

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@huesemann.ruhr

Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB

Objekt: Korzmannstr. 11, 13
46238 Bottrop-Batenbrock
Mehrfamilienhaus (3 WE)

Auftraggeber Amtsgericht Bottrop
AZ: 016 K 15/24

Verfasser Jens Hüsemann



Abb: straßenseitige Ansicht

Wertermittlungsstichtag 3. April 2025

Qualitätsstichtag 3. April 2025

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse (Gesamtobjekt)

Bodenwert 293.000 €

Ertragswert 650.000 €

Sachwert 645.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -115.000 €

Gesamtverkehrswert (gem. § 194 BauGB) **650.000 €**

Einzelverkehrswerte der betroffenen Flurstücke vgl. Abschnitt 11.6

Ausgangsdaten

Objekt	Korzmannstr. 11, 13, 46238 Bottrop-Batenbrock	
Art der Nutzung	Wohnnutzung, Mehrfamilienhaus (3 WE)	
Wertermittlungsstichtag	03.04.2025	<i>Tag der Ortsbesichtigung</i>
Grundstücksgröße	982 m ² 868 m ² <u>1.138 m²</u> 2.988 m ²	<i>Flurstück 744 - Hausgrundstück</i> <i>Flurstück 876 - rückw. Freifläche</i> <i>Flurstück 742 - rückw. Freifläche</i> <i>Gesamtfläche</i>
Baujahr	1913 ca. 2016-2018	<i>ursprüngliches Baujahr</i> <i>diverse Umbau-/Sanierungsmaßnahmen</i>
Wohnfläche	149,70 m ² <u>166,79 m²</u> 316,49 m ²	<i>Gebäudeteil "Korzmannstr. 11" (WE 1+2)</i> <i>Gebäudeteil "Korzmannstr. 13" (WE 3)</i>
Restnutzungsdauer	50 Jahre	

Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

Bodenwert	293.000 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	21,5%
Jahresrohertrag (marktüblich)	28.486 €
Ertragswert	650.000 €
Sachwert	645.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-115.000 €
<hr/>	
Gesamtverkehrswert	650.000 €
Faktor Verkehrswert / Jahresrohertrag	22,8
Verkehrswertanteil pro m² Wohn-/Nutzfläche	2.054 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert	45,08%
<hr/>	
Einzelverkehrswert Flurstück 876 (unbebaut)	20.000 €
Einzelverkehrswert Flurstück 742 (unbebaut)	14.000 €
Einzelverkehrswert Flurstück 744 (Hausgrundstück)	580.000 €

Inhaltsverzeichnis	Seite
Ausgangsdaten	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 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber	5
1.9 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte	6
1.10 Anmerkungen	6
2.0 Grundstücksbeschreibung	
2.1 Umfeld	7 - 8
2.2 Grundstückseigenschaften	9 - 10
2.3 Infrastruktur	11 - 12
3.0 Grundbuch, Rechte und Belastungen	
3.1 Grundbuch / Grundstücksarten	13 - 14
3.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	15 - 16
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	17 - 18
4.0 Gebäude und Außenanlagen	
4.1 Gebäudeart / Konzeption	19 - 21
4.2 Baujahr	21
4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand	21
4.4 Objektdaten	22 - 23
4.5 Baubeschreibung	24 - 25
4.6 Bau- und Unterhaltungszustand	26 - 29
4.7 Beurteilung des Objektes	29
5.0 Grundlagen der Wertermittlung	
5.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	30
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
6.0 Bodenwert	
6.1 Verfahrensbeschreibung	31
6.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	31
6.3 Bodenwertableitung	32
6.4 Bodenwertberechnung	33
7.0 Ertragswert	
7.1 Verfahrensbeschreibung	34
7.2 Rohertragsableitung	34
7.3 Bewirtschaftungskosten	35
7.4 Liegenschaftszinssatz	36
7.5 Ermittlung des Ertragswertes	37

8.0	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
9.0	Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren	
9.1	Sachwertermittlung Haus Nr. 11	
9.1.1	Allgemeines	39
9.1.2	Herstellungskosten/ -wert der Gebäude (Neubauwert)	39
9.1.3	vorläufiger Sachwert, ohne Marktanpassung, ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale	40 - 43
9.1.4	endgültiger marktangepasster Sachwert, incl. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	44 - 45
9.2	Sachwertermittlung Haus Nr. 13	
9.2.1	Allgemeines	46
9.2.2	Herstellungskosten/ -wert der Gebäude (Neubauwert)	46
9.2.3	vorläufiger Sachwert, ohne Marktanpassung, ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale	47 - 50
9.2.4	endgültiger marktangepasster Sachwert, incl. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	51 - 52
10.0	Plausibilisierung	53
11.0	Verkehrswert	
11.1	Ableitung Gesamtverkehrswert	54
11.2	Einzelverkehrswert Flurstück 876	54
11.3	Einzelverkehrswert Flurstück 742	55
11.4	Einzelverkehrswert Flurstück 744	55
11.5	Persönliche Erstellung, Haftung, Urheberrecht	56
11.6	Zusammenstellung der Verkehrswerte	56
12	Anlagen	57

1.0 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bottrop, Abt. 016, Gerichtsstr. 24-26, 46236 Bottrop
Aktenzeichen: 016 K 15/24

1.2 Auftragsdatum

Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Bottrop vom 11.02.2025 mit der Beauftragung gem. Beschluss vom 11.02.2025.

1.3 Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Bottrop vom 11.02.2025 soll im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert der Immobilie "Korzmannstr. 11/13" in 46238 Bottrop erstattet werden. Neben dem Gesamtverkehrswert sind auch die Einzelwerte der betroffenen Flurstücke auszuweisen.

1.4 Verwendete Gesetze und Verordnungen

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

1.5 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 03.04.2025 in Anwesenheit der Eigentümerin im Zeitraum von 10:00 bis 10:50 Uhr.

Die bewertungsgegenständlichen Gebäudeteile sowie die zugehörigen Außenbereiche waren im repräsentativen Umfang zugänglich und konnten vollständig besichtigt werden.

1.6 Wertermittlungsstichtag

03.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

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 11.02.2025
- Beschluss des Amtsgerichtes Bottrop vom 11.02.2025
- Grundbuchauszüge vom 23.01.2025

1.9 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte

- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bottrop vom 18.02.2025
- Auszug aus der Flurkarte der Stadt Bottrop vom 19.02.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bottrop vom 21.02.2025
- Auskunft über öffentliche Förderung der Stadt Bottrop vom 21.02.2025
- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse der Bezirksregierung Arnsberg vom 07.03.2025
- Einsichtnahme in die Bauakte der Stadt Bottrop am 12.03.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge der Stadt Bottrop vom 13.03.2025
- 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. 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

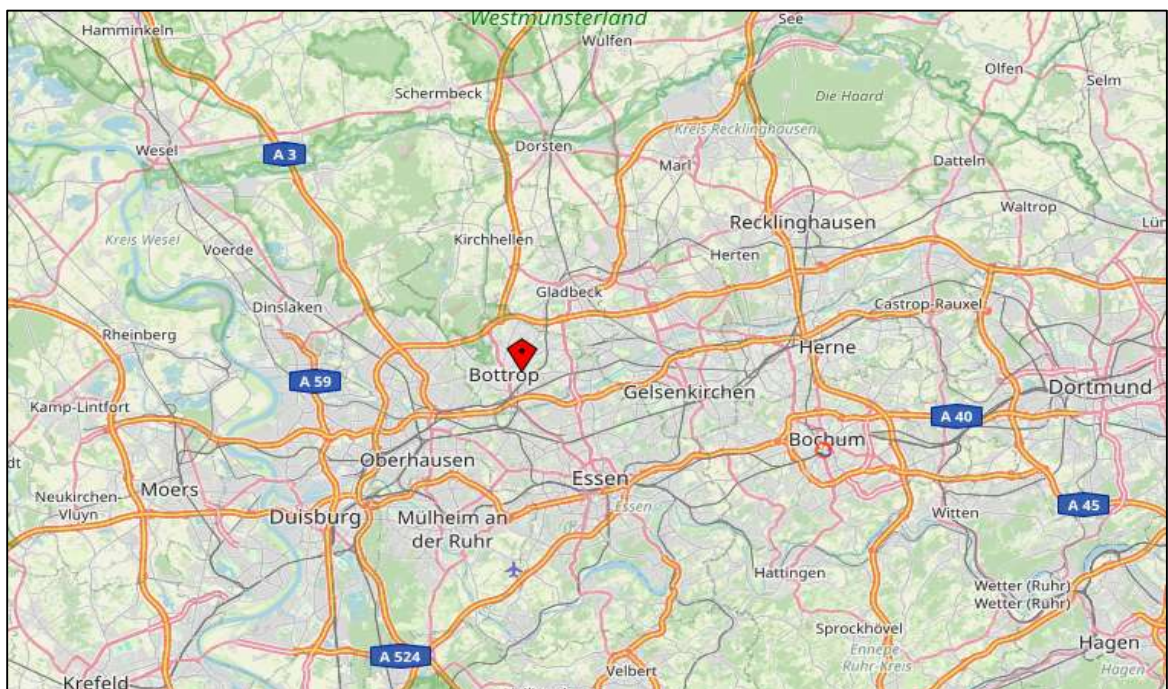
2.1 Umfeld

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 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](https://www.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 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://www.wikipedia.de), [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 befindet sich im östlichen Randbereich des Stadtteils Batenbrock, welcher ca. 1,5 km Fahrstrecke von der Bottroper Innenstadt entfernt liegt.

Die "Korzmannstraße" lässt sich als überwiegend wohnlich genutzte Erschließungsstraße mit bds. befestigtem Gehweg einstufen. Die umliegende Bebauung setzt sich überwiegend aus I- bis II-geschossigen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Vereinzelt sind überwiegend nicht störende gewerbliche Nutzungen in der Umgebung vorhanden.

2.1.3 Immissionen / Emissionen

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

2.1.4 Nahversorgung, Kultur- und Freizeitangebote

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

Im näheren bis mittleren Umfeld des bewertungsgegenständlichen Grundstücks befinden sich ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. im Bereich der südlich gelegenen Prosperstr.). Dienstleistungsbetriebe sind im Ortsteil, im weiteren Stadtgebiet (z.B. Stadtmitte) sowie den angrenzenden Städten (z. B. Essen, Gelsenkirchen, 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 / Überbauung

Das bewertungsgegenständliche Hausgrundstück (Flurstück 744) ist nahezu regelmäßig/rechteckig geschnitten und verfügt über eine mittlere Grundstücksbreite von rd. 26,0 m sowie einer Grundstückstiefe von rd. 36,0 m. Mit der Front gen Südosten grenzt das Grundstück an die "Korzmännstraße" an, über welche auch die Erschließung erfolgt.

Unmittelbare Grenzbebauungen bestehen nur durch nachbarliche Nebengebäude im Nordosten (Flurstück 877). Auf den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken stehen Ein- und Zweifamilienreihenhäuser auf. Überbauungen konnten nicht festgestellt werden.

Im rückwärtigen, nordwestlichen Grundstücksbereich grenzen die ebenfalls zu bewertenden, unbebauten Flurstücke 876 und 742 an. Auch diese Flurstücke sind nahezu regelmäßig zugeschnitten und verfügen über Abmessungen von rd. 28,0 m x 30,0 m (Flurstück 876) bzw. rd. 37,0 m x 30,0 m (Flurstück 742).

Das Flurstück 876 wird als Gartengrundstück genutzt, das Flurstück 742 liegt brach und ist zugewachsen.

