

4.6 Bau- und Unterhaltungszustand

4.6.1 Genehmigungskonformität

Ausweislich der Bauakteninsicht wurde das Ursprungsgebäude als "Neubau eines Bauernhofes" im Zusammenhang mit dem angrenzenden Stall- und Wirtschaftsgebäude mit Bauschein-Nr. I-D-17/65 baurechtlich genehmigt. Die Rohbauabnahme erfolgte am 06.06.1966, die Gebrauchsabnahme am 20.12.1966.

Die Teilungsgenehmigung für das bewertungsgegenständliche Grundstück wurde am 13.07.2000 unter dem Aktenzeichen 00310-00-11 erteilt.

Die Erweiterung der Erdgeschoss-Wohnung um die im Dachgeschoss liegenden Räume wurde mit Baugenehmigung Nr. 1264-00-21 am 03.07.2000 baurechtlich genehmigt.

Bauordnungsrechtliche Beanstandungen konnten der Akte nicht entnommen werden.

Die Tatsache, dass Erd- und Dachgeschoss-Wohnung seinerzeit zusammengefasst wurden, ist dem Hintergrund geschuldet, dass aus planungsrechtlicher Sicht gemäß § 35 (4.5) die Erweiterung eines Wohngebäudes im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen auf bis zu höchstens 2 Wohnungen mit einer Wohnflächenobergrenze von 250 m² zugelassen werden kann. Eine Genehmigung zu einem Dreifamilienwohnhaus scheidet auf dieser Basis als sog. "sonstiges Vorhaben im Außenbereich" folglich aus.

4.6.2 Umweltverträglichkeit / energetischer Zustand

Zunehmend gewinnt das Thema Nachhaltigkeit bzw. ESG (Environmental, Social und Governance) als neuer marktprägender Wettbewerbsfaktor in der Bau- und Immobilienwirtschaft an Bedeutung. Erforderlich für eine Beurteilung von Nachhaltigkeitsmerkmalen sind u.a. das Vorliegen eines Energieausweises, eine Nachhaltigkeitszertifizierung, Energiekennwerte sowie Informationen über den verwendeten Energieträger und die Höhe der CO₂ Emissionen.

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

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

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

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

4.6.3 Kontaminationen

Untersuchungen bezüglich eventueller Kontaminationen etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zu den Zeitpunkten, wo die Verwendung asbesthaltiger Baustoffe die Regel war, Sanierungen am Objekt durchgeführt wurden. Verdachtsmomente bestanden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

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

4.6.4 Befall tierischer und pflanzlicher Schädlinge

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

4.6.5 Baumängel / Modernisierungserfordernisse

Zum Wertermittlungsstichtag waren Dach und Fach in einem einfachen und stark modernisierungsbedürftigen Unterhaltungszustand. Dies ist vor allem auf die unterlassene Instandhaltung zurückzuführen (struktureller Instandhaltungsrückstau). Zudem besteht teilweise Mängelbehebungsbedarf.

Nachfolgend werden die im Rahmen der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbaren Instandhaltungserfordernisse und Mängel aufgeführt und marktgerechte Abschläge quantifiziert, die als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abschnitt 9.0 erfasst und im Rahmen der Bewertung in Abzug gebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese nicht mit tatsächlichen Beseitigungskosten gleichzusetzen sind bzw. sich nach dem Handeln der Marktteilnehmer bemessen.

Hinsichtlich der nicht besichtigen Flächen im Erd- und Dachgeschoss wird ein ähnlicher Zustand wie bei den einsehbaren Flächen angenommen und entsprechende Abschläge angesetzt. Ein darüber hinausgehendes Risiko wird durch einen angemessenen Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung erfasst.

