

## **Vorbemerkung**

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

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

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

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

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

## Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB

---

**Objekt:** Oberhausener Str. 370  
46240 Bottrop-Eigen

*freistehendes Zweifamilienhaus  
im Außenbereich  
gem. § 35 BauGB*



Abb.: straßenseitige Ansicht

**Auftraggeber** Amtsgericht Bottrop  
AZ: 016 K 02/25

**Verfasser** Jens Hüsemann

**Wertermittlungsstichtag**

9. Juli 2025

**Qualitätsstichtag**

9. Juli 2025

---

### Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

**Bodenwert** 192.000 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale\*** -86.000 €

**Risikoabschlag hinsichtlich Zustand/Ausstattung  
aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung im EG/DG\*** -19.000 €

**Sachwert (gemindert um Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung / BoG\*)** 285.000 €

**Ertragswert (gemindert um Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung / BoG\*)** 275.000 €

---

**Verkehrswert (gem. § 194 BauGB)** 285.000 €

---

### Ausgangsdaten

<b>Objekt</b>	Oberhausener Str. 370, 46240 Bottrop-Eigen	
<b>Art der Nutzung</b>	freistehendes Zweifamilienhaus im Außenbereich gem. § 35 BauGB	
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	09.07.2025	<i>Tag der Ortsbesichtigung</i>
<b>Grundstücksgröße</b>	1.490 m <sup>2</sup>	<i>Flurstück 210</i>
<b>Ursprungsbaujahr</b>	1966 2000	<i>Errichtung als Teil einer landw. Hofstelle Um-/Ausbau der Räume im DG</i>
<b>Wohnflächen</b>	71,09 m <sup>2</sup> <u>55,57 m<sup>2</sup></u> 126,66 m <sup>2</sup> <u>71,09 m<sup>2</sup></u> 197,75 m <sup>2</sup>	EG-Wohnung zzgl. Ausbauräume im DG Wohnung 1 Wohnung 2 im OG Gesamtwohnfläche
<b>Restnutzungsdauer</b>	21 Jahre	

### Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

<b>Bodenwert</b>	192.000 €
<b>Sachwert</b> (gemindert um Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung/BoG*)	285.000 €
<b>Ertragswert</b> (gemindert um Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung/BoG*)	275.000 €
<b>Bewirtschaftungskosten gesamt</b>	25,0%
<b>Jahresrohertrag (marktüblich)</b>	15.443 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*</b>	-86.000 €
<b>Risikoabschlag wg. nicht durchführbarer Innenbesichtigung*</b>	-19.000 €
<b>Verkehrswert</b>	285.000 €
<b>Faktor Verkehrswert / Jahresrohertrag</b>	18,5
<b>Verkehrswertanteil pro m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	1.441 €
<b>Bodenwertanteil am Verkehrswert</b>	67,37%

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Ausgangsdaten</b>	2
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	3 - 4
<b>1.0 Allgemeines</b>	
1.1 Auftraggeber	5
1.2 Auftragsdatum	5
1.3 Zweck des Gutachtens	5
1.4 Verwendete Gesetze und Verordnungen	5
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Wertermittlungsstichtag	5
1.7 Qualitätsstichtag	5
1.8 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber	6
1.9 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte	6
1.10 Anmerkungen	6
<b>2.0 Grundstücksbeschreibung</b>	
2.1 Umfeld	7 - 8
2.2 Grundstückseigenschaften	9 - 10
2.3 Infrastruktur	11 - 12
<b>3.0 Grundbuch, Rechte und Belastungen</b>	
3.1 Grundbuch / Grundstücksarten	13
3.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	14 - 15
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	16 - 17
<b>4.0 Gebäude und Außenanlagen</b>	
4.1 Gebäudeart / Konzeption	18 - 20
4.2 Baujahr	20
4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand	20
4.4 Objektdaten	21 - 23
4.5 Baubeschreibung	24 - 25
4.6 Bau- und Unterhaltungszustand	26 - 28
4.7 Beurteilung des Objektes	28
<b>5.0 Grundlagen der Wertermittlung</b>	
5.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	29
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29
<b>6.0 Bodenwert</b>	
6.1 Verfahrensbeschreibung	30
6.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	30
6.3 Bodenwertableitung	31 - 32
6.4 Bodenwertberechnung	32
<b>7.0 Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren</b>	
7.1 Allgemeines	33
7.2 Herstellungskosten/-wert der Gebäude (Neubauwert)	33
7.3 vorläufiger Sachwert, ohne Marktanpassung, ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale	34 - 37
7.4 endgültiger marktangepasster Sachwert, incl. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	38 - 39

<b>8.0</b>	<b>Ertragswert</b>	
8.1	Verfahrensbeschreibung	40
8.2	Rohertragsableitung	40
8.3	Bewirtschaftungskosten	41
8.4	Liegenschaftszinssatz	42 - 43
8.5	Ermittlung des Ertragswertes	44
<b>9.0</b>	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	45
<b>10.0</b>	<b>Verkehrswert</b>	
10.1	Ableitung Verkehrswert	46
10.2	Plausibilisierung Verkehrswert mit Ausgangs-/Vergleichsdaten	46
10.3	Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht	47
10.4	Zusammenstellung	47
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	48

## 1.0 Allgemeines

### 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bottrop, Abt. 016, Gerichtsstr. 24-26, 46236 Bottrop  
Aktenzeichen: 016 K 02/25

### 1.2 Auftragsdatum

Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Bottrop vom 22.05.2025 gem. Beschluss vom 22.05.2025.

### 1.3 Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Bottrop vom 22.05.2025 soll im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert der Immobilie "Oberhausener Str. 370" in 46240 Bottrop erstattet werden.

### 1.4 Verwendete Gesetze und Verordnungen

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

### 1.5 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 09.07.2025 in Anwesenheit eines Miteigentümers im Zeitraum von 15:00 bis 15:40 Uhr. Die im Objekt wohnende Miteigentümerin war ebenfalls schriftlich über den Besichtigungstermin informiert, jedoch nicht anwesend.

Besichtigt werden konnten der Kellerbereich, das Treppenhaus und die OG-Wohnung. Die Räume im Erd- und Dachgeschoss waren nicht zugänglich. *Wegen der Risiken hinsichtlich nicht bekannter Ausstattung und Zustand dieser Räume wird im Rahmen der Bewertung ein angemessener Abschlag berücksichtigt.*

Der rückwärtige Grundstücksbereich bzw. die an das Haus angrenzenden Grundstücksflächen sind stark zugewachsen und waren nicht zugänglich.

