

DIPL.-ING. (FH) VOLKER RÜPING

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping – Hülstraße 111 – 45772 Marl

Amtsgericht Bottrop
Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Abteilung 016
Postfach 10 01 43
46201 Bottrop

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping
Hülstraße 111
45772 Marl
Telefon: 02365 2045425
Fax: 02365 2045424
E-Mail: info@rueping.eu
Web: www.rueping.eu

Geschäftsnummer: 016 K 027/24
Gutachtennummer: 2025-03-021

Marl, den 29. Oktober 2025

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 114/1000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Bottrop, Flur 68, Flurstück 114 und 145, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Osterfelder Straße 64 in 46236 Bottrop verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoß links nebst Balkon und Keller 4 - Nr. 4 des Aufteilungsplanes - und des 5/1000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Bottrop, Flur 68, Flurstück 114 und 145, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Osterfelder Straße 64 in 46236 Bottrop verbunden mit dem Sondereigentum an dem Einstellplatz SP12 in der Tiefgarage.



Die Verkehrswerte des Bewertungsobjektes wurden zum Stichtag 22.10.2025 ermittelt mit rd.

207.000,00 €

(in Worten: zweihundertsiebentausend Euro) für das Wohnungseigentum Nr. 4

und

14.000,00 €

(in Worten: vierzehntausend Euro) für das Teileigentum, TG-Einstellplatz Nr. 12.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 42 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Hausverwalter.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz.....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Wohnungseigentum Nr. 4.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung.....	13
3.2.3	Ausführung und Ausstattung.....	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	15
3.2.6	Beschreibung der Wohneinheit Nr. 4.....	16
3.3	Tiefgaragenstellplatz SP 12.....	18
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	18
3.3.2	Ausführung und Ausstattung.....	18
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
3.3.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	18
3.3.5	Beschreibung des TG-Einstellplatzes Nr. 12.....	19
3.4	Außenanlagen.....	19
3.5	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung.....	19
3.5.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau.....	19
3.5.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit.....	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	20
4.1	Grundstücksdaten.....	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	20
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	21
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	22
4.2.4	Bewertung des Grundstücks.....	23
4.3	Bodenwertermittlung.....	24
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale.....	24
4.3.2	Ermittlung des Bodenwertanteils.....	25
4.4	Sachwertermittlung.....	27
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	27
4.4.3	Sachwertberechnung, Wohnungseigentum Nr. 4.....	31
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	33
4.4.5	Sachwertberechnung, Teileigentum Nr. 12.....	38
4.5	Ertragswertermittlung.....	39
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	39
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	39

4.5.3	Ertragswertberechnung, Wohnungseigentum Nr. 4	42
4.5.4	Ertragswertberechnung, Teileigentum Nr. 12	43
4.5.5	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	44
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	47
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	47
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	47
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	47
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	48
4.6.5	Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses	48
4.6.6	Verkehrswert	50
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen	52
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	52
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen	52
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	52
6	Verzeichnis der Anlagen	54

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand: Bewertet werden soll ein Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten und ein Teileigentum (TG-Einstellplatz) in einer Tiefgarage mit acht Einstellplätzen.

Objektadresse: Osterfelder Straße 64
46236 Bottrop

Grundbuchangaben:

Grundbuch von:	Bottrop
Blatt-Nr.:	24390
Laufende Nr. des Grundstücks:	1
Miteigentumsanteil:	114/1.000 MEA
Gemarkung:	Bottrop
Flur:	68
Flurstück:	114 und 145
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Lage:	Osterfelder Straße 64
Größe:	586 m ² und 38 m ²
Sondereigentum:	Wohneinheit Nr. 4
Sondernutzungsrechte:	keine

Grundbuch von:	Bottrop
Blatt-Nr.:	24398
Laufende Nr. des Grundstücks:	1
Miteigentumsanteil:	5/1.000 MEA
Gemarkung:	Bottrop
Flur:	68
Flurstück:	114 und 145
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Lage:	Osterfelder Straße 64
Größe:	586 m ² und 38 m ²
Sondereigentum:	Einstellplatz SP 12
Sondernutzungsrechte:	keine

Hausgeldkosten: Die Hausgeldkosten des Wohnungseigentums Nr. 4, bestehend aus dem Hausgeld und Rücklagen belaufen sich laut Jahresabrechnung der Hausverwaltung für das Geschäftsjahr 2023 auf 303,82 €/Mon.

Sonderumlage: Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 03.12.2024 wurden aktuell keine Sanierungsmaßnahmen beschlossen, also auch keine Sonderumlagen vereinbart.

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Hausverwalter

Auftraggeber: Amtsgericht Bottrop
Droste-Hülshoff-Platz 5
46236 Bottrop

Auftrag vom 11. März 2025

Eigentümer:
(laut Grundbuch) Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.

Hausverwaltung: Hausverwaltung & Hausmeisterservice
Sandra Sziedat e.Kfr.
Heinz-Bäcker-Straße 24
45356 Essen

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Derzeitige Nutzung: Das Wohnungseigentum Nr. 4 befindet sich im 1. Obergeschoss links eines Mehrfamilienwohnhauses und war zum Wertermittlungsstichtag einschließlich des TG-Einstellplatzes Nr. 12 unbefristet vermietet.

Nachfolgenutzung: Die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.

Wertermittlungsstichtag: 22. Oktober 2025

Tag der Ortsbesichtigungen: 22. Oktober 2025

Dauer der Ortsbesichtigung: Beginn: 11.00 Uhr
Ende: 12.15 Uhr

Anmerkungen zum Ortstermin: Beim Ortstermin konnten alle Räumlichkeiten des Wohnungseigentums Nr. 4, einige Gemeinschaftsräume sowie der Tiefgaragenstellplatz Nr. 12 besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin: Zum Ortstermin waren die Mieter sowie der Sachverständige Volker Rüping anwesend.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000)
- Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000)
- Auszug aus der Flurkarte für die Stadt Bottrop vom 03.04.2025
- unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Bottrop Blatt 24390, Seiten 1 – 8 von 8, vom 03.09.2024 mit letzter Änderung vom 07.05.2024
- unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Bottrop Blatt 24398, Seiten 1 – 9 von 9, vom 03.09.2024 mit letzter Änderung vom 07.05.2024
- Kopie der Teilungserklärung UR 2526/2002 des Notars Notars Dr. Johannes Brinkmann, Essen vom 09.12.2002
- Kopie der Ergänzung UR 575/2003 zur Teilungserklärung UR 2526/2002 des Notars Dr. Johannes Brinkmann, Essen vom 27.03.2003
- Kopie des unbefristeten Mietvertrages für das Wohnungseigentum Nr. 4 (Mietbeginn 01.02.2021)
- zwei elektronische Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Bottrop

- Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannten Bauakten
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauaufsichtsamtes der Stadt Bottrop vom 03.04.2025
- Auskunft aus dem Verdachtsflächen- / Bodenbelastungskataster des Fachbereiches Umwelt und Grün der Stadt Bottrop vom 08.04.2025
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Fachbereiches Finanzen der Stadt Bottrop vom 10.04.2025
- erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Regierungsbezirk:	Münster	
Stadt:	Bottrop	
Lage:	Bottrop liegt im nördlichen Bereich des Ruhrgebietes.	
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Bottrop hat derzeit rd. 118.000 Einwohner.	
Flächenausdehnung:	Bottrop:	(100,62 km ²)
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Gladbeck	(ca. 10 km entfernt)
	Gelsenkirchen	(ca. 15 km entfernt)
	Essen	(ca. 11 km entfernt)
	Oberhausen	(ca. 10 km entfernt)
	Duisburg	(ca. 20 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 48 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	BAB 2 Oberhausen-Hannover Anschlussstelle Bottrop	(ca. 4 km entfernt)
	BAB 42 Duisburg-Dortmund Anschlussstelle Bottrop-Süd	(ca. 2,5 km entfernt)
Flughafen:	Düsseldorf Rhein-Ruhr Dortmund-Wickede	(ca. 41 km entfernt) (ca. 60 km entfernt)
Bahnhof:	Hauptbahnhof Bottrop	(ca. 2 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Stadtmitte in guter Lage. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung und in näherer Umgebung im ca. 1 km entfernten Stadtkern.	
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV mehrerer Linien befindet sich auf der Osterfelder Straße in unmittelbarer Nähe. Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.	
Wohn- und Geschäftslage:	gute innerörtliche und zentrumsnahe Wohnlage, vereinzelte Mischnutzungen in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes	

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich): Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Bergbaubedingte Einwirkungen: Aus der Kartierung von Abbautätigkeiten der RAG (Ruhrkohle-Aktiengesellschaft) konnte im Internet unter Bürgerinformationsdienst (<https://geodaten.rag.de>) festgestellt werden, dass zumindest im Einwirkungsbereich des Bewertungsobjektes kein Kohleabbau mehr seit dem Jahr 1973 erfolgte.

Der einzige dokumentierte Abbau (Flöz Ernestine, mittlere Mächtigkeit 181 cm) durch das Bergwerk Jacobi Franz-Haniel erfolgte in der Zeit von November 1971 bis Abbauende Oktober 1973. Vorangegangene Abbautätigkeiten sind unbekannt.

Bergbaubedingte Einwirkungen (Schieflagen, Rissbildungen o. ä.) wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Ein Bergschadenminderwertverzicht ist im Grundbuchblatt nicht eingetragen.

Sofern Bergschäden festgestellt werden, sind diese dem Betreiber oder dem Rechtsnachfolger anzuzeigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass größere Bergschäden wertneutral beseitigt werden. Ein Werteeinfluss wurde nicht festgestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Eine unbeglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Bottrop, Blatt 24390, Seiten 1 – 8 von 8 vom 03.09.2024 mit letzter Änderung vom 07.05.2024 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1
114/1000 - einhundertvierzehn Eintausendstel - Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Bottrop, Flur 68, Flurstück 114, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Osterfelder Straße 64, Größe 586 m²

Gemarkung Bottrop, Flur 68, Flurstück 145, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Osterfelder Straße 64, Größe 38 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoß links nebst Balkon und Keller 4 - Nr. 4 des Aufteilungsplanes -.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen - eingetragen in Blatt 24387 bis 24402 - mit Ausnahme dieses Blattes - gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Eintragungsbewilligungen vom 09. Dezember 2002 und 20. März 2003 - Urk.-Nr. 2526/2002 und 575/2003 des Notars Dr. Brinkmann in Essen - Bezug genommen. Eingetragen am 09. Mai 2003.

Eintragungen in Abteilung II:

keine Eintragungen vorhanden

Eine unbeglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Bottrop, Blatt 24398, Seiten 1 – 9 von 9 vom 03.09.2024 mit letzter Änderung vom 07.05.2024 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1

5/1000 - fünf Eintausendstel - Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Bottrop, Flur 68, Flurstück 114, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Osterfelder Straße 64, Größe 586 m²

Gemarkung Bottrop, Flur 68, Flurstück 145, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Osterfelder Straße 64, Größe 38 m²

verbunden mit Sondereigentum an dem Einstellplatz SP12 in der Tiefgarage.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen - eingetragen in Blatt 24387 bis 24402 - mit Ausnahme dieses Blattes - gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Eintragungsbewilligungen vom 09. Dezember 2002 und 20. März 2003 - Urk.-Nr. 2526/2002 und 575/2003 des Notars Dr. Brinkmann in Essen - Bezug genommen. Eingetragen am 09. Mai 2003.

Eintragungen in Abteilung II:

keine Eintragungen vorhanden

Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.

Anmerkungen zu Abt. III:

Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte
und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte,
besondere Wohnungs- und Mietbindungen) sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten:

Nach Auskunft des Fachbereiches Umwelt und Grün der Stadt Bottrop vom 08.04.2025 ist das Bewertungsflurstück nicht im Verdachtsflächen- / Bodenbelastungskataster verzeichnet.

Eine Altlastenfreiheit kann jedoch nicht garantiert werden, da das etwaige Vorhandensein unbekannter Altlasten oder erhöhter Bodenbelastungen im Stadtgebiet Bottrop nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. Anlage 8, Seite 1).

Aus dem Liegenschaftskataster wurde entnommen, dass sich in dem ganzen Bereich des Bewertungsobjektes Luftschutzstollen befinden sollen. Hierzu liegen keine Informationen vor. Eine Wertanpassung erfolgte daher nicht.

Baulasten:

Im Baulastenverzeichnis des Bauaufsichtsamtes der Stadt Bottrop sind zu den Bewertungsflurstücken mit Stand 03.04.2025 zwei gegenseitig wirkende Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 8, Seiten 2 bis 5).

Es liegen Vereinigungsbaulasten der beiden Bewertungsflurstücke untereinander vor.

Ein Werteeinfluss ist somit nicht gegeben, weil beide Flurstücke in den Grundbuchblättern unter einer laufenden Nummer zusammengefasst wurden.

Denkmalschutz:

Ein Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Bauderzernates der Stadt Bottrop vom 10.04.2025 nicht (vgl. Anlage 8, Seite 7).

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im
Flächennutzungsplan:

Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt zum Wertermittlungstichtag kein gültiger Bebauungsplan vor. Die Bewertung erfolgt nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile (vgl. Anlage 8, Seite 7).

Nähere Informationen zum aktuell gültigen Bauplanungsrecht können im Internet unter www.regioplaner.de eingesehen, oder direkt bei Bauplanungsamt angefragt werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden zwei Bauakten des Bauordnungsamtes der Stadt Bottrop vom Sachverständigen eingesehen.

Demnach wird gemäß:

- Baugenehmigung Nr. 02194-02-24 vom 21.03.2003 zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 WE und 8 Tiefgaragenstellplätzen
- Baubeginnanzeige vom 18.08.2003
- Bescheinigung über das Ergebnis der Fertigstellung des Rohbaus vom 20.02.2004 (Besichtigung am 16.02.2004)
- Anzeige des Bauunternehmers über die abschließende Fertigstellung vom 18.05.2004 (Fertigstellung am 24.05.2004)
- Bescheinigung über die abschließende Fertigstellung der baulichen Anlage vom 09.08.2005 (Besichtigung am 08.08.2005)

die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen unterstellt.

Es ist nicht ungewöhnlich, dass eine längere Zeit zwischen der Meldung des Bauträgers zur abschließenden Fertigstellung und der abschließenden Besichtigung durch das Bauordnungsamt vergeht.

Als Fertigstellungstermin wurde in dieser Wertermittlung der 24.05.2004 berücksichtigt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist in der Wertigkeit des baureifen Landes einzustufen.

Beitrags- und Abgabensituation:

Nach Auskunft des Fachbereiches Finanzen der Stadt Bottrop vom 10.04.2025 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 8, Seite 6).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt. Darüberhinausgehende Besonderheiten werden – sofern wertrelevant – über objektspezifisch angepasste Marktdaten, einer zusätzlichen Marktanpassung und/oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

Energetische Nachrüstungen wurden insoweit geprüft und in die Wertermittlung mit aufgenommen, wie sie sich aus gesetzlichen Vorgaben (insbesondere aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)) zum Wertermittlungsstichtag ergeben haben und beim Ortstermin feststellbar waren. Sofern die Zugänglichkeit eingeschränkt oder nicht möglich war, wurden plausible Annahmen aufgrund des Baujahrs und/oder durchgeführten Modernisierungen getroffen.

3.2 Wohnungseigentum Nr. 4

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	dreigeschossiges Gebäude Zweispänner; freistehend ausgeführt Das Gebäude ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut.
Baujahr:	2004
Außenansicht:	Klinkerfassade (rot)

3.2.2 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung:	<ul style="list-style-type: none">Die Inneneinrichtung der Wohneinheit wurde einschl. der Innentüren im Jahr 2021 erneuert. <p>Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p>
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

3.2.3 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) gemäß Baubeschreibung und Ortsbesichtigung

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	Stahlbeton
KG-Sohle:	Beton
Kellermauerwerk:	Mauerwerk
Erd- und Obergeschossmauerwerk:	Klinkerfassade (rot)
Decken:	Stahlbetondecken
Dacheindeckung:	Pfannendeckung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	<u>Kellernutzung:</u> <ul style="list-style-type: none">• Kellerflure• Aufzugschacht• Hausanschlussraum• Kellerräume K 3 bis K 8• Vorraum mit Maschinenschrank (Aufzug)• Waschen und Trocknen• Wohn- und Kellernutzung der WE 1 und 2
Erdgeschoss:	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungseigentum Nr. 1• Wohnungseigentum Nr. 2
1. Obergeschoss:	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungseigentum Nr. 3• Wohnungseigentum Nr. 4
2. Obergeschoss:	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungseigentum Nr. 5• Wohnungseigentum Nr. 6
Dachgeschoss:	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungseigentum Nr. 7• Wohnungseigentum Nr. 8
Spitzboden:	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungseigentum Nr. 7• Wohnungseigentum Nr. 8

Gemeinschaftskeller

Bodenbeläge:	Estrich mit Betonanstrich (grau)
Wandbekleidungen:	Mauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Ortbetondecke mit Anstrich (weiß)
Fenster:	verzinkte Stahlkellerfenster mit Gitter und Einscheibenverglasung
Türen:	beschichtete Mehrzwecktüren und feuerhemmende Stahltüren in Stahlzargen, normale Ausführung und Qualität

Treppenhaus

Bodenbeläge:	Granitplattierung (grau/weiß)
Wandbekleidungen:	Reibputz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)
Geländer und Handläufe:	Stahlkonstruktion mit Rahmen aus Rohrstahl mit senkrechten Rundstäben (Lackierung mittelblau) sowie Edelstahl-Rundrohrhandlauf zusätzlicher Edelstahl-Rundrohrhandlauf an den Wänden montiert

Dach

Dachkonstruktion:	Holztragkonstruktion
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dacheindeckung:	Pfannendeckung
Regenentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Profilblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

Frischwasserversorgung:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung:	Fernwärme-Übergabestation im Kellergeschoss installiert Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt über eine Fußbodenheizung.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	<u>Gemeinschaftseigentum:</u> <ul style="list-style-type: none">• kleine Kellerlichtschächte• große Kellerlichtschächte• Eingangsvordach• Terrassen/Balkone
Besondere Einrichtungen:	<u>Gemeinschaftseigentum:</u> <ul style="list-style-type: none">• Personenaufzug, 6 Haltestellen, Nutzlast 630 kg

Die in vorgenannter Punktaufstellung aufgeführten besonderen Bauteile und Einrichtungen werden als wesentliche Bestandteile des Grundstücks/Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 BGB berücksichtigt und sind somit im Verkehrswert im Alterswert gemindert enthalten.

3.2.6 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 4

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 7, Seite 1).

Demnach beträgt die Wohnfläche der Wohneinheit Nr. 4 = 82,00 m².