Anzumerken ist, dass im Keller eine Grundwasserpumpe für eine dauerhafte Absenkung/Ableitung des Grundwassers am Gebäude sorgt. Derzeit wird das Wasser provisorisch mittels Schlauch in den Gartenbereich geleitet. Auskunftsgemäß gab es in der Vergangenheit bereits einen Wasserschaden im

Ableitung von Minderwerten für bestehende Erfordernisse / Mängel

1.) Im Bereich des Balkons im OG fehlt der Belag inkl. Abdichtung, zudem ist eine Instandsetzung (i.W. Erneuerung des Geländers, Betonsanierung) erforderlich, pauschal	=	10.000 €
2.) Im Sturzbereich oberhalb des Fensters zum Balkonausgang sowie im Bereich der Fensterbrüstung sind Risse/Abplatzungen vorhanden, welche instandzusetzen sind, pauschal	=	2.000 €
3.) Die Fassade weist Schäden im Bereich der Putzflächen auf, welche instandzusetzen sind, pauschal	=	7.500 €
4.) Das Treppenhaus weist eine Vielzahl starker Abnutzungerscheinungen auf und ist instandzusetzen, pauschal	=	3.000 €
5.) Das Dachflächenfenster im Treppenhaus weist Undichtigkeiten auf und ist inkl. der Anschlüsse instandzusetzen, pauschal	=	2.000 €
Übertrag		24.500 €

Übertrag		24.500 €
6.) Es ist eine funktionsfähige Heizung einzubauen	=	15.000 €
7.) Die Wohnungen sind zur Sicherung des zugrunde gelegten Mietniveaus Instand zusetzen, u.a.: Montage von Heizkörpern, Erneuerung von Wand-, Decken- und Oberflächenbelägen, Ertüchtigung der Bäder sowie der allgemeinen Elektroinstallation, Instandsetzung der Fensteranlagen. Diesbezüglich wird ein Pauschalansatz von 150,- €/m ² als angemessen erachtet, mithin:		
Wohnung 1 (EG/DG): 126,66 m ² x 150,- €/m ² , gerundet	=	19.000 €
Wohnung 2 (OG): 71,09 m ² x 150,- €/m ² , gerundet	=	10.500 €
8.) Der Keller ist von Unrat (Sperrmüll, Müll) zu befreien und in einen nutzbaren Zustand zu versetzen	=	1.000 €
9.) Pflegerückstau im Außen-/Freiflächenbereich beseitigen	=	5.000 €
Summe Minderwerte		75.000 €

4.7 Beurteilung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein einfach ausgestattetes, baujahrstypisch konzipiertes Zweifamilienhaus in Außenbereichslage mit funktional gestalteten Grundrissen. Die freien Grundstücksbereiche sind insgesamt stark zugewachsen und weisen einen erheblichen Pflegerückstand auf.

Die Wohnungen sowie die allgemeinen Bereiche und die Gebäudehülle sind aufgrund einer strukturell vernachlässigten Instandhaltung stark modernisierungsbedürftig. Zudem fehlt es an funktionierenden haustechnischen Anlagen (z.B. Heizung, Elektroanlage).

Die Tatsache, dass die Wohnung 1 im Erd- und Dachgeschoss liegt bzw. über das gemeinsame Treppenhaus verbunden ist, ist als nachteilig einzustufen.

Als Positiv ist der mögliche Eigennutzungscharakter (z.B. Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenwohnhaus) zu bewerten. Eine Nutzung als Dreifamilienwohnhaus scheidet aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Zulässigkeit aus.