### 1.6 Wertermittlungsstichtag

09.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

### 1.7 Qualitätsstichtag

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

#### 1.8 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Bottrop vom 22.05.2025
- Beschluss des Amtsgerichtes Bottrop vom 22.05.2025
- Grundbuchauszug vom 12.03.2025

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

- Auszug aus der Flurkarte der Stadt Bottrop vom 03.06.2025
- Baulastauskunft der Stadt Bottrop vom 04.06.2025
- Altlastenauskunft der Stadt Bottrop vom 04.06.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge der Stadt Bottrop vom 10.06.2025
- Übersendung der digitalen Bauakte der Stadt Bottrop am 17.06.2025
- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse der Bezirksregierung Arnsberg vom 04.07.2025
- Bodenrichtwertauskunft über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Auskünfte über den Standort sowie verschiedene Marktberichte
- Hochwassergefährdung ([www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de))
- Gefährdungspotenzial des Untergrundes ([www.gdu.nrw.de](http://www.gdu.nrw.de))

#### 1.10 Anmerkungen

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

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

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

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

## 2.0 Grundstücksbeschreibung

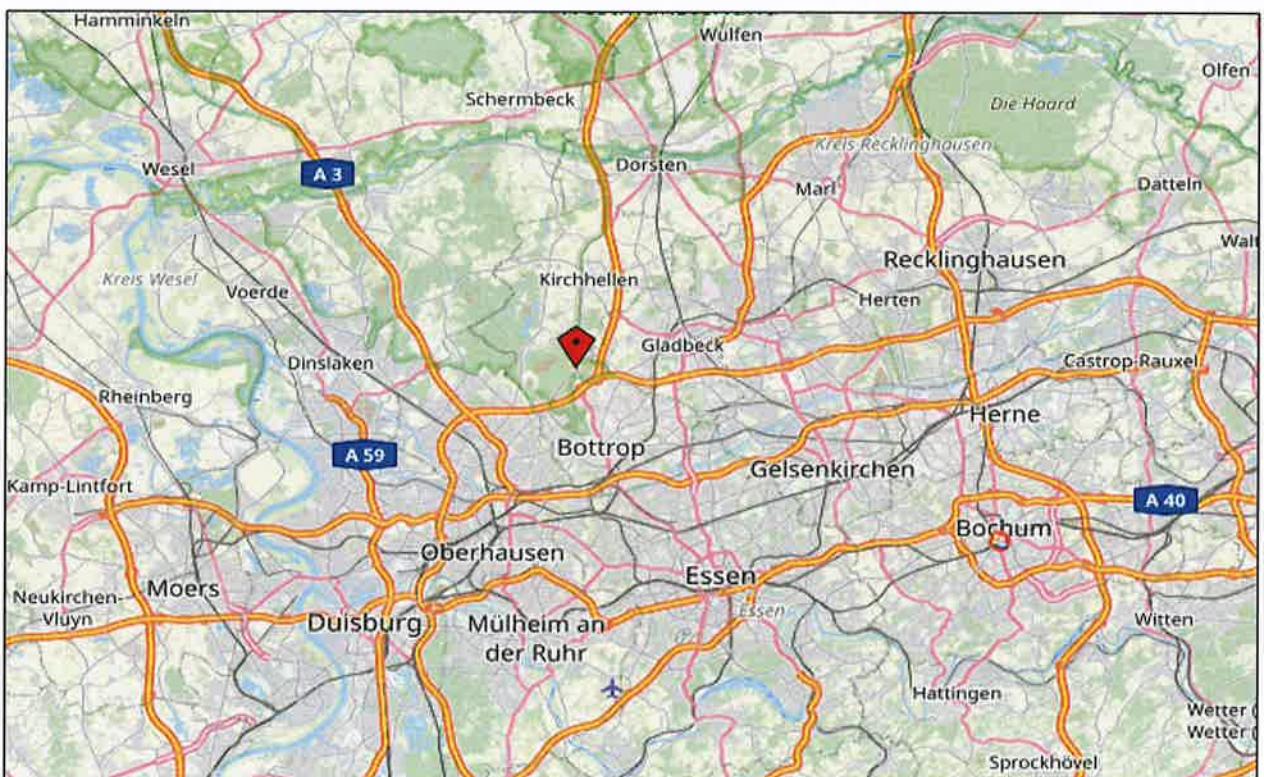
### 2.1 Umfeld

#### 2.1.1 Makrolage und Wirtschaftsdaten

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

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

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



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

Mit Stand 31.12.2023 verfügt die Stadt über rd. 118.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung stellt sich unter Berücksichtigung der vergangenen 5 Jahre mit +0,6 % leicht steigend dar. Die Arbeitslosenquote in Bottrop beträgt Stand Juni 2025 rd. 8,2 % und liegt somit über dem Landes- und Bundesdurchschnitt mit 7,4 bzw. 6,2 %. Stand 2025 wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Bottrops mit 91,5 unter dem Bundesdurchschnitt ausgewiesen.

(Quellen: [bottrop.de](#), [Wikipedia](#), [Wirtschaftsatlas IHK Nord Westfalen](#))

## 2.1.2 Mikrolage und bauliche Nutzung der näheren Umgebung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich im Verbindungsbereich "Oberhausener Str./Kirchhellener Str." in nördlicher Randlage des Stadtteils Eigen, welcher ca. 5 km Fahrstrecke von der Bottroper Innenstadt entfernt liegt. Nördlich liegt der Stadtteil Grafenwald. Die beiden angrenzenden Straßen lassen sich als hoch frequentierte Zubringerstraßen (L623/L631) einstufen. Die Erschließung des Objektes erfolgt über einen parallel zur "Oberhausener Str." verlaufenden Erschließungsweg.

Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (Reiterhof) mit Wohnhaus und Stall-/Wirtschaftsgebäuden, im weiteren Umfeld befinden sich vereinzelt freistehende Wohnhäuser bzw. Hofstellen. Es handelt sich um eine Außenbereichslage.

## 2.1.3 Immissionen

Gemäß Lärmkartierung NRW wird im Bereich des bewertungsgegenständlichen Hausgrundstücks für den Straßenverkehr ein 24-h-Pegel von >65/<69 dB ausgewiesen, im unmittelbar angrenzenden Straßenbereich von >70/<74 dB (Quelle: [www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de](http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de)). Dabei handelt es sich um den zweit- bzw. dritthöchsten ausgewiesenen Pegel in der Lärmkarte. Die Immissionswerte sind somit als deutlich erhöht einzustufen.

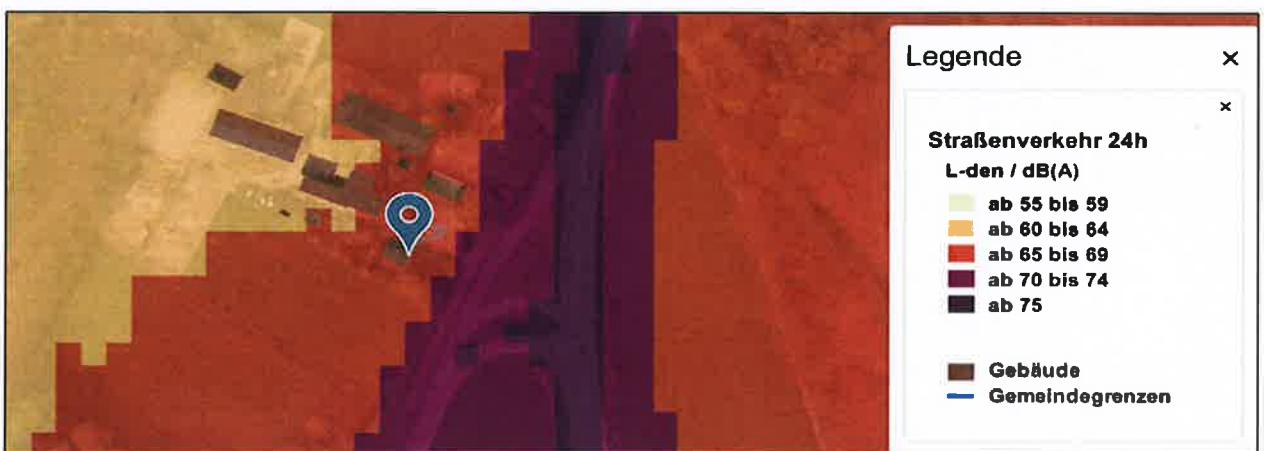


Abb: Auszug aus der Lärmkartierung NRW / Lage des Bewertungsobjektes "blau" markiert

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

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

## 2.1.4 Nahversorgung, Kultur- und Freizeitangebote

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

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

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

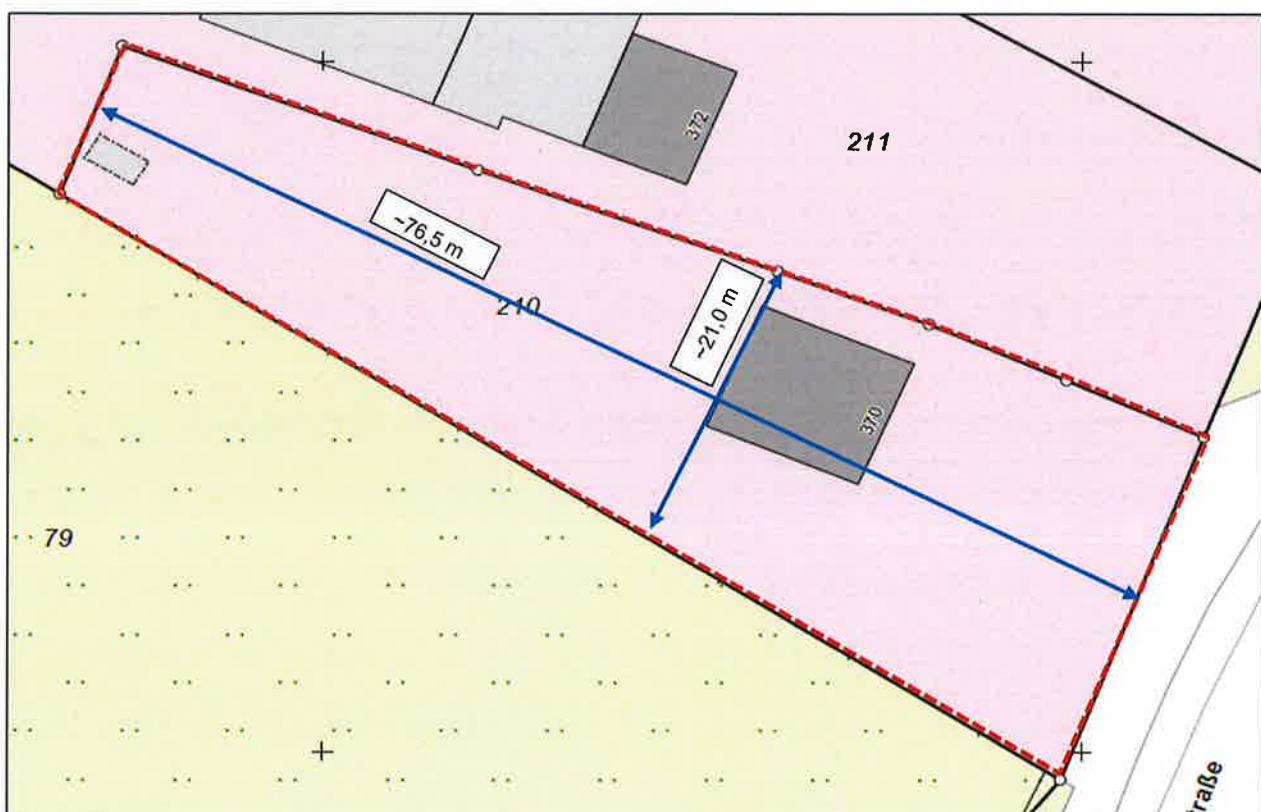
## 2.2 Grundstückseigenschaften

### 2.2.1 Gestalt / Überbauung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist unregelmäßig mit rechteckiger Grundform geschnitten und verfügt über eine mittlere Grundstücksbreite von rd. 21 m sowie eine mittlere Grundstückstiefe von rd. 76,5 m. Folglich ist das Grundstück übertief. Mit der Front gen Osten grenzt das Grundstück an die "Oberhausener Straße" an, über welche auch die Erschließung erfolgt.

Unmittelbare Grenzbebauungen bestehen nicht. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück steht eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus, Stall- und Wirtschaftsgebäuden auf. Überbauungen konnten nicht festgestellt werden.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem bewertungsgegenständlichen Wohnhaus um einen ehemaligen Bestandteil der nördlich angrenzenden Hofstelle handelt welcher nachträglich ausparzelliert wurde, besteht eine gemeinsame Zufahrt. In der Örtlichkeit sind die katasterlichen Grundstücksgrenzen, insbesondere im vorderen Grundstücksbereich, nicht eindeutig erkennbar.



Auszug aus der Flurkarte (genordet, ohne Maßstab)

### 2.2.2 Topographie

Die Topographie des Grundstücks gestaltet sich (soweit erkennbar) weitestgehend eben.

### 2.2.3 Bodenbeschaffenheit / Altlasten

Nach vorliegender Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bottrop vom 04.06.2025 wird das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster/Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop geführt. *Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.*

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

#### 2.2.4 Bergbauliche Einflüsse

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 04.07.2025 liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Neu-Oberhausen V" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG AG, Im Welterbe 10, 45141 Essen.

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

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

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

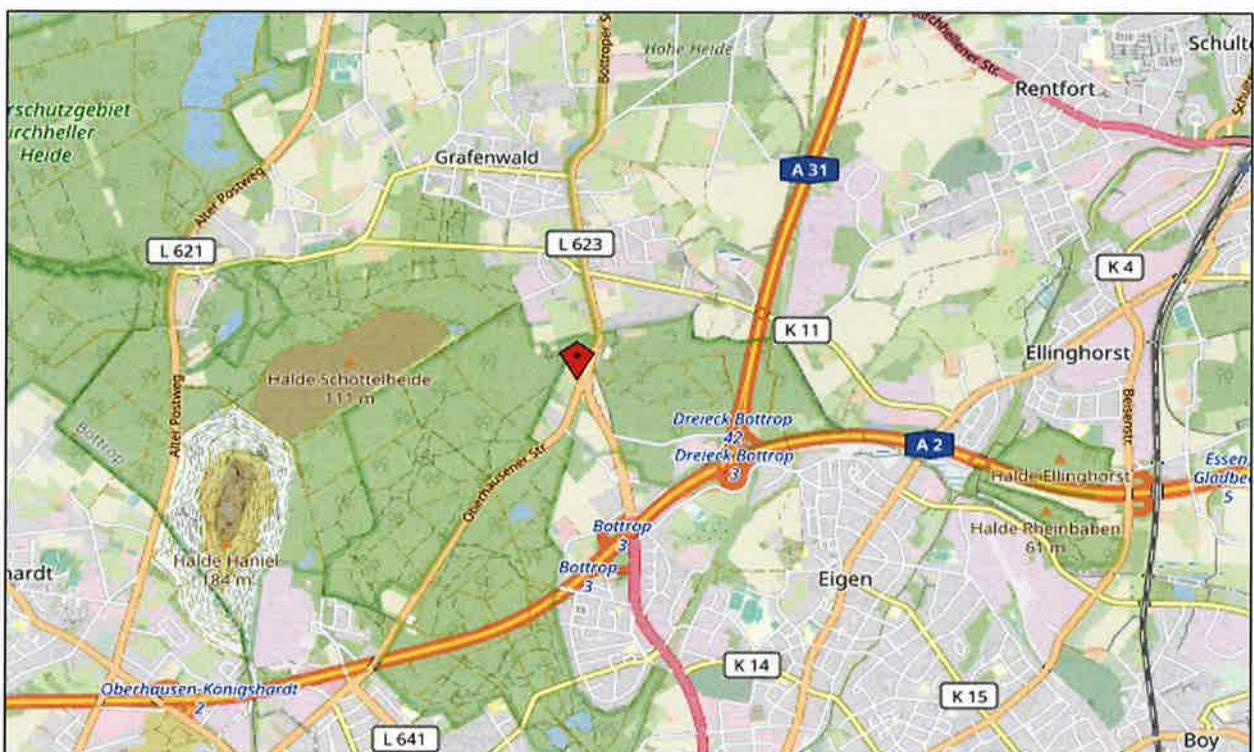
## 2.3 Infrastruktur

### 2.3.1 örtliche Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück ist über die asphaltierte "Oberhausener Straße" erschlossen. Öffentliche, gekennzeichnete PKW-Stellplätze sind entlang der Straße nicht vorhanden. Die Anlieger verfügen in der Regel über eigene Stellplatzflächen auf den Grundstücken.

Die Bundesautobahnen A2 / A31 "Anschlussstelle Bottrop" sind direkt (~1,2 km Fahrstrecke) erreichbar. Darüber hinaus ist die Anbindung an das dichte Verkehrsnetz des Ruhrgebietes gegeben. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum gegeben. Die nächste Bushaltestelle (Forsthaus Specht) mit Anschluss an die Stadtlinien 251 (Bottrop) und 267 (Bottrop, Dorsten) befindet sich fußläufig in ca. 200 m Entfernung. Der Bottroper Hbf. mit Anschluss nach Essen, Wuppertal, Gladbeck, Dorsten, Borken befindet sich in ca. 6,5 km Entfernung.

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



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

### 2.3.2 Vorhandene und gesicherte Erschließung

Die Versorgung mit Wasser (Brunnen), Strom und Telekommunikation ist gesichert. Ein Gasanschluss ist nicht verlegt.

Nach Kanalkataster der Stadt Bottrop liegt am Grundstück kein Schmutzwasserkanal an. In südlicher Richtung, auf Höhe des Wohnhauses Nr. 354, liegt eine Schmutzwasser-Druckrohrleitung an. Gemäß Bauakte erfolgt eine Verrieselung des Schmutzwassers auf dem Grundstück. Inwiefern diese Anlage intakt ist bzw. ob eine gültige wasserrechtliche Erlaubnis besteht, konnte nicht abschließend geprüft werden. Eine Gebrauchstauglichkeit wird folglich unterstellt.

Nach vorliegender Bescheinigung der Stadt Bottrop vom 10.06.2025 wird die "Oberhausener Straße" gegenwärtig nicht als Erschließungsanlage im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB angesehen. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen kommt daher insoweit nicht in Betracht.

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

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

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

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

### 3.0 Grundbuch, Rechte und Belastungen

#### 3.1 Grundbuch / Grundstücksdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden durch den vorliegenden Grundbuchauszug vom 12.03.2025 festgestellt. Die Flurstücksangaben konnten durch den vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster verifiziert werden.

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im **Grundbuch von Bottrop, Blatt 3703**.

##### Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Bottrop	162	210	Gebäude- und Freifläche Wohnen Oberhausener Str. 370	1.490 m <sup>2</sup>

##### Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen keine Angaben.

##### Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

Ifd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Aufgrund des Ersuchens des Amtsgerichtes Bottrop vom 07.03.2025 - AZ: 16 K 2/25 - eingetragen am 12.03.2025.

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

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

##### Hinweis

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

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

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

### 3.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

#### 3.2.1 Baulisten

Nach vorliegender Auskunft der Stadt Bottrop vom 04.06.2025 sind auf dem Bewertungsgrundstück die nachfolgenden Baulisten eingetragen. *Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.*

#### Baulistenblatt-Nr. 5955

**Ifd. Nr. 1.)** Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Bottrop, Oberhausener Str. 370 - Gemarkung Bottrop, Flur 162, Teilfläche I aus Flurstück 23 - verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks als Zuwegung - Geh- und Fahrrecht - im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NW zu dem Grundstück Bottrop, Oberhausener Str. 370 - Gemarkung Bottrop, Flur 162, Teilfläche II aus Flurstück 23 - zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche allen Benutzern zugänglich zu machen. Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün gekreuzt dargestellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

**Ifd. Nr. 2.)** Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Bottrop, Oberhausener Str. 370 - Gemarkung Bottrop, Flur 162, Teilfläche I aus Flurstück 23 - verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Bottrop, Oberhausener Str. 370 - Gemarkung Bottrop, Flur 162, Teilfläche II aus Flurstück 23 - mit den gemäß § 6 BauO NW erforderlichen zwei Abstandflächen zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Gebäude resultieren. Die belasteten Flächen sind im anliegenden Lageplan grün dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.

Eingetragen am 13.07.2000.

Bemerkung: Änderung der Flurstücks-Nr. von 23 in neues Flurstück 210. Eingetragen am 29.08.2001.

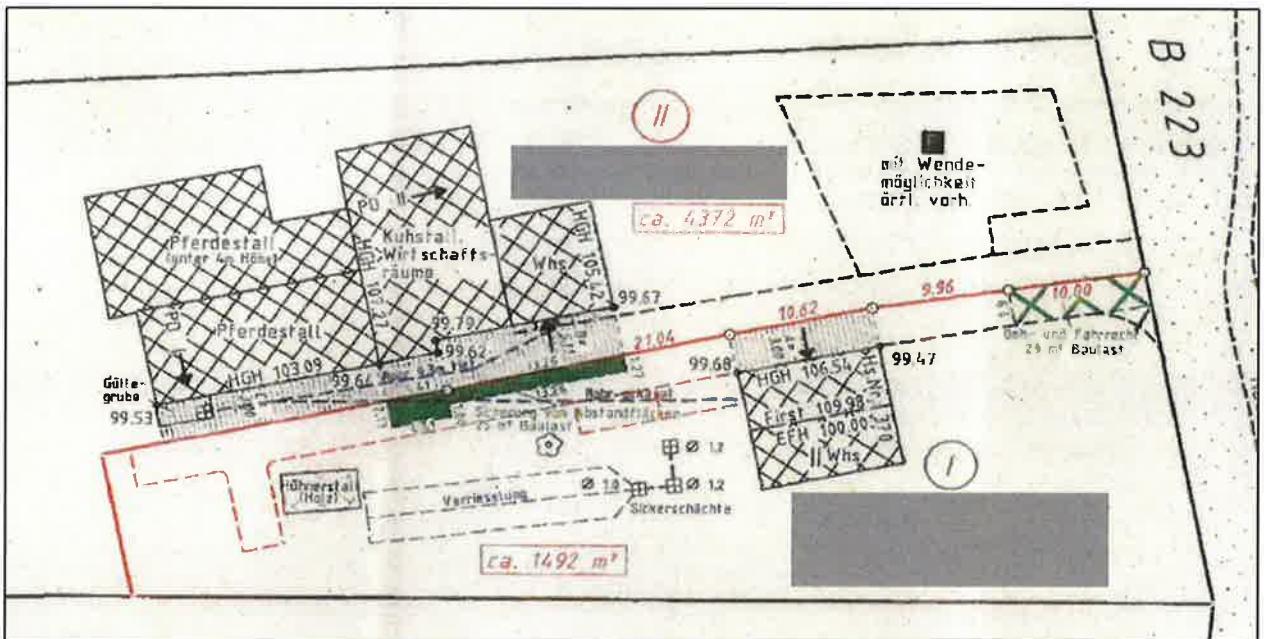


Abb.: Lageplan zur Baulast (aus Datenschutzgründen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse unkenntlich gemacht)

#### Anmerkung des Verfassers

Ausweislich des dargestellten Lageplanes belastet die vorbenannte Erschließungsbaulast das bewertungsgegenständliche Flurstück Nr. 210 auf einer Fläche von 2,90 m Tiefe x 10,00 m Breite. Diese Fläche mit 29,0 m<sup>2</sup> steht zukünftig nicht für eine Bebauung (insbesondere Grenzbebauung) zur Verfügung.