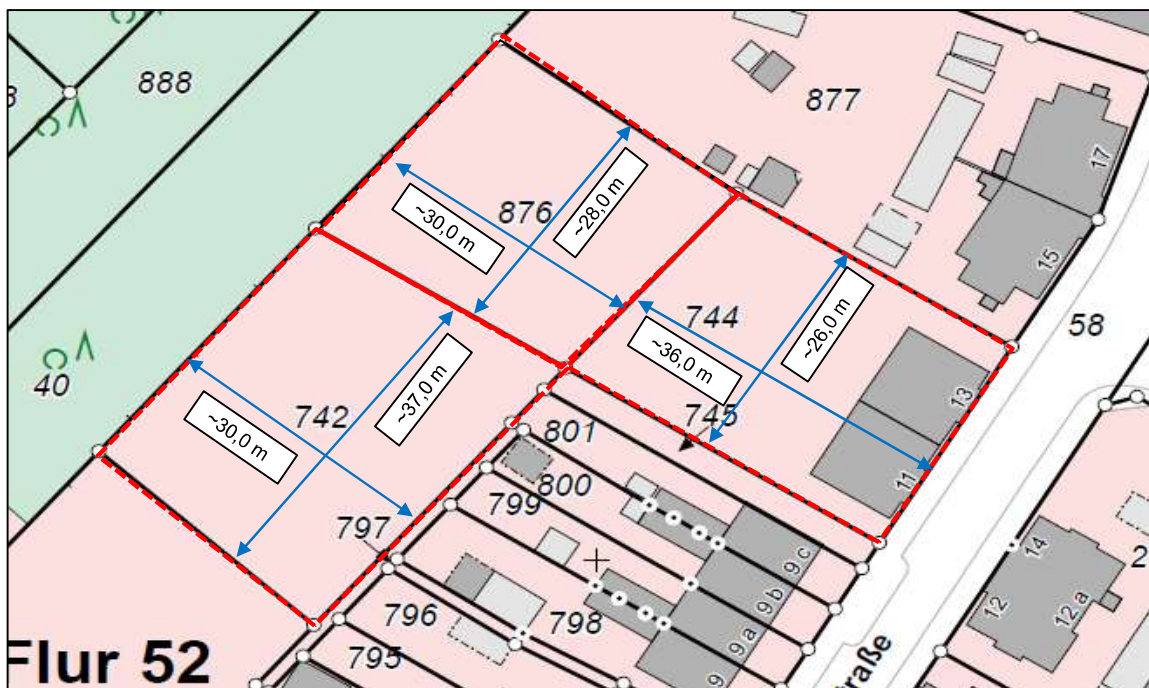


Abb.: Flurkarte (genordet, ohne Maßstab)

2.2.2 Topographie

Die Topographie der Flurstücke 744 + 876 gestaltet sich weitestgehend eben. Aufgrund der Tatsache, dass das Flurstück 742 zugewachsen ist, bestehen teilweise Unebenheiten.

2.2.3 Bodenbeschaffenheit / Altlasten

Nach vorliegender Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bottrop vom 18.02.2025 werden die zu bewertende Grundstücke nicht im Bodenbelastungskataster/Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop geführt. *Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.*

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

2.2.4 Bergbauliche Einflüsse

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 07.03.2025 liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Bottrop 3" und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Prosper III" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbau Berechtigung "Bottrop 3" ist die RAG AG, Im Welterbe 10, 45141. Eigentümerin der Bergbauberechtigung "Prosper III" ist die Thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Str. 100, 47166 Duisburg.

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 auskunftsgemäß abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Prosper 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.

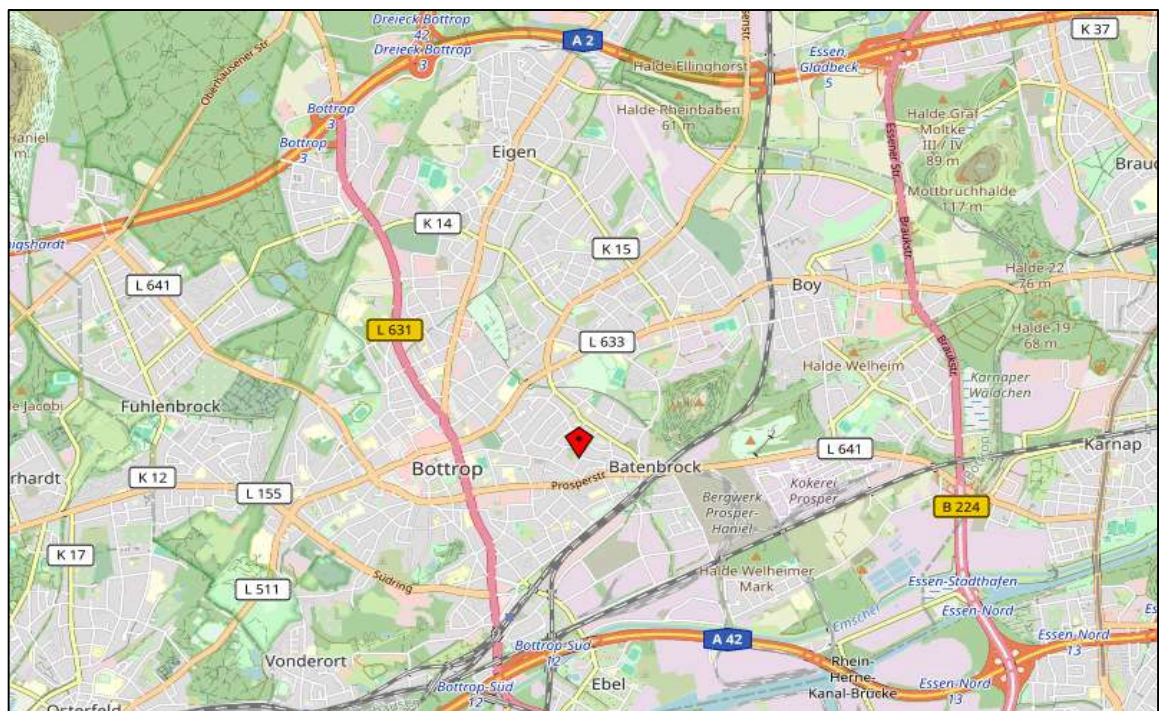
2.3 Infrastruktur

2.3.1 örtliche Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück ist über die asphaltierte "Korzmännstraße" mit beidseitig befestigtem Gehweg erschlossen. Nicht anwohnerausweisungspflichtige PKW-Stellplätze sind entlang der Straße ausreichend vorhanden (Straßenrandparker). Die Wohngrundstücke in der Siedlung verfügen zudem i.d.R. über eigene Stellplätze in Garagen oder offenen Stellplätzen auf den Grundstücken. Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen (z.B. Parkplatzsuchverkehr) ist unter Würdigung der Wohnbebauung im Quartier zeitweise zu rechnen.

Die Bundesautobahn A42 "Anschlussstelle Bottrop-Süd" befindet sich in ca. 3 km Entfernung, ebenso die Bundesstraße 224 mit Anbindung nach Essen und Gladbeck sowie der Autobahn A2. Darüber hinaus ist die Anbindung an das dichte Verkehrsnetz des Ruhrgebietes gegeben. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist als mittel einzustufen. Die nächste Bushaltestelle "Paßstraße" mit Anschluss an die Stadtlinien 263 (Bottrop, Essen, Oberhausen) und 268 (Bottrop) befindet sich fußläufig in ca. 300 m Entfernung. Der Bottroper Hbf. mit Anschluss nach Essen, Wuppertal, Gladbeck, Dorsten, Borken befindet sich in ca. 2 km Entfernung.

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 bzw. die Entsorgung von anfallenden Abwässern ist gesichert.

Nach vorliegender Bescheinigung der Stadt Bottrop über Erschließungsbeiträge vom 13.03.2025 sind öffentlich-rechtliche Erschließungsbeiträge zu den Kosten der erstmaligen endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage "Korzmannstraße" nicht mehr zu leisten.

Nach dem vom Rat der Stadt Bottrop beschlossenen Haushaltsplan für das Jahr 2025 einschl. der Investitionsplanung bis zum Jahr 2028 sind straßenbauliche Maßnahmen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes NRW für die o.g. Erschließungsanlage nicht vorgesehen.

Kanalanschlussbeiträge werden derzeit 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 23.01.2025 festgestellt. Die Flurstücksangaben konnten durch den vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster verifiziert werden.

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im **Grundbuch von Bottrop, Blatt 31392**.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Bottrop	52	742	Erholungsfläche Korzmannstraße	1.138 m ²
2	Bottrop	52	744	Gebäude- und Freifläche Korzmannstr. 11, 13	982 m ²
3	Bottrop	52	876	Gebäude- und Freifläche Korzmannstraße	868 m ²

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen keine Angaben.

Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. der Eintragung	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Lasten und Beschränkungen
2	2	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Bottrop, Flur 52, Flurstück 877 (zur Zeit Blatt 13320, BV Nr. 263). Bezug: Bewilligungen vom 08.07.2016 und 02.03.2017 des Notars*). Eingetragen am 28.11.2017. <u>Hinweis des Verfassers</u> <i>Die Eintragungsbewilligung lag nicht vor, die Lage des Rechtes ist nicht bekannt.</i>
3	1, 2, 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Aufgrund des Ersuchens des Amtsgerichtes Bottrop vom 27.05.2024 - Aktenzeichen 16 K 15/24 - eingetragen am 31.05.2024.

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 21.02.2025 bestehen folgende Baulasten:

Baulastenblatt 12895 - AZ: 01605-16-15 - Flurstück 744

lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Bottrop, Korzmannstr. 11, 13 - Gemarkung Bottrop, Flur 52, Flurstück 744 - verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Bottrop, Korzmannstr. 15, 17 - Gemarkung Bottrop, Flur 52, Teilfläche A aus Flurstück 875 - mit der gem. § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandfläche zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Garage resultiert.

Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und ist:

- von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten, es sei denn, diese Bebauung ist ohne eigene Abstandflächen und in den Abstandflächen anderer Gebäude zulässig
- zu den Abstandflächen anderer Gebäude auf dem belasteten Grundstück hinzuzurechnen.

Eingetragen am 17.06.2016

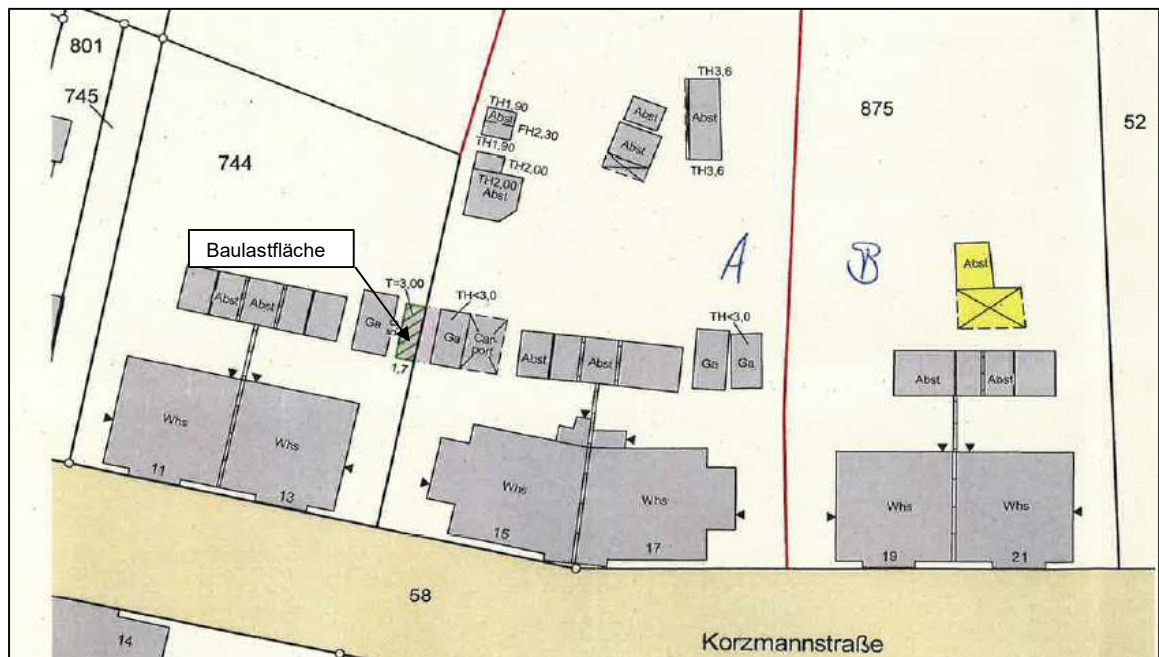


Abb.: Lageplan zur Baulast

Anmerkung des Verfassers

Ausweislich des dargestellten Lageplanes belastet die vorbenannte Baulast das bewertungsgegenständliche Flurstück Nr. 744 auf einer Fläche von 5,00 m Tiefe x 1,70 m Breite. Diese Fläche mit 8,5 m² steht zukünftig nicht für eine Bebauung (insbesondere Grenzbebauung mit Nebengebäuden) zur Verfügung.

Die Tatsache, dass die Fläche dauerhaft freizuhalten ist und keiner anderen Nutzung (Ausnahme Freiflächennutzung) zur Verfügung steht, wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abschnitt 8.0 erfasst und im Rahmen der Bewertung wie folgt in Abzug gebracht:

durch Baulast belastete Fläche	8,50 m ²
Bodenrichtwert (vgl. Abschnitt 6.0)	230,00
vertretbare Einschränkung (sachverständig geschätzt)	50%
Rechnung Minderwert: 8,50 m² x 230,- €/m² x Faktor 0,5	978 €
	gerundet 1.000 €

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 öffentliche Förderung

Nach Mitteilung der Abteilung für Wohnungswesen der Stadt Bottrop vom 21.02.2025 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.*

3.2.4 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.

3.2.5 Hochwasser

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



Abb.: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (geoportal.de)

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

3.3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop sind die bewertungsgegenständlichen Grundstücke als "Wohnbaufläche" ausgewiesen, was auch der tatsächlichen Nutzung entspricht.

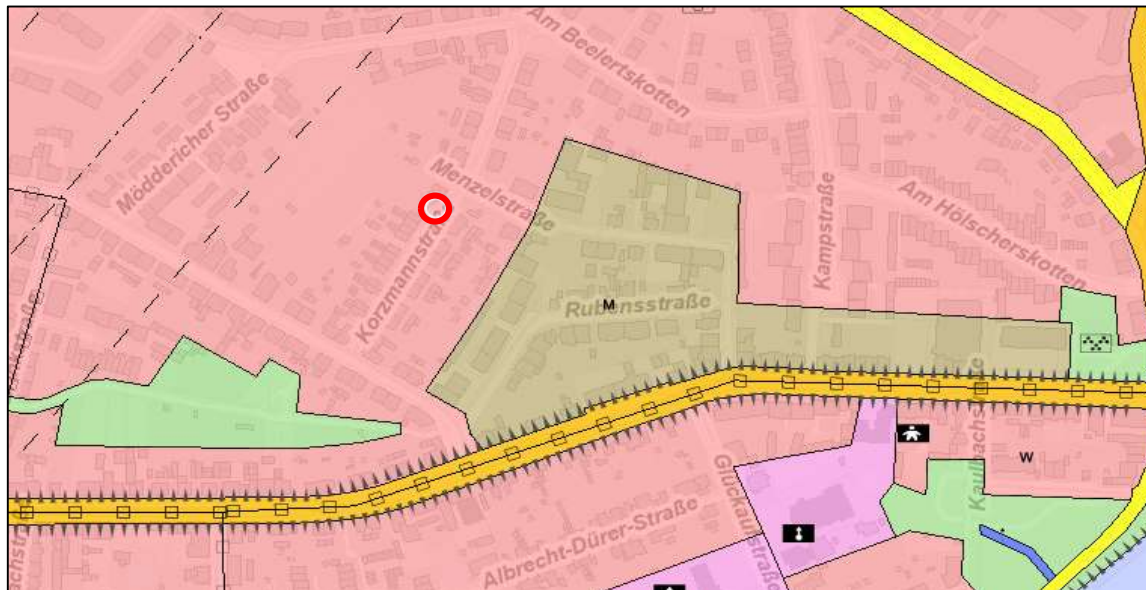


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: gis.bottrop.de) / Standort des Objektes "rot" markiert

3.3.2 Bebauungsplan / Bau- und Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 5.10/4 "Mördericher Straße" (Aufstellungsbeschluss vom 04.09.2007).

Nach telefonischer Auskunft des Planungsamtes der Stadt Bottrop vom 06.03.2025 ist in absehbarer Zeit nicht mit einem endgültigen Beschluss des Bebauungsplanes zu rechnen. Ein Entwurf des Bebauungsplanes liegt zudem nicht vor. Insofern ist auch eine Bebauung der rückwärtigen Flurstücke 876 und 742 in absehbarer Zeit nicht möglich.

Folglich kann zukünftig eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nicht mit hinreichender Sicherheit erwartet werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich wird folglich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben demnach grundsätzlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Augenscheinlich erfüllt das Hausgrundstück (Flurstück 744) diese Anforderungen.

3.3.3 Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land. (Flurstück 744) sowie um sonstige Flächen (Flurstücke 8742 + 876) gem. ImmoWertV § 3.

3.3.4 Lagequalität

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im östlichen Bereich der Stadt Bottrop im Ortsteil Batenbrock und lässt sich, insbesondere aufgrund der zentralen Stadteillage, der Erschließung, der Umgebungsnutzung bzw. -gestaltung in eine mittlere und zentrale Wohnlage mit durchschnittlicher Anbindung an die individuelle Infrastruktur und den Nahverkehr einordnen.

Die aktuelle Grundstücksnutzung mit einem Dreifamilienhaus 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.

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

Flurstück 744 - Hausgrundstück	982 m ²
bebaute Fläche (Wohnhaus)	214 m ²
unbebaute Fläche (exkl. Nebengebäude)	768 m ²
GRZ vorhanden	0,22
BGF Wohnhaus (oberirdisch)	428,30 m ²
BGF anrechenbar im Rahmen der WGFZ (DG zu 75 % + EG)	374,76 m ²
GFZ vorhanden	0,38

Die Ermittlung der Geschossfläche wird unter Punkt 4.4.1 detailliert aufgeführt.

4.0 Gebäude und Außenanlagen

4.1 Gebäudeart / Konzeption

Das bewertungsgegenständliche Grundstück mit einem voll unterkellerten, 1 1/2-geschossigen Wohnhaus mit DG-Ausbau und tlw. Spitzboden-Ausbau (Haus Nr. 13) bebaut. Zudem verfügt das Gebäude über zur Straßenseite bzw. gen Südosten ausgerichtete Zwerchgiebel und zur Garten- bzw. Westseite aufgebaute Schleppgauben.

Das Gebäude wurde so konzipiert, dass die in den Grundrissen mit Wohnung Nr. 1+2 dargestellten Wohneinheiten dem Wohnhaus "Korzmannstr. 11" zugeordnet sind. Dabei erstrecken sich die Wohneinheiten 1+2 jeweils über Teile des Keller-, Erd- und Dachgeschosses. Beide Einheiten verfügen über separate Eingänge.

Die Wohneinheit Nr. 3 verfügt ebenfalls über einen eigenständigen Eingang gen Nordosten und ist analog einer Doppelhaushälfte konzipiert.

Haus Nr. 11 - Wohneinheit Nr. 1

Die Erschließung der Wohnung erfolgt über die südwestliche Giebelseite. Dem dortigen separaten Wohnungseingang folgend gelangt man in das Treppenhaus, welches ebenfalls die der Wohnung zugehörigen Räume im Keller- und Dachgeschoss erschließt.

Im Erdgeschoss befinden sich Küche und Wohnraum, wohingegen im Dachgeschoss neben einem Badezimmer ein Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer vorzufinden ist. Ferner sind dieser Wohneinheit im Kellergeschoss zwei Räume zugeordnet.

Haus Nr. 11 - Wohneinheit Nr. 2

Diese Wohnung wird über die rückwärtige Terrasse erschlossen und verfügt über die gleiche Raumaufteilung wie die Wohneinheit 1 inkl. zwei Kellerräumen.

Hinsichtlich der Grundriss-Zonierung ist anzumerken, dass die Grundrisse der Wohnungen 1+2 im Hinblick auf heutige Anforderungen nur noch teilweise zeitgemäß sind (tlw. kleine Räume und untypische Zonierung). Für das Haus Nr. 11 ist nach Umbaumaßnahmen eine Nutzung als Einfamilienhaus denkbar, wenngleich die aktuelle Nutzung mit 2 Wohneinheiten erst kürzlich realisiert wurde.

Haus Nr. 13 - Wohneinheit Nr. 3

Dieser Gebäudeteil wurde im Zuge der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu einer "Wohneinheit 3" zusammengelegt (vormals 2 WE) und verfügt über einen Eingangsflur, von dem ein Dusch-WC, die Küche mit angrenzendem Essplatz und der großzügige Wohnraum mit angrenzender Terrasse zugänglich sind. Im Wohnraum befindet sich die Treppenanlage zum Dachgeschoss mit Abstellraum im Bereich des Treppenpodestes. Über den zentralen Flur sind zwei Kinderzimmer, ein Bad/WC und ein Elternschlafbereich mit angegliedertem Ankleideraum und separatem Bad erschlossen.

Ferner wurde der Spitzboden teilweise ausgebaut, wenngleich die vorgefundenen Höhen den heutigen Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß der Landesbauordnung NRW nicht genügen und somit nur als Nutzflächen zu betrachten sind, zudem fehlt der 2. Rettungsweg. Folglich erfolgt diesbezüglich kein Wohnflächenansatz.

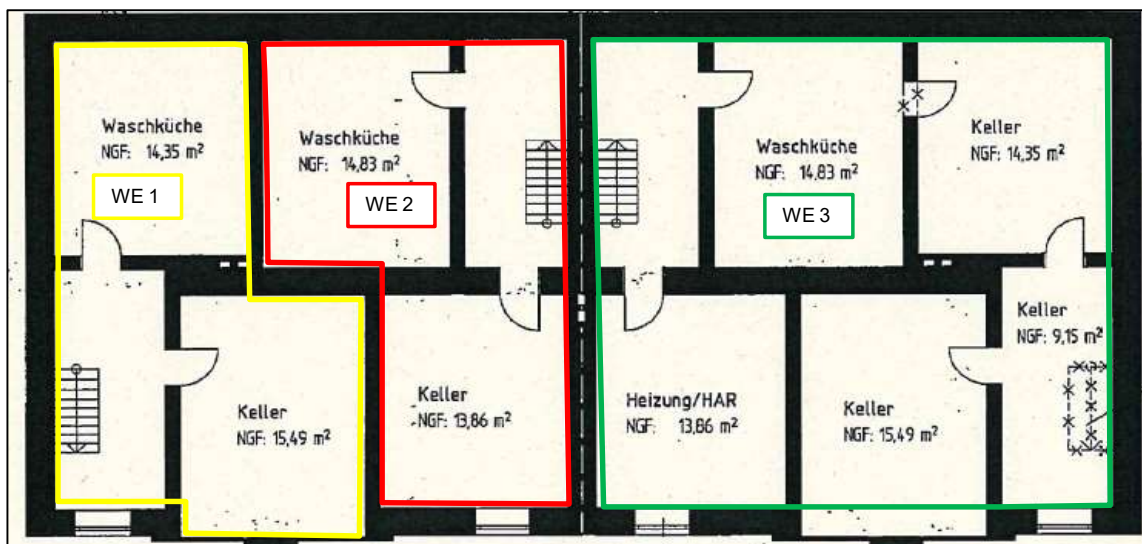


Abb.: Grundriss Kellergeschoss

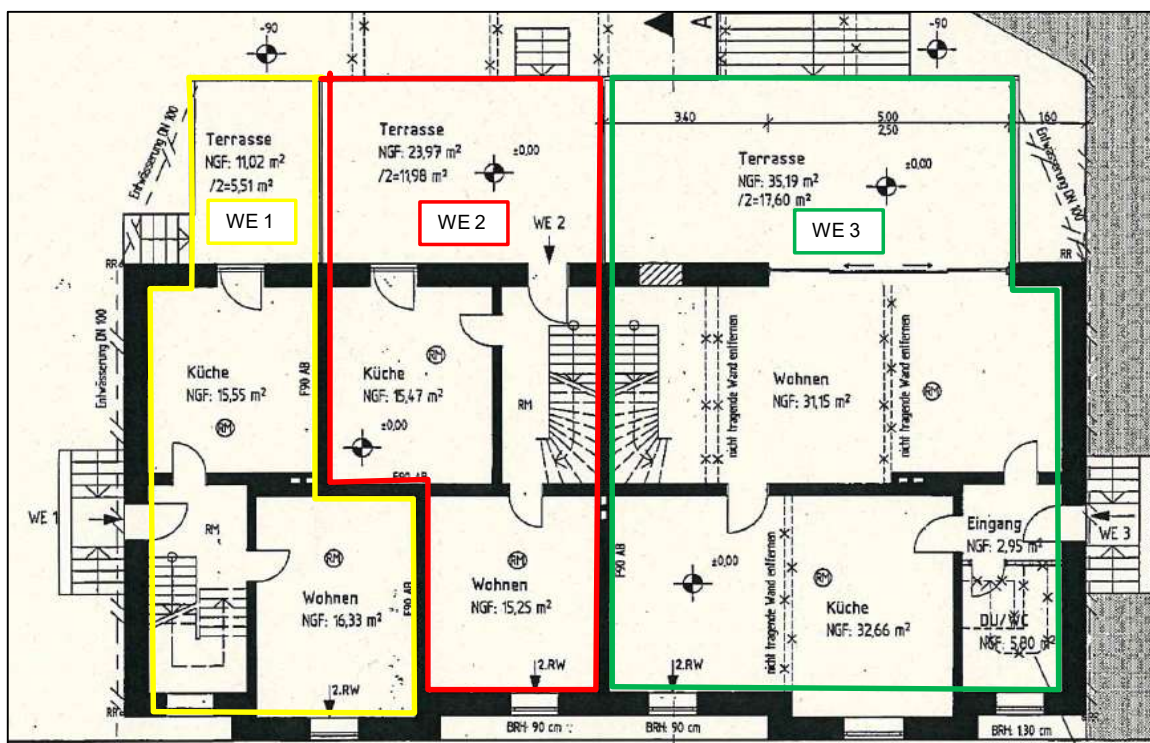


Abb.: Grundriss Erdgeschoss

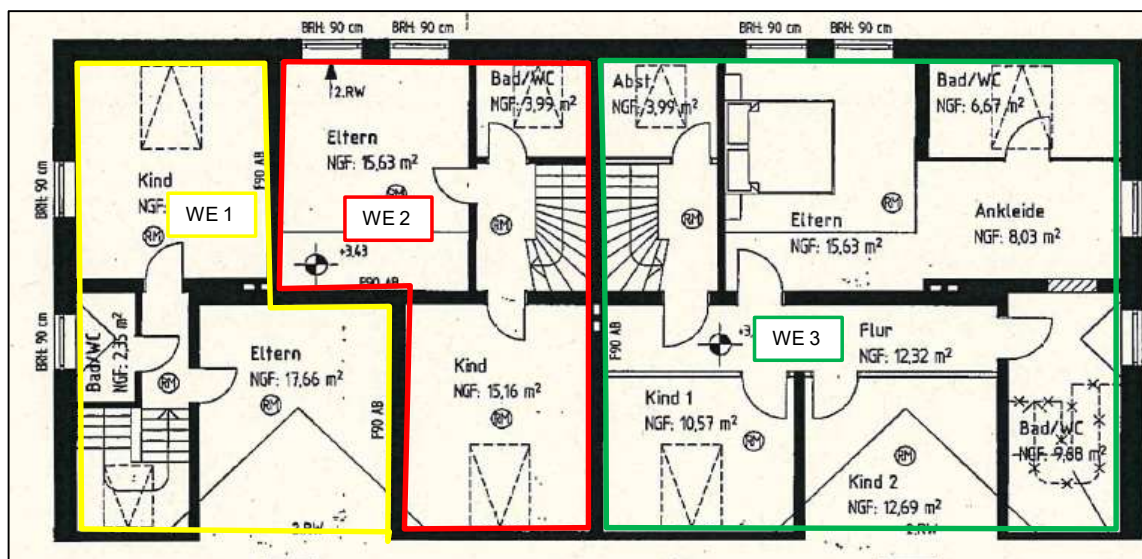


Abb.: Grundriss Dachgeschoss

Weiterhin ist anzumerken, dass die Fassade des Objektes baujahrestypisch als "Lochfassade" ausgebildet wurde und zudem zur Straßenseite orientiert über Zwerchgiebel verfügt.

Die Flurstücke 876 und 742 sind eingefriedet und werden anteilig als Gartenflächen genutzt.

4.2 Baujahr

Ausweislich der vorliegenden Bauunterlagen wurde die Baugenehmigung zur Errichtung eines Vierfamilienwohnhauses seinerzeit am 15.03.1912 erteilt, so dass das Ursprungsbaujahr auf 1913 datiert werden kann.

4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand

Das Objekt wurde zuletzt beginnend 2016 bis ca. 2018 auskunftsgemäß kernsaniert. Soweit erkennbar, wurde die Fassade mit einem Dämmputz versehen, zudem die Dächer neu eingedeckt und neue Anschlussprodukte (Regenrinnen/-fallrohre) verbaut. In diesem Zusammenhang wurden auch die Fenster erneuert. Der Ausbau des Objektes inkl. der haustechnischen Anlagen, wozu auch Heizungsanlage und elektrotechnische Installationen gehören, wurden in diesem Zuge ebenfalls vollständig erneuert. Weiterhin wurde der Innenausbau erneuert.

Augenscheinlich wurden diese Maßnahmen teilweise nicht fachgerecht ausgeführt - vgl. hierzu auch Abschnitt 4.6.5 (Baumängel/Modernisierungserfordernisse). Dach und Fach waren zum Zeitpunkt der Besichtigung folglich in einem mittleren Unterhaltungszustand. Höhere Abnutzungs-/Verwitterungserscheinungen ließen sich insbesondere im Bereich der Dachgauben (Sparrenrandbereiche) sowie der Fassade in Form von Algenbildung erkennen.

Zusammenfassend weist das Wohnhaus im Bereich der Gebäudehülle sowie des Innenausbaus inkl. Bäder aufgrund der Vielzahl von Kleinschäden und teilweise nicht fachgerecht bzw. nicht abschließend ausgeführten Arbeiten einen Instandhaltungsrückstau auf. Schäden und Modernisierungserfordernisse an den nicht einsehbaren Bauteilen (z.B. Holzbalkendecken, Dachstuhl) können nicht ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Objektmerkmale ist im Zuge eines Eigentümerwechsels zur Wiederherstellung einer marktgerechten Vermiet- und Bewohnbarkeit kurzfristig mit einer Behebung der vorbenannten und unter Abschnitt 4.6.5 aufgeführten Mängel zu rechnen. Im Rahmen der Wertermittlung wird dieser Umstand durch entsprechende Einzelabschläge (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) gewürdigt.

4.4 Objektdaten

Die Objektdaten wurden den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte 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. Für die Nutzbarkeit des Spitzbodens erfolgt ein sachgerechter Zuschlag.

Ermittlung der Geschossflächen

Kellergeschoss:	20,00 m x 9,94 m	=	198,80 m ²
Erdgeschoss:	20,00 m x 10,49 m		
	+ 0,50 m x 4,35 m		
	+ 0,50 m x 4,35 m	=	214,15 m ²
Dachgeschoss	wie Erdgeschoss	=	214,15 m ²

	Geschossfläche in m ²		
	oberirdisch	unterirdisch	gesamt
Kellergeschoss		198,80	
Erdgeschoss	214,15		
Dachgeschoss	214,15		
	428,30	198,80	627,10

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 der Flurkarte vorgenommen (Ausbaufaktoren). Befestigte Terrassenflächen sind in den Wohnflächenansätzen zu 50 % erfasst und teilweise überdurchschnittlicher Größe. *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 ² Wohn-/Nutzflächen		
	Wohnflächen (EG/DG)	Nutzflächen (KG)	Gesamtfläche
<u>Haus Nr. 11</u>			
WE 1	72,21	29,84	
WE 2	77,49	28,69	
	149,70	58,53	208,23
<u>Haus Nr. 13</u>			
WE 3	166,79	67,68	234,47
Objekt gesamt	316,49	126,21	442,70

4.4.3 Lichte Höhen der Geschosse

Ausweislich der beigegeführten Schnittzeichnungen beträgt die lichte Höhe im Kellergeschoss ~1,80 bis 2,20 m, im Erdgeschoss ~3,25 m (exkl. Abhängungen) sowie im Dachgeschoss im Bereich der Kehlbalckenlage ~2,80 m.

4.4.4 Verhältniszahlen

Lage	gesamte Flächen in m ²		Verhältnis WF/BGF	Sonstiges
	BGF	WF		
Haus 11	214,15	149,70	0,70	
Haus 13	214,15	166,79	0,78	
m ² gesamt (nur Vollgeschosse)	428,30	316,49	0,74	

Die ermittelten Ausbauverhältnisse sind insbesondere unter Würdigung des Baujahres und 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 sowie Mehrfamilienhäuser 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 das Ursprungsbaubjahr des Objektes auf das Jahr 1913. Modernisierungen im Bereich der Gebäudehülle sowie des Ausbaus und der haustechnischen Anlagen wurden zuletzt im Zeitraum 2016-2018 durchgeführt. Diese Maßnahmen haben einen positiven Einfluss auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Unter Würdigung von Art, Qualität und Umfang der Modernisierungen wird das **fiktive Baujahr sachverständig auf 1995 geschätzt**.

Somit ergeben sich für die nachfolgenden Berechnungsverfahren folgende Ansätze

fiktive Baujahr	1995
Wertermittlungsstichtag	03.04.2025
fiktives Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag	30 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Modernisierungen	50 Jahre

Die **Restnutzungsdauer von 50 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 und sowie die Räumlichkeiten zugänglich waren. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über Art und Zustand nicht sichtbarer Bauteile auf vorliegenden Unterlagen und Auskünften der Beteiligten.

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

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

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

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

4.5.2 Rohbau

Fundamente	Mauerwerk nach statischen Erfordernissen der Bauzeit
Kellerwände	Mauerwerk der Bauzeit
Geschossaußenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, Holzfachwerk
Feuchtigkeitsisolierung	senkrechte und waagerechte Feuchtigkeitssperren baujahrsbedingt vermutlich nicht vorhanden, tlw. modernisiert
Wärme-/Schallschutz	entsprechend der Bauzeit
Decken	über KG Kappendecken, sonst Holzbalkendecken
Treppen	<u>Haus Nr. 11:</u> Holzwangentreppen mit Holzgeländer, Teppichbelag <u>Haus Nr. 13:</u> Stahlholmtreppe mit Holzauflage, Stahlgeländer, Edelstahlhandlauf
Dachform/-konstruktion	Satteldach mit Abwalmungen, Schleppgauben und Zwerchgiebeln
Dacheindeckung/-dämmung	Betondachsteine, nachträglich gedämmt

Dachentwässerung	halbrunde Rinnen und Fallrohre aus Zink
Fassade	Wärmedämmputz, teilweise farblich abgesetzt
Haustür	Kunststofftüren mit Glaseinsatz
Fenster	Kunststofffenster (weiß) mit Zweifachverglasung, im DG zudem Velux-Dachflächenfenster
Rollläden	Kunststoffrollläden, überwiegend mit EL-Antrieb

4.5.3 Innenausbau

Deckenflächen	überwiegend Gipskarton-Abhangdecken mit Einbauspots
Wandflächen	verputzt und tapeziert/gestrichen
Wandplattierungen	Nassräume ca. 1,50 m hoch gefliest, im Duschbereich deckenhoch
Bodenbeläge	Fliesen, Vinylböden
Innentüren	Röhrenspanntüren in Umfassungszargen
besondere Einbauten	keine besonderen
Elektroinstallation	ausreichend Brennstellen und Steckdosen
Sanitäreinrichtungen	bodengleiche Duschen mit Glasabtrennung, Waschtische, Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten
Heizung	Wärmepumpenanlage, Fußbodenheizung mit Raumthermostaten, im Dachboden teilweise Heizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung	zentral

4.5.3 Kellerbereich

Wände	Haus Nr. 11: Rohmauerwerk, teilweise verputzt (schadhaft) Haus Nr. 13: verputzt/gestrichen (schadhaft)
Decken	Kappendecken (verputzt)
Böden	Estrichboden, Haus. Nr. 13 teilweise mit Fliesenbelag

4.5.4 Außenanlagen

Eingangsbereiche:	Treppenpodeste (teilweise schadhaft)
Terrassen:	Betonplatten (Beläge fehlen)
Zuwegungen:	gepflastert
Einfriedungen	Doppelstabgitterzaun, teilweise mit Sichtblenden
Gartenflächen:	Rasenbewuchs

4.6 Bau- und Unterhaltungszustand

4.6.1 Genehmigungskonformität

Das Ursprungswohnhaus wurde mit Bauerlaubnis vom 27.03.1912 am 10.10.1912 baurechtlich genehmigt, die Fertigstellungsanzeige datiert auf den 13.03.1913.

Der 2016 beantragte Umbau des Mehrfamilienhauses wurde unter dem Aktenzeichen 02298-16-22 bei der Stadt Bottrop bearbeitet, die Baugenehmigung jedoch mit Schreiben vom 31.07.2018 abgelehnt, da u.a. geforderte Baulastenpläne nicht beigebracht wurden. Ein ordnungsbehördliches Verfahren aufgrund der bereits realisierten Änderungen wurde bis zum Stichtag nicht eingeleitet.

Soweit aus der Bauakte erkennbar, war das Genehmigungsverfahren zum Zeitpunkt der Ablehnung vorangeschritten, scheiterte jedoch an der Eintragung von Baulasten zur Sicherung der Anbindung des Gartenhauses an das Hauptwohnhaus und darüber hinaus an der Eintragung einer Abstandsfläche im Bereich von geplanter Garage und Carport.

Im Übrigen wurden Gartenhaus, Garage, Carport und Stellplätze in der Örtlichkeit nicht vorgefunden und somit nicht errichtet, so dass die Baulasten zum heutigen Tage hinfällig sind.

Zur Legalisierung der in der Örtlichkeit ausgeübten Nutzung ist ein erneutes Baugenehmigungsverfahren zu beantragen und ein vollumfänglicher Bauantrag bei der Stadt Bottrop einzureichen. Auch die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind teilweise zu beantragen, herzustellen und zu markieren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Genehmigungskonformität der baulichen Anlage besteht und ein entsprechendes Genehmigungsrisiko im Hinblick auf die noch einzuholende Baugenehmigung besteht.

Ergänzend ist anzumerken, dass in der Bauakte keine bautechnischen Nachweise (Statik, Schall- und Wärmeschutz) im Hinblick auf die realisierte Maßnahmen vorgefunden wurde, so dass diese ebenfalls im Rahmen der nachträglichen Legalisierung ggf. noch zu erstellen und vorzulegen sind. Auch diese Kosten sind in dem nachfolgenden Ansatz berücksichtigt.

Diesbezüglich wird im Rahmen der Bewertung ein marktgerechter Abschlag in Höhe von 15.000 € als objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abschnitt 8.0 erfasst und im Rahmen der Bewertung in Abzug gebracht.

Aufgrund der realisierten und in der Örtlichkeit vorgefundenen Nutzung wird diese der Bewertung zugrunde gelegt, was den Marktgepflogenheiten entspricht.

4.6.2 Umweltverträglichkeit / energetischer Zustand

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 Aus-/Umbaujahres ist davon auszugehen, dass das Objekt im Hinblick auf die Energieeffizienz als durchschnittlich bis teilweise gut einzustufen ist.

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 (insbesondere durch die getroffenen Ansätze für Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz sowie Sachwertfaktoren).

Ein Energieausweis für das Objekt lag nicht vor. Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität des Gebäudeenergiespargesetzes (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.

4.6.3 Kontaminationen

Untersuchungen bezüglich eventueller Kontaminationen etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zu Zeitpunkten, in denen die Verwendung asbesthaltiger Baustoffe die Regel war, bereits Sanierungen am Objekt durchgeführt wurden, wenngleich keine Verdachtsmomente bestehen.

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

4.6.4 Befall tierischer und pflanzlicher Schädlinge

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

4.6.5 Baumängel / Modernisierungserfordernisse

Zum Wertermittlungsstichtag waren Dach und Fach in einem überwiegend mittleren Unterhaltungszustand. Augenscheinlich wurden Handwerksleistungen im Zuge der durchgeführten Kernsanierung teilweise nicht nach den anerkannten Regeln der Technik bzw. fachgerecht durchgeführt, so dass ein Instandhaltungsrückstau und Mängelbehebungsbedarf besteht. Zudem stehen teilweise Restarbeiten aus.

Nachfolgend werden die im Rahmen der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbaren Erfordernisse und Mängel aufgeführt und marktgerechte Abschläge quantifiziert, die als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abschnitt 8.0 erfasst und im Rahmen der Bewertung in Abzug gebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese nicht mit tatsächlichen Beseitigungskosten gleichzusetzen sind bzw. sich nach dem Handeln der Marktteilnehmer bemessen.

Ableitung von Minderwerten für bestehende Erfordernisse / Mängel

<p>1.) Die zur Gartenseite orientierten Terrassenbereiche befinden sich im Rohbauzustand bzw. verfügen allesamt über keinen Belag. Ansatz: ~70 m² x 100,- €/m² (inkl. Treppen)</p>	=	7.000 €
<p>2.) Gemäß Auskunft der Eigentümerin beim Ortstermin wurden in den Bädern der Dachgeschosse teilweise die Abdichtungen fehlerhaft ausgeführt, was bereits zu Wasserschäden geführt hat. Auskunftsgemäß sind die sanitären Anlagen nur bedingt nutzbar. Unter Würdigung der vorgefundenen Qualität der Ausführungen, scheint diese Aussage plausibel. Insgesamt sind 4 Bäder betroffen. Die Kosten für Aufnahme der Fliesen, Ertüchtigung der Abdichtung und Erneuerung der Fliesenspiegel werden pauschal geschätzt. Ansatz: 4 Bäder zu je 5.000,- €</p>	=	20.000 €
<p>3.) Im Übergangsbereich der Fußböden (Fliesen) zum Wandsockel bestehen nahezu durchgängig in allen Wohneinheiten Rissbildungen, welche vermutlich auf eine zu frühe Belegung des Estrichs zurückzuführen sind. Zudem können diese auch auf Bewegungen der einzelnen Bauteile (Decken) durch die zusätzliche Belastung durch den Heizestrich zurückzuführen sein. Die Sockelfliesen und Fugen sind zu erneuern. Ansatz: pauschal</p>	=	5.000 €
<p>4.) Im Spitzbodenbereich sind Verkleidungen im Bereich der Dachflächenfenster teilweise gebrochen und bedürfen einer Instandsetzung. Ansatz: pauschal</p>	=	500 €
<p>5.) Die Kellergeschoss-Außenwände weisen durchgehend strukturelle Feuchtigkeitsschäden auf, welche sich durch abblätternen Putz, Flecken- und Schimmelbildung, schwerpunktmäßig im Sockelbereich sowie teilweise auch im kompletten Wandbereich zeigen. Auskunftsgemäß wurden die Abdichtungsschichten im Zuge der Sanierungen teilweise erneuert, was jedoch augenscheinlich nicht fachgerecht ausgeführt wurde. Zudem wurden Teilbereiche des Kellergeschosses des Hauses Nr. 13 tiefergelegt. Auch hier besteht die Vermutung, dass horizontale Abdichtungsschichten zwischen Mauerwerk und den darunterliegenden Fundamenten schadhaft oder nicht vorhanden sind. Die Feuchtigkeitsbeeinträchtigungen machen sich auch olfaktorisch durch einen "muffigen" Kellergeruch bemerkbar. Oftmals übersteigen die Kosten einer Erneuerung/Sanierung der Abdichtung den Nutzen signifikant. Unabhängig davon wird ein marktgerechter Abschlag für den Mangel in Abzug gebracht. Ansatz: pauschal</p>	=	40.000 €
<p>6.) Das Eingangstreppepodest des Wohnhauses Nr. 13 ist abgesackt, der entsprechende Belag schadhaft bzw. gesprungen. Die Übergangsbereiche zum Wohnhaus weisen lose Sockelbereiche bzw. Undichtigkeiten auf. Ansatz: pauschal</p>	=	2.500 €
<p>7.) Die Treppen in den Wohnungen 1+2 wurden tlw. nicht abschließend fertiggestellt (fehlende Beläge), zudem gibt es Fehlbereiche im Estrich im Übergang zu den Fliesen im Dachgeschoss. Ansatz: pauschal</p>	=	3.000 €
Übertrag		78.000 €

Übertrag		78.000 €
8.) Die Bäder im Dachgeschoss weisen unterhalb der Dachschrägen teilweise Schimmelspuren im Bereich der Dachflächenfenster auf, wobei diese auch auf eine unsachgemäße Lüftung in Verbindung mit baukonstruktiven Schwachstellen entstanden sein können. Ansatz: pauschal	=	2.000 €
9.) Die Vordächer der Haustüren fehlen. Ansatz: 3 Vordächer zu je 1.000,- €	=	3.000 €
10.) Die zur Rückseite errichteten Schleppgauben weisen im Bereich der Dachüberstände bzw. Sparren starke Farbablätterungen sowie eine punktuell fehlende oder schadhafte Eindeckung auf. Zudem sind Regenrinnen teilweise verbeult. Ansatz: pauschal	=	4.000 €
11.) Im Sockelbereich des Wärmedämmverbundsystems bestehen teilweise unsachgemäß ausgeführte Übergänge zwischen Pflaster und Wand, welche sich durch abblätternde Putzstellen sowie Verfärbungen zeigen. Ansatz: pauschal	=	5.000 €
12.) Bauordnungsrechtlich relevante Stellplatzmarkierungen sind herzustellen.	=	500 €
Summe Minderwerte		92.500 €

4.7 Beurteilung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mittel ausgestattetes Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten in Bauart einer Doppelhaushälfte. Dabei sind in der Haushälfte Nr. 11 zwei Wohneinheiten vorhanden sowie in der Haushälfte Nr. 13 eine Wohneinheit.

Dementsprechend weist das Objekt in Bezug auf die jeweiligen Gebäudeteile grundsätzlich einen Eigennutzungscharakter auf, wenngleich aufgrund der Gesamtgröße die Ertragsbetrachtung maßgeblich ist.

Der Grundriss des Hauses Nr. 13 weist eine marktgängige Konzipierung auf (Einfamilien-/ Doppelhauscharakter).

Die Grundrisse in Haus Nr. 11 sind aufgrund der geschossübergreifenden Zonierung mit eher kleinen Räumen als nachteilig bzw. nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen.

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen (Kernsanierung) wurden - soweit erkennbar - teilweise unfachmännisch ausgeführt, was durch marktgerechte Abschläge zur Behebung der Mängel erfasst wird.

Als positiv sind die überdurchschnittlich großen Gartenanteile hervorzuheben.

Das Grundstück verfügt zwar über Stellplätze auf befestigter Fläche (ohne Markierung), Garagen oder Carportanlagen sind jedoch nicht vorhanden.

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 und Gesamtgröße des Wertermittlungsobjektes mit 3 Wohneinheiten ist davon auszugehen, dass das Gebäude vorrangig der Ertragserzielung dienen wird. Die Wertermittlung erfolgt somit im **Ertragswertverfahren**. Zusätzlich wird aufgrund des Eigennutzungscharakters beider Häuser zur Plausibilisierung des Verkehrswertes eine **Sachwertermittlung** durchgeführt.

6.0 Bodenwert

6.1 Verfahrensbeschreibung

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

Liegt keine ausreichende Anzahl von verwertbaren Vergleichspreisen des zuständigen Gutachterausschusses vor, können alternativ auch Bodenrichtwerte herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Aufgrund der Tatsache, dass der Gutachterausschuss Bottrop flächendeckend Bodenrichtwerte ausweist und diese nach gleichartigen Nutzungen und Wertigkeiten bildet, kann unter Berücksichtigung der hohen Qualität und Dichte der Bodenrichtwerte die Bodenwertermittlung auf Basis der Bodenrichtwerte erfolgen.

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

6.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025



(Abb: Quelle www.boris.nrw.de)

Quelle	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop
Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	230 €/m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1
Tiefe	35 m
Bemerkung	Himmelsrichtung: 1,02

Hinweis: In einer Bodenrichtwertzone, die dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen ist, überwiegen die Grundstücke mit Ein- bis Dreifamilienhausbebauung. Für diese Zonen wird seitens des Gutachterausschusses keine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ausgewiesen und muss folglich bei der Bodenrichtwertermittlung nicht berücksichtigt werden. Somit wird die vorbenannte Bodenrichtwertzone der nachfolgenden Bewertung zugrunde gelegt.

6.3 Bodenwertableitung

Bewertungsgegenstand

Flurstück 744	Hausgrundstück	982,00 m ²
Flurstück 876	unbebautes Grundstück (Gartennutzung)	868,00 m ²
Flurstück 742	unbebautes Grundstück (Brachfläche)	1.138,00 m ²
		<u>2.988,00 m²</u>

6.3.1 Bodenwertableitung Flurstück 744

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025 Wohnbaufläche		230,00 €/m ²
<u>Abweichungen</u>		
0,0% Anpassung an die Marktlage: entfällt		
0,0% Lageunterschied: entfällt bzw. im Richtwert erfasst		
0,0% Ausrichtung: entfällt bzw. im Richtwert erfasst		
0,0% Tiefe: entfällt, nur marginaler Unterschied mit 36,0 m ggü. 35,0 m des Richtwertes		
0,0% Erschließungskosten: entfällt		
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert - Flurstück 744	gerundet	230,00 €/m² 230,00 €/m²

6.3.2 Bodenwertableitung Flurstück 876

Das Flurstück 876 grenzt unmittelbar an das Hausgrundstück "Korzmannstr. 11/13" an und wird in der Örtlichkeit auch als Gartenfläche genutzt. Insofern wird für das Flurstück 876 eine reine Gartennutzung in Hausnähe zugrunde gelegt.		
Für derartige Flächen wird gemäß Fachinformationen des Gutachterausschusses ein Wertansatz von 20 % des Bodenrichtwertes ausgewiesen. Dieser Ansatz wird auch im vorliegenden als sachgerecht erachtet, mithin: $230,00 \text{ €/m}^2 \times 0,2 = 46,00 \text{ €/m}^2 \text{ od.rd.}$		45,00 €/m²

6.3.3 Bodenwertableitung Flurstück 742

Das Flurstück 742 grenzt ebenfalls unmittelbar an das Hausgrundstück an, ist jedoch ohne Nutzung und liegt brach.		
Unter Würdigung der vorbenannten Ausführungen zum Flurstück 876 sowie der Größe und Qualität bzw. Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks wird ein Ansatz von 10 % des Bodenrichtwertes als angemessen erachtet, mithin: $230,00 \text{ €/m}^2 \times 0,1 = 23,00 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd.}$		25,00 €/m²

6.4 **Bodenwert**

Flurstück 744	982 m ²	x	230,00 €/m ²	225.860 €
Flurstück 876	868 m ²	x	45,00 €/m ²	39.060 €
Flurstück 742	1.138 m ²	x	25,00 €/m ²	28.450 €
gesamter Bodenwert				
	2.988 m ²		oder rd.	293.370 € 293.000 €

Hinweis

Im Rahmen der Bodenverzinsung des Ertragswertverfahrens (Abschnitt 8.5) wird nur der rentierliche Bodenwertanteil des bebauten Flurstücks 744 berücksichtigt.

Die übrigen Teilflächen werden modellkonform am Ende des Verfahrens hinzugerechnet.

7.0 Ertragswert

7.1 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

7.2 Rohertragsableitung

Die **Mietableitung für die Wohnungen** ist der Anlage 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 (marktüblich) €/ m ²	Rohertrag € monatlich
Haus Nr. 11				
Wohnung 1		72,21	7,00	505,47
Wohnung 2		77,49	7,00	542,43
Haus Nr. 13				
Wohnung 3		166,79	7,50	1.250,93
PKW-Stellplätze	Anzahl	3	25,00	75,00
Summe Wohnfläche		316,49		
Summe Monatsrohertrag in €				2.373,83
jährlicher Rohertrag in €				28.485,96
				gerundet auf 28.486,00

Tatsächlich einkommende Miete

Die Wohnungen Nr. 1+2 in Haus Nr. 11 stehen aufgrund der Mängel in den Bädern derzeit leer (vgl. Abschnitt 4.6.5). Die Wohnung Nr. 3 in Haus Nr. 13 wird eigengenutzt.

Bezüglich der Wohnungen 1+2 wird ein pauschaler Leerstandsabschlag von 6 Monatsmieten als angemessen erachtet und als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abschnitt 8.0 berücksichtigt. Dieser Ansatz würdigt auch die noch durchzuführenden Mängelbeseitigungsarbeiten.

7.3 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 Wohnungen Stellplätze*)	316,49 3	11,70 0,00	14,08 0,00	4.456 0
				4.456
Verwaltung Wohnungen Stellplätze*)	3 3	298,00 0,00	358,55 0,00	1.076 0
				1.076
Mietausfall	2%	von	28.486 €	570
Das entspricht	21,42%	des Rohertrages oder rd.	21,5%	6.102

*) Modellkonform ohne Ansatz

7.4 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss Bottrop hat im Grundstücksmarktbericht 2025 folgende Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser veröffentlicht, welche zur Orientierung herangezogen werden.

Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser (2023/2024)							
Wohnlagen	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl	Kennzahlen				
			Ø Wfl m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl	Ø Miete Euro/m ² Wfl	Ø RND Jahre	Ø Mod. Punkte
alle Wohnlagen	2,87	19	246	1.741	7,26	35	6,5
Standardabweichung *	0,88		39	302	0,69	6	
einfache Wohnlage	3,39	1	249	1.220	6,57	25	5,0
Standardabweichung *	-		-	-	-	-	
mittlere Wohnlage	2,87	13	252	1.679	7,09	35	5,9
Standardabweichung *	0,88		37	231	0,47	6	
gute Wohnlage	2,76	5	228	2.007	7,88	37	8,2
Standardabweichung *	1,04		46	289	0,55	5	

* Standardabweichung bezogen auf die Stichprobe (Anzahl ausgewerteter Kauffälle)

Quelle: Grundstücksmarktbericht Bottrop 2025, Seite 57

	Gutachterausschuss	Bewertungsobjekt
Liegenschaftszinssatz	2,87% (± 0,88)	
Wohnfläche	252 m ² (± 37)	316,49 m ²
Kaufpreis (Wohnfläche)	1.679 €/m ² (± 231)	2.054 €
Nettokaltmiete	7,09 €/m ² (± 0,47)	7,26 €/m ²
Restnutzungsdauer	35 Jahre (± 6)	50 Jahre
Mod.-Punkte	5,9	11

Die Stichprobe wird als ausreichend aussagekräftig und das Bewertungsobjekt als teilweise vergleichbar eingestuft, so dass der ausgewiesene Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage herangezogen werden kann.

Aufgrund der in Teilbereichen abweichenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes (teilweise bestehender Eigennutzungscharakter, Restnutzungsdauer, Wohnfläche, Nettokaltmiete) ist dieser jedoch sachverständig anzupassen.

Unter Berücksichtigung der vorbenannten Merkmale sowie der aktuellen Marktlage wird ein **Liegenschaftszinssatz von 2,50 %** als angemessen erachtet.

7.5 Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag p.a. - marktüblich erzielbare Erträge - gem. Abschnitt 7.2		28.486 €						
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a. gem. Abschnitt 7.3	21,5% von 28.486 €	-6.124 €						
jährlicher Reinertrag		22.362 €						
abzgl. rentierlicher Bodenwertanteil	2,50% von 225.860 €	-5.647 €						
Reinertrag Gebäude		16.715 €						
Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><i>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</i></td> <td style="width: 50%; text-align: center;">50 Jahre</td> </tr> <tr> <td><i>Liegenschaftszinssatz</i></td> <td style="text-align: center;">2,50%</td> </tr> <tr> <td><i>Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)</i></td> <td style="text-align: center;">28,36</td> </tr> </table>			<i>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</i>	50 Jahre	<i>Liegenschaftszinssatz</i>	2,50%	<i>Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)</i>	28,36
<i>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</i>	50 Jahre							
<i>Liegenschaftszinssatz</i>	2,50%							
<i>Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)</i>	28,36							
Kapitalisierung Reinertrag = Ertragswert der baulichen Anlagen	16.715 € x 28,36	474.037 €						
zzgl. gesamter Bodenwert gem. Abschnitt 6.4		293.000 €						
vorläufiger Ertragswert = Gebäudeertragswert + Bodenwertanteil		767.037 €						
Zu- / Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, sofern nicht bereits im Berechnungsverfahren berücksichtigt <i>Minderwerte gem. Abschnitt 8.0</i>		-115.000 €						
sonstige Zu- / Abschläge entfällt		0 €						
Ertragswert		652.037 €						
	oder rd.	650.000 €						

8.0 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 jeweiligen Bewertungsverfahren in Abzug gebracht.

Baulasten gem. Abschnitt 3.2.1 Minderwert Abstandsflächenbaulast	-1.000 €
Genehmigungsrisiken gem. Abschnitt 4.6.1 Genehmigungsmängel	-15.000 €
Baumängel / Modernisierungserfordernisse gem. Abschnitt 4.6.5 gesamter Minderwert	-92.500 €
Leerstandsabschlag bzgl. der Wohnungen 1+2	
<u>Wohnung 1</u> 6 Monatsmieten zu 505,47 € (gem. Abschnitt 7.2) = 3.032,82 € oder rd.	-3.000 €
<u>Wohnung 2</u> 6 Monatsmieten zu 542,43 € (gem. Abschnitt 7.2) = 3.254,58 € oder rd.	-3.300 €
BOG insgesamt	-114.800 €
gerundet	-115.000 €

9.0 Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Zur Plausibilisierung des Ertragswertes erfolgt eine Ermittlung nach dem Sachwertverfahren, wobei die Häuser Nr. 11 (Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte) und Nr. 13 (Einfamilien-/ Doppelhaushälfte) aufgrund des Eigennutzungscharakters fiktiv inkl. hälftigem Grundstücksanteil (inkl. Gartenland und Brachfläche) betrachtet werden. Mögliche Grundstücksteilungskosten bleiben unberücksichtigt.

9.1 Sachwertermittlung Haus "Korzmannstr. 11"

9.1.1 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. Die Ableitung der NHK 2010 ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

9.1.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Gebäudesachwert)

Neubauwert zum Wertermittlungsstichtag gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV

gewöhnliche Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	
Wertermittlungsstichtag	03.04.2025
Baupreisindex Wertermittlungsstichtag, IV. Quartal 2024	166,3
Basis 2015 = 100, Preisreihe: Wohngebäude	
Baupreisindex Stichtag NHK 2010	90,6
Indexfaktor	1,84

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

Gebäude	Brutto-Grundfläche (BGF)	Herstellungskosten incl. Baunebenkosten (BNK)			Gesamt-Herstellungskosten	
		Kostenansatz NHK2010*)	incl. 17 % BNK Wohnhäuser incl. 12 % BNK Garagen	Index		€
	m ²	€/m ² BGF	€		€	
1	2	3	4 = 2 x 3	5	6 = 4	
Haus Nr. 11	313,55	840	263.382	1,84	484.623 €	
Herstellungskosten aller Gebäude in €					Summe	484.623 €

*) Kostenansätze gem. NHK 2010 gem. Einzelableitung (siehe Anhang)

alterswertgeminderte Herstellungskosten der Gebäude

Gebäude	Baujahr	Alter	GND	technische Wertminderung/ lineare Abschreibung		Gebäudezeitwerte
	fiktiv	fiktiv		%	€	
	vgl. 4.4.5	Jahre	Jahre			€
7	8	9	10	11	12	13
Haus Nr. 11	1995	30	80	37,50	181.734	302.889 €
vorläufiger Gebäudesachwert, Summe der jeweiligen Gebäudezeitwerte						302.889 €

9.1.3 **Vorläufiger Sachwert**

vorläufiger, marktangepasster Sachwert, jedoch ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV

vorläufiger Gebäudezeitwert, Summe der jeweiligen Gebäudezeitwerte, schadensfreier/ endfertiger Zustand	302.889 €
besondere Bauteile (Zeitwert): z.B. Dachgaube pauschaler Wertansatz 1,0% von 302.889 €	3.029 €
besondere Einbauten (Zeitwert)	0 €
Sonstiges (Zeitwert)	0 €
Hausanschlüsse (Zeitwert) Wasser, Strom, Kanal	5.000 €
Zeitwert Außenanlagen 2,0% von 302.889 €	6.058 €
Gebäudezeitwert - incl. Zeitwert Bauteile/Einbauten/Außenanlagen	316.976 €
zzgl. sachwertkompatibler Bodenwert (Flurst. 744) - gem. Abschn. 6.4 anteilig zu 1/2	112.930 €
vorläufiger Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV	429.906 €

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

<p>vorläufiger Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV</p>	<p>429.906 €</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" data-bbox="326 1213 1317 1875"> <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 oder 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 oder 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 oder 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 oder 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 oder 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 oder 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

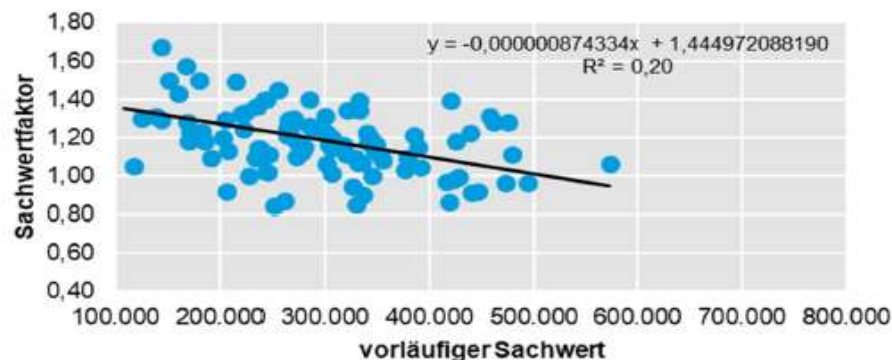
Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendeten Ableitungsmethoden und die zugrunde gelegten Daten des zuständigen Gutachterausschusses zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt 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 2025 sind folgende Sachwertfaktoren ausgewiesen:

Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2025
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

Vorläufiger Sachwert in Euro	Reihenmittel- häuser (36 Kauffälle)	Doppel-/ Reihenend- häuser (97 Kauffälle)	Freistehende Einfamilien- häuser (39 Kauffälle)	Zweifamilien- häuser (48 Kauffälle)
75.000	1,74			
100.000	1,67	1,36		
150.000	1,54	1,31		1,21
200.000	1,41	1,27	1,04	1,17
250.000	1,29	1,23	1,03	1,12
300.000	1,16	1,18	1,01	1,08
350.000	1,03	1,14	0,99	1,04
400.000		1,10	0,97	1,00
450.000		1,05	0,95	0,96
500.000		1,01	0,93	0,92
550.000		0,96	0,91	0,87

Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenendhäuser



(Abb: Quelle Grundstücksmarktbericht Bottrop 2025, Seite 54/55)

Nach bisherigem Bewertungsverfahren ergeben sich folgende Parameter:		
vorläufiger Sachwert	429.906 €	
<u>Es ergibt sich folgende Zu-/ Abschlagsbewertung:</u>		
20,0 % Abschlag (Sachwertfaktor = 0,80) als Anpassung an die Marktverhältnisse nach Beurteilung der absoluten Sachwerthöhe unter Würdigung der Objektart sowie des Baujahres.		
Grundlage sind Kaufpreisanalysen für Doppel- und Reihenendhäuser in Bottrop gem. Grundstücksmarktbericht 2025	-20,0%	
Zeitanpassung zum Bewertungsstichtag ggü. dem Untersuchungszeitraum aufgrund der Marktveränderung	0,0%	
sonstige Zu- / Abschlüge	0,0%	
Summe der Zu-/Abschlüge	-20,0%	
Anpassung an die Marktlage: -20,0% von 429.906 €		-85.981 €
marktangepasster, vorläufiger Sachwert , jedoch ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV		343.925 €

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

vorläufiger, marktangepasster Sachwert , jedoch ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV	343.925 €
sonstige Zu- oder Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, z.B.:	
1. gebäudebezogene Besonderheiten , Abweichungen ggü. Sachwertmodell · sonstige Zu-/Abschläge (entfällt)	0 €
1.6 sonstige Zu-/Abschläge: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. Abschnitt 8.0 <u>anteilig für Haus Nr. 11, gerundet</u>	-57.000 €
Übertrag	286.925 €

		Übertrag	286.925 €
2.0 Besonderheiten baulicher und sonstiger Außenanlagen			
Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell			
<ul style="list-style-type: none"> · Wertabweichung von üblichen Außenanlagen ggü. Modellansatz · Wertabweichungen von üblichen Bauteilen ggü. Modellansatz · Wertabweichung / Zulage für besondere Einbauten ggü. Modellansatz · Wertabweichung / Zulage für Nebengebäude/Garage ggü. Modellansatz · sonstiger Wertabweichungen ggü. Modellansatz 			
Wertabweichungen ggü. Sachwertmodell:			
Außenanlagen		0 €	
besondere Bauteile		0 €	
Einbauten		0 €	
Garage		0 €	
Sonstiges		0 €	zus. 0 €
3.0 Bodenbezogene Besonderheiten - Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell			
<ul style="list-style-type: none"> · Wertabweichung Bodenwert ggü. Modellansatz · Wert weiterer Flächenanteile, z.B. Hinterland ggü. Modellansatz, · Wert weiterer, eigenständig nutzbarer Flurstücke gem. Bodenwertableitung · Wertabweichung Erschließungskosten, z.B. EB-pflichtig / Wert noch zu zahlender Beiträge · Wertabweichung / Wertminderung durch Grundbuchbelastungen, Abt. II · Wertabweichung durch Baulasten ggü. Modellansatz · sonstige Bodenwertabweichungen ggü. Modellansatz 			
Wertabweichungen ggü. Sachwertmodell:			
Bodenwert		0 €	
Hinterlandanteil		0 €	
weitere Flurstücke	gem. Abschnitt 6.4 (anteilig zu 1/2)	33.755 €	
Erschließungskosten		0 €	
Grundbuch, Abt. II		0 €	
Sonstiges		0 €	33.755 €
Sachwert Haus Nr. 11			320.680 €
		oder rd.	320.000 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Sachwert Haus Nr. 11	gem. Abschnitt 9.1	320.000 €
Sachwert Haus Nr. 13	gem. Abschnitt 9.2	325.000 €
		645.000 €

9.2 Sachwertermittlung Haus "Korzmannstr. 13"

9.2.1 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. Die Ableitung der NHK 2010 ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

9.2.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Gebäudesachwert)

Neubauwert zum Wertermittlungsstichtag gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV

gewöhnliche Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	
Wertermittlungsstichtag	03.04.2025
Baupreisindex Wertermittlungsstichtag, IV. Quartal 2024	166,3
Basis 2015 = 100, Preisreihe: Wohngebäude	
Baupreisindex Stichtag NHK 2010	90,6
Indexfaktor	1,84

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

Gebäude	Brutto-Grundfläche (BGF)	Herstellungskosten incl. Baunebenkosten (BNK)			
		Kostenansatz NHK2010*)	incl. 17 % BNK Wohnhäuser incl. 12 % BNK Garagen		Gesamt-Herstellungskosten
			€/m ² BGF	€	
1	2	3	4 = 2 x 3	5	6 = 4
Haus Nr. 13	313,55	855	268.085	1,84	493.276 €
Herstellungskosten aller Gebäude in €					493.276 €
Summe					

*) Kostenansätze gem. NHK 2010 gem. Einzelableitung (siehe Anhang)

alterswertgeminderte Herstellungskosten der Gebäude

Gebäude	Baujahr	Alter	GND	technische Wertminderung/ lineare Abschreibung		Gebäudezeitwerte	
	fiktiv	fiktiv		%	€		
	vgl. 4.4.5	Jahre					Jahre
7	8	9	10	11	12	13	14 = 6 - 13
Haus Nr. 13	1995	30	80	37,50	184.979	308.298 €	
vorläufiger Gebäudesachwert, Summe der jeweiligen Gebäudezeitwerte						308.298 €	

9.2.3 **Vorläufiger Sachwert**

vorläufiger, marktangepasster Sachwert, jedoch ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV

vorläufiger Gebäudezeitwert, Summe der jeweiligen Gebäudezeitwerte, schadensfreier/ endfertiger Zustand	308.298 €
besondere Bauteile (Zeitwert): z.B. Dachgaube pauschaler Wertansatz 1,0% von 308.298 €	3.083 €
besondere Einbauten (Zeitwert)	0 €
Sonstiges (Zeitwert)	0 €
Hausanschlüsse (Zeitwert) Wasser, Strom, Kanal	5.000 €
Zeitwert Außenanlagen 2,0% von 308.298 €	6.166 €
Gebäudezeitwert - incl. Zeitwert Bauteile/Einbauten/Außenanlagen	322.547 €
zzgl. sachwertkompatibler Bodenwert (Flurst. 744) - gem. Abschn. 6.4 anteilig zu 1/2	112.930 €
vorläufiger Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV	435.477 €

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

<p>vorläufiger Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV</p>	<p>435.477 €</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" data-bbox="326 1213 1317 1873"> <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 oder 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 oder 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 oder 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 oder 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 oder 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 oder 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

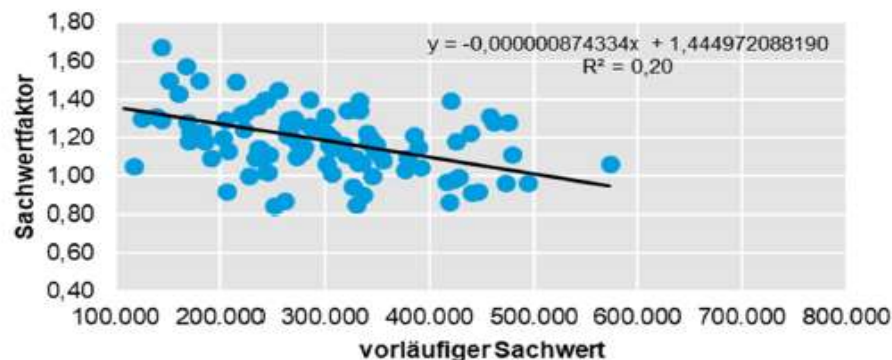
Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendeten Ableitungsmethoden und die zugrunde gelegten Daten des zuständigen Gutachterausschusses zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt 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 2025 sind folgende Sachwertfaktoren ausgewiesen:

Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2025
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

Vorläufiger Sachwert in Euro	Reihenmittel- häuser (36 Kauffälle)	Doppel-/ Reihenend- häuser (97 Kauffälle)	Freistehende Einfamilien- häuser (39 Kauffälle)	Zweifamilien- häuser (48 Kauffälle)
75.000	1,74			
100.000	1,67	1,36		
150.000	1,54	1,31		1,21
200.000	1,41	1,27	1,04	1,17
250.000	1,29	1,23	1,03	1,12
300.000	1,16	1,18	1,01	1,08
350.000	1,03	1,14	0,99	1,04
400.000		1,10	0,97	1,00
450.000		1,05	0,95	0,96
500.000		1,01	0,93	0,92
550.000		0,96	0,91	0,87

Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenendhäuser



(Abb: Quelle Grundstücksmarktbericht Bottrop 2025, Seite 54/55)

Nach bisherigem Bewertungsverfahren ergeben sich folgende Parameter:		
vorläufiger Sachwert	435.477 €	
<u>Es ergibt sich folgende Zu-/ Abschlagsbewertung:</u>		
20,0 % Abschlag (Sachwertfaktor = 0,80) als Anpassung an die Marktverhältnisse nach Beurteilung der absoluten Sachwerthöhe unter Würdigung der Objektart sowie des Baujahres.		
Grundlage sind Kaufpreisanalysen für Doppel- und Reihenendhäuser in Bottrop gem. Grundstücksmarktbericht 2025	-20,0%	
Zeitanpassung zum Bewertungsstichtag ggü. dem Untersuchungszeitraum aufgrund der Marktveränderung	0,0%	
sonstige Zu- / Abschlüge	0,0%	
Summe der Zu-/Abschlüge	-20,0%	
Anpassung an die Marktlage: -20,0% von 435.477 €		-87.095 €
marktangepasster, vorläufiger Sachwert , jedoch ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV		348.382 €

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

vorläufiger, marktangepasster Sachwert , jedoch ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV	348.382 €
sonstige Zu- oder Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, z.B.:	
1. gebäudebezogene Besonderheiten , Abweichungen ggü. Sachwertmodell · sonstige Zu-/Abschläge (entfällt)	0 €
1.6 sonstige Zu-/Abschläge: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. Abschnitt 8.0 <u>anteilig für Haus 13, gerundet</u>	-58.000 €
Übertrag	290.382 €

		Übertrag	290.382 €
2.0 Besonderheiten baulicher und sonstiger Außenanlagen			
Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell			
<ul style="list-style-type: none"> · Wertabweichung von üblichen Außenanlagen ggü. Modellansatz · Wertabweichungen von üblichen Bauteilen ggü. Modellansatz · Wertabweichung / Zulage für besondere Einbauten ggü. Modellansatz · Wertabweichung / Zulage für Nebengebäude/Garage ggü. Modellansatz · sonstiger Wertabweichungen ggü. Modellansatz 			
Wertabweichungen ggü. Sachwertmodell:			
Außenanlagen		0 €	
besondere Bauteile		0 €	
Einbauten		0 €	
Garage		0 €	
Sonstiges		0 €	zus. 0 €
3.0 Bodenbezogene Besonderheiten - Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell			
<ul style="list-style-type: none"> · Wertabweichung Bodenwert ggü. Modellansatz · Wert weiterer Flächenanteile, z.B. Hinterland ggü. Modellansatz, · Wert weiterer, eigenständig nutzbarer Flurstücke gem. Bodenwertableitung · Wertabweichung Erschließungskosten, z.B. EB-pflichtig / Wert noch zu zahlender Beiträge · Wertabweichung / Wertminderung durch Grundbuchbelastungen, Abt. II · Wertabweichung durch Baulasten ggü. Modellansatz · sonstige Bodenwertabweichungen ggü. Modellansatz 			
Wertabweichungen ggü. Sachwertmodell:			
Bodenwert		0 €	
Hinterlandanteil		0 €	
weitere Flurstücke	gem. Abschnitt 6.4 (anteilig zu 1/2)	33.755 €	
Erschließungskosten		0 €	
Grundbuch, Abt. II		0 €	
Sonstiges		0 €	33.755 €
Sachwert			324.137 €
		oder rd.	325.000 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Sachwert Haus Nr. 11	gem. Abschnitt 9.1	320.000 €
Sachwert Haus Nr. 13	gem. Abschnitt 9.2	325.000 €
		645.000 €

10.0 Plausibilisierung

Grundlage ist der Grundstücksmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses Bottrop.

Bei der nachfolgenden Plausibilisierung werden Durchschnittspreise für Dreifamilienhäuser der Bauzeit 1980 - 1989 in guter und mittlerer Wohnlage herangezogen. Für die Bauzeit ab 1990 sind im Grundstücksmarktbericht 2025 keine Daten ausgewiesen.

Grundstücksmarktbericht 2025				
Baujahr (fiktiv)	1980 - 1989			
Objektart	Dreifamilienhäuser	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	Bewertungsobjekt
Restnutzungsdauer		41	40	50
Durchschnittsbaujahr		1984	1984	1995
Wohnfläche (m ²)		252	254	316,49
Mod.-Punkte		6,2	9,7	11,0
Anzahl Verkäufe		5	3	
Rohertragsfaktor für Dreifamilienhäuser		19,8	19,8	22,82
Preis (m² WF)		1.721 (1.474 - 2.150)	2.113 (1.814 - 2.394)	2.054
Standardabweichung (m ² WF)		370	160	
Variationskoeffizient		0,21	0,08	

Unter Berücksichtigung der Lage- und Objektmerkmale bzw. der aktuellen Marktsituation sowie der durchgeführten Kernsanierungen, des Objekttyps sowie des teilweisen Eigennutzungscharakters bzw. der Baujahresklasse, wird unter Würdigung der Ergebnisse des Ertragswertverfahrens, der ermittelte Ertragswert gem. Abschnitt 7.6 in Höhe von rd. 2.054 €/m² (Gesamtobjekt) bzw. 1.840 €/m² (exkl. Flurstücke 876 + 742) als angemessen erachtet.

11.0 Verkehrswert

Gemäß den Vorgaben im Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Bottrop wird in Abschnitt 10.1 zunächst eine Gesamtverkehrswertermittlung der betroffenen Flurstücke als wirtschaftliche Einheit durchgeführt, in Abschnitt 10.2 ff. werden die entsprechenden Einzelverkehrswerte ermittelt.

11.1 Gesamtverkehrswert

Der Gesamtverkehrswert des Objektes wird aufgrund der Konzeption und Gesamtgröße mit 3 Wohneinheiten auf Basis des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt festgestellt:

Ertragswert	gem. Abschnitt 7.6	650.000 €
Sachwert	gem. Abschnitt 9.1 + 9.2	645.000 €
Der Gesamtverkehrswert des Dreifamilienhauses "Korzmannstr. 11, 13" in 46238 Bottrop (Flurstück 744) inkl. der rückwärtig angrenzenden, unbebauten Grundstücke (Flurstücke 876, 742) beträgt am Wertermittlungstichtag 03.04.2025:		650.000 €
Verkehrswert in Worten: -- sechshundertfünfzigtausend Euro--		

11.2 Einzelverkehrswert Flurstück 876 - unbebautes Grundstück (Hausgartenfläche)

Im Rahmen der Einzelverkehrswertermittlung des Flurstücks 876 ist zu berücksichtigen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, auch aufgrund der fehlenden Erschließung, ein stark eingeschränkter Käuferkreis besteht (in der Regel Angrenzer).

Im Rahmen der Ausweisung des Einzelwertes ist daher ein deutlicher Abschlag erforderlich, der mit 50 % beurteilt wird.

Bodenwert gem. Ableitung in Abschnitt 6.4	39.060 €
50% Abschlag wegen Käuferkreiseinschränkung im Rahmen der Einzelverkehrswertermittlung	-19.530 €
Einzelverkehrswert Flurstück 876	19.530 €
gerundet	20.000 €

11.3 Einzelverkehrswert Flurstück 742 - unbebautes Grundstück

Im Rahmen der Einzelverkehrswertermittlung des Flurstücks 742 ist zu berücksichtigen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, auch aufgrund der fehlenden Erschließung, ein stark eingeschränkter Käuferkreis besteht (in der Regel Angrenzer).

Im Rahmen der Ausweisung des Einzelwertes ist daher ist ein deutlicher Abschlag erforderlich, der mit 50 % beurteilt wird.

Bodenwert gem. Ableitung in Abschnitt 6.4		28.450 €
50% Abschlag wegen Käuferkreiseinschränkung im Rahmen der Einzelverkehrswertermittlung		-14.225 €
Einzelverkehrswert Flurstück 742	gerundet	14.225 € 14.000 €

11.4 Einzelverkehrswert Flurstück 744 - Hausgrundstück

Der Einzelverkehrswert des zu bewertenden Hausgrundstücks ergibt sich aus der Subtraktion des Gesamtverkehrswertes gem. Abschnitt 10.1 und der Einzelverkehrswerte gem. Abschnitte 10.2 und 10.3.

Gesamtverkehrswert Flurstücke 744, 876, 742	gem. Abschnitt 9.1	650.000 €
abzgl. Einzelverkehrswert Flurstück 876 (ohne Minderwert für Käuferkreiseinschränkung)	gem. Abschnitt 9.2	-39.060 €
abzgl. Einzelverkehrswert Flurstück 742 (ohne Minderwert für Käuferkreiseinschränkung)	gem. Abschnitt 9.3	-28.450 €
Einzelverkehrswert Flurstück 744	gerundet	582.490 € 580.000 €

11.5 Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht

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

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

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

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

11.6 Zusammenstellung der Verkehrswerte

Gesamtverkehrswert Flurstücke 744, 876, 742	gem. Abschnitt 11.1	650.000 €
Einzelverkehrswert Flurstück 876	gem. Abschnitt 11.2	20.000 €
Einzelverkehrswert Flurstück 742	gem. Abschnitt 11.3	14.000 €
Einzelverkehrswert Flurstück 744	gem. Abschnitt 11.4	580.000 €
Summe der Einzelverkehrswerte		614.000 €

Dorsten, den 12. Juni 2025

(M.A. Jens Hüsemann)
-HypZert (F)-

12.0 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	Ableitung der Normalherstellungskosten (NHK 2010)
Anlage 8	Bescheinigungen / Auskünfte

Dieses Gutachten umfasst 57 Seiten (zzgl. Anlagen) und wurde 5-fach, einschließlich der vorstehend aufgeführten Anlagen, gefertigt. Eine Ausfertigung hiervon ist für Unterlagen des Verfassers bestimmt.