5.0 Grundlagen der Wertermittlung

5.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

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

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

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

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

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

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

6.0 Bodenwert

6.1 Verfahrensbeschreibung

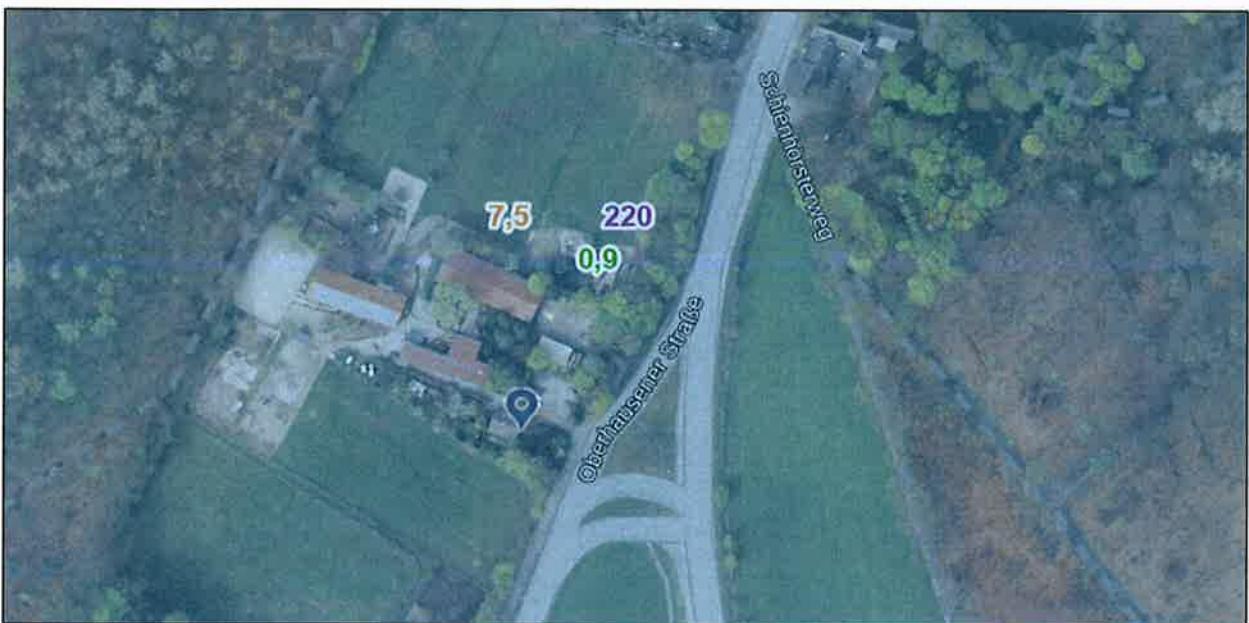
Der Wert des Bodens ist nach §§ 13 und 17 ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände zu ermitteln. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück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

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

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

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

6.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025



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

Quelle	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop
Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	220,- €
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	1
Tiefe	35 m