Die Abstandsflächenbaulast belastet eine Fläche von 25 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist ebenfalls dauerhaft freizuhalten.

**Die Tatsache, dass die vorbenannten Flächen dauerhaft freizuhalten sind und keiner anderen Nutzung (Ausnahme Erschließungs- und Freiflächen Nutzung) zur Verfügung stehen, wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abschnitt 9.0 erfasst und im Rahmen der Bewertung wie folgt in Abzug gebracht:**

durch Erschließungsbaulast belastete Fläche	29,00 m <sup>2</sup>
durch Abstandsflächenbaulast belastete Fläche	25,00 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert (vgl. Abschnitt 6.0)	220 €/m <sup>2</sup>
vertretbare Einschränkung (sachverständlich geschätzt)	50%
<b>Rechnung Minderwert: 54 m<sup>2</sup> x 220,- €/m<sup>2</sup> x Faktor 0,5</b>	<b>-5.940 €</b>
	<b>gerundet -6.000 €</b>

### 3.2.2 Denkmalschutz

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

### 3.2.3 Bodenordnungsverfahren

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

### 3.2.4 öffentliche Förderung

Nach Mitteilung der Abteilung für Wohnungswesen der Stadt Bottrop vom 16.06.2025 besteht für das Bewertungsobjekt keine Zweckbindung im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW bzw. den Bestimmungen des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen. *Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.*

### 3.2.5 Hochwasser

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

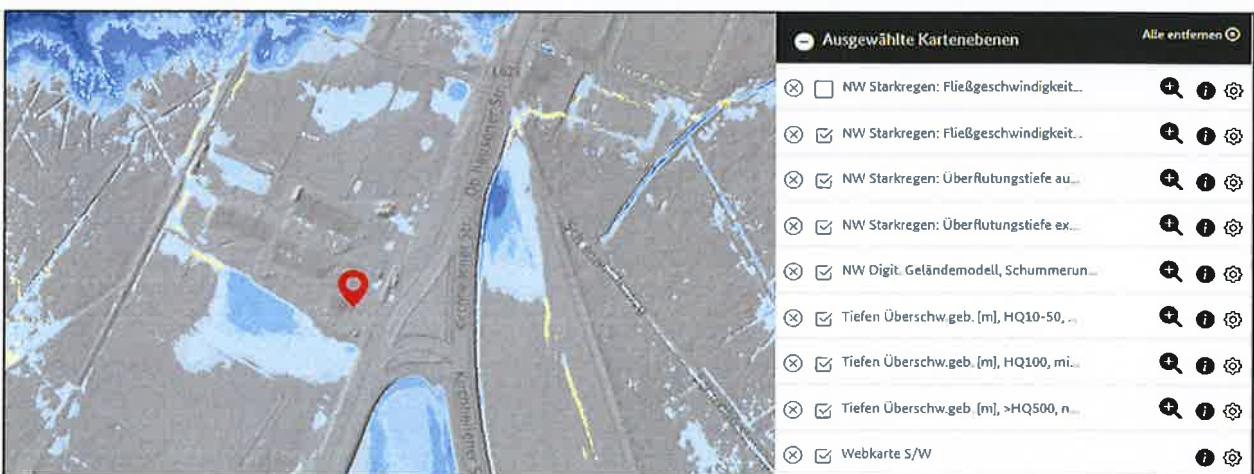


Abb.: Auszug aus der Hochwasser-/Starkregen Gefahrenkarte - Lage des Bewertungsobjektes "rot" dargestellt.

### 3.2.6 Sonstiges

Sonstige Rechte, Lasten oder Beschränkungen sind nicht bekannt.

### 3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

#### 3.3.1 Flächennutzungsplan

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



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

#### 3.3.2 Bebauungsplan / Bau- und Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit des Vorhabens wird folglich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt.

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

#### 3.3.3 Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land im Außenbereich.

#### 3.3.4 Lagequalität

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Bottrop im Ortsteil Eigen und lässt sich, insbesondere aufgrund der Stadtrand-/Außenbereichslage, der Erschließung, der Umgebungsnutzung bzw. -gestaltung sowie der weitweise erhöhten Immissionen, ausgelöst durch die "Kirchhellener Straße", die "Oberhausener Straße" und die Autobahnen A2/A31, in eine überwiegend mittlere, jedoch zentrale Außenbereichswohnlage mit durchschnittlicher Anbindung an die individuelle Infrastruktur und den Nahverkehr einordnen.

Die aktuelle Grundstücksnutzung mit einem Zweifamilienhaus ist als lagegerecht einzustufen.

### 3.3.5 Grundstückskennzahlen

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

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

Flurstück 210	1.490 m <sup>2</sup>
bebaute Fläche (Wohnhaus)	98 m <sup>2</sup>
unbebaute Fläche (exkl. Nebengebäude)	1.392 m <sup>2</sup>
GRZ vorhanden	0,07
BGF anrechenbar im Rahmen der WGFZ (DG zu 75 % + EG)	268,54 m <sup>2</sup>
GFZ vorhanden	0,18

Die Ermittlung der Geschossfläche wird unter Punkt 4.4.1 detailliert aufgeführt.

## 4.0 Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Gebäudeart / Konzeption

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nur im Keller- und Obergeschoss möglich, Erd- und Dachgeschoss waren nicht zugänglich. Nach vorliegenden Grundrisszeichnungen aus der Bauakte wurde das Objekt im Jahr 1966 als Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle errichtet. Bei dem Objekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, 2-geschossiges Zweifamilienwohnhaus mit DG-Ausbau.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein Holzverschlag, welcher im Zeitwert als abgeschrieben zu betrachten ist.

Die Erschließung erfolgt über einen zentralen Eingangsbereich an der Nordseite. Von dort gelangt man in das allgemeine Treppenhaus bzw. zu den jeweiligen Wohneinheiten. Das Objekt wurde als 1-Spänner ausgebildet.

Die **Wohnung 1** ist im **Erd- und Dachgeschoss** gelegen und über das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus verbunden. Im Erdgeschoss befinden sich gemäß vorliegender Grundrisszeichnung neben Küche und Bad insgesamt 3 Wohn-/Schlafräume, des Weiteren ein Abstellraum und ein nach Süden ausgerichteter Terrassenbereich.

Auskunftsgemäß wurde eine Unterteilung des als "Kinderzimmer" bezeichneten Bereiches mit einer Trennwand vorgenommen sowie eine zusätzliche Tür von der Diele eingebaut um insgesamt 2 Kinderzimmer zu schaffen. Dies konnte im Erdgeschoss nicht überprüft werden. Im Obergeschoss wurde diese Situation vorgefunden.

Bei den der Wohnung 1 zugeordneten Räumen im Dachgeschoss handelt es sich um eine weitere Küche, 3 kleinteilige Wohn-/Schlafräume mit Schrägenanteil und Bad, wobei auch diese Räume über einen zentralen Flur in der Wohnung erschlossen werden.

Die Grundriss-Zonierung der **Wohnung 2 im Obergeschoss** ist deckungsgleich mit der Erdgeschoss-Ebene, jedoch verfügt diese über einen Balkon, welcher vom Wohnraum zugänglich ist.

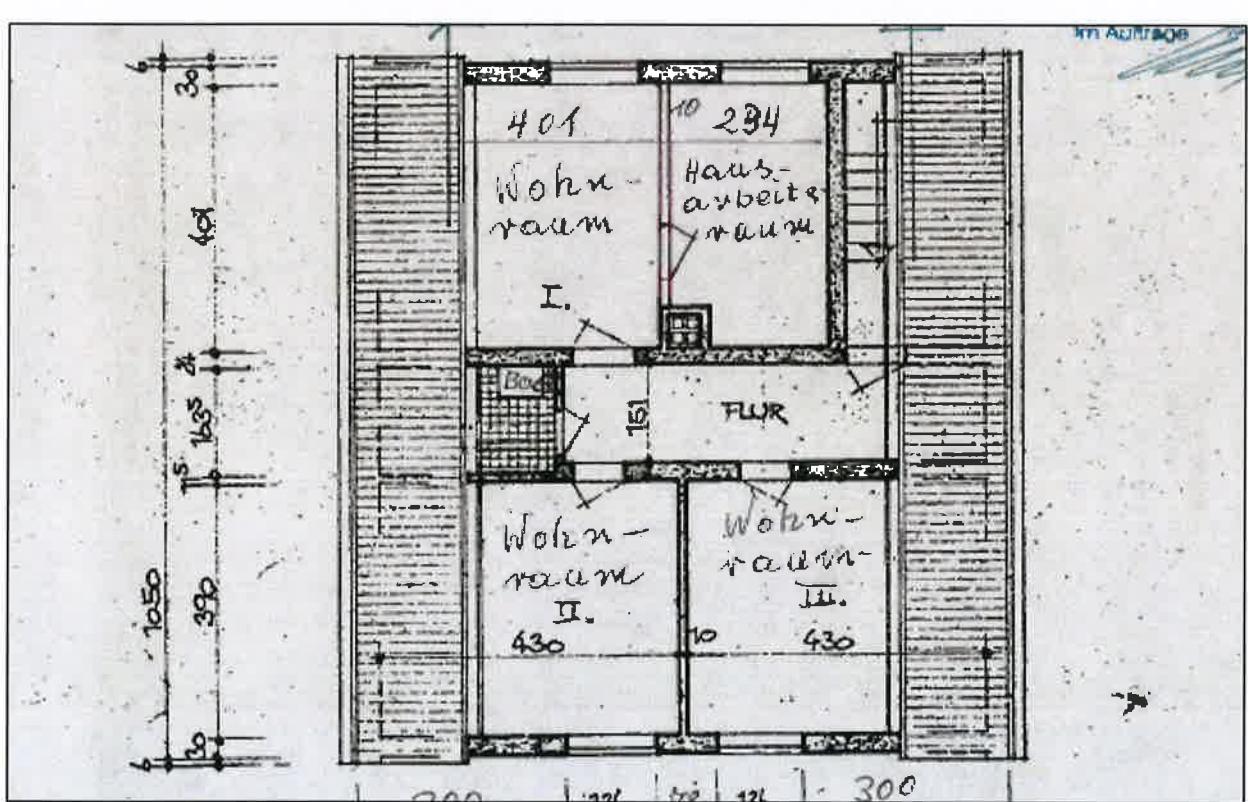
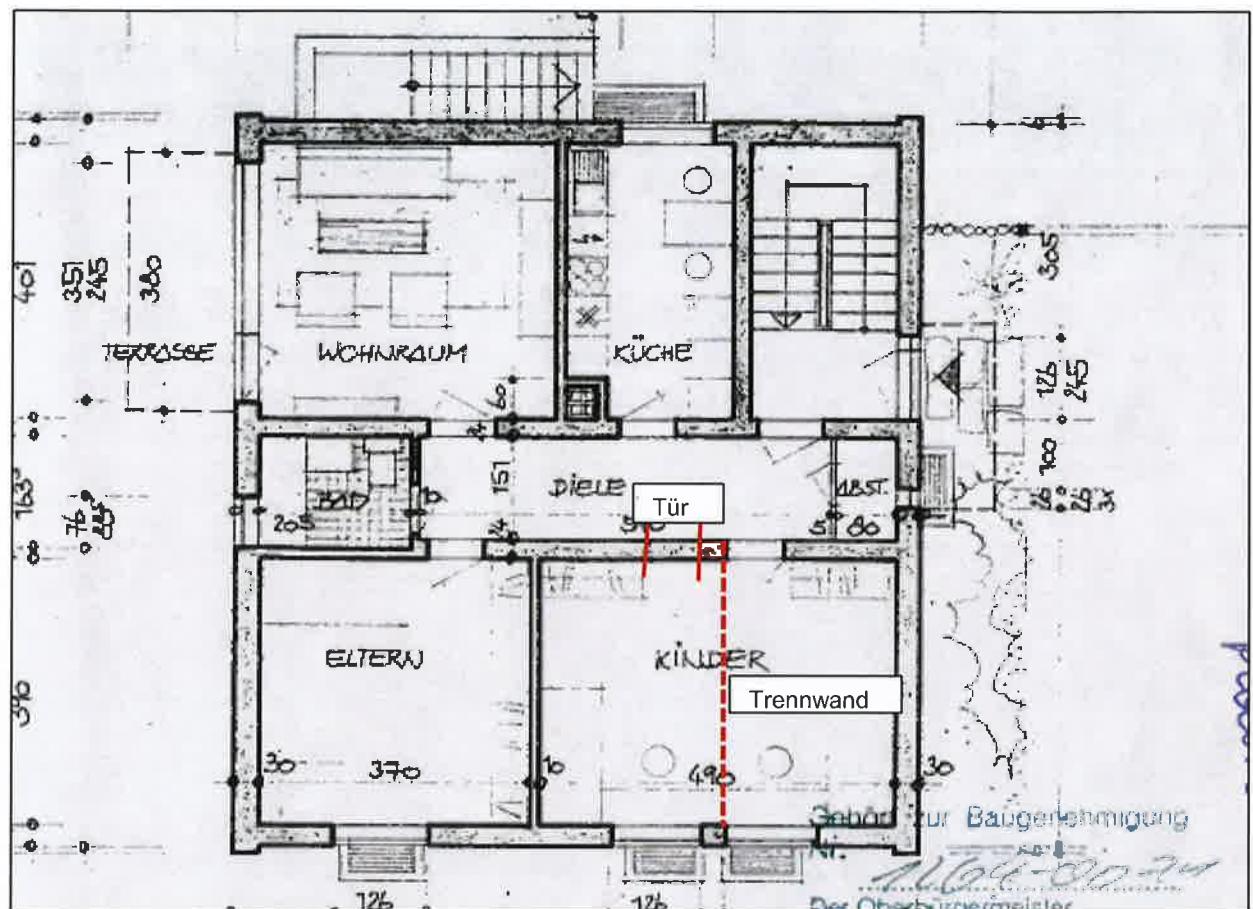
Im **Kellergeschoss** sind neben verschiedenen Vorratsräumen auch der Heizungsraum sowie die Waschküche gelegen. Ein separater Kellerzugang ist über die westlich orientierte Außentreppe gewährleistet.

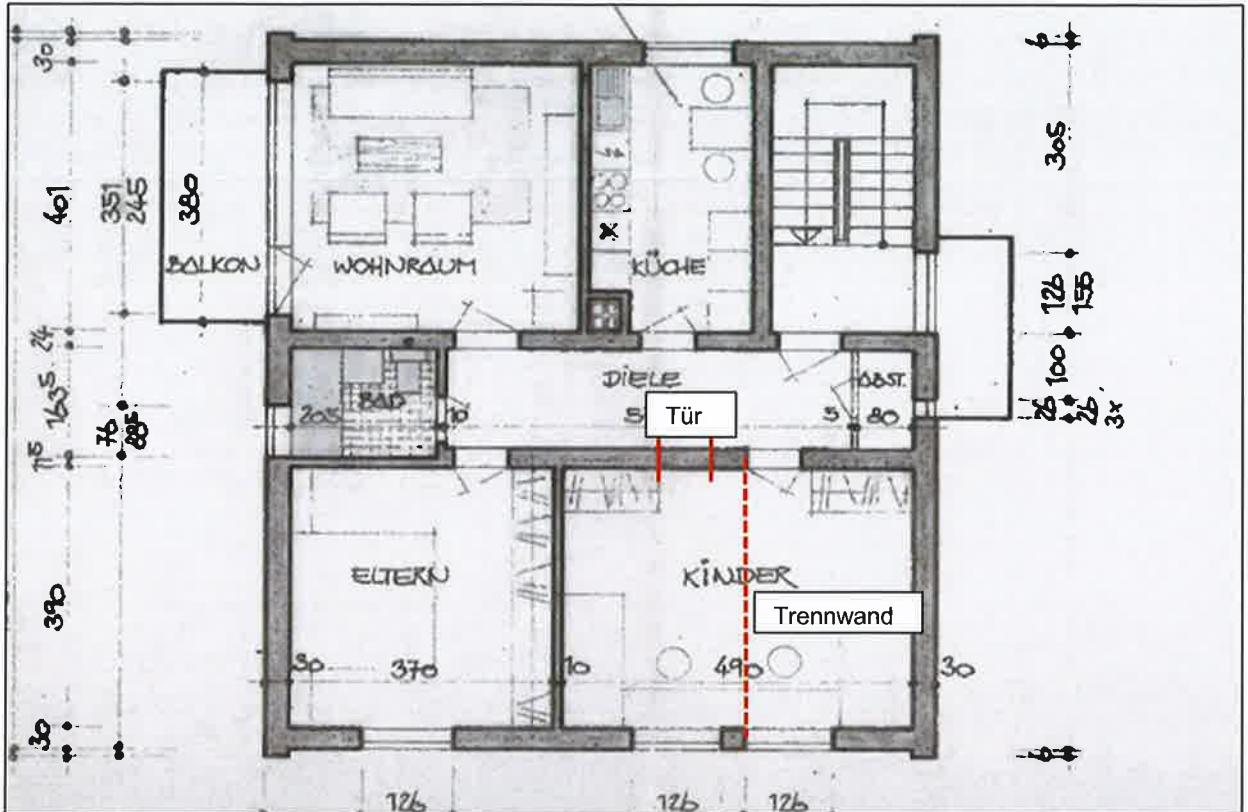
Hinsichtlich der Grundrisse und Zonierung ist anzumerken, dass die Grundrisse im Hinblick auf heutige Anforderungen als noch zeitgemäß einzustufen sind, wenngleich die Kinderzimmer hinsichtlich der Größe als leicht unterdurchschnittlich einzustufen sind.

Weiterhin ist anzumerken, dass die Fassade baujahrestypisch als Lochfassade ausgebildet wurde, die Oberfläche wurde geputzt und gestrichen. Dachaufbauten in Form von Gauben o.ä. bestehen nicht, stattdessen erfolgt eine ergänzende Belichtung der DG-Ebene augenscheinlich über Dachflächenfenster.

Hinsichtlich der haustechnischen Anlagen ist anzumerken, dass das Objekt nicht über eine funktionierende Heizungsanlage verfügt. Vormals war eine Koksheizung eingebaut, welche jedoch stillgelegt wurde. Im Rahmen der Stilllegung wurden auch die Heizkörper demontiert. Inwiefern die elektrischen Anlagen noch funktionsfähig sind, konnte nicht abschließend geprüft werden.

Das Grundstück ist teilweise eingefriedet, jedoch durchgehend stark zugewachsen. Auch an die Fassadenbereiche angrenzende Außenwandflächen (z.B. im Eckbereich des Ostgiebels) sind teilweise zugewachsen und bedürfen einer gärtnerischen Pflege.





*Abb.: Grundriss Obergeschoss (Wohnung 2) - ursprüngliche Planzeichnung von 1965, vom Sachverst. ergänzt*

## 4.2 Baujahr

Ausweislich der vorliegenden Bauunterlagen datiert sich das Ursprungsbaujahr des bewertungsgegenständlichen Gebäudes auf das Jahr 1966.

#### **4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand**

Bezüglich der nachfolgenden Beschreibung ist anzumerken, dass eine Innenbesichtigung des Objektes nur teilweise möglich war und sich die Angaben auf augenscheinlich erkennbare Maßnahmen im Rahmen der Ortsbesichtigung beziehen, welche die einsehbaren Ebenen (Keller- und Obergeschoss) inkl. Gebäudehülle und Dach betreffen.

Seit Errichtung des Objektes wurden unter Berücksichtigung des Baujahres augenscheinlich nur sehr vereinzelt Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Soweit erkennbar, wurden die Dachanschlussprodukte (Rinnen/Fallrohre) erneuert. Darüber hinaus gehende signifikante Modernisierungsmaßnahmen konnten nicht erkannt werden. Dach und Fach waren zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem einfachen und stark modernisierungsbedürftigen Unterhaltungszustand.

Im Bereich des Innenausbau lässt sich durchgehend bzw. strukturell ein Instandhaltungsrückstau erkennen sowie hohe Abnutzungerscheinungen im Bereich der Wand-, Decken- und Bodenbeläge. Weiterhin verfügt das Objekt nicht über eine funktionierende Heizungsanlage bzw. wurden Heizkörper demontiert. Auch hinsichtlich der elektrischen Anlagen ist davon auszugehen, dass diese nicht mehr bzw. nur noch teilweise funktionsfähig sind.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Objektmerkmale ist im Zuge eines Eigentümer-/Mietwechsels zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit kurzfristig mit Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen. Im Rahmen der Wertermittlung werden hierfür separate Abschläge als "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" in Abschnitt 9.0 erfasst.

#### 4.4 Objektdaten

Die Objektdaten wurden auf Basis der vorliegenden Unterlagen nach Plausibilitätsprüfung entnommen bzw. auf Basis der vorliegenden Grundrisszeichnungen ermittelt. Die Plausibilisierung bzw. Berechnung der Wohnflächen erfolgt in Absatz 4.4.4.

##### 4.4.1 Bruttogrundflächen (BGF)

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

###### Ermittlung der Geschoßflächen

$$\text{KG - DG: } 9,30 \text{ m} \times 10,50 \text{ m} = 97,65 \text{ m}^2$$

	Geschoßfläche in m <sup>2</sup>		
	oberirdisch	unterirdisch	gesamt
Kellergeschoß		97,65	
Erdgeschoß	97,65		
Obergeschoß	97,65		
Dachgeschoß	97,65		
	<b>292,95</b>	<b>97,65</b>	<b>390,60</b>

##### 4.4.2 Vermietbare Flächen

Die Wohnflächen wurden den vorliegenden Plänen der Bauakte der Stadt Bottrop entnommen. Zur Überprüfung wurde eine Plausibilisierung der Flächen anhand der Grundrisszeichnungen und Flurkarte vorgenommen (Ausbaufaktoren). Ein Aufmaß war aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit der Flächen nicht möglich. Die vereinzelt vorgenommenen Grundrissveränderungen (Unterteilung Kinderzimmer) wirken sich nur marginal mindernd aus und bleiben bei der nachfolgenden Berechnung daher unberücksichtigt. *Die Wohnflächenberechnung ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.*

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

	vermietbare Flächen in m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzflächen		
	Wohnflächen	Nutzflächen	Gesamtfläche
<b>Wohnung 1 (EG/DG)</b>			
<i>Erdgeschoß</i>			
Küche	8,75		
Wohnraum	15,60		
Eltern	14,00		
Kinder	18,54		
Diele	8,35		
Bad	3,25		
Abstellraum	1,17		
Terrasse (zu 25 %)	1,43		
	71,09		

	vermietbare Flächen in m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzflächen		
	Wohnflächen	Nutzflächen	Gesamtfläche
Übertrag Erdgeschoß	71,09		
<u>Dachgeschoss</u>			
Hausarbeitsraum	9,10		
Wohnraum I	11,67		
Wohnraum II	12,48		
Wohnraum III	12,48		
Bad	2,37		
Flur	7,47		
	55,57		
			126,66
<b>Wohnung 2 (OG)</b>			
Wohnraum	15,60		
Küche	8,75		
Diele	8,35		
Bad	3,25		
Abstellraum	1,17		
Eltern	14,00		
Kinder	18,54		
Balkon (zu 25 %)	1,43		
	71,09		
			71,09
<b>Objekt gesamt</b>			<b>197,75</b>

#### 4.4.3 Lichte Höhen der Geschosse

Ausweislich der beigefügten Schnittzeichnungen beträgt die lichte Höhe im Kellergeschoss ~2,10 m, im Erd- und Obergeschoß ~2,50 m sowie im Dachgeschoß im Bereich des Firstes 2,60 m (Hochpunkt), der Drehpunkt liegt bei ca. 1,00 m.

#### 4.4.4 Verhältniszahlen

Lage	gesamte Flächen in m <sup>2</sup>		Verhältnis	Sonstiges
	BGF	WF/NF		
Erdgeschoß	97,65	71,09	0,73	
Obergeschoß	97,65	71,09	0,73	
Dachgeschoß	97,65	55,57	0,57	
m <sup>2</sup> gesamt (nur Vollgeschosse)	292,95	197,75	0,68	

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

#### 4.4.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

Gemäß Bauakte datiert das Ursprungsbaujahr des Objektes auf das Jahr 1966, welches als Grundlage für die Ermittlung der Restnutzungsdauer herangezogen wird. Modernisierungsmaßnahmen waren nicht festzustellen.

Im vorliegenden Fall verfügt das Objekt über Baumängel und Bauschäden, welche auch einer unterlassenen Instandhaltung geschuldet sind. Da es sich grundsätzlich um behebbare Mängel und Schäden handelt, wird im Rahmen der Wertermittlung der vorläufige Verfahrenswert auf der Grundlage einer ordnungsgemäß instand gehaltenen baulichen Anlage, der modellkonformen Gesamt- und Restnutzungsdauer, den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich erzielbaren Erträgen bzw. den modellkonformen Normalherstellungskosten ermittelt und anschließend die Baumängel und Bauschäden nach Maßgabe des § 8 (3) ImmoWertV berücksichtigt.

Baujahr	1966
Wertermittlungsstichtag	09.07.2025
Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag	59 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer im Rahmen der Bewertung	21 Jahre

Die **Restnutzungsdauer von 21 Jahren** wird der Berechnung zugrunde gelegt.

## 4.5 Baubeschreibung

### 4.5.1 Hinweise

*Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf dominierende Bauteile, Zustands- und Ausstattungsmerkmale, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung angetroffen wurden. Besichtigt werden konnten Kellerbereich, Treppenhaus und OG-Wohnung. Die Räume im Erd- und Dachgeschoss waren nicht zugänglich. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist stark zugewachsen und war nicht einsichtig. Nachfolgend werden daher nur einsehbare Bauteile dargestellt sowie Sachverhalte, welche den Bauunterlagen zu entnehmen sind. Die Baubeschreibung stellt somit den Ist-Zustand dar.*

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

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

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

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

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

### 4.5.2 Rohbau

Fundamente	Mauerwerk nach statischen Erfordernissen der Bauzeit
Kellerwände	Mauerwerk der Bauzeit
Geschossaußenwände	Mauerwerk der Bauzeit
Innenwände	tragend Vollziegel, nicht tragend Schwemmsteine
Feuchtigkeitsisolierung	senkrechte und waagerechte Feuchtigkeitssperren vorhanden, baujahresbedingt vermutlich nicht mehr intakt
Wärme-/Schallschutz	entsprechend der Bauzeit
Decken	Stahlbeton

Treppenhaus:	Hauseingangstür als Holztür mit Einscheiben-Glaseinsätzen und Überdachung (Kragplatte), Stahlbetontreppe mit Holzgeländer, Eingangsbereich und Treppenläufe Naturstein, Wände verputzt/gestrichen
Dachform/-konstruktion	35° Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachentwässerung	halbrunde Rinnen und Fallrohre aus Zink
Fassade	Kratz-/Glattputz (weiß gestrichen)
Fenster	Kunststofffenster (innen weiß, außen tlw. Holzoptik)
Rollläden	nicht vorhanden, tlw. innenliegende Verschattungen

**4.5.3 Innenausbau** *nachfolgende Ausstattungsmerkmale beziehen sich auf die OG-Wohnung (vgl. Hinweis)*

Deckenflächen	verputzt und tapeziert/gestrichen
Wandflächen	verputzt und tapeziert/gestrichen
Wandplattierungen	Bad raumhoch gefliest, Fliesenspiegel in der Küche
Bodenbeläge	Teppich, PVC
Innentüren	ältere Röhrenspantüren in Umfassungszargen
besondere Einbauten	keine besonderen
Balkon	Betonplatte ohne Belag, Stahlgeländer mit Kunststoffverschalung
Elektroinstallation	Brennstellen und Steckdosen gem. Anforderungen der Bauzeit
Sanitäreinrichtungen	Duschwanne, Stand-WC mit PVC-Spülkasten, Waschbecken, weißes Sanitär
Heizung	Koksheizung (außer Betrieb), die Heizkörper in den Wohnräumen waren überwiegend demontiert
Warmwasserbereitung	z.Zt. nicht vorhanden

**4.5.3 Kellerbereich** Wände Kalksandstein/gestrichen, Stahlbetondecken/gestrichen, vergüteter Estrichboden

**4.5.4 Außenanlagen**

Befestigungen	Hauszugang einfach geschottert
Einfriedungen	keine
Gartenflächen:	insgesamt vernachlässigt, stark zugewachsen und nicht begehbar
Nebengebäude	älteres Stallgebäude (abgängig)