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Diele:

Bodenbeläge:	Fliesen (terracotta)
Wandbekleidungen:	Putz mit Strukturputz
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Bad:

Bodenbeläge:	Fliesen (terracotta)
Wandbekleidungen:	Fliesen raumhoch (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Eltern:

Bodenbeläge:	Stäbchenparket
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete (weiß/grau)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Kind:

Bodenbeläge:	Stäbchenparket
Wandbekleidungen:	Putz mit Strukturputz (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen (terracotta)
Wandbekleidungen:	Putz mit Strukturputz (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Wohnen und Essen:

Bodenbeläge:	Stäbchenparket
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Balkon:

Bodenbeläge:	Betonplattierung 40/40 (grau)
Wandbekleidungen:	Balkonbrüstung aus verzinkter Stahlbrüstungskonstruktion mit Paneelfüllungen
Deckenbekleidungen:	Putz der Balkontragplatte mit Anstrich (weiß)

Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoffprofilen (weiß) mit Zweifachverglasung und Dreh-, bzw. Drehklappbeschlägen, Baujahr Februar 2004
Rollläden:	Kunststoff (grau) mit Handgurtwicklern
Fensterbänke innen:	Fliesen, Jura gelb
Fensterbänke außen:	beschichtetes Profiblech (weiß)
Hauseingangstür:	Kunststoffrahmentür mit fest stehendem Seitenelement (weiß) mit Zweifachverglasung

Die Klingel- und Gegensprechanlage befindet sich im Seitenelement.

Wohnungstür: Die Briefkästen stehen seitlich der Eingangstür.
Holztür mit Holzzarge (weiß/braun), mittelschwere Ausführung mit Dreifachverriegelung und Spion, bessere Qualität

Innentüren: Holztüren mit Holzzargen (weiß) bessere Ausführung und Qualität (Einbau im Jahr 2021), zum Raum Wohnen und Essen verglast mit feststehendem und verglasten Seitenelement

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation: normale bauzeittypische Ausstattung, Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Gegensprechanlage Außenbeleuchtung, Telefonfestnetz- und Satellitenanschluss vorhanden

Sanitäre Installation: Bad:
1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten
1 x Handwaschbecken
1 x Dusche mit Klarglas-Duschabtrennung
normale Qualität und Ausführung, weiße Sanitäröbekte, verchromte Garnituren

Im Bad befinden sich zudem die Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser.

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung: In der Küche ist eine Einbauküche vorhanden.

Die Einbauküche wird als Zubehör gemäß § 97 BGB bewertet und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

Die Einbauküche hat folgende Elektrogeräte:

- Induktions-Kochfeld
- Backofen
- Kühl- und Gefrierkombination
- Geschirrspüler
- Abzugshaube

Nach Auskunft der Mieter wurde die Einbauküche kurz nach dem Einzug im Jahr 2021 verbaut. Die Herstellungskosten wurden mit rd. 25.000 € angegeben. Der wirtschaftliche Wert wurde mit **rd. 14.000,00 €** geschätzt.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal

3.3 Tiefgaragenstellplatz SP 12

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude:	Eingeschossiges Gebäude, einseitig angebaut. Das Dach ist als Flachdach mit Dachbegrünung ausgebildet. Die TG-Einstellplätze sind mit gesonderten ungedämmten Stahlschwingtoren verschlossen.
Baujahr:	2004 im Zuge der Errichtung des Wohnhauses
Außenansicht:	Sichtbetonwände (grau)

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	Stahlbeton
Außenmauerwerk:	Sichtbetonwände (außen grau, innen weiß)
Decke:	Ortbetondecke mit Anstrich (weiß)

Türen und Tore

Seitentür:	keine festgestellt
Tore:	ungedämmtes Stahlschwingtor

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro, Heizung und Wasserversorgung

Elektroinstallation:	auf Putz (nur Rangierbereich) In der Garage Nr. 12 selbst ist keine Elektroinstallation vorhanden.
Heizung:	keine festgestellt
Belüftung:	keine mechanische Belüftung vorhanden, lediglich Querbelüftung durch Windzug (Belüftungsgitter)
Wasserversorgung:	keine festgestellt

3.3.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	keine festgestellt
Besondere Einrichtungen:	keine festgestellt

3.3.5 Beschreibung des TG-Einstellplatzes Nr. 12

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

TG-Einstellplatz Nr. 12:

Bodenbeläge:	Estrich (grau)
Wandbekleidungen:	Beton/Mauerwerk ohne Anstrich
Deckenbekleidungen:	Ortbetondecke ohne Anstrich

3.4 Außenanlagen

Der Vorgarten besteht aus Wegeflächen und einem gepflasterten Stellplatz für Mülltonnen sowie beidseitigen kleinen Pflanzbeeten mit niedrigen Sträuchern und Bodendeckern. Die Einfriedung besteht aus einem halbhohen Stabmattenzaun.

Die rückwärtige Grundstücksfläche besteht vollständig aus der Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt. Das Dach der Tiefgarage wurde als Gartenfläche begrünt.

Die gartenseitige Einfriedung besteht aus einer Sichtbetonwand mit aufgesetzten Stabmattenzäunen mit Sichtschutz.

3.5 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

3.5.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

Am Tage der Ortsbesichtigung konnten folgende Beanstandungen durch zerstörungsfreie Sichtprüfung festgestellt werden:

Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau:	keine festgestellt
---	--------------------

3.5.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine, die über das übliche Maß der Alterswertminderung hinausgeht.

Gebäudezustand: Der bauliche Zustand ist insgesamt als gut anzusehen. Es wurde kein Unterhaltungsstau festgestellt.

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 114/1000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Bottrop, Flur 68, Flurstück 114 und 145, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Osterfelder Straße 64 in 46236 Bottrop verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoß links nebst Balkon und Keller 4 - Nr. 4 des Aufteilungsplanes - und des 5/1000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Bottrop, Flur 68, Flurstück 114 und 145, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Osterfelder Straße 64 in 46236 Bottrop verbunden mit dem Sondereigentum an dem Einstellplatz SP12 in der Tiefgarage zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Osterfelder Straße 64
114/1000 Miteigentumsanteil

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.:	
Bottrop	24390	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche:
Bottrop	68	114	586 m ²
Bottrop	68	145	38 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Osterfelder Straße 64
5/1000 Miteigentumsanteil

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.:	
Bottrop	24398	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche:
Bottrop	68	114	586 m ²
Bottrop	68	145	38 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der *Art des*

Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland – wie nachfolgend noch ausgeführt wird – grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges.

Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise

Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten – Vergleichskaufpreisverfahren oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) – Vergleichsfaktorverfahren

Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren

vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung

Hinweis:

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im Geschäftsverkehr vorrangig an allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.4 Bewertung des Grundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV 21 vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV 21) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis:

(Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlte oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte

oder

- c) i.S.d. § 20 ImmoWertV 21 geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)

sowie

- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall möglich, weil hinreichend differenziert beschriebene Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen. Das sog. Vergleichsfaktorverfahren wird jedoch lediglich zur Plausibilisierung und Stützung des Verkehrswertes herangezogen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies wird wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als Sachwertobjekt anzusehen.

