

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.



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

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

Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB

Objekt: Im Fuhlenbrock 106
46242 Bottrop-Fuhlenbrock

*Eigentumswohnung Nr. 1 im EG
(links) mit Kellerraum Nr. 1 und
Garage Nr. 1*

Auftraggeber Amtsgericht Bottrop
AZ: 016 K 11/24

Verfasser Jens Hüsemann



Abb.: Straßenansicht

Wertermittlungsstichtag	28. Mai 2025
Qualitätsstichtag	28. Mai 2025
<hr/>	
Vergleichswert (gemindert um Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung / BoG*)	140.000 €
Ertragswert (gemindert um Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung / BoG*)	140.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*	0 €
Risikoabschlag hinsichtlich Zustand/Ausstattung aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung	-12.000 €
<hr/>	
Verkehrswert (gem. § 194 BauGB)	140.000 €

Ausgangsdaten

Wertermittlungsstichtag	28. Mai 2025 (Tag der Außenbesichtigung)
Objekt	Im Fuhlenbrock 106, 46242 Bottrop-Fuhlenbrock
Bewertungsgegenstand	<i>Eigentumswohnung Nr. 1</i> im Erdgeschoss (links) mit Kellerraum Nr. 1 und Garage Nr. 1
Miteigentumsanteile	176.705/1.000.000 MEA von 707 m ² = 124,93 m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	82,13 m ²
Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre

Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

Bodenwert	31.000 €
Vergleichswert	140.000 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	24,0%
Jahresrohertrag (marktüblich)	7.947 €
Ertragswert	140.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Risikoabschlag wg. nicht durchführbarer Innenbesichtigung	-12.000 €
<hr/>	
Verkehrswert	140.000 €
Faktor Verkehrswert / Jahresrohertrag	17,6
Verkehrswertanteil pro m² Wohnfläche	1.705 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert	22,14%

Inhaltsverzeichnis		Seite
	Ausgangsdaten / Bewertungsergebnisse	2
	Inhaltsverzeichnis	3 - 4
1.0	Allgemeines	
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Auftragsdatum	5
1.3	Zweck des Gutachtens	5
1.4	Verwendete Gesetze und Verordnungen	5
1.5	Ortsbesichtigung	5
1.6	Wertermittlungsstichtag	5
1.7	Qualitätsstichtag	5
1.8	Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen	5
1.9	Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte	6
1.10	Anmerkungen	6
2.0	Grundstücksbeschreibung	
2.1	Umfeld	7 - 9
2.2	Grundstückseigenschaften	10 - 11
2.3	Infrastruktur	12 - 13
3.0	Grundbuch, Rechte und Belastungen	
3.1	Grundbuch / Grundstücksarten	14
3.2	Teilungserklärung / Vermietung / Hausgeld	1
3.3	Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	16 - 17
3.4	Planungs- und Entwicklungszustand	17 - 18
4.0	Gebäude und Außenanlagen	
4.1	Gebäudeart / Konzeption	19
4.2	Baujahr	20
4.3	Modernisierungen und baulicher Zustand	20
4.4	Gesamt- und Restnutzungsdauer	20
4.5	Objektdaten	21
4.6	Baubeschreibung	22 - 23
4.7	Bau- und Unterhaltungszustand	24 - 25
4.8	Beurteilung des Objektes	25
5.0	Grundlagen der Wertermittlung	
5.1	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	26
5.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
6.0	Wert des anteiligen Grund und Bodens	
6.1	Verfahrensbeschreibung	27
6.2	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	27
6.3	Bodenwertableitung	28
6.4	Bodenwert	28

7.0	Vergleichswertermittlung	
7.1	Ausgangs-/Vergleichsdaten	29
7.2	Immobilienrichtwerte	30 - 32
7.3	Ableitung Vergleichswert	33
8.0	Ertragswertermittlung	
8.1	Verfahrensbeschreibung	34
8.2	Rohertragsableitung	34
8.3	Bewirtschaftungskosten	35
8.4	Liegenschaftszinssatz	36
8.5	Ermittlung des Ertragswertes	37
9.0	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
10.0	Verkehrswert	
10.1	Ableitung Verkehrswert	39
10.2	Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht	39
11	Anlagen	40

1.0 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bottrop, Abt. 016, Gerichtsstr. 24-26, 46236 Bottrop
Aktenzeichen: 016 K 11/24

1.2 Auftragsdatum

Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Bottrop vom 04.03.2025 mit der Beauftragung gem. Beschluss vom 04.03.2025 sowie Korrektur des Beschlusses vom 18.03.2025.

1.3 Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Bottrop vom 04.03.2025 soll im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens über den Wert (Verkehrswert) der ETW Nr. 1 im Objekt "Im Fuhlenbrock 106" in 46240 Bottrop ein Gutachten erstattet werden (§ 74a Abs. 5 ZVG).

1.4 Verwendete Gesetze und Verordnungen

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

1.5 Ortsbesichtigung

Der Verfasser hat mit der Eigentümerin bzw. einem von ihr benannten Vertreter verschiedene Ortsbesichtigungstermine vereinbart, letztmalig für den 28.05.2025. Zu diesem Termin ist weder die Eigentümerin noch ein Vertreter erschienen. **Eine Innenbesichtigung der Wohneinheit konnte somit nicht erfolgen.**

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

28.05.2025 (Tag der Orts-/Außenbesichtigung)

1.7 Qualitätsstichtag

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

1.8 Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Auftragsschreiben vom 04.03.2025
- Beschluss vom 04.03.2025, korrigierter Beschluss vom 18.03.2025
- Grundbuchauszüge vom 05.03.2025

1.9 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte

- Einsichtnahme in die Bauakte der Stadt Bottrop am 13.03.2025
- Auskunft über öffentliche Förderung der Stadt Bottrop vom 25.03.2025
- Baulastauskunft der Stadt Bottrop vom 24.03.2025
- Auszug aus der Flurkarte der Stadt Bottrop vom 26.03.2025
- Altlastenauskunft der Stadt Bottrop vom 28.03.2025
- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse der Bezirksregierung Arnsberg vom 04.04.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge der Stadt Bottrop vom 10.04.2025
- Kopien der Teilungserklärung vom 14.04.2025
- Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de
- Auskünfte über den Standort sowie verschiedene Marktberichte
- Hochwassergefährdung (www.uvo.nrw.de)
- Gefährdungspotenzial des Untergrundes (www.gdu.nrw.de)

1.10 Anmerkungen

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

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

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

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

2.0 Grundstücksbeschreibung

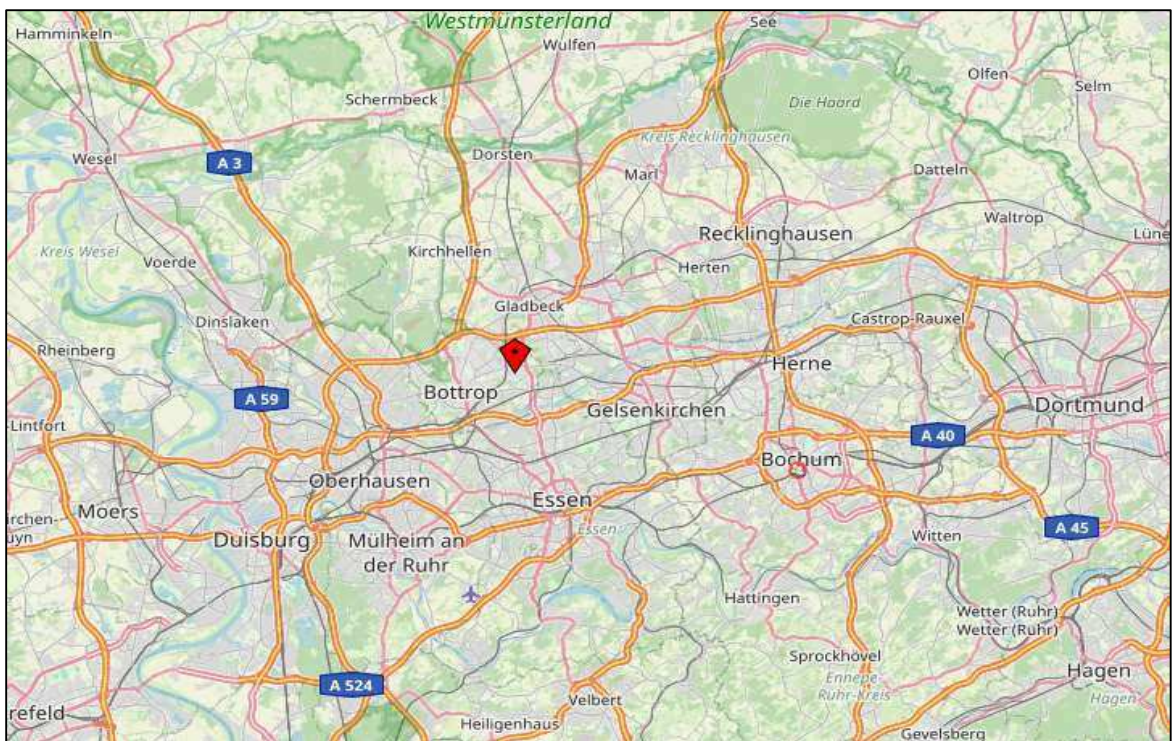
2.1 Umfeld

2.1.1 Makrolage und Wirtschaftsdaten

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

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

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



(Abb.: Lage der Stadt Bottrop im Ruhrgebiet, Objektstandort rot dargestellt - Quelle: [openstreetmap.de](https://www.openstreetmap.de))

Mit Stand 31.12.2024 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 März 2025 rd. 8,2 % und liegt somit über dem Landes- und Bundesdurchschnitt mit 7,9 % bzw. 6,4 %. Stand 2023 wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Bottrops mit 92,2 unter dem Bundesdurchschnitt ausgewiesen.

(Quellen: [bottrop.de](https://www.bottrop.de), [Wikipedia](https://de.wikipedia.org), [regioplaner.de](https://www.regioplaner.de), [Bundesagentur für Arbeit](https://www.bundesagentur-fur-arbeit.de), [IHK Nord Westfalen](https://www.ihk-nord-westfalen.de))

2.1.2 Mikrolage und bauliche Nutzung der näheren Umgebung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist im Stadtteil Fuhlenbrock gelegen, welcher sich im äußersten Westen des Stadtgebietes der Stadt Bottrop, an der Grenze zu Oberhausen befindet.

Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Straße "Im Fuhlenbrock", welche sich als mittel bzw. zu Stoßzeiten höher frequentierte Innerortsstraße einstufen lässt. Rad-/Fußwege und öffentliche Parkstreifen sind im Bereich des Bewertungsobjektes beidseitig entlang der Straßen vorhanden.

Die umliegende Bebauung setzt sich überwiegend aus Wohnobjekten sowie Wohn- und Geschäftshäusern in überwiegend 2 1/2-geschossiger Bauweise zusammen. Im Südosten liegt eine Funk- und Fernmeldeanlage. Darüber hinaus ist in ca. 300 m Luftlinie im Osten die "Kleingartenanlage Nappenfeld" gelegen. Im Südwesten liegt in ca. 350 m Luftlinie auf dem Oberhausener Stadtgebiet das "Golfcenter Oberhausen" (ehem. Standort der Zeche Jacobi).

Als positiv ist die zentrale, etablierte Stadtteillage mit Anbindung an die Stadt Oberhausen zu werten. Als nachteilig ist die zeitweise höhere Frequentierung der anliegenden Straße einzustufen.

2.1.3 Immissionen / Emissionen

Gemäß Lärmkartierung NRW wird im Bereich des bewertungsgegenständlichen Objektes für den Straßenverkehr überwiegend ein 24-h-Pegel zwischen 60 bis 69 dB ausgewiesen (Quelle: www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de). Dabei handelt es sich um den zweit- bzw. dritthöchsten 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 Umfeld des bewertungsgegenständlichen Grundstücks, entlang der Straße "Im Fuhlenbrock" befinden sich ausreichend Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Lebensmittelmarkt, Bäcker, Getränkemarkt in ca. 400 m Fahrstrecke), Dienstleistungsbetriebe sind im Stadtteil, im weiteren Stadtgebiet sowie den angrenzenden Städten (z. B. Oberhausen, Dorsten, Essen) 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 vollumfänglich im weiteren Stadtgebiet und den angrenzenden Städten bzw. der Metropole Ruhr vorhanden.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Gestalt / Grenzbebauungen / Überbauungen

Das bewertungsgegenständliche Grundstück (Flurstück 775) ist regelmäßig/rechteckig geschnitten und verfügt über eine mittlere Tiefe von ~46,0 m und eine mittlere Breite von ~15,0 m. Mit der Front gen Südwesten grenzt das Grundstück an die Straße "Im Fuhlenbrock" an, über welche auch die Erschließung erfolgt. Die Zufahrt zu den rückwärtigen Garagen erfolgt über das Nachbargrundstück (Haus Nr. 108), diesbezüglich besteht eine entsprechende begünstigende Baulast.

Eine unmittelbare Grenzbebauung im Bereich der benachbarten Flurstücke besteht durch Garagen-/Nebengebäude auf den nordöstlich angrenzenden Flurstücken 483+484 (Am Nappenfeld 26/28) sowie dem südlichen Flurstück 89 (Im Fuhlenbrock 104). Überbauungen konnten nicht festgestellt werden.

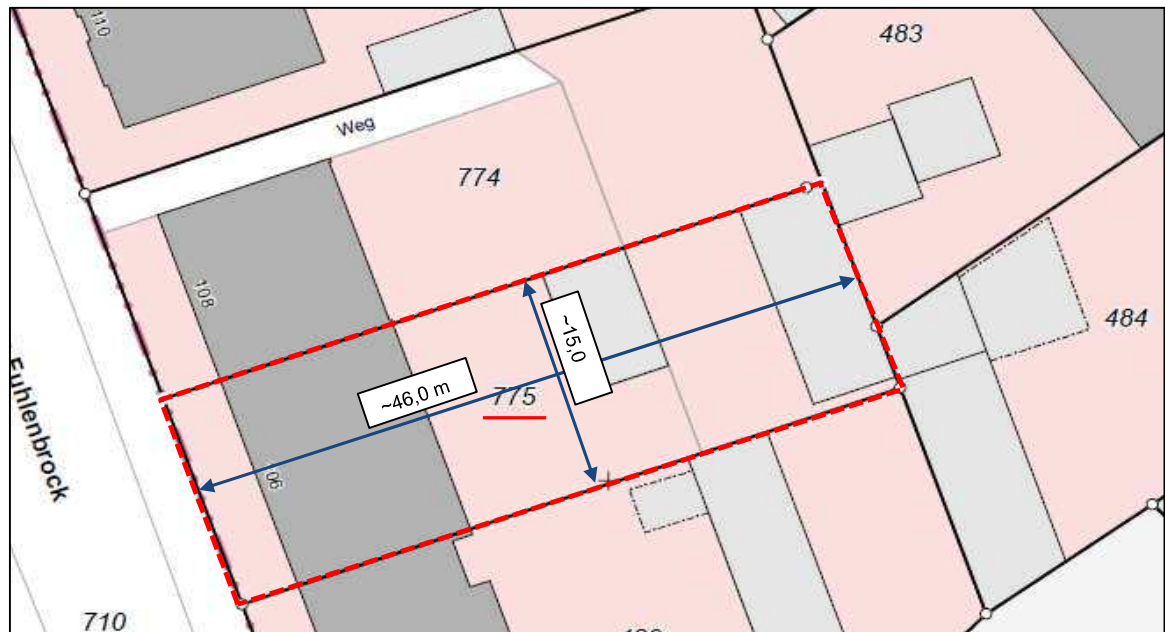


Abb.: Auszug aus der Flurkarte (genordet, ohne Maßstab)

2.2.2 Topographie

Die Topographie des Hausgrundstücks gestaltet sich weitestgehend eben, wenngleich ein leichtes Gefälle von Westen (Straßenseite) nach Osten (Garagenhof) besteht.

2.2.3 Bodenbeschaffenheit / Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Bottrop vom 28.03.2025 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster/Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop geführt. Somit liegt kein Verdacht einer erhöhten Bodenbelastung vor, die Flächen werden als unbelastet angesehen. Eine Altlastenfreiheit kann von hier jedoch nicht garantiert werden, da das etwaige Vorhandensein unbekannter Altlasten und/oder erhöhter Bodenbelastungen im Stadtgebiet Bottrop nicht ausgeschlossen werden kann.

Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.

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

2.2.4 Bergbauliche Einflüsse

Gemäß vorliegender Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 04.04.2025 liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Jacobi 1" und über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Gottes Gnaden". Eigentümerin der Bergbauberechtigung "Jacobi 1" ist die RAG AG, Im Welterbe 10, 45141 Essen.

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

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

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

2.3 Infrastruktur

2.3.1 örtliche Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück bzw. die bewertungsgegenständliche Wohneinheit ist über die asphaltierte Straße "Im Fuhlenbrock" mit beidseitig befestigtem Gehweg erschlossen. Auf dem Gemeinschaftsgrundstück befinden sich 8 Garagen, die - soweit feststellbar - im Sondereigentum der Wohnungen stehen. Nicht anwohnerausweispflichtige PKW-Stellplätze sind entlang der Straße vorhanden (Straßenrandparker), die Parksituation kann unter Würdigung der vorhandenen Parkflächen im öffentlichen Straßenraum und auf den Hausgrundstücken als nur zeitweise bzw. zu Stoßzeiten angespannt beurteilt werden.

Die Bundesautobahnen A 2 / Anschlussstelle Oberhausen-Königshardt befindetet ~2,4 km Entfernung (Fahrstrecke), die A516, Anschlussstelle Oberhausen-Sterkrade in ~3,7 km (Fahrstrecke). Darüber hinaus ist die Anbindung an das dichte Verkehrsnetz des Ruhrgebietes gegeben. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die ca. 150 m entfernte Bushaltestelle "Heidestraße" (Stadtlinie 261) bzw. die ca. 350 m entfernte Bushaltestelle "Fuhlenbrocker Markt" (Stadtlinie 979 nach Oberhausen-Sterkrade).

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

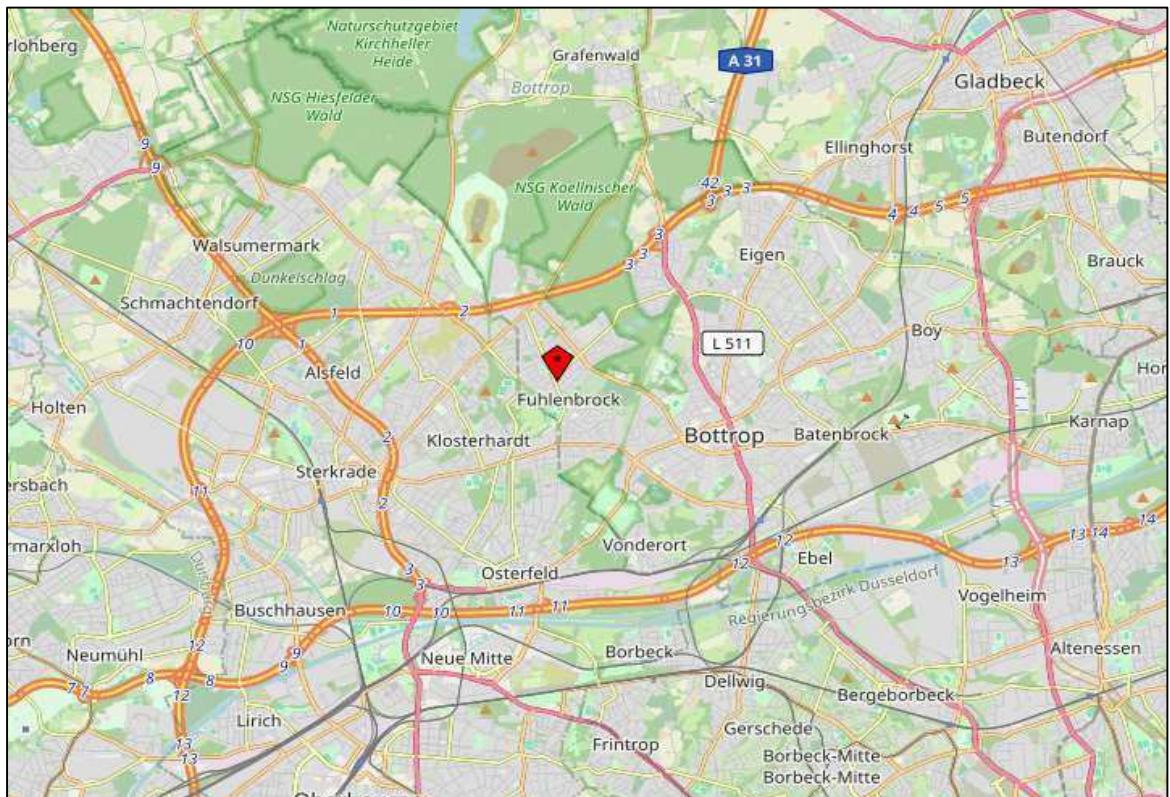


Abb.: Lage des Grundstücks im Kontext zur verkehrlichen Erschließung (Quelle: openstreetmap.de)

2.3.2 Vorhandene und gesicherte Erschließung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation bzw. die Entsorgung von anfallenden Abwässern ist gesichert. Ein Fernwärmenetzanschluss liegt nicht an. Derzeit ist zudem kein Glasfaserausbau im Bereich des Bewertungsobjektes geplant.

Nach vorliegender Bescheinigung der Stadt Bottrop über Erschließungsbeiträge vom 10.04.2025 sind die Erschließungsbeiträge zu den Kosten der erstmaligen endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage "Im Fuhlenbrock" nicht mehr zu leisten.

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

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

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

Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

3.0 Grundbuch, Rechte und Belastungen

3.1 Grundbuch / Grundstücksarten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden durch den vorliegenden Grundbuchauszug vom 05.03.2025 festgestellt. Die Flurstücksangaben konnten durch die vorliegenden Auszüge aus dem Liegenschaftskataster verifiziert werden.

Das Bewertungsobjekt ist eingetragen im **Wohnungsgrundbuch von Bottrop, Blatt 10281**.

Bestandsverzeichnis

176.705/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Bottrop	140	775	Gebäude und Freifläche, Wohnen Im Fuhlenbrock 106	707 m ²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links, Nr. 1 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 1 und der Garage Nr. 1.					

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen im Grundbuch von Bottrop, Blatt 10282, 10283, 10284, 10285, 10286, 10287 und 20288) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Fall der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie sowie Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung oder wenn die Westdeutsche Landesbank Girozentrale in Düsseldorf und Münster/Westf. als Bundestreuhandstelle für den Bergarbeiterwohnungsbau oder die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW in Düsseldorf das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsversteigerung erwirbt und weiterveräußert.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Eintragungsbewilligung vom 23.10.1979 Bezug genommen. Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung des Blattes von Bottrop, Blatt 10317 hierher übertragen am 06.12.1979.

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen keine Angaben

Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 6 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bottrop, AZ: 016 K 11/24).
Eingetragen am 16.05.2024

Hinweis

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

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

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

3.2 Teilungserklärung / Vermietung / Hausgeld

Die Teilungserklärung vom 23.10.1979 lag vor. In Hinsicht auf die Regelungen zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum bzw. zur Gemeinschaftsordnung und Lastentragung sowie auch zur Nutzung des Gemeinschaftseigentums und der Eigentümerversammlung in Verbindung mit Instandsetzungs- und Instandhaltungsvereinbarungen bzw. Wirtschaftsplänen handelt es sich um übliche bzw. marktgängige Vereinbarungen.

Die der Teilungserklärung zugrunde liegenden Teilungspläne sind dem Gutachten als Anlage beigelegt.

3.2.1 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte, die über das zuvor benannte Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 und Garage Nr. 1 hinausgehen, wurden in der Teilungserklärung nicht vereinbart/geregelt.

Anzumerken ist, dass es gem. vorliegenden Unterlagen keine Regelung zur Nutzung der rückwärtigen Gartenfläche gibt.

3.2.2 Vermietung

Die Wohnung wird nach vorliegenden Unterlagen eigengenutzt, ein Mietverhältnis besteht nicht.

3.2.3 Hausgeld / Instandhaltungsrücklage

Gemäß vorliegender Einzelabrechnung der Hausverwaltung vom 25.03.2024 für das Wirtschaftsjahr 2024 betrug das Hausgeld für die bewertungsgegenständliche Wohneinheit 434,00 € pro Monat (davon Erhaltungsrücklagen-Vorauszahlungen 58,90 € pro Monat). Im Hausgeld ist eine Heizkostenvorauszahlung in Höhe von rd. 108,00 € pro Monat enthalten. Zudem alle Kosten, welche die zugehörige Garage betreffen.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt 13.661,30 € (Stand 21.03.2025).

3.3 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

3.3.1 Baulasten

Nach vorliegender Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bottrop vom 24.03.2025 sind auf dem Bewertungsgrundstücks keine Baulasten eingetragen. Zur Sicherung der Garagenzufahrt besteht auf dem Nachbarflurstück 774 eine begünstigende Baulast. *Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.*

Baulastenblatt Nr. 516

Verpflichtung der Eheleute*) Im Fuhlenbrock 105, die im Lageplan des ö.b.Verm.-Ing. *) vom 16.11.1978 grün schraffierte, ca. 220 m² große Fläche von baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche durch den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstücks "Im Fuhlenbrock 106" als Zufahrt zu den 8 Garagen ständig nutzen zu lassen. Eingetragen am 06.08.1979.

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben

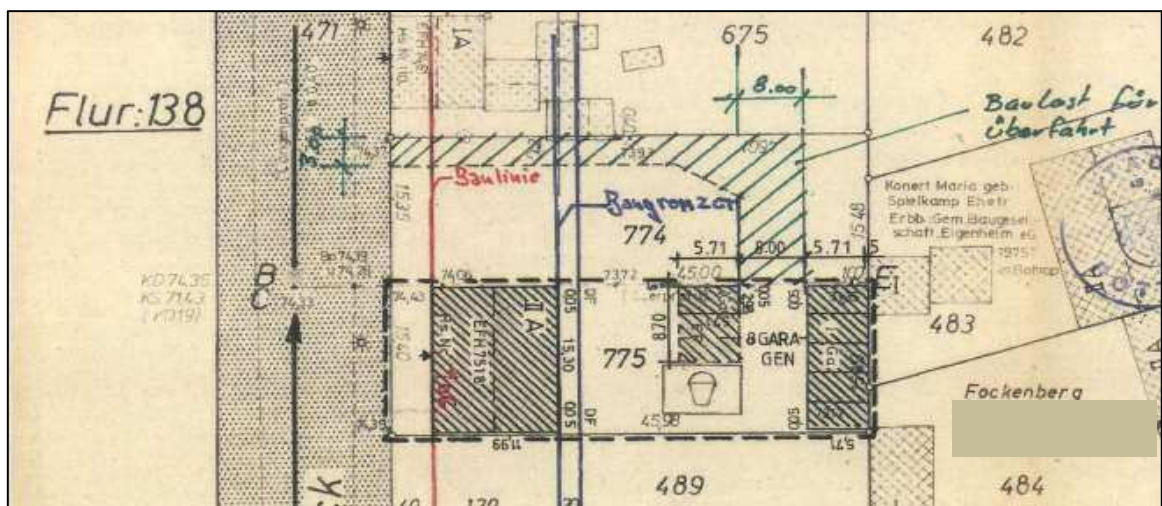


Abb.: Lageplan zur Baulast

Anmerkung des Verfassers

Die vorbenannte Baulast sichert die Zufahrt zu den rückwärtigen Garagen über das nördliche Flurstück 774. In der Örtlichkeit ist die Fläche befestigt. Ob eine Sicherung der Baulast im Grundbuch des vorbenannten Flurstücks erfolgte (Wegerecht in Abt. II), konnte nicht geprüft werden. Ein Herrschvermerk wurde nicht eingetragen. Ferner liegen keine Angaben zur Instandhaltung der Fläche vor. Eine negative Wertrelevanz geht folglich von der Baulast nicht aus.

3.3.2 öffentliche Förderung

Nach Mitteilung der Abteilung für Wohnungswesen der Stadt Bottrop vom 25.03.2025 besteht für das Bewertungsobjekt keine Zweckbindung im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW bzw. den Bestimmungen des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen. *Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.*

3.3.4 Bodenordnungsverfahren

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

3.3.5 Hochwasser / Starkregen

Gemäß online-Auskunft der Hochwassergefahrenkarte NRW besteht keine Gefährdung des Standortes.

In der Starkregengefahrenkarte wird bei einem simulierten, außergewöhnlichen Niederschlagsereignis (100-jährlich) eine Überflutungstiefe von 10 bis <30 cm ausgewiesen



Quelle: geoportal.de, Lage des Bewertungsobjektes "rot" markiert

3.4 Planungs- und Entwicklungszustand

3.4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop ist das bewertungsgegenständliche Grundstück als "Wohnbaufläche" ausgewiesen, was auch dem Gebietscharakter bzw. der örtlichen Nutzung entspricht.

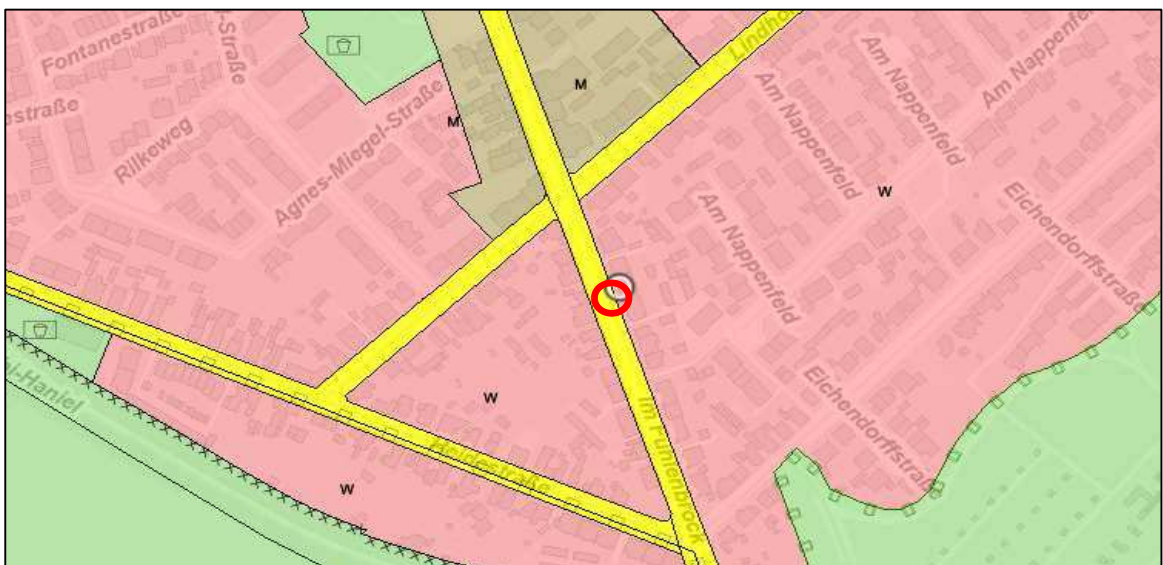


Abb: Auszug Flächennutzungsplan, Lage des Bewertungsobjektes "rot umrandet" dargestellt (Quelle: gis.bottrop.de)

4.0 Gebäude und Außenanlagen

4.1 Gebäudeart / Konzeption

Das Gemeinschaftsgrundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen in II-geschossiger Bauweise mit DG-Ausbau bebaut, zudem sind im rückwärtigen Grundstücksbereich 8 Garagen vorhanden, die den einzelnen Wohnungen als Sondereigentum zugeordnet sind.

Bewertungsgegenstand ist die Wohnung Nr. 1 im EG-links (Hochparterre) mit zugehörigem Kellerraum Nr. 1 und Garage Nr. 1.

Die Wohneinheit verfügt über eine zentrale Diele mit Garderobe und Abstellraum, über welche das Elternschlafzimmer, das Kinderzimmer sowie Küche, Bad und Gäste-WC zu erreichen sind. Vom Wohn- und Kinderzimmer ist der Balkon zugänglich.

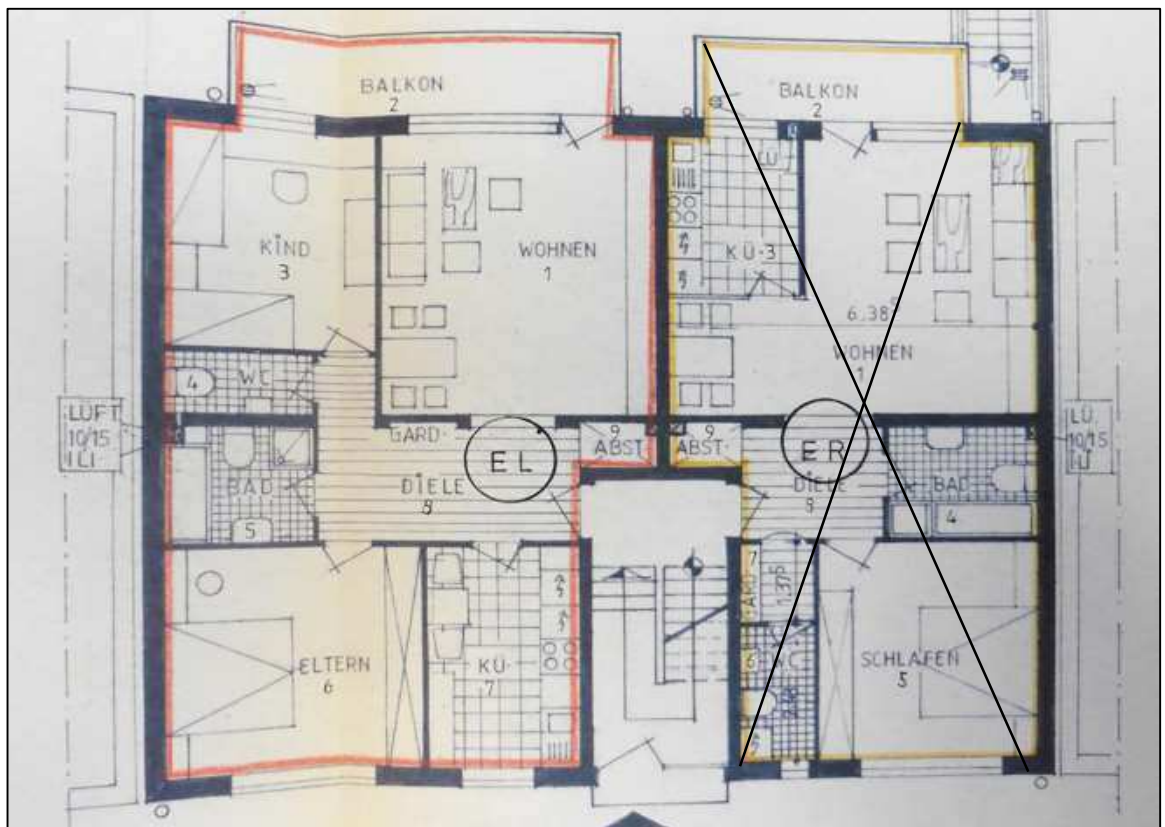


Abb.: Teilungsplan ETW Nr. 1

Als Besonderheit ist hervorzuheben, dass das Objekt 2-seitig angebaut ist (angrenzende Wohnhäuser Nr. 104 + 108). Daraus resultiert auch, dass die jeweiligen Giebelseiten nicht über Belichtungsmöglichkeiten verfügen und folglich die Bäder innenliegend ausgeführt sind. Insgesamt lässt sich der Grundrisszuschnitt als noch zeitgemäß bzw. marktgängig einstufen, wenngleich das fehlende Tageslicht bzw. die Belüftungsmöglichkeit der Bäder als leicht nachteilig eingestuft wird.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird darauf hingewiesen, dass nicht geprüft werden konnte, ob, abweichend von den genehmigten Zeichnungen, im Inneren der Wohneinheit Umstrukturierungen vorgenommen wurden.

4.2 Baujahr

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Bottrop datiert das Ursprungsbaujahr auf 1980, zeitgleich erfolgte die Aufteilung in Wohnungseigentum.

4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand

Das Wohnhaus wurde 1980 errichtet und sind seitdem - soweit von außen erkennbar - im Bereich des Gemeinschaftseigentums überwiegend im üblichen Umfang instandgehalten worden.

Bezüglich der bewertungsrelevanten Wohneinheit Nr. 1 werden aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung einfache bis mittlere Ausstattungsmerkmale unterstellt. Der Unterhaltungszustand der Wohnung wird als durchschnittlich unterstellt.

4.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

Gemäß Bauakte datiert das Ursprungsbaujahr des Objektes auf das Jahr 1980 welches als Grundlage für die Ermittlung der Restnutzungsdauer herangezogen wird.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung bestehen keine Anhaltspunkte für Modernisierungen, die einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes haben könnten. Auch die Gebäudehülle lässt keine

Baujahr	1980
Wertermittlungstichtag	28.05.2025
Alter der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag	45 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre

Die Restnutzungsdauer von 35 Jahren wird der Berechnung zugrunde gelegt.

4.5 Objektdaten

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

4.5.1 Vermietbare Flächen

Die Wohnfläche wurde der Berechnung aus der Bauakte der Stadt Bottrop entnommen und anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen plausibilisiert. Der Balkon wurde bei dieser Berechnung mit einem Ansatz zu 1/4 berücksichtigt, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist üblicherweise ein Ansatz zu 1/2 anzubringen.

Diesbezüglich wurde die Berechnung vom Sachverständigen korrigiert. Danach entspricht die Wohnfläche der in der Teilungserklärung ausgewiesenen 82,13 m². *Die Berechnung ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.*

	Wohnfläche in m ²	Sonstiges
Wohnen	21,83	
Balkon (Ansatz zu 1/2)	4,35	
Kind	13,01	
Eltern	15,97	
Küche	9,54	
Abstellraum	1,00	
Bad	4,50	
WC	2,29	
Diele	9,64	
ETW Nr. 1	82,13	

4.5.2 Lichte Höhen der Geschosse

Die den Schnittzeichnungen zu entnehmenden lichten Höhen der Geschosse betragen im Kellergeschoss ~2,00 m und im Erdgeschoss ~2,50 m. Die Höhen im Keller- und Erdgeschoss konnten aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung nicht überprüft werden.

4.6 Baubeschreibung

4.6.1 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 von außen einsehbare Bauteile dargestellt werden sowie Sachverhalte, welche den Bauunterlagen zu entnehmen sind.

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.

4.6.2 Rohbau / gemeinschaftliche Bauteile

Die nachfolgend dokumentierten Ausstattungsmerkmale wurden teilweise der Baubeschreibung aus der Bauakte entnommen, konnten in der Örtlichkeit wegen der nicht durchführbaren Innenbesichtigung jedoch nicht vollständig überprüft werden.

Fundament	Beton nach statischen Erfordernissen der Bauzeit
Bodenplatte	Betonplatte
Kellerwände	Mauerwerk
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, Trockenbauweise
Feuchtigkeitsisolierung	senkrechte und waagerechte Feuchtigkeitssperren entsprechend der Bauzeit
Wärme-/Schallschutz	gem. Anforderungen der Bauzeit, Fassade ungedämmt

Decken	Stahlbeton mit schwimmendem Estrich
Dachform/-konstruktion	38° Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Pfanneneindeckung (Betondachsteine)
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade	Sparverblender, Dachgauben/Kaminkopf Kunstschieferverkleidung
Treppenhaus	Hauseingangstür als weiße Aluminiumtür mit Glaseinsatz, feststehendes Seitenteil mit Briefkasten-/Klingelanlage

4.6.3 Innenausbau der Wohnung Nr. 1

Deckenflächen	nicht bekannt
Wandflächen	nicht bekannt
Wandplattierungen	nicht bekannt
Bodenbeläge	nicht bekannt
Wohnungseingangs-/Innentüren	nicht bekannt
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden	Kunststoffrollläden
besondere Einbauten	nicht bekannt
Elektroinstallation	Brennstellen und Steckdosen vermutlich der Bauzeit entsprechend
Sanitäreinrichtungen	nach Teilungsplänen: Gäste-WC mit Handwaschbecken und WC Bad mit Waschtisch, Dusche, Einbaubadewanne und WC
Heizung	Gaszentralheizung. In den Wohnräumen vermutlich Heizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasserbereitung	vermutlich dezentral über Durchlauferhitzer
Balkon	Stahlkonstruktion, Kunststoffpaneelverkleidung, Sichtschutzwand

4.6.4 **Kellerbereich** Stahlbetondecke, Wände Mauerwerk, Stahlfenster, zum Treppenraum und Heizungsraum gem. Planzeichnungen FH-Türen

4.6.5 **Garage Nr. 1** massive Bauart, Bitumeneindichtung, Stahlschwingtor

4.7 Bau- und Unterhaltungszustand

4.7.1 Genehmigungskonformität

Das Gemeinschaftsobjekt wurde mit Bauschein-Nr. D-2-I-3/79 als "Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Eigentumswohnungen und 8 Fertiggaragen" am 25.07.1979 baurechtlich genehmigt. Rohbauabnahme am 20.03.1980, Schlussabnahme am 16.10.1980.

4.7.2 Umweltverträglichkeit

Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität mit den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind nicht Bestandteil des Auftrages und wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Baujahres ist davon auszugehen, dass das Objekt im Hinblick auf die Energieeffizienz als unterdurchschnittlich einzustufen ist (z.B. fehlende Fassadendämmung).

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 CO₂ Emission.

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.

Ein Energieausweis für das Objekt lag nicht vor. Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) 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 bekannten haustechnischen Anlagen verfügt.

4.7.3 Kontaminationen

Untersuchungen bezüglich eventueller Kontaminationen etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages; Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Belastungen bestehen im Bereich der Fassadenverkleidung (Gauben). Eine Verwendung asbesthaltiger Materialien inkl. Bindemitteln/Kleber kann baujahresbedingt im gesamten Objekt nicht ausgeschlossen werden.

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

4.7.4 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.

4.7.5 Baumängel / Modernisierungserfordernisse

Zum Wertermittlungsstichtag waren Dach und Fach in einem überwiegend mittleren Unterhaltungszustand. Ein wesentlicher Instandhaltungsrückstau bzw. Renovierungs- oder Modernisierungsbedarf konnte anhand des äußeren Anscheins nicht festgestellt werden, wenngleich altersbedingt zumindest mittelfristig Maßnahmen (z.B. im Bereich der Gebäudehülle und der Haustechnik) zu erwarten sind.

Der innere Zustand des Gebäudes und der bewertungsgegenständlichen Wohnung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt/beurteilt werden. Folglich wird ein alterstypisch einfacher

4.8 Beurteilung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in Hochparterre-Lage mit Kellerraum und PKW-Stellplatz in einer Einzelgarage. Die Anforderungen an zeitgemäße Wohnansprüche hinsichtlich der Grundrisszonierung werden noch ausreichend erfüllt.

Die Gebäudehülle weist eine überwiegend einfache Qualität auf. Mittelfristig ist altersbedingt mit einem steigenden Modernisierungsbedarf zu rechnen.

Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt. Zudem wird ein angemessener Risikoabschlag berücksichtigt.

5.0 Grundlagen der Wertermittlung

5.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

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

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

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

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

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

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

6.0 Bodenwert

6.1 Verfahrensbeschreibung

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

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

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

Die Vergleichbarkeit der Grundstücksmerkmale ist insbesondere in Bezug auf die Lage, Größe, Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, planungsrechtliche Gegebenheiten wie Art und Maß der baulichen

6.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025



Quelle	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop
Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	260,- €/m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	0,8
Tiefe	35 m
	Himmelsrichtung: 0,97

6.3 Bodenwertableitung

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025 Wohnbaufläche, beitragsfrei		260,00 €/m ²
<i>Abweichungen</i>		
0,0%	Anpassung an die Marktlage: entfällt	
0,0%	Lageunterschied: entfällt	
-6,0%	bauliche Ausnutzung: tatsächliche WGFZ des Bewertungsgrundstück gem. nachfolgender Berechnung*) = 0,7 ggü. 0,8 des Richtwertes, Umrechnungsfaktor gem. örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses Bottrop = 0,94	-15,60 €/m ²
0,0%	Tiefe: entfällt, da Anpassung über bauliche Ausnutzung	
0,0%	Ausrichtung: entfällt, in der Bodenrichtwertzone erfasst	
0,0%	Erschließungskosten: entfällt, endgültig abgerechnet/gezahlt	
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert ETW Nr. 1		244,40 €/m²
		gerundet 245,00 €/m²

**) bauliche Ausnutzung:*

Grundfläche (EG-DG):	12,00 m x 15,30 m = 183,60 m ²
Anzahl der Geschosse	2,7 (DG-Faktor = 0,7)
wertrelevante Geschossfläche	183,60 m ² x 2,7 = 495,72 m ²
Grundstücksfläche	707 m ²
WGFZ:	495,72 m ² / 707 = 0,7

6.4 anteiliger Bodenwert der ETW Nr. 1

<u>ETW Nr. 1</u>					
176.705/1.000.000 MEA =	0,18	x	707,00 m ²	x	245,00 €/m ²
					31.179 €
				gerundet	31.000 €

7.0 Vergleichswertermittlung

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

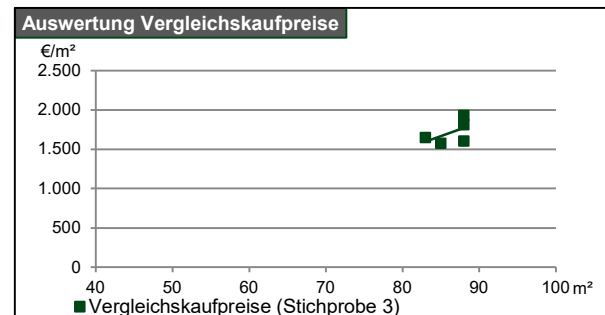
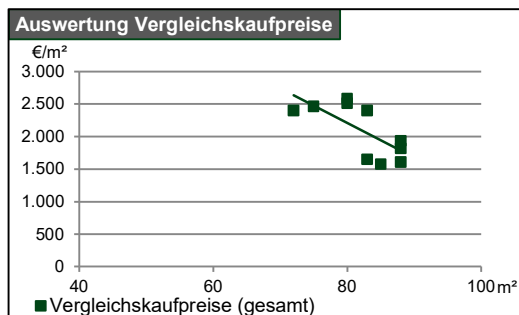
7.1 Ausgangs-/ Vergleichsdaten

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop wurden für den Zeitraum 2020 - 2024 zehn verwertbare Vergleichstransaktionen von unvermieteten Eigentumswohneinheiten der Baujahresklassen 1976 - 1983 mit rd. 72 - 88 m² Wohnfläche benannt. *Die anonymisierte und ausgewertete Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist dem Gutachten als Anlage 7 beigefügt.*

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

Die Gesamtauswahl (exkl. nicht verwertbarer Fälle) weist ein arithmetisches Mittel von 2.092,- €/m² Wohnfläche aus, der Median liegt bei 2.164,- €/m², wobei sich die Spanne der Kaufpreise zwischen 1.574,- bis 2.585,- €/m² bewegt.

Zur Auswertung wurden verschiedene Stichproben gebildet, welche der Auswertung zu entnehmen sind. Dabei lässt sich feststellen, dass in der Baujahresklasse einschließlich 1980 (Stichprobe 3) das Preisniveau deutlich niedriger liegt. Diese Stichprobe weist ein arithmetisches Mittel von 1.714,- €/m² Wohnfläche aus, der Median liegt bei 1.648,- €/m², wobei sich die Spanne der Kaufpreise zwischen 1.574,- bis 1.930,- €/m² bewegt.



7.2 Immobilienrichtwerte / Umrechnungskoeffizienten / Durchschnittspreise

7.2.1 Immobilienrichtwerte für ETW

Mit der Ableitung des Immobilienrichtwertes 2025 hat der Gutachterausschuss Bottrop aus geeigneten Kauffällen der Jahre 2019-2023 neue Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen abgeleitet.

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

Der zonale Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen gilt für:	
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungen in Gebäuden und auf Grundstücken ohne besondere Merkmale (z.B. Altlasten, Erbbaurechte, Bauschäden usw.) • Weiterverkäufe (kein Ersterwerb von Neubauten oder Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen) ab Baujahr 1940 • Wohnungen mit einer Größe von 30 m² - 130 m² Wohnfläche (gemäß WoFIV) ohne Nebengebäude (wie z.B. Garagen) oder Stellplätze 	
Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2025	
Eigentumswohnung	2.200 Euro / m² Wohnfläche
Definition des Immobilienrichtwertes	
wertbestimmende Merkmale	
Baujahr	1992
Wohnfläche (gemäß WoFIV)	80 m ²
Lageklasse	mittel
Wohneinheiten im Gebäude (je Hauseingang)	6
Geschosslage	1. OG
Balkon / Terrasse	vorhanden
Mietsituation	unvermietet
Gartennutzung	nicht vorhanden
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	neuzeitlich

Abb.: Grundstücksmarktbericht Bottrop 2025 (Seite 70)

Nachfolgend werden die objektspezifischen Anpassungsparameter für das Bewertungsobjekt ermittelt.

Anpassungsparameter gem. Grundstücksmarktbericht Bottrop 2025

	Klasse	Umrechnungs- koeffizient	Bewertungsobjekt	Faktor
Baujahr <i>(Interpolation möglich)</i>	1940 - 1969	0,81	1980, interpoliert	0,89
	1970 - 1979	0,85		
	1980 - 1989	0,93		
	1992	1,00		
	1990 - 1999	1,06		
	2000 - 2009	1,19		
	2010 - 2019	1,38		
Wohnfläche (m ²) <i>(Interpolation möglich)</i>	30 - 49	0,88	82,13 m ²	1,00
	50 - 69	0,95		
	70 - 89	1,00		
	90 - 109	1,03		
	110 - 130	1,04		
Lageklasse	einfach	0,91	mittel	1,00
	mittel	1,00		
	gut	1,11		
Wohneinheiten im Gebäude	< 4	1,03	6 WE im Haus	1,00
	4-8	1,00		
	9 - 12	0,98		
	> 12	0,93		
Geschosslage	Souterrain	0,93	EG	1,01
	Erdgeschoss/Souterrain	0,93		
	Erdgeschoss	1,01		
	1. Obergeschoss	1,00		
	ab 2. Obergeschoss	0,97		
Dachgeschoss	0,08			
Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	1,00	vorhanden	1,00
	Wintergarten	nicht vorhanden		
Mietsituation	unvermietet	1,00	unvermietet	1,00
	vermietet	0,97		
Gartennutzung	vorhanden	1,09	nicht vorhanden	1,00
	nicht vorhanden	1,00		
Gebäudestandard	einfach	0,94	mittel	0,97
	einfach bis mittel	0,97		
	mittel	1,00		
	mittel bis gehoben	1,06		
	gehoben	1,13		
Modernisierungstyp	baujahrstypisch (nicht modernisiert)	0,78		0,88
	teilmodernisiert (nicht neuzeitlich)	0,88		
	neuzeitlich	1,00		

Für die hier zu bewertende ETW Nr. 1 ergibt sich somit folgende Vergleichswertberechnung:

Vergleichswert	2.200 €/m²	x	0,89	Baujahr
		x	1,00	Wohnfläche
		x	1,00	Lageklasse
		x	1,00	Wohneinheiten im Gebäude
		x	1,01	Geschosslage
		x	1,00	Balkon/Loggia/Terrasse
		x	1,00	Mietsituation
		x	1,00	Gartennutzung
		x	0,97	Gebäudestandard
		x	0,88	Modernisierungstyp
<hr/>				
vorläufiger Vergleichswert			1.688 €/m²	
	gerundet		1.700 €/m²	

7.2.2 Durchschnittspreise für Garagen

Im Grundstücksmarktbericht Bottrop 2025 sind für Garagen folgende Durchschnittspreise ausgewiesen:

Durchschnittspreise für gebrauchte Garagen und Tiefgaragen inkl. Bodenwertanteil												
Jahr	Tiefgaragen				Garagen				Carports			
	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Alter Jahre	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Alter Jahre	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Alter Jahre
		Min	Max			Min	Max			Min	Max	
2014	13	10.385		12	43	5.805		34	2	5.000		13
		4.500	12.500	9 16		2.000	10.000	8 55		5.000	5.000	13 13
2015	11	9.045		16	34	7.132		24	-	-	-	-
		5.000	12.500	8 37		4.000	10.000	4 52		-	-	- -
2016	5	10.100		16	28	6.857		30	-	-	-	-
		5.500	12.500	13 21		3.000	10.000	6 64		-	-	- -
2017	3	8.000		25	24	7.322		30	-	-	-	-
		6.000	12.000	19 37		2.500	15.000	10 65		-	-	- -
2018	2	9.000		39	30	7.437		29	-	-	-	-
		8.000	10.000	35 42		3.000	16.500	2 60		-	-	- -
2019	4	8.500		19	25	8.060		31	-	-	-	-
		4.000	15.000	11 23		1.500	10.000	10 52		-	-	- -
2020	31	9.109		22	28	8.311		28	1	8.000		17
		7.000	17.000	16 57		5.000	15.000	1 52		-	-	- -
2021	5	9.900		23	28	9.702		28	-	-	-	-
		5.000	14.500	9 43		4.000	15.000	9 51		-	-	- -
2022	4	17.500		6	14	9.964		41	-	-	-	-
		15.000	20.000	1 10		5.000	16.000	4 79		-	-	- -
2023	2	13.000		17	15	12.400		31	-	-	-	-
		8.000	18.000	3 31		5.000	20.000	3 60		-	-	- -
2024	3	15.000		6	13	10.846		33	-	-	-	-
		10.000	20.000	3 9		7.000	17.000	8 48		-	-	- -

Abb.: Grundstücksmarktbericht Bottrop 2025, Seite 77

7.3 Ableitung Vergleichswert

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

Unter Berücksichtigung der vorbenannten Aspekte sowie Würdigung der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sowie des Immobilienrichtwertes und der Marktentwicklung wird für die zu bewertende Eigentumswohnung ein Vergleichswert von rd. 1.700,- €/m² als angemessen erachtet.

ETW Nr. 1	82,13 m ²	x	1.700 €/m ²	139.621 €
Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, sofern nicht bereits im Berechnungsverfahren berücksichtigt, vgl. Abschnitt 9.0 - entfällt				0
Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung gem. Ableitung in Abschnitt 8.5				-12.000 €
Zuschlag für Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 1				10.000 €
Vergleichswert der ETW Nr. 1				137.621 €
			gerundet	140.000 €

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 Wohnung ist der Anlage 6 zum Gutachten zu entnehmen. Grundlage ist der aktuelle Mietspiegel Bottrop (Stand 01.01.2025).

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

Rohertragsberechnung

Bezeichnung	Wohnfläche m ²	Mietansatz € / m ²	Rohertrag € monatlich
ETW Nr. 1	82,13	7,15	587,23
Garage Nr. 1	1	75,00	75,00
Summe Monatsrohertrag in €			662,23
jährlicher Rohertrag in €			7.946,76
			gerundet auf 7.947,00

Tatsächlich einkommende Miete

Nach vorliegenden Unterlagen und Erkenntnissen in der Örtlichkeit werden Wohnung und Garage eigengenutzt.

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
88,00 €/p.a. je Garage oder ähnliche Einstellplätze, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

Verwaltungskosten

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

Mietausfallwagnis

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Korrekturfaktor

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

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

		m ² /Anzahl	€/m ²	€/m ² x K.-Faktor	€/p.a.
Instandhaltung	ETW Nr. 1	82,13	11,70	14,08	1.156
	Garage Nr. 1	1,00	88,00	105,88	106
					1.262
Verwaltung	ETW Nr. 1	1	357,00	429,54	430
	Garage Nr. 1	1	39,00	46,92	47
					477
Mietausfall	2% von		7.947 €		159
Das entspricht	23,88%	des Rohertrages oder rd.		24,0%	1.898

8.4 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss Bottrop hat im Grundstücksmarktbericht 2025 für Wohnungseigentum Liegenschaftszinssätze zum Zweck der Wertermittlung wie folgt ausgewiesen:

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum zum Stichtag					
Übersicht / Entwicklung ab 2023					
Stichtag	Restnutzungsdauer in Jahren	Anzahl der Wohneinheiten	Größe in m ²	Wohnlage	Liegenschafts- zinssatz %
01.01.2023	50 ± 20	4 - 12	60 - 110	gut	2,25 ± 0,75
				mittel	2,50 ± 1,50
01.01.2024	50 ± 20	4 - 19	60 - 110	gut	2,75 ± 1,50
				mittel	2,75 ± 1,75
01.01.2025	50 ± 20	4 - 19	60 - 110	gut	2,25 ± 2,00
				mittel	2,50 ± 1,75

Abb.: Grundstücksmarktbericht Bottrop 2025, Seite 74

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

Unter Würdigung der vorbenannten Merkmale sowie der aktuellen Marktlage wird ein **Liegenschaftszinssatz von 2,5 %** als angemessen erachtet.

8.5 Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag p.a. - marktüblich erzielbare Erträge - gem. Abschnitt 8.2				7.947 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a. gem. Abschnitt 8.3	24,0%	von	7.947 €	-1.907 €
jährlicher Reinertrag				6.040 €
abzgl. rentierlicher Bodenwertanteil	2,50%	von	31.000 €	-775 €
Reinertrag Gebäude				5.265 €
Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor				
<i>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</i>		35 Jahre		
<i>Liegenschaftszinssatz</i>		2,50%		
<i>Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)</i>		23,15		
Kapitalisierung Reinertrag = Ertragswert der baulichen Anlagen	5.265 €	x	23,15	121.885 €
zzgl. anteiligem Bodenwert der ETW Nr. 1 - gem. Abschnitt 6.4				31.000 €
vorläufiger Ertragswert = Gebäudeertragswert + Bodenwertanteil				152.885 €
Zu- / Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, sofern nicht bereits im Berechnungsverfahren berücksichtigt, gem. Abschnitt 9.0 - entfällt				0 €
sonstige Zu-/Abschläge				
Risikoabschlag hinsichtlich nicht bekanntem Zustand/Ausstattung des Hauses wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung				
pauschal: 10 % Abschlag vom Ertragswert der baulichen Anlagen:				
121.885 €	x	10,0%	=	12.189 €
				gerundet
				-12.000 €
Ertragswert ETW Nr. 1				140.885 €
				gerundet 140.000 €

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.

Die im Gutachten dargestellten Merkmale werden nachfolgend zusammengefasst und im Vergleichs- und Ertragswertverfahren in Abzug gebracht.

Diesbezüglich sind keine Minderwerte zu berücksichtigen.

10.0 Verkehrswert

10.1 Ableitung Verkehrswert

Vergleichswert*)	gem. Abschnitt 7.3	140.000 €
Ertragswert*)	gem. Abschnitt 8.5	140.000 €
*) inkl. Risikoabschlag wegen nicht durchf. Innenbesichtigung		
Der Verkehrswert der ETW Nr. 1 im EG (links) des Hauses "Im Fuhlenbrock 106" in 46242 Bottrop-Fuhlenbrock beträgt am Wertermittlungsstichtag 28.05.2025		140.000 €
Verkehrswert in Worten: -- einhundertvierzigtausend Euro--		

10.2 Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht

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

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

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

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

Dorsten, den 8. Juli 2025

(M.A. Jens Hüsemann)
-HypZert (F)-

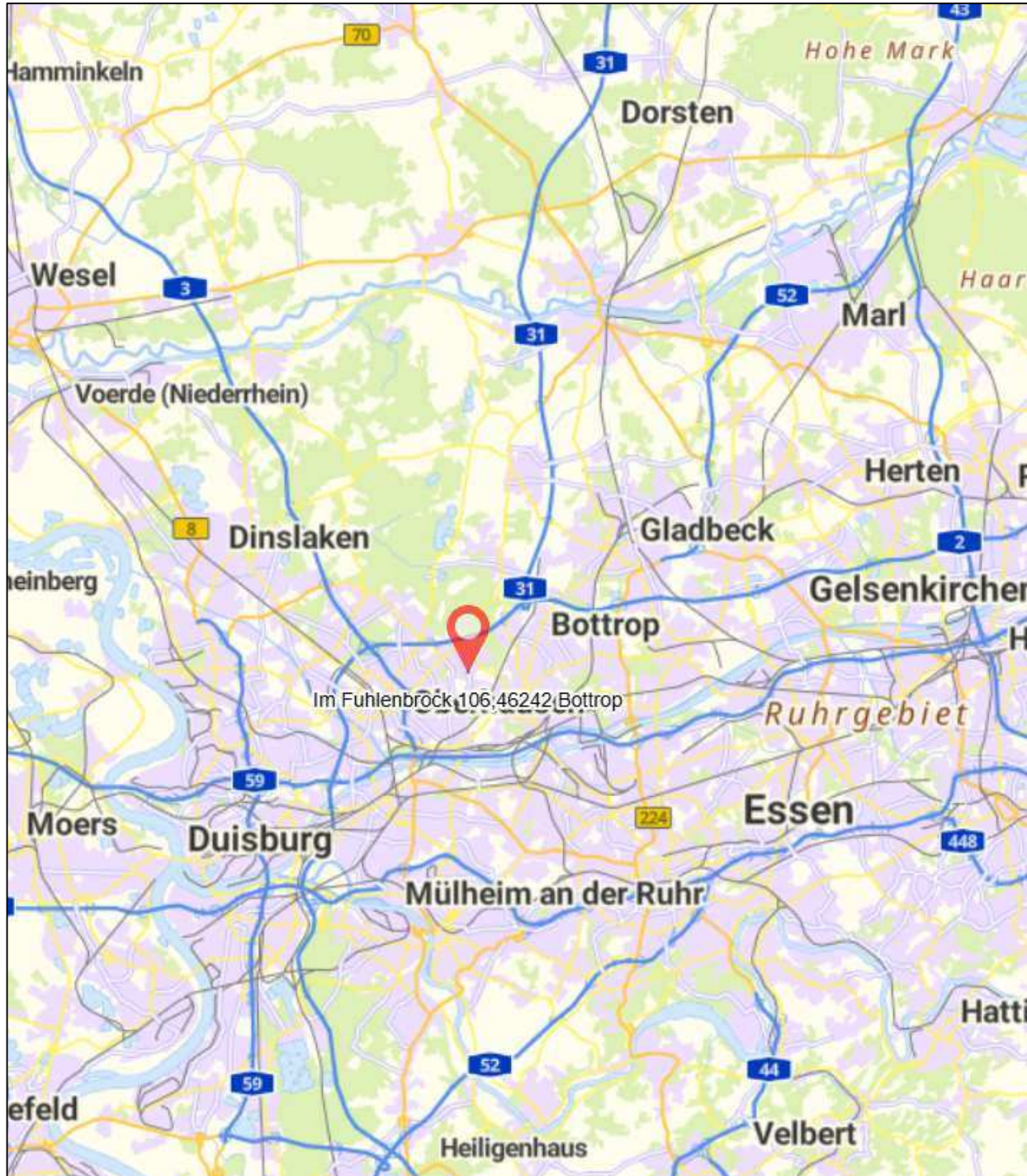
11 Anlagen

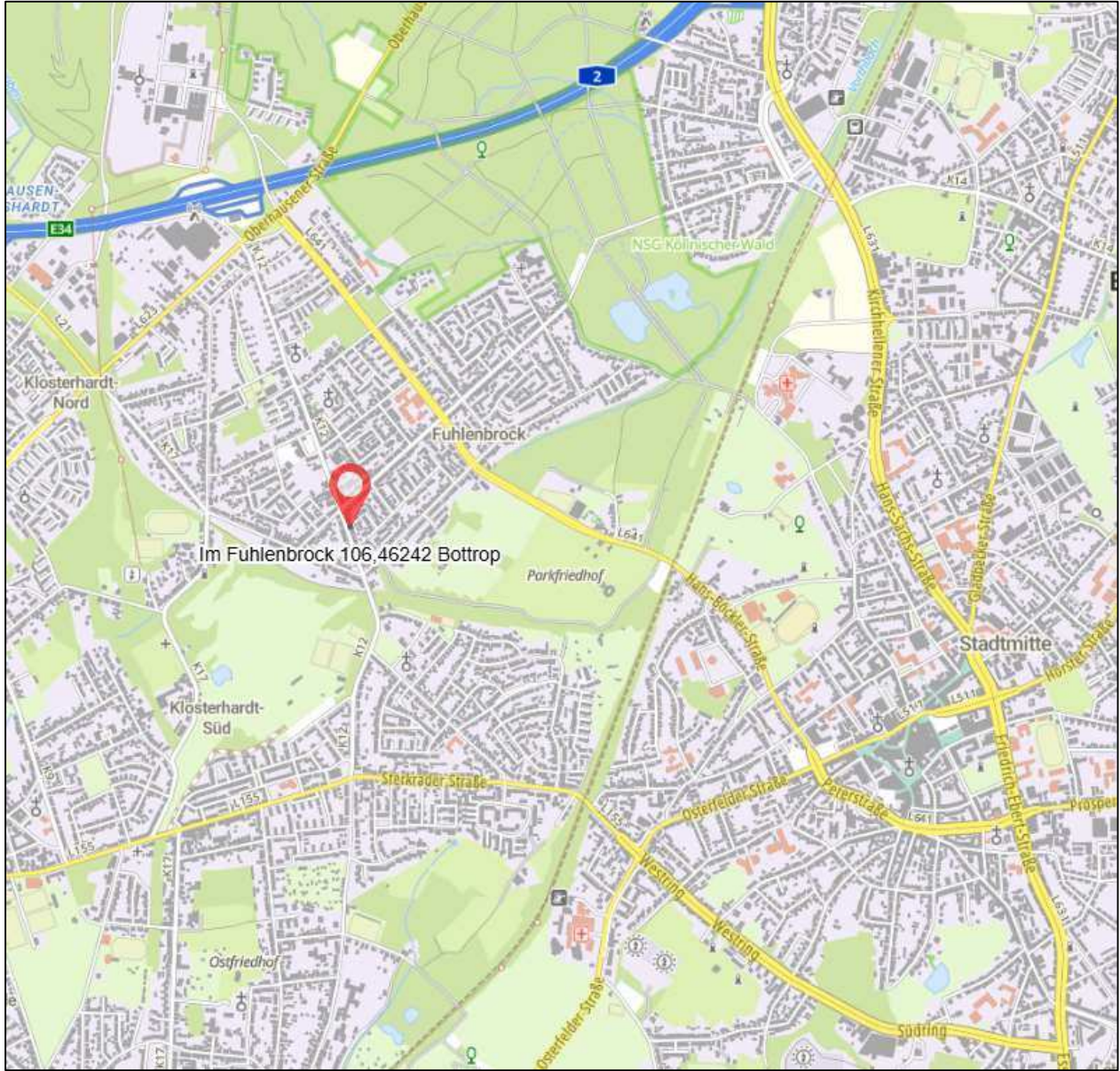
Anlage 1	Orientierungsplan / Stadtplanauszug
Anlage 2	Katasterkarte 1 : 500
Anlage 3	Textliche Festsetzung des Bebauungsplanes
Anlage 4	Grundrisszeichnungen/Teilungspläne
Anlage 5	Wohnflächenberechnung
Anlage 6	Fotodokumentation
Anlage 7	Mietableitung
Anlage 8	Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Anlage 9	Bescheinigungen / Auskünfte

Dieses Gutachten umfasst 40 Seiten (zzgl. Anlagen) und wurde 6-fach, einschließlich der vorstehend aufgeführten Anlagen, gefertigt. Eine Ausfertigung hiervon ist für die Unterlagen des Verfassers bestimmt.

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

Bewertungsobjekt: Im Fuhlenbrock 106, ETW Nr. 1, 46242 Bottrop

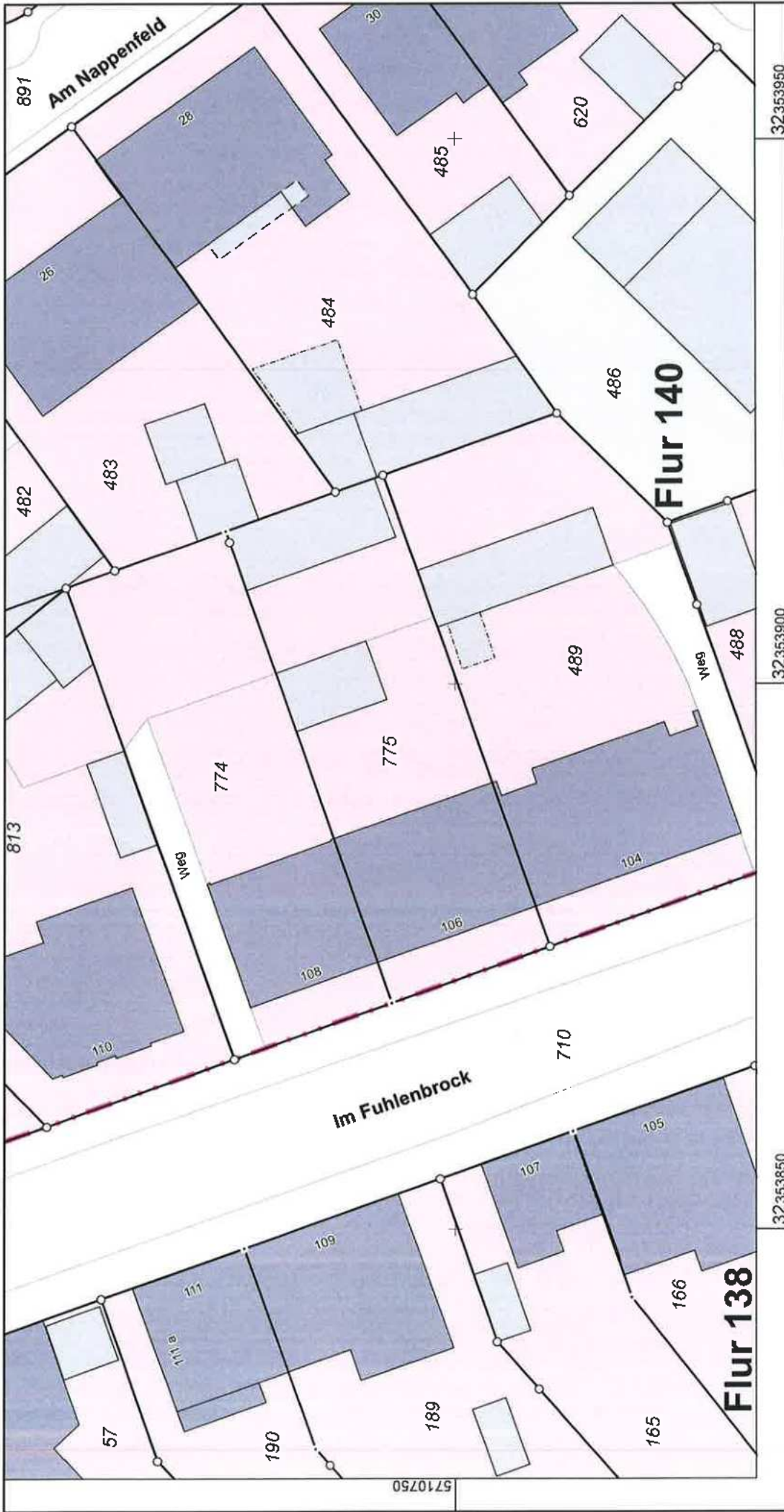




Katasterkarte 1 : 500

Bewertungsobjekt: Im Fuhlenbrock 106, ETW Nr. 1, 46242 Bottrop

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



**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 26.03.2025
Zeichen: EI-250174



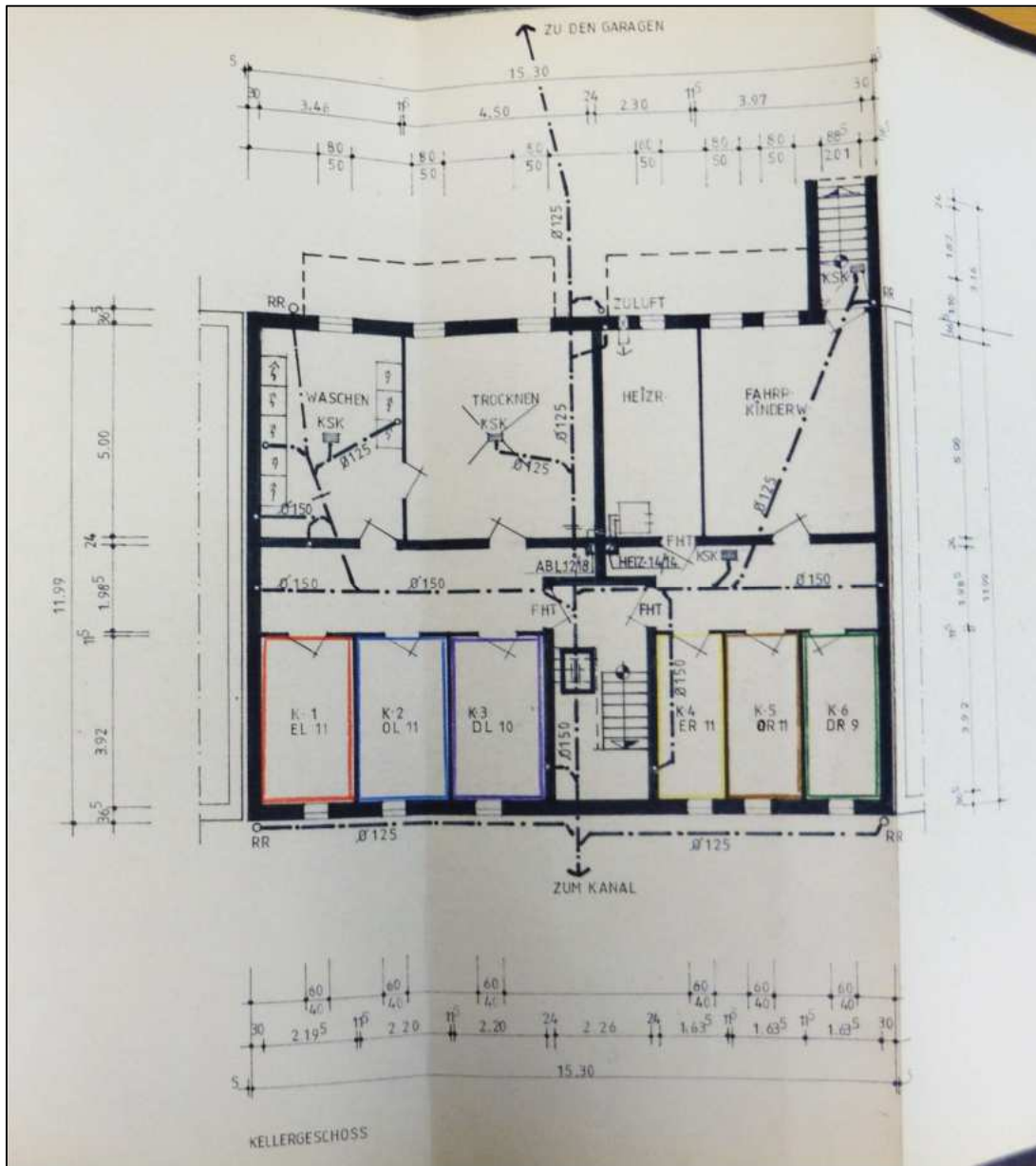
Vermessungs- und Katasteramt Bottrop
Katasteramt
Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop
Maßstab 1 : 500

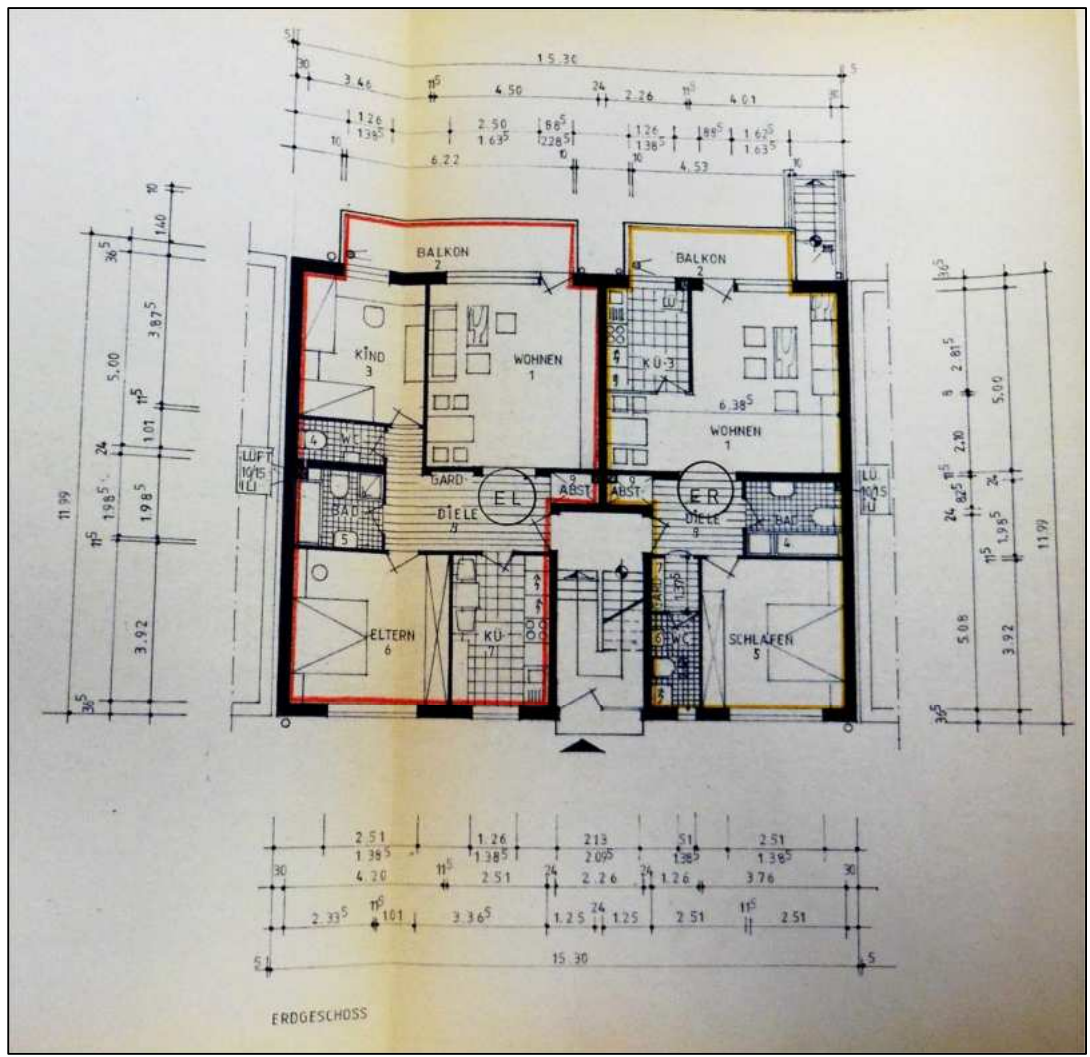


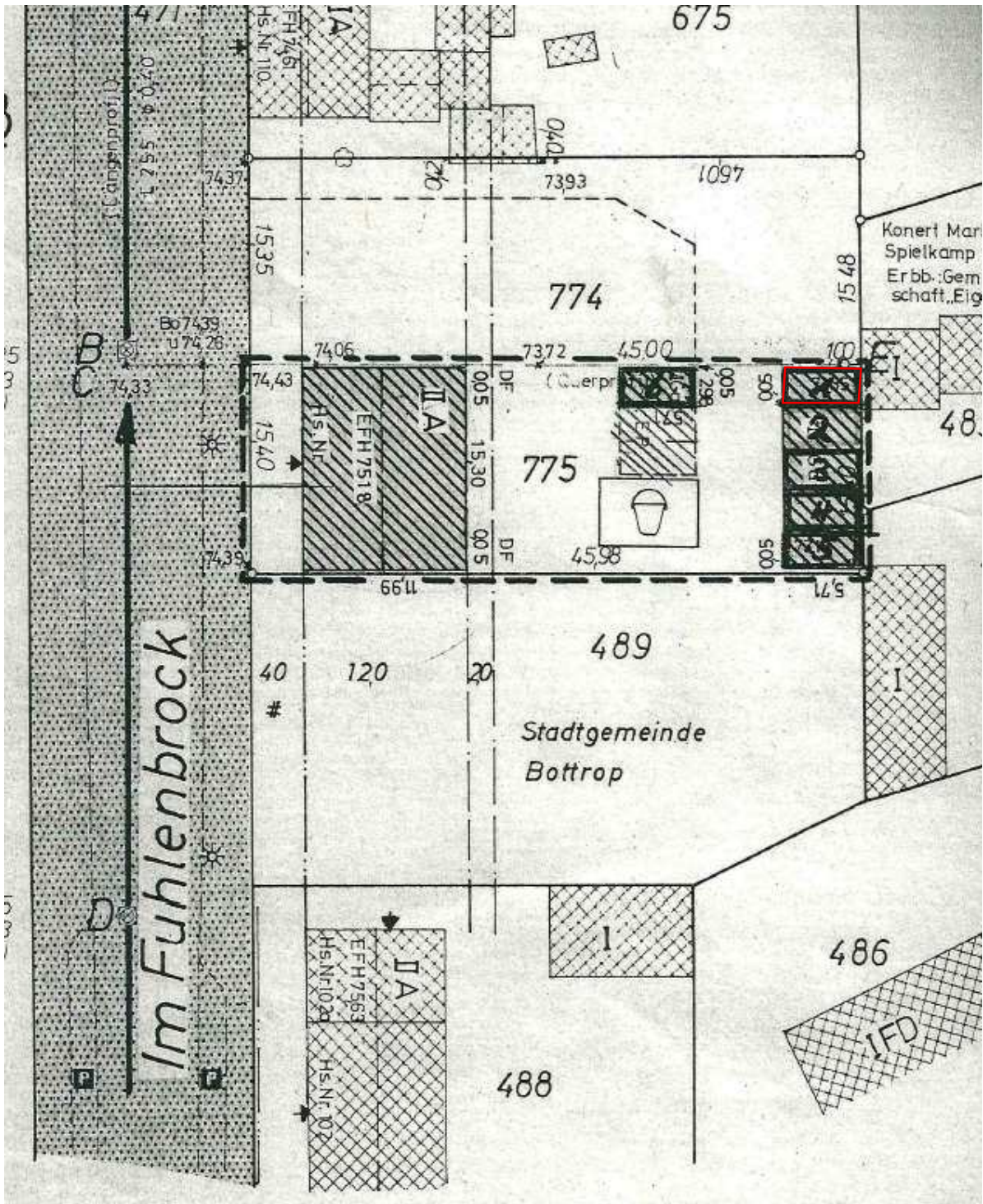
Flurstück: 775
Flur: 140
Gemarkung: Bottrop
Im Fuhlenbrock 106, Bottrop

Teilungspläne – Kellergeschoss, Erdgeschoss, Garagen

Bewertungsobjekt: Im Fuhlenbrock 106, ETW Nr. 1, 46242 Bottrop







Fotodokumentation

Bewertungsobjekt: Im Fuhlenbrock 106, ETW Nr. 1, 46242 Bottrop
Ortsbesichtigung: 28.05.2025



Vorderansicht



wie vor



rückwärtige Ansicht

Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung können keine weiteren Fotografien zur Verfügung gestellt werden.