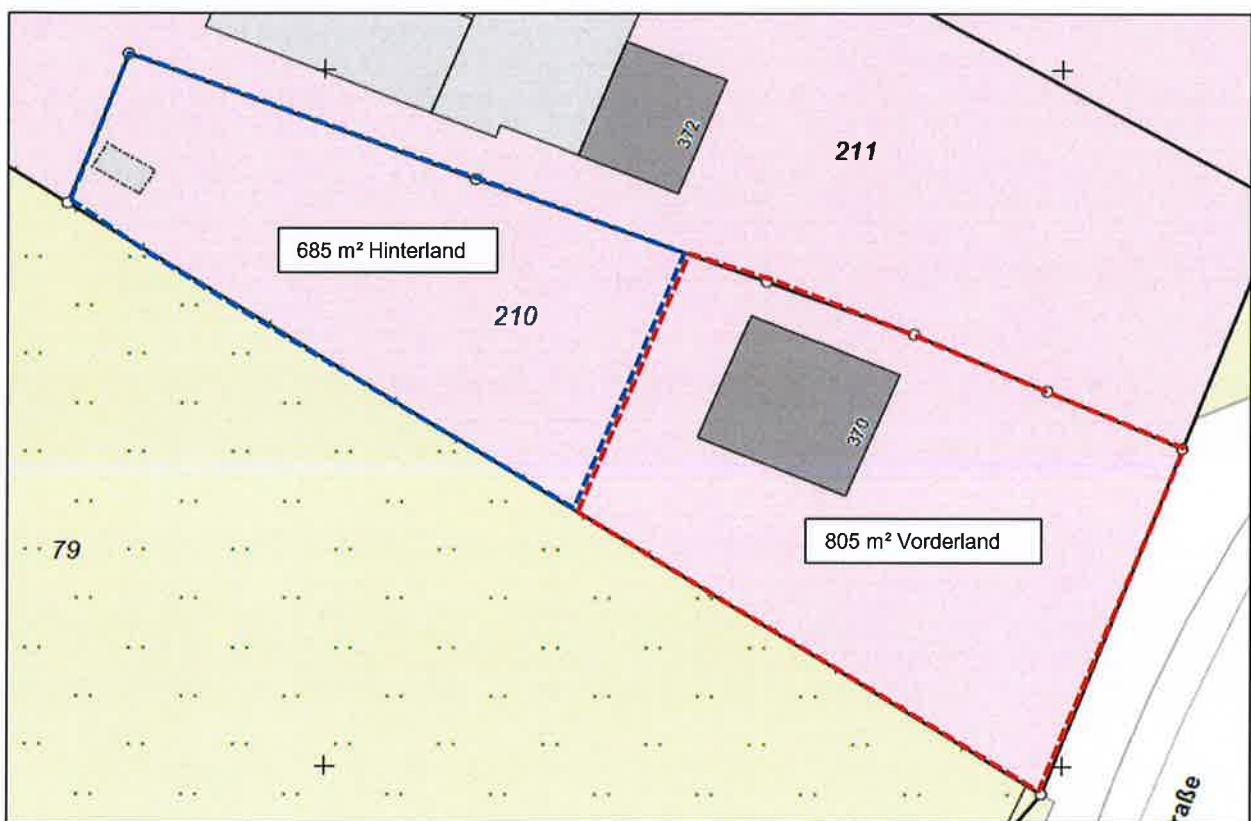
6.3 Bodenwertableitung

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur des Flurstücks 210 ist die Aufteilung in eine Vorder- und Hinterlandfläche vorzunehmen.

Die **Vorderlandfläche** ergibt sich, entsprechend der Richtwertdefinition bis 35 m Tiefe, mit einer Größe von $\sim 23,00 \text{ m}^2 \times 35,00 \text{ m} = 805 \text{ m}^2$. Die **Hinterlandfläche** ergibt sich aus der Flächendifferenz Vorderlandfläche ./. Gesamtfläche mit $1.490 \text{ m}^2 - 805 \text{ m}^2 = 685 \text{ m}^2$.

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

Lageplan zur Bodenwertableitung



Wertableitung Vorderland

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025 bebaute Flächen im Außenbereich		220,00 €/m ²
0,0%	<u>Abweichungen</u> Anpassung an die Marktlage: entfällt	
-10,0%	Lageunterschied: erhöhte Immissionen an stark befahrener Straße	-22,00 €/m ²
0,0%	Größe: entfällt bei Aufteilung in Vorder-/Hinterland	
0,0%	Ausrichtung: entfällt bzw. im Richtwert hinreichend erfasst	
0,0%	Tiefe: entfällt bei Aufteilung in Vorderland bis 35,0 m gem. Richtwert	
0,0%	Erschließungskosten: werden nicht erhoben	
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert - Vorderland		198,00 €/m²
		gerundet
		200,00 €/m²

Wertableitung Hinterland

Für das Hinterland wird eine reine Gartennutzung in Hausnähe zugrunde gelegt. Für derartige Flächen wird gemäß Fachinformationen des Gutachterausschusses ein Wertansatz von 20 % des Bodenrichtwertes als angemessen erachtet, mithin: 220,00 €/m ² x 0,2 = 44,- €/m ² oder rd.	45,00 €/m ²
--	------------------------

6.4 Bodenwert

Flurstück 210				
Vorderland	805 m ²	x	200,00 €/m ²	161.000 €
Hinterland	685 m ²	x	45,00 €/m ²	30.825 €
gesamter Bodenwert		1.490 m²		191.825 €
			oder rd.	192.000 €

Hinweis

Im Rahmen der Sachwertermittlung (Abschnitt 7.3) und der Bodenverzinsung des Ertragswertverfahrens (Abschnitt 8.5) wird zunächst nur der modellkonforme bzw. rentierliche Bodenwertanteil der Vorderlandfläche berücksichtigt.

Die Hinterlandfläche wird modellkonform am Ende des jeweiligen Verfahrens hinzugerechnet.