4.3 Bodenwertermittlung

Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften- wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenwert. Für bebaute Grundstücke können besondere marktbedingte Gegebenheiten gelten.

4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale

Lage und Wert des Bodenrichtwertes

Gemeinde:	Bottrop
Postleitzahl:	46236
Gemarkungsname:	Bottrop
Gemarkungsnummer:	5130
Ortsteil:	Stadtmitte
Bodenrichtwertnummer:	2039000
Bodenrichtwert:	390 €/m ² (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2025-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	II
Tiefe:	35 m
Himmelsrichtung	1,02

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

4.3.2 Ermittlung des Bodenwertanteils

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flur:	68	
Flurstücke:	114 und 145	
Beitragszustand:	beitragsfrei	
Entwicklungsstufe:	baureifes Land	
Grundstücksfläche:	586 m ² und 38 m ²	Beide Flurstücke wurden im Grundbuch unter einer laufenden Nummer zusammengefasst, daher ist eine Gesamtbewertung vorzunehmen.
		Das Grundstück hat eine Gesamtgrundstücksgröße von 624 m ²
Grundstückstiefe:	35,50 m i. M.	
tats. Nutzung:	Die Flurstücke sind mit einem Achtfamilienwohnhaus mit Tiefgarage bebaut.	

Ermittlung des Bodenwertanteils (Wohnungseigentum Nr. 4)		
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)		390,00 €/m²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	390,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 22.10.2025 ¹⁾	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	390,00 €/m ²
Ausrichtung des Gartens nach Süden ²⁾	×	1,02
Anpassung an die Nutzung ³⁾	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	397,80 €/m ²
Anpassung an die Geschosshöhe mittels WGFZ-Anpassung ⁴⁾	×	1,03
Grundstückstiefenanpassung (35,5 m i. M. statt 35 m) ⁵⁾	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	409,73 €/m ²
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	409,73 €/m ²
Grundstücksfläche	×	624,00 m ²
	=	255.671,52 €
bezogen auf den Miteigentumsanteil 114/1.000 MEA	=	29.146,55 €
Bodenwertanteil (Wohnungseigentum Nr. 4), gerundet	rd.	29.100,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- 1) Der Bodenrichtwert stagnierte in den Jahren 2022 bis 2024 und wurde vom Gutachterausschuss Anfang des Jahres 2025 um 40,00 €/m² angehoben. Für das laufende Jahr wird daher keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag vorgenommen.

- 2) Bei Wohnbaugrundstücken wird die Ausrichtung des Grundstücks, insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung berücksichtigt. Im Bodenrichtwert ist die Ausrichtung nicht berücksichtigt.
Es ist daher nahe liegend, dass Grundstücke mit Nordausrichtung gegenüber Grundstücken mit Südausrichtung im Wert geringer anzusetzen sind. Stützend für diese Annahme hat der örtliche Gutachterausschuss Auswertungsergebnisse im Grundstückmarktbericht veröffentlicht. Demnach ist bei dem Bewertungsobjekt die Ausrichtung nach Süden mit einem Zuschlag in Höhe von 2 % zu berücksichtigen.
- 3) Der Bodenrichtwert ist für die allgemeine Wohnnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 4) Der Bodenrichtwert ist für die zweigeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt jedoch nicht übereinstimmt. Das Bewertungsobjekt wurde dreieinhalbgeschossig errichtet. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit erfolgt mittels einer WGFZ-Anpassung. Der Bodenrichtwert bei einer dreieinhalbgeschossigen Wohnbebauung in freistehender Bauweise wurde vom Gutachterausschuss mit 0,9 angegeben. Das Bewertungsobjekt weist eine WGFZ von 0,95 auf (vgl. Anlage 7, Seite 5). Gemäß der dem Bodenrichtwertausdruck anhängigen WGFZ-Kreuztabelle wurde ein Wertfaktor in Höhe von 1,03 festgestellt.
- 5) Der Bodenrichtwert ist für eine Grundstückstiefe von 35 m definiert. Das Bewertungsgrundstück hat eine mittlere Grundstückstiefe von 35,5 m i. M. Eine Wertanpassung wird aufgrund der geringen Abweichung nicht für angemessen erachtet.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation für 2025 erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 4 zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 auf **29.100,00 €** geschätzt.

Ermittlung des Bodenwertanteils (Teileigentum Nr. 12)	
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)	390,00 €/m²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	× 0,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert	= 390,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 22.10.2025 ¹⁾	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	= 390,00 €/m ²
Ausrichtung des Gartens nach Süden ²⁾	× 1,02
Anpassung an die Nutzung ³⁾	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	= 397,80 €/m ²
Anpassung an die Geschosshöhe mittels WGFZ-Anpassung ⁴⁾	× 1,03
Grundstückstiefenanpassung (35,5 m i. M. statt 35 m) ⁵⁾	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 409,73 €/m ²
Zu-/Abschläge	± 0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 409,73 €/m ²
Grundstücksfläche	× 624,00 m ²
	= 255.671,52 €
bezogen auf den Miteigentumsanteil 5/1.000 MEA	= 1.278,36 €
Bodenwertanteil (Teileigentum Nr. 12), gerundet	rd. 1.300,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

wie beim Wohnungseigentum

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Loggien und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjekts zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I. 1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Dies wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhende Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.4.3 Sachwertberechnung, Wohnungseigentum Nr. 4

Gebäude	Wohnung Nr. 4	TG-Anteil
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	118,67 m ²	28,04 m ²
NHK, Gebäude (inkl. BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	757,00 €/m ²	560,00 €/m ²
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	89.833,19 €	15.702,40 €
NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)		
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	6.014,00 €	0,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	8.892,00 €	0,00 €
Baupreisindex (BPI) 08/2025 (2010 = 100)	189,6	189,6
Regionalfaktor (↻ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0	1,0
Herstellungskosten (inkl. BNK)		
• Normgebäude	170.323,73 €	29.771,75 €
• besondere Bauteile	11.402,54 €	0,00 €
• besondere Einrichtungen	16.859,23 €	0,00 €
Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)	198.585,50 €	29.771,75 €
Alterswertminderung		
Modell	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer	59 Jahre	39 Jahre
• prozentual, Normgebäude	26,30 %	35,00 %
• Betrag, Normgebäude	44.795,14 €	10.420,11 €
• prozentual, besondere Bauteile	26,30 %	0,00 %
• Betrag, besondere Bauteile	2.998,87 €	0,00 €
• prozentual, besondere Einrichtungen	42,00 %	0,00 %
• Betrag, besondere Einrichtungen	7.080,88 €	0,00 €
Zeitwerte (inkl. BNK)		
• Betrag, Normgebäude	125.528,59 €	19.351,64 €
• Betrag, besondere Bauteile	8.403,67 €	0,00 €
• Betrag, besondere Einrichtungen	9.778,35 €	0,00 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	143.710,61 €	19.351,64 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	=	163.062,25 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	8.153,10 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	171.215,35 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	29.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	200.315,35 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,05
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	210.331,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand	-	0,00 €
	=	210.331,12 €
Sachwert	rd.	210.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach (Wägungsanteil 15,0 %)	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; Holzzargen
Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden (Wägungsanteil 5,0 %)	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC; Dusche und Badewanne; Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, Raum hoch gefliest
Heizung (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6,0 %)	
Standardstufe 3	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Hinweise:

Die Beschreibung der Standardstufe beinhaltet nur typische Merkmale. Abweichend davon können Merkmale hier aufgeführt sein, die im Bestand nicht vorhanden sind aber in der Wertigkeit mit dem vorhandenen gleichzusetzen sind.

Bei der Einstufung des Ausstattungsstandards wurde vorausgesetzt, dass die festgestellten Mängel/Schäden beseitigt werden.

Bei den Gewerken Sanitäreinrichtungen und Heizung wurden Merkmale aus zwei Standardstufen festgestellt und daher gemittelt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1	
Dach	15,0 %			1		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1		
Innenwände und -türen	11,0 %			1		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1		
Fußböden	5,0 %				1	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5		0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	9,0 %	58,5 %	32,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
 Anbauweise: frei stehend
 Gebäudetyp: Typ 4.2, Mehrfamilienhäuser ≤ 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	670,00	9,0	60,30
3	765,00	58,5	447,53
4	915,00	32,5	297,38
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 805,21

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen den tabellierten NHK.

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	805,21 €/m ² BGF
Abweichende Bauweise: freistehend	x	1,00
Abweichende Wohnungsgröße: Ø Wohnungsgröße = ca. 86 m ²	x	0,94
		Wohnfläche 50 m ² entspricht Faktor 1,00 Wohnfläche 135 m ² entspricht Faktor 0,85
Abweichende Gebäudeart: Zweispänner	x	1,00
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	756,90 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd.	757,00 €/m² BGF

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Gemeinschaftseigentum

besondere Bauteile (anteilig)	Zeitwert (inkl. BNK)
kleine Lichtschächte	279,47 €
große Lichtschächte	318,60 €
Eingangsvordach	159,30 €
Terrassen/Balkone	7.646,31 €
Personenaufzug, 6 Haltestellen, Nutzlast 630 kg	9.778,34 €
Summe:	18.182,02 €

Die besonderen Bauteile und Einrichtungen werden als wesentliche Bestandteile des Grundstücks/Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 BGB berücksichtigt und sind somit im Verkehrswert im Alterswert gemindert enthalten.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Tiefgarage

Nutzungsgruppe: Tiefgaragen
Anbauweise: einseitig angebaut
Gebäudetyp: Typ 14.3, eingeschossig mit Flachdach

Die Tiefgarage wurde überwiegend in der Standardstufe 3 als offene Konstruktion in Stahlbetonbauweise mit Flachdach und Dachabdichtung ausgeführt. Die Fenster bestehen aus einfachen Metallgittern. Eine Elektroinstallation ist nur im Rangierbereich und dem Fahrradkeller vorhanden.

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Normalherstellungskosten 2010

rd. 560,00 €/m² BGF

Die Brutto-Grundfläche der Tiefgarage wurde mit 245,85 m² BGF, somit **rd. 246 m² BGF** festgestellt (vgl. Anlage 7, Seite 4).

Anmerkungen:

An dieser Stelle sei erwähnt, dass vorgenannte Einzelbeträge nur deshalb mit Nachkommastellen berücksichtigt werden, um die Nachvollziehbarkeit beim Gutachtenleser zu erhöhen und Rundungsdifferenzen zu vermeiden. Hier soll keinesfalls der Eindruck entstehen, dass dadurch eine höhere Genauigkeit erreicht wird. Bei der Bewertung darf nicht außer Betracht gelassen werden, dass sich im Hinblick auf zukünftige Modernisierungen die Restnutzungsdauer verändert und daraus resultierend auch die Zeitwerte der besonderen Bauteile und Einrichtungen verändern.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir aus den Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) oder den örtlichen Maßen abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Zum Wertermittlungsstichtag wurde der Baupreisindex vom statistischen Bundesamt letztmalig für August 2025 ermittelt und lag bei 189,6 Punkten.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschoss-teilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen (Zeitwerte)	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5 % der Gebäudesachwerte (anteilig)	8.153,10 €
Summe	8.153,10 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wegbefestigungen und Randeinfassungen
- Bepflanzungen
- Einfriedungen

Gebäudealter

Die baulichen Anlagen wurden im Jahr 2004 fertig gestellt und sind somit rd. 21 Jahre alt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Da jedoch das Sachwertmodell auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abstellt und aus diesem Modell der Sachwertfaktor übernommen wurde, wird die GND von 80 Jahren angesetzt.

Die Gesamtnutzungsdauer der Tiefgarage beträgt rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Mehrfamilienwohnhaus

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>21 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	59 Jahre

Tiefgarage

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>21 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	39 Jahre

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentume veröffentlicht. Es liegen lediglich mittlere Kaufpreise aus den Jahren 2014 bis 2024 in der Altersgruppe 1995 bis 2009 vor (vgl. GMB 2025, Seite 68). Demnach werden Wohnungseigentume in Bottrop in der Altersklasse der Baujahre 1995 bis 2009 im Mittel zu einem Kaufpreis in Höhe von 2.516,00 € /m² WF weiter verkauft.

Wertdämpfend sollte sich die fallende Tendenz der Kaufpreise der vorangegangenen Jahre, die geringfügig höhere Wohnfläche der Vergleichsobjekte (87 m² statt 82 m²) und die überdurchschnittliche Lärmbelastung (70 bis 74 dB) auswirken. Wertsteigernd wirken sich hingegen die Südausrichtung des Wohnungsschwerpunktes und das Vorhandensein eines Personenaufzuges aus.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Einflussfaktoren und Einschätzung der Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes wird der objektspezifische Sachwertfaktor bei rd. 5 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) angenommen.

Da hierzu sonst keine näheren Auswertungen vorliegen und es mit einer gewissen Unschärfe behaftet ist, wird das Sachwertverfahren bei der Gewichtung zur Bildung des Verkehrswertes mit einer geringeren Wertigkeit berücksichtigt (vgl. Abschnitt 4.6.4).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

4.4.5 Sachwertberechnung, Teileigentum Nr. 12

Der Miteigentumsanteil der Tiefgarage wurde in der Teilungserklärung mit 5/1.000 bestimmt. Dies kann ein pauschaler Wertansatz sein und nicht unbedingt den anteiligen Normalherstellungskosten entsprechen. Die Wertermittlung des Teileigentums der Tiefgarage im Sachwertverfahren ist in diesem Fall nicht möglich, weil dem Tiefgaragenanteil ebenfalls ein Miteigentumsanteil am Wohnhaus zugehörig ist und daraus ein unplausibler Wertansatz hervorgeht.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (ins Besondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (ins Besondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (ins Besondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstige Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Dies wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhende Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.5.3 Ertragswertberechnung, Wohnungseigentum Nr. 4

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
MFH	Wohneinheit Nr. 4	82		8,11	665,00	7.980,00
Summe					665,00	7.980,00

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
MFH	Wohneinheit Nr. 4	82		8,64	708,48	8.501,76
Summe					708,48	8.501,76

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag unbefristet vermietet. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Die vorhandene Mietdifferenz zwischen tatsächlicher und marktüblich erzielbarer Nettokaltmiete kann kurzfristig ausgeglichen werden, weil die Miete seit Mietbeginn 01.02.2021 nicht angepasst wurde.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.501,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,55 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.747,04 €
jährlicher Reinertrag	= 6.754,72 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,7 % von 29.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 785,70 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.969,02 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,7 % Liegenschaftszinssatz und n = 59 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,346
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 175.166,86 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 204.266,86 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	± 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 204.266,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand	– 0,00 €
	= 204.266,86 €
Ertragswert	rd. 204.000,00 €

4.5.4 Ertragswertberechnung, Teileigentum Nr. 12

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Tiefgarage	Einstellplatz Nr. 12		1		50,00	600,00
Summe					50,00	600,00

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Tiefgarage	Einstellplatz Nr. 12		1		60,00	720,00
Summe					60,00	720,00

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag unbefristet vermietet. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Die vorhandene Mietdifferenz zwischen tatsächlicher und marktüblich erzielbarer Nettokaltmiete kann kurzfristig ausgeglichen werden, weil die Miete seit Mietbeginn 01.02.2021 nicht angepasst wurde.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	720,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,25 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 167,40 €
jährlicher Reinertrag	= 552,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,7 % von 1.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 35,10 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 517,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,7 % Liegenschaftszinssatz und n = 39 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,933
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.385,33 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 1.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 13.685,33 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	± 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 13.685,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand	– 0,00 €
	= 13.685,33 €
Ertragswert	rd. 14.000,00 €

4.5.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir nicht durchgeführt, sondern aus den Bauunterlagen des Bauordnungsamtes der Stadt Bottrop übernommen. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) oder, falls kein örtliches Aufmaß erfolgte, von den örtlichen Maßen abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Marktübliche Nettokaltmiete

Die marktübliche Nettokaltmiete, die in vorstehender Ertragswertberechnung Anwendung gefunden hat, wurde auf Grundlage des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegels der Stadt Bottrop (Stand 01.01.2025) ermittelt.

Wohnungsmiete der Wohneinheit im Erdgeschoss

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle 1: Baualtersklasse, Gruppe IV, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1995 bis 2016 bezugsfertig wurden, Bezugsjahr 1995		7,72 €/m ²
Zuschlag Baujahr 2004 (0,04 €/Jahr Abweichung)	9 Jahre	0,36 €/m ²
Zuschlag für Modernisierungen (0,08 €/Punkt)	2 Punkte	0,16 €/m ²
Zuschlag für Qualitätsunterschiede (0,08 €/Punkt)	5 Punkte	0,40 €/m ²
Mietwert laut Mietspiegel:		rd. 8,64 €/m²

Tiefgaragenmiete

Aus dem vorgenannten Mietspiegel konnte entnommen werden, dass Tiefgaragenstellplatzmieten mit durchschnittlich 70,00 €/Mon. als marktüblich angenommen werden können. Die derzeitige Stellplatzmiete wurde seitens der Mieter mit 50,00 €/Mon. angegeben. Aufgrund der Tatsache, dass er Stellplatz nicht an die Hauselektrik angeschlossen ist, wird die marktübliche STG-Stellplatzmiete in Höhe von 60,00 €/Mon. als angemessen erachtet.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf die Einheit [€/m²] Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass das Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Bewirtschaftungskosten basieren auf der II.

Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2015, aktualisiert gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 auf den 01.01.2025.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Wohnungseigentume: 429,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 14,00 €/m² Wohnfläche pro Jahr

Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

Angesetzte Verwaltungskosten, Wohnungseigentum Nr. 4:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnungseigentume	1 Stck.	x	429,00 €/Stck.	=	429,00 €
				Σ	429,00 €

Angesetzte Instandhaltungskosten, Wohnungseigentum Nr. 4:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	82 m ²	x	14,00 €/m ²	=	1.148,00 €
				Σ	1.148,00 €

Angesetztes Mietausfallwagnis, Wohnungseigentum Nr. 4:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	8.501,76 €	=	170,04 €
				Σ	170,04 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = **1.747,04 €**

prozentualer Anteil vom Rohertrag = **20,55 %**

Verwaltungskosten

Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 47,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Garagen: 106,00 €/Stck. pro Jahr

Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

Angesetzte Verwaltungskosten, Teileigentum Nr. 12:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Garagen oder ähnliche Einstellplätze	1 Stck.	x	47,00 €/Stck.	=	47,00 €
				Σ	47,00 €

Angesetzte Instandhaltungskosten, Teileigentum Nr. 12:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:	
Garagen	1 Stck.	x	106,00 €/Stck.	=	106,00 €	
					Σ	106,00 €

Angesetztes Mietausfallwagnis, Teileigentum Nr. 12:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:	
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	720,00 €	=	14,40 €	
					Σ	14,40 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = **167,40 €**
prozentualer Anteil vom Rohertrag = **23,25 %**

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der zu erwartenden Restnutzungsdauer und der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Der regionale Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume (gute Lagen) wurde im Grundstücksmarktbericht der Stadt Bottrop mit 2,25 % ± 2,00 % angegeben. Zudem wurde eine Restnutzungsdauer von rd. 50 Jahren angegeben. Das Bewertungsobjekt weist eine Restnutzungsdauer von 59 Jahren auf und ist laut Lärmimmissionsauskunft einer Belastung durch Straßenlärm mit 70 bis 74 dB ausgesetzt. Zudem liegt eine unbefristete Vermietung vor.

Unter Berücksichtigung der Objektbesonderheiten wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz innerhalb der angegebenen Spannen und nach Einschätzung der Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes im regionalen Markt mit 2,7 % angenommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes in vereinzeltten Bewertungsfällen auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind.

Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** des Wohnungseigentums wurde mit **rd. 210.000,00 €**
und der **Ertragswert** des Wohnungseigentums mit **rd. 204.000,00 €** ermittelt.

Der **Ertragswert** des Teileigentums wurde mit **rd. 14.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) der Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein üblicherweise zur Eigennutzung bestimmtes Objekt.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 [a] und dem Ertragswert das Gewicht 0,7 [c] beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in ausreichender Qualität (Bauzeichnungen, kein regionaler Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (Wohn- und Nutzflächenberechnungen, regionaler Liegenschaftszinssatz und Mietspiegel) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,5 [b] und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 [d] beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,0 (a) x 0,5 (b) = 0,50 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,7 (c) x 1,0 (d) = 0,70.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[210.000,00 € x 0,50 + 204.000,00 € x 0,70] / 1,20 = 206.500,00 €, **somit rd. 207.000,00 €**

4.6.5 Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses

Der örtliche Gutachterausschuss hat für das Jahr 2025 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt „Wohnungseigentume“ abgeleitet und im Internet auf BORIS.NRW, dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen, veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Die durch den Gutachterausschuss abgeleiteten Immobilienrichtwerte

- sind bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche [€/m²] (berechnet nach Wohnflächenverordnung)
- sind inklusive Bodenwert für eine typische zum Objekt passende Grundstücksgröße; darüber hinausgehende Flächen wie z.B. Gartenlandflächen oder Arrondierungsflächen sind nicht enthalten und zusätzlich zu berücksichtigen
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplätze etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Wegerechte, Erbbaurecht)
- gelten für schadenfreie Objekte (vorhandene Baumängel / Bauschäden müssen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Anschluss berücksichtigt werden)

Es wurden folgende Einflussfaktoren auf den Immobilienrichtwert festgestellt:

- Gemeinde
- Baujahr
- Wohnfläche
- Balkon/Terrasse
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage
- Geschosslage
- Ausstattungsklasse (einfache Ausstattung, mittlere Ausstattung, gehobene Ausstattung)
- Mietsituation

Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentume in der Richtwertzone beträgt rd. **2.200 Euro pro m²**. Dieser Richtwert ist bezogen auf ein **Normobjekt** mit den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Merkmalen.

Mit Hilfe der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten werden die abweichenden Eigenschaften zwischen dem Immobilienrichtwert und dem zu bewertenden Objekt berücksichtigt.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2.200,00 €/m ²		
Gemeinde	Bottrop		
Immobilienrichtwertnummer	1		
Wohnlage	mittel	gut	+ 11,1 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	± 0,0 %
Baujahr	1992	2004	+ 17,0 %
Wohnfläche	80 m ²	82 m ²	+ 0,3 %
Modernisierungstyp	Neuzeitlich (voll modernisierter Altbau)	teilmodernisiert	- 12,0 %
Geschosslage	1	2	- 2,9 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	± 0,0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	6	8	- 1,4 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	- 3,5 %
Gartennutzung	keine Gartennutzung	keine Gartennutzung	± 0,0 %
		82 m ² x 2.200,00 €/m ² x 108,6 %	
vorläufiger Immobilienpreis für das Objekt (ohne bes. Bauteile)		195.914,4 €	
Zeitwert der besonderen Bauteile ohne Balkon (ist bereits inkludiert)		+ 10.500,00 €	
Immobilienpreis für das Objekt		= 206.414,40 €	
Immobilienpreis für das Objekt (gerundet)		206.000,00 €	

(Quelle: Immobilienrichtwertauskunft von BORIS.NRW)

Der auf das Bewertungsobjekt angepasste Immobilienrichtwert beträgt rd. 2.510,00 €/m² Wohnfläche und führt zu einem Immobilienpreis von **206.000,00 €**.

Der Immobilienpreis auf Basis des Immobilienrichtwertes und der Anpassungsfaktoren liegt im Bereich des Verkehrswertes. Der Verkehrswert wird daher als plausibel angesehen.

4.6.6 Verkehrswerte

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Osterfelder Straße 64
114/1000 Miteigentumsanteil

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.:	
Bottrop	24390	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche:
Bottrop	68	114	586 m ²
Bottrop	68	145	38 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Osterfelder Straße 64
5/1000 Miteigentumsanteil

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.:	
Bottrop	24398	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche:
Bottrop	68	114	586 m ²
Bottrop	68	145	38 m ²

Die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 114/1000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Bottrop, Flur 68, Flurstück 114 und 145, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Osterfelder Straße 64 in 46236 Bottrop verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoß links nebst Balkon und Keller 4 - Nr. 4 des Aufteilungsplanes - und des 5/1000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Bottrop, Flur 68, Flurstück 114 und 145, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Osterfelder Straße 64 in 46236 Bottrop verbunden mit dem Sondereigentum an dem Einstellplatz SP12 in der Tiefgarage wurde entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Sach- und Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 mit rd.

207.000,00 €

(in Worten: zweihundertsiebentausend Euro) für das Wohnungseigentum Nr. 4

und

14.000,00 €

(in Worten: vierzehntausend Euro) für das Teileigentum, TG-Einstellplatz Nr. 12

geschätzt.

Als Sachverständiger bescheinige ich durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe bekannt sind, aus denen ich als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig bin oder meinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Marl, den 29. Oktober 2025

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Ein einmaliger Ausdruck eventueller im Internet veröffentlichten PDF-Dateien ist nur zur Eigennutzung erlaubt. Veräußerungen der Ausdrucke oder monetäre Verwertung des Inhalts sind untersagt.

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2025
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2025

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

- [a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop**
Grundstücksmarktbericht 2025
- [b] **Stadt Bottrop**
Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Bottrop (Stand 01.01.2025)

5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BauO NRW (Landesbauordnung NRW)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Letzte berücksichtigte Änderung durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01. Januar 2024

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Straßenkarte im Maßstab 1:150000
- Anlage 2: Stadtplan im Maßstab 1:20000
- Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte von Bottrop
- Anlage 4.1: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 4.2: Innenaufnahmen
- Anlage 5: Bauzeichnungen
- Anlage 6: Baubeschreibung
- Anlage 7: Berechnungen der Wohnflächen, des uR, der GFZ und der BGF
- Anlage 8: Amtliche Auskünfte