt die Kosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nicht in voller Höhe, sondern setzt einen gedämpften Abschlag an. Dieser Abschlag entspricht somit nicht den tatsächlichen Kosten, sondern dem üblichen Markthandeln bzw. einer angemessenen und marktkonformen Wertminderung.

Pflegerückstau des Grundstücks (pauschal)	-10.000 €
---	-----------

## 10.0 Verkehrswert

### 10.1 Ableitung Verkehrswert

Sachwert	gem. Abschnitt 9.4	255.000 €
Ertragswert	gem. Abschnitt 7.6	255.000 €
<b>Verkehrswert</b>		<b>255.000 €</b>

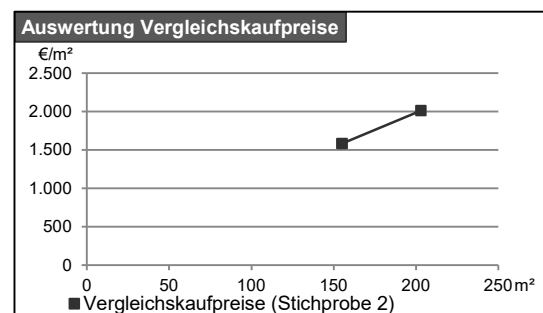
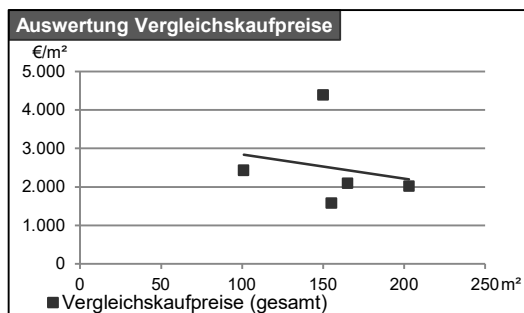
### 10.2 Plausibilisierung des Verkehrswertes mit Vergleichsdaten / Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop wurden für den Zeitraum 2020 - 2023 fünf Vergleichstransaktionen von Außenbereichsobjekten der Baujahresklassen 1903 - 1956 mit rd. 101 - 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Bottrop benannt. Die anonymisierte und ausgewertete Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

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

Die Gesamtauswahl weist ein arithmetisches Mittel von 2.499,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus, der Median liegt bei 2.088,- €/m<sup>2</sup>, wobei sich die Spanne der Kaufpreise zwischen 1.582,- bis 4.384,- €/m<sup>2</sup> bewegt. Das Preisniveau kann aufgrund der individuellen Objekt- und Grundstücksmerkmale als schwankend eingestuft werden.

Folglich wurden verschiedene Stichproben gebildet, welche der Auswertung zu entnehmen sind. Die auf die Baujahresklasse um 1900 reduzierte Stichprobe 2 weist eine Spanne von 1.582 €/m<sup>2</sup> bis 2.011 €/m<sup>2</sup> aus.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes liegt bei 2.373 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (111,68 m<sup>2</sup>) bzw. 1.404 €/m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche (Wohnfläche inkl. Nutzfläche im EG Anbau = 111,68 m<sup>2</sup> Wfl. + 77,08 €/m<sup>2</sup> = 188,76 m<sup>2</sup>). Unter Würdigung der Außenbereichslage, der speziellen Lage- und Objektmerkmale, insbesondere der Grundstücksgröße sowie der Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist der ausgewiesene Verkehrswert als plausibel und angemessen zu erachten.

### 10.3 Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht

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

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

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

Nur original unterschriebene Gutachten sind verwendungsfähig. Die Anfertigung von Kopien ist nur mit der ausdrücklichen Genehmigung des Verfassers zulässig.

### 10.4 Zusammenfassung

Der Verkehrswert wird auf Basis des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt festgestellt:

Der Verkehrswert des Zweifamilienhausgrundstücks mit Garage "Kirchhellener Str. 358", 46240 Bottrop-Eigen beträgt am Wert- ermittlungstichtag 11.12.2024:	<b>255.000 €</b>
Verkehrswert in Worten: -- zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro--	

**Dorsten, den 24. Februar 2025**

---

(M.A. Jens Hüsemann)  
-HypZert (F)-

## **11.0 Anlagen**

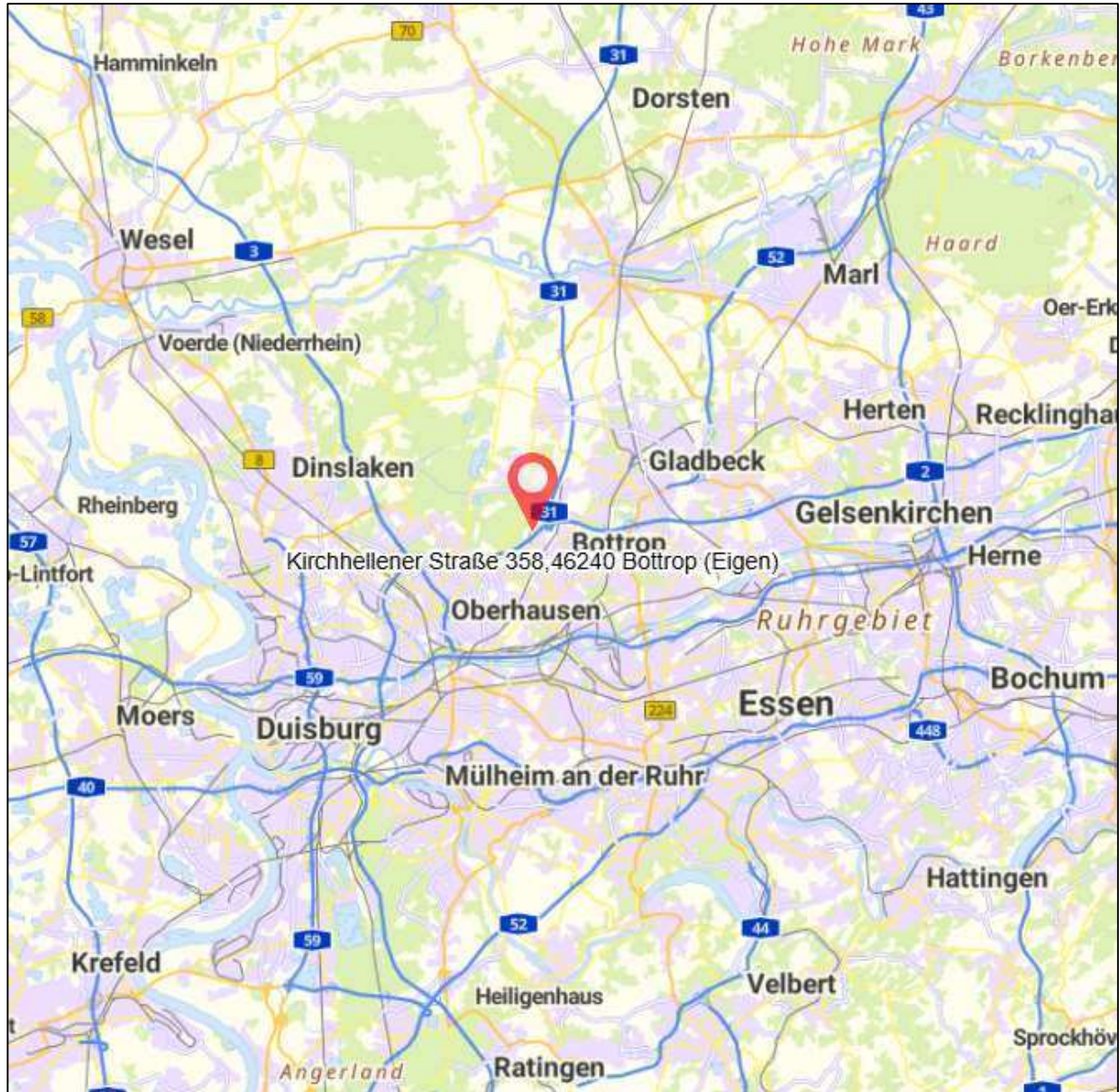
Anlage 1	Orientierungsplan / Stadtplanauszug
Anlage 2	Katasterkarte 1 : 1.000
Anlage 3	Grundrisszeichnungen
Anlage 4	Wohn- und Nutzflächenberechnung
Anlage 5	Fotodokumentation
Anlage 6	Mietableitung
Anlage 7	Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Anlage 8	Bescheinigungen / Auskünfte

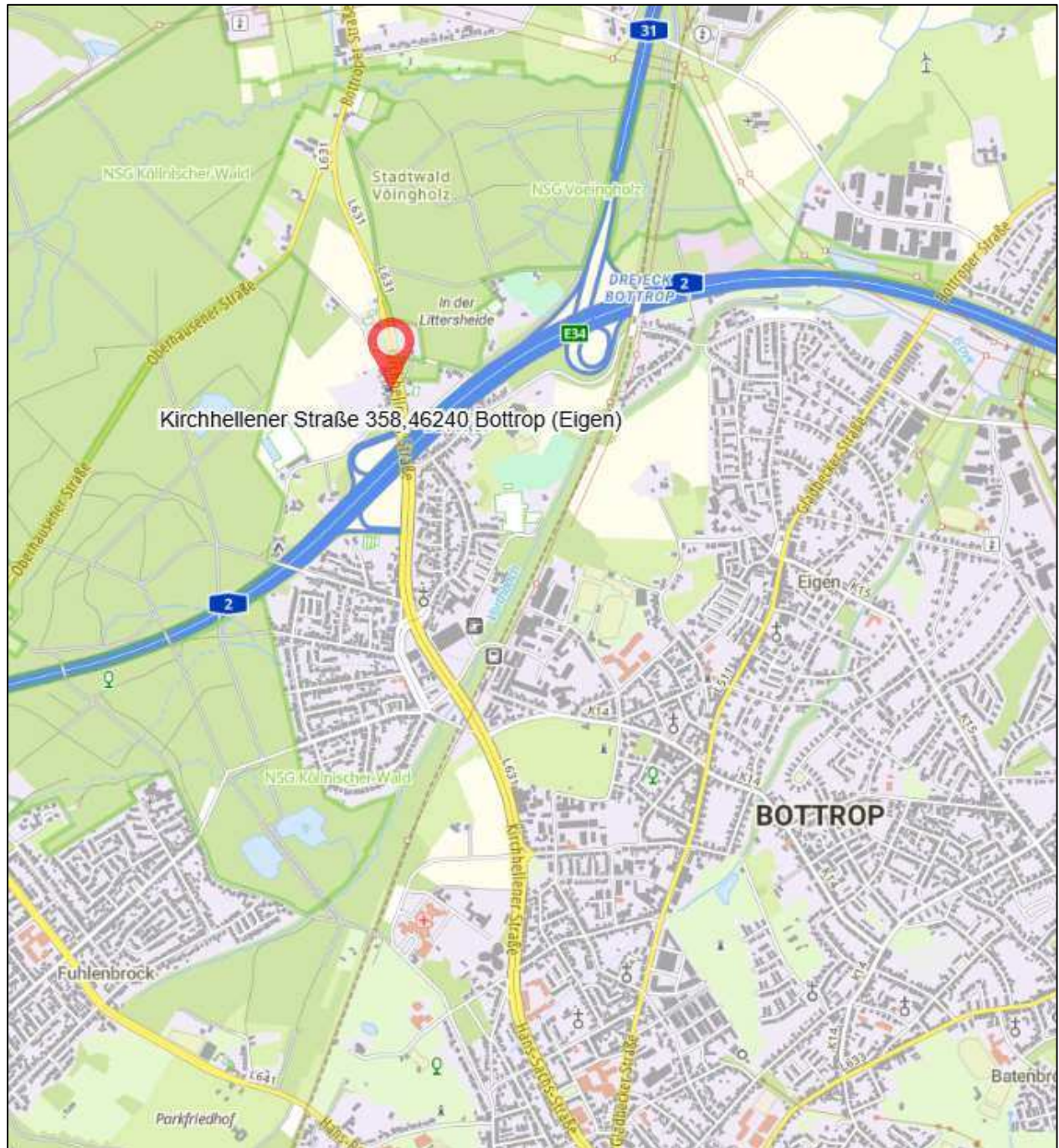
Dieses Gutachten umfasst 45 Seiten (zzgl. Anlagen) und wurde vierfach, einschließlich der vorstehend aufgeführten Anlagen, gefertigt. Eine Ausfertigung hiervon ist für Unterlagen des Verfassers bestimmt.

Orientierungsplan / Stadtplan (Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))

Bewertungsobjekt: Kirchhellener Str. 358, 46240 Bottrop-Eigen

---

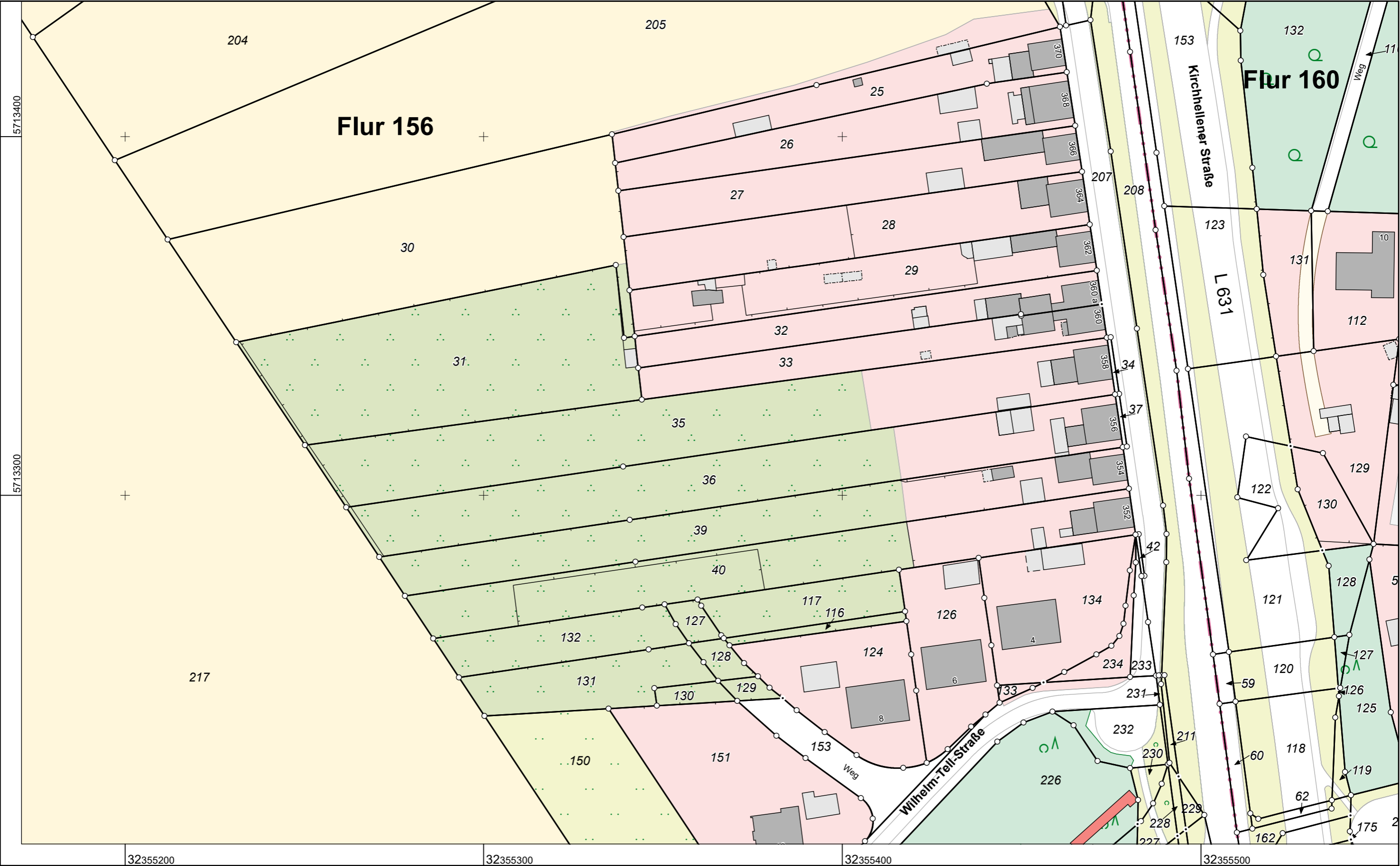




**Katasterkarte 1 : 1.000**

Bewertungsobjekt: Kirchhellener Str. 358, 46240 Bottrop-Eigen

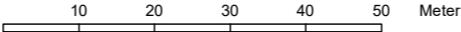
---



**bottrop**

**Vermessungs- und Katasteramt Bottrop**  
Katasteramt  
Am Eickholtshof 24  
46236 Bottrop

Maßstab 1 : 1000



**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte NRW 1:1000

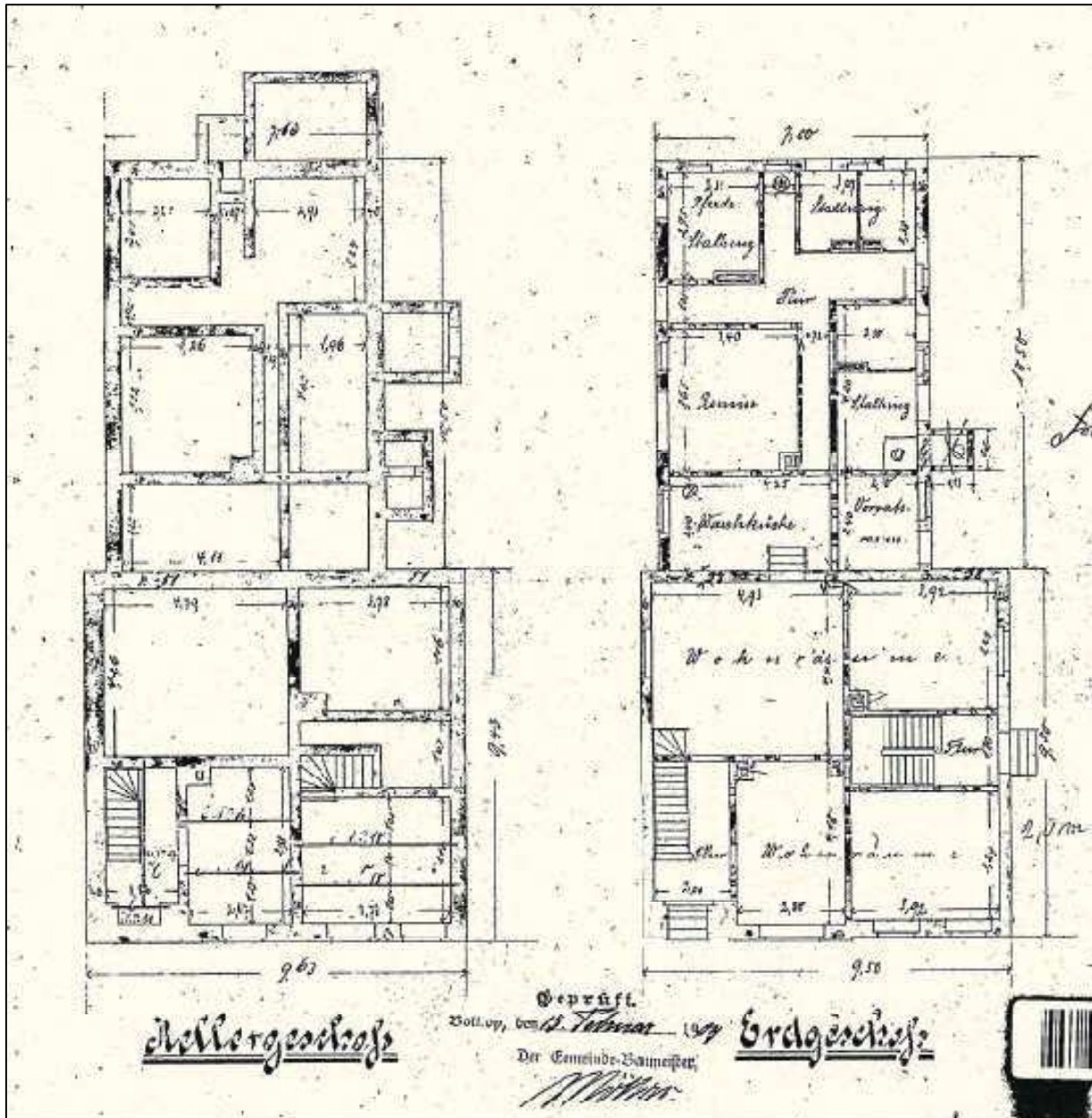
Erstellt: 07.11.2024  
Zeichen: EI-240675

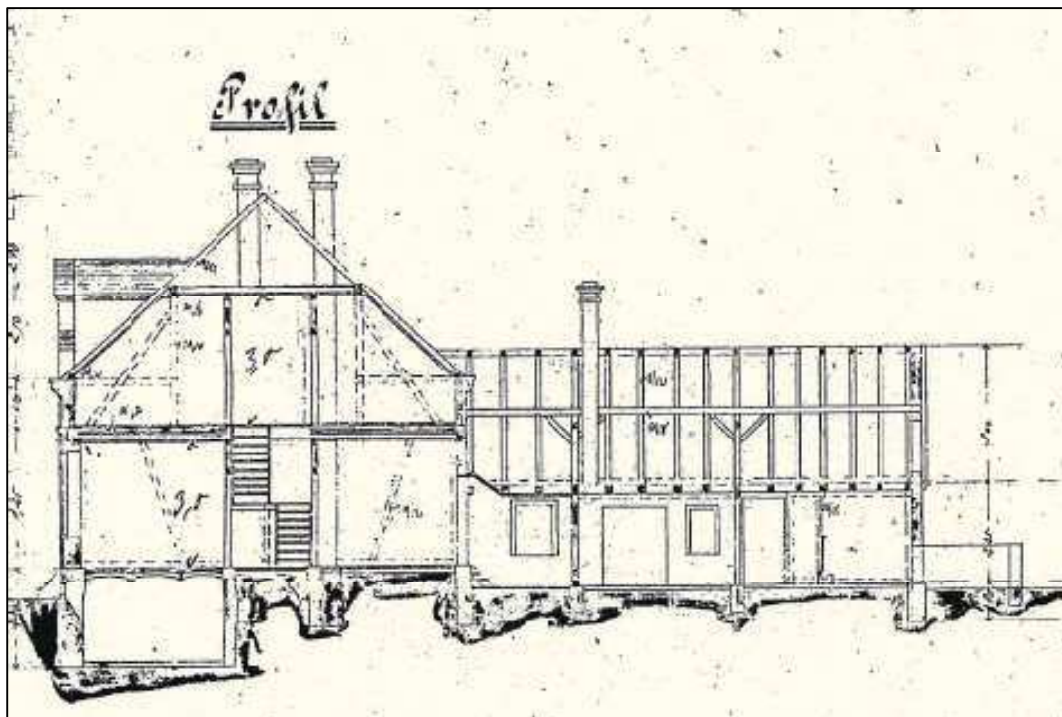
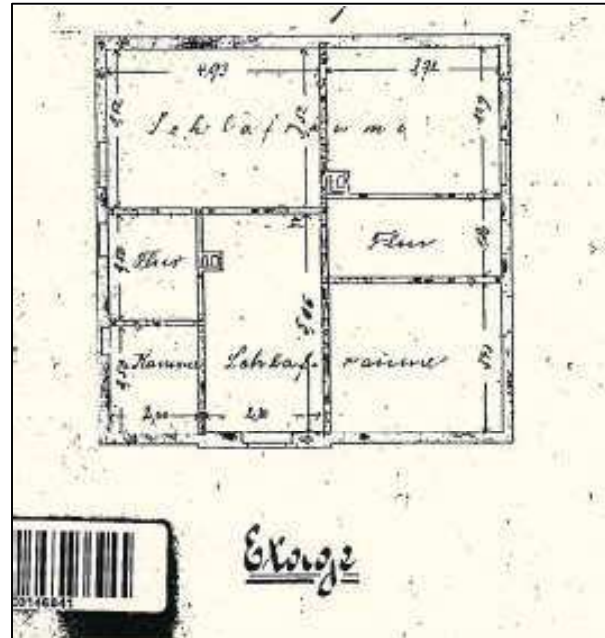
Flurstück: 35  
Flur: 156  
Gemarkung: Bottrop  
Kirchhellener Straße 358, Bottrop

## Grundriss-/Schnittzeichnungen

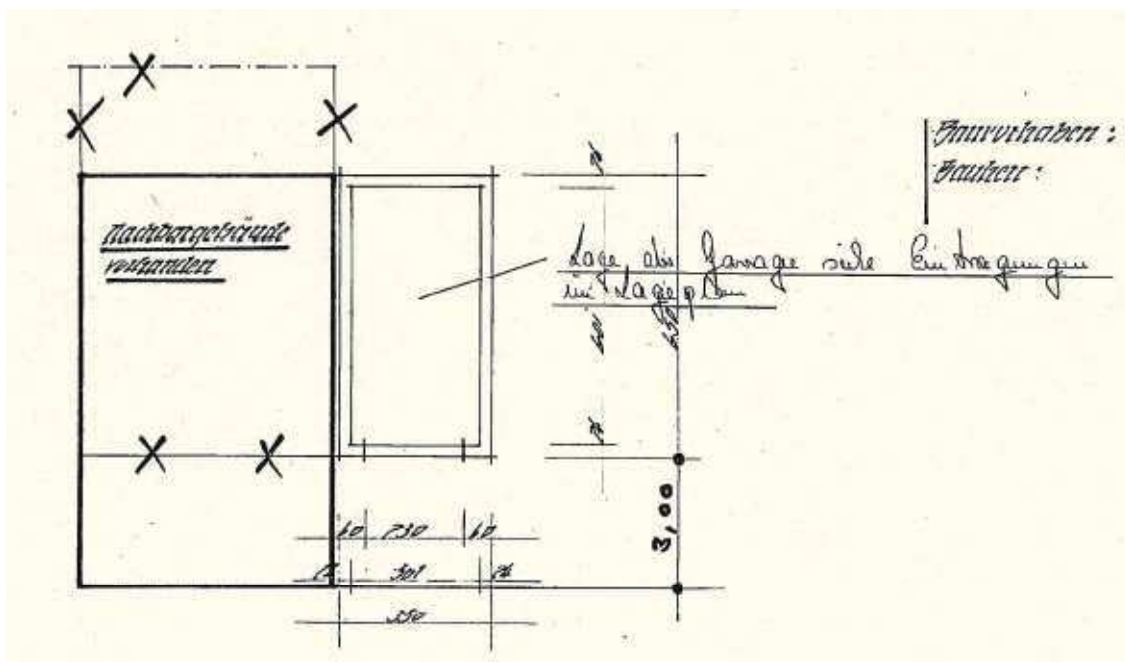
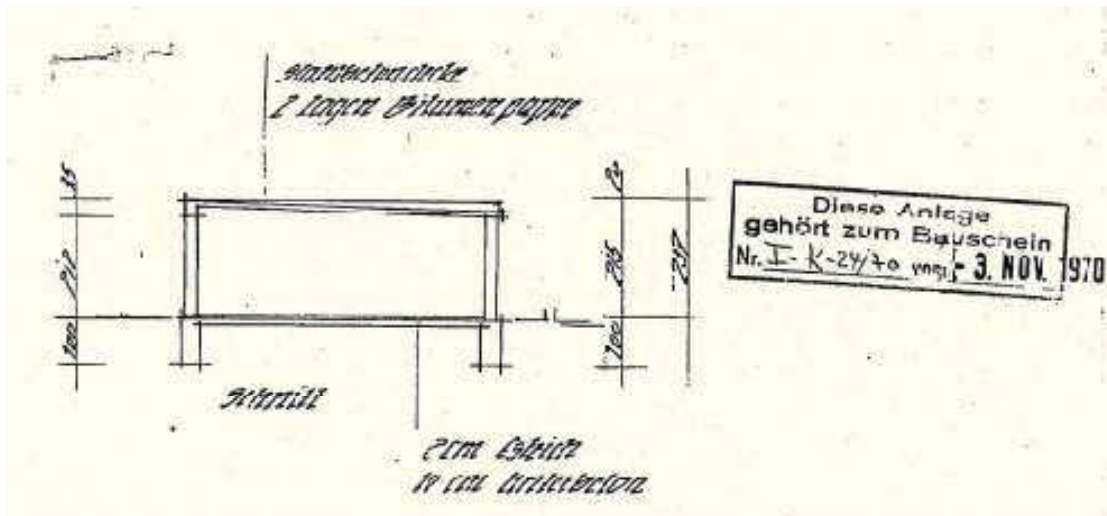
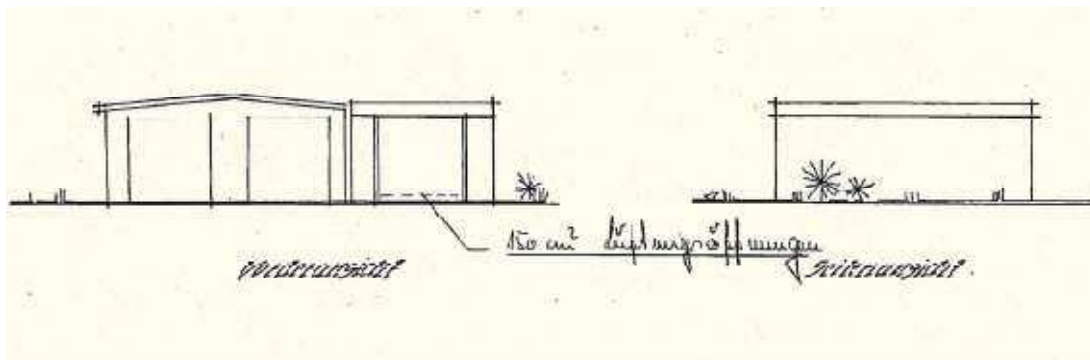
Bewertungsobjekt: Kirchhellener Str. 358, 46240 Bottrop-Eigen

## Wohnhaus mit Anbau - Ursprungszeichnungen von 1904





# Garage - Baujahr 1970



**Wohn- und Nutzflächenberechnung**

Bewertungsobjekt: Kirchhellener Str. 358, 46240 Bottrop-Eigen

---

Objekt Kirchhellener Str. 358, 46240 Bottrop  
 Architekt: M.A. Jens Hüsemann, Feldhausener Str. 110 in 46282 Dorsten  
 Datum: 03.02.2025

## WOHN- U. NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Hinweis: Die Berechnung der Wohn- u. Nutzflächen erfolgt auf Basis der Pläne vom 15. Feb 1904.

	Länge		Breite		Wohn- u. Nutz- fläche	Gesamt- fläche
	m		m		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Wohnung-rechts</b>						
<b>Wohnfläche :</b>						
<b>EG</b>						
Raum 1	3,290	x	3,920			
	- 0,500	x	0,500		12,65	
Flur	1,800	x	1,400		2,52	
Raum 2	3,290	x	3,920		12,90	
<b>DG</b>						
Raum 3	2,790	x	3,920			
	- 0,500	x	0,500		10,69	
Flur	1,800	x	1,400		2,52	
Raum 4	2,930	x	3,920		11,49	
					<b>Wohnfläche =</b>	<b>52,76</b>
<b>Nutzfläche :</b>						
Keller	3,150	x	3,780		11,91	
					<b>Nutzfläche =</b>	<b>11,91</b>


 = händisch ermittelte Maße gem. vorliegender Planzeichnung

Objekt Kirchhellener Str. 358, 46240 Bottrop  
 Architekt: M.A. Jens Hüsemann, Feldhausener Str. 110 in 46282 Dorsten  
 Datum: 03.02.2025

## WOHN- U. NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Hinweis: Die Berechnung der Wohn- u. Nutzflächen erfolgt auf Basis der Pläne vom 15. Feb 1904.

	Länge		Breite		Wohnfläche	Gesamt- fläche
	m		m		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Wohnung -links</b>						
<b>Wohnfläche :</b>						
<b>EG</b>						
Raum 1	4,180	x	2,800			
	- 0,400	x	0,500		11,50	
Flur	3,500	x	2,000			
	- 0,850	x	2,550		4,83	
Raum 2	4,400	x	4,930		21,69	
<b>DG</b>						
Raum 3	3,020	x	3,930			
Flur	2,500	x	2,000			
	- 2,500	x	0,850		2,88	
Raum 4	5,060	x	2,800			
	- 0,400	x	0,400		14,01	
Raum 5	2,000	x	2,000		4,00	
<b>Wohnfläche =</b>						<b>58,91</b>

 = händisch ermittelte Maße gem. vorliegender Planzeichnung

Objekt Kirchhellener Str. 358, 46240 Bottrop  
 Architekt: M.A. Jens Hüsemann, Feldhausener Str. 110 in 46282 Dorsten  
 Datum: 03.02.2025

## WOHN- U. NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Hinweis: Die Berechnung der Wohn- u. Nutzflächen erfolgt auf Basis der Pläne vom 15. Feb 1904.

	Länge		Breite		Nutzfläche	Gesamt- fläche
	m		m		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Wohnung -links</b>						
<b>Nutzfläche :</b>						
Flur	3,500	x	1,860			
	- 2,350	x	0,850		4,51	
Keller	3,980	x	2,670			
	- 0,600	x	0,500		10,33	
Waschküche	2,400	x	4,250		10,20	
Vorrats	2,400	x	2,100		5,04	
Remise	3,400	x	3,650			
	- 0,500	x	0,500		12,16	
Stallung 1	4,200	x	2,100		8,82	
Stallung 2	2,750	x	2,350		6,46	
Stallung 3	2,000	x	3,070		6,14	
Flur	2,480	x	1,050			
	+ 3,780	x	0,720			
	+ 2,230	x	1,380			
	+ 2,000		0,800			
	+ 1,930		1,770		13,42	
					<b>Nutzfläche =</b>	<b>77,08</b>

 = händisch ermittelte Maße gem. vorliegender Planzeichnung

### Zusammenstellung

#### Wohnfläche

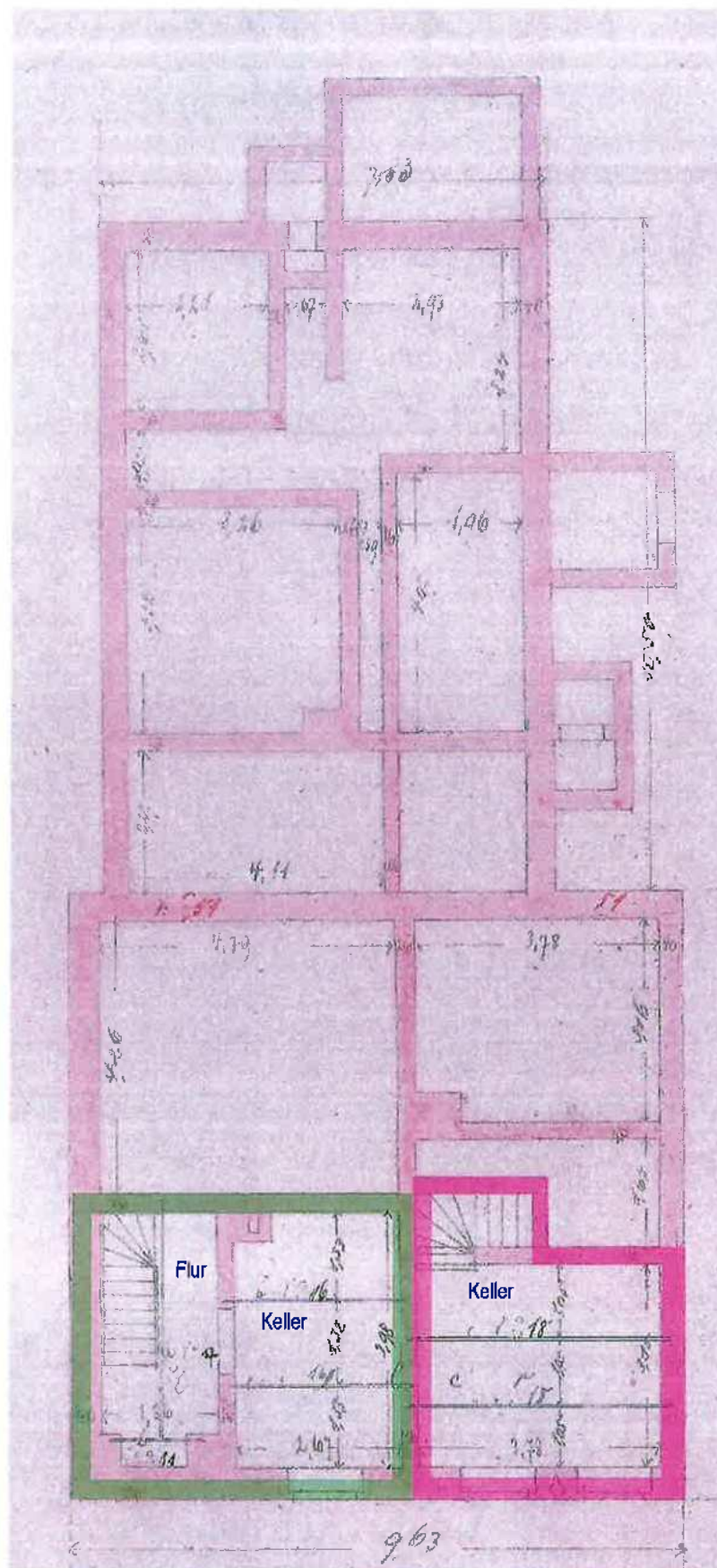
WE -rechts 52,76 m<sup>2</sup>

WE -links 58,91 m<sup>2</sup>

#### Nutzfläche

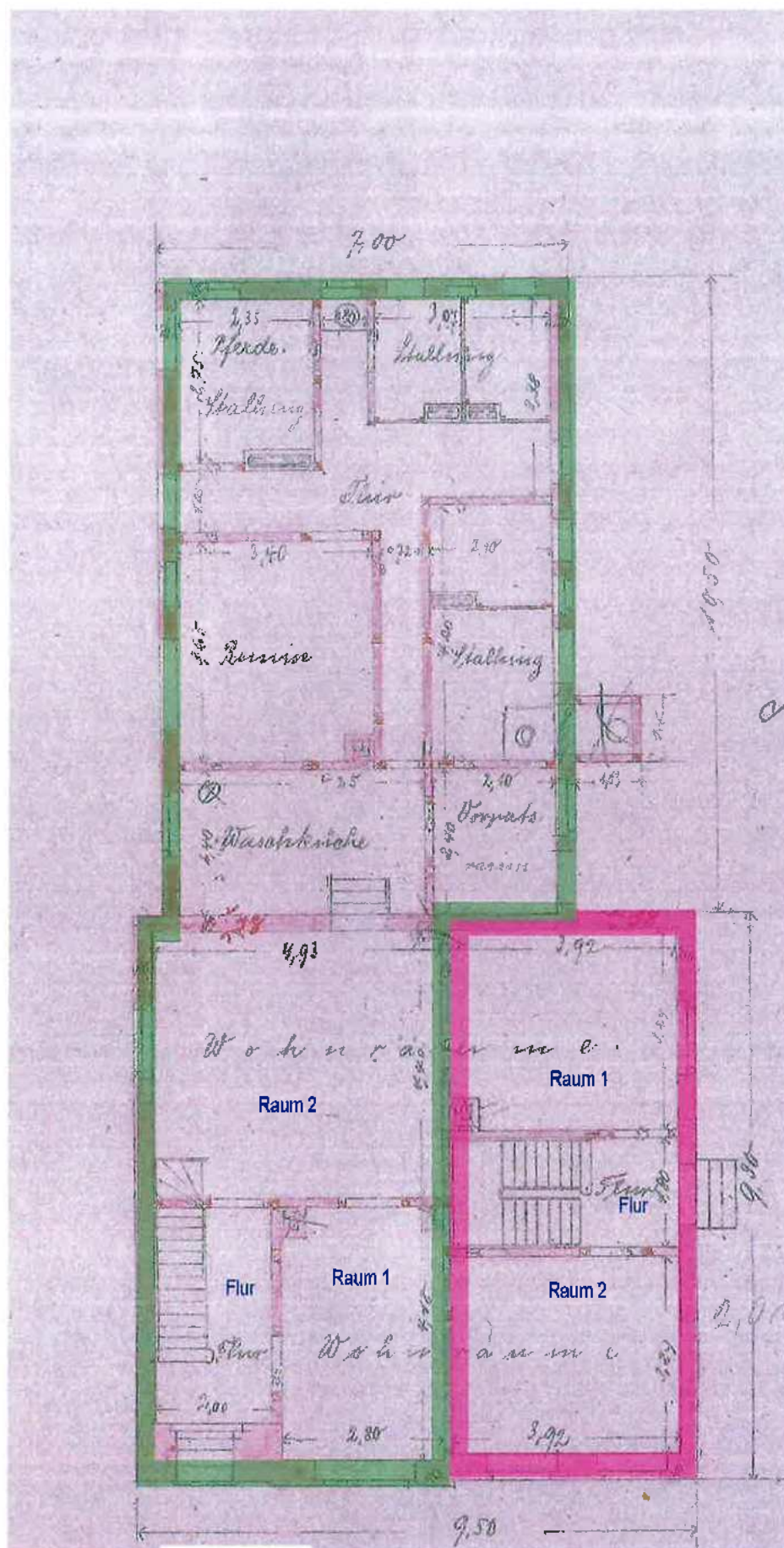
WE -rechts 11,91 m<sup>2</sup>

WE -links 77,08 m<sup>2</sup>

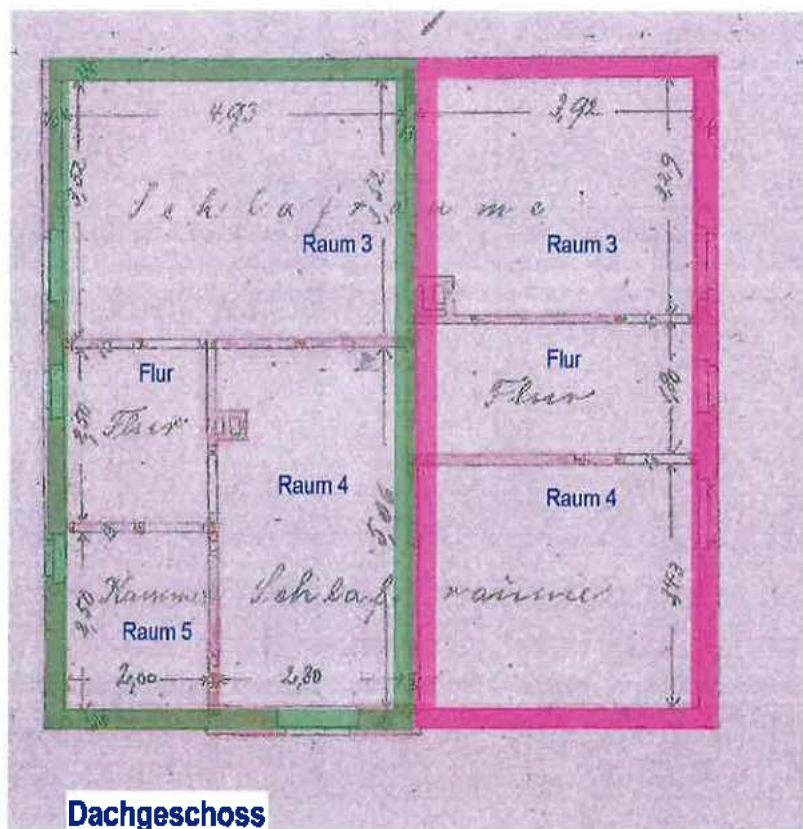


WE -rechts-  
WE -links-

**Kellergeschoss**



**Erdgeschoss**



## Fotodokumentation

Bewertungsobjekt: Kirchhellener Str. 358, 46240 Bottrop-Eigen  
Ortsbesichtigung: 11.12.2024

---



Vorderansicht



wie vor



Seitlicher Eingangsbereich



Seitenansicht / Anbau



wie vor



wie vor