7.0 Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

7.1 Allgemeines

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

7.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Gebäudesachwert)

Neubauwert zum Wertermittlungsstichtag gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV

gewöhnliche Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	
Wertermittlungsstichtag	09.07.2025
Baupreisindex Wertermittlungsstichtag, I. Quartal 2025	
Basis 2015 = 100, Preisreihe: Wohngebäude	168,6
Baupreisindex Stichtag NHK 2010	90,6
Indexfaktor	1,86

Gebäude	Brutto-Grundfläche (BGF)	Herstellungskosten incl. Baunebenkosten (BNK)			
		Kostenansatz NHK2010*)	incl. 17 % BNK Wohnhäuser incl. 12 % BNK Garagen		Gesamt-Herstellungskosten
			€/m ² BGF	€	
1	2	3	4 = 2 x 3	5	6 = 4
Wohnhaus	390,60	1.419	554.261	1,86	1.030.925 €
Herstellungskosten aller Gebäude in €				Summe	1.030.925 €

*) die Ableitung der Kostenansätze ist dem Gutachten als Anlage beigefügt

alterswertgeminderte Herstellungskosten der Gebäude

Gebäude	Baujahr	Alter	GND	technische Wertminderung/ lineare Abschreibung			Gebäudezeitwerte
				Jahre	Jahre	%	
7	8	9	10	11	12	13	14 = 6 - 13
Wohnhaus	1966	59	80		73,75	760.307	270.618 €
vorläufiger Gebäudesachwert, Summe der jeweiligen Gebäudezeitwerte							270.618 €

7.3 Vorläufiger Sachwert

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

vorläufiger Gebäudezeitwert , Summe der jeweiligen Gebäudezeitwerte, schadensfreier/ endfertiger Zustand	270.618 €
Minderwert wegen Restausbaukosten - entfällt	0 €
vorläufiger Gebäudezeitwert	270.618 €
besondere Bauteile (Zeitwert): z.B. Dachgaube, Balkon pauschaler Wertansatz 2,0% von 270.618 €	5.412 €
besondere Einbauten (Zeitwert)	0 €
Sonstiges (Zeitwert)	0 €
Hausanschlüsse (Zeitwert)	5.000 €
Zeitwert Außenanlagen 2,0% von 270.618 €	5.412 €
Gebäudezeitwert - incl. Zeitwert Bauteile/Einbauten/Außenanlagen	286.442 €
zzgl. sachwertkompatibler Bodenwert (Vorderland) - gem. Abschnitt 6.4	161.000 €
vorläufiger Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV	447.442 €

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

vorläufiger Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV	447.442 €																										
<p>Gemäß ImmoWertV ist der vorläufig ermittelte Sachwert durch Anwendung geeigneter Marktanpassungsfaktoren (hier Sachwertfaktoren) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.</p> <p>Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschl. der regionalen Baupreisverhältnisse ist der bisher im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden "Sachwertfaktor" zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wurde.</p> <p>In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom zuständigen örtlichen Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständige geschätzt werden. In diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.</p> <p>Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen für die jeweilige Gebäudeart typischer Grundstücke ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktor sind wie folgt definiert:</p> <table> <tbody> <tr> <td>Normalherstellungskosten</td> <td>NHK 2010 (Anlage 1 Sachwert)</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebaujahresklassen</td> <td>keine</td> </tr> <tr> <td>Modernisierungsgrad</td> <td>gemäß Sachwert-Richtlinie</td> </tr> <tr> <td>Baunebenkosten</td> <td>in den NHK 2010 enthalten, i.d.R: 17 % bei Wohnhäusern</td> </tr> <tr> <td>Korrekturfaktoren für das Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Bezugsmaßstab</td> <td>Brutto-Grundfläche (BGF)</td> </tr> <tr> <td>Baupreisindex</td> <td>Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes</td> </tr> <tr> <td>Baujahr</td> <td>ursprüngliches Baujahr</td> </tr> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer</td> <td>nach Anlage 1 ImmoWertV, i.d.R. 80 Jahre bei Wohnhäusern</td> </tr> <tr> <td>Restnutzungsdauer</td> <td>Gesamtnutzungsdauer abzgl. Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 1 ImmoWertV bzw. unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes</td> </tr> <tr> <td>Alterswertminderung</td> <td>lineare Abschreibung</td> </tr> <tr> <td>Wertansatz für bauliche und sonstige Anlagen</td> <td>kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten oder pauschaler Ansatz in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses</td> </tr> <tr> <td>Wertansatz für in der BGF nicht erfasste Bauteile</td> <td>kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten oder pauschaler Ansatz in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses</td> </tr> </tbody> </table>	Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 Sachwert)	Gebäudebaujahresklassen	keine	Modernisierungsgrad	gemäß Sachwert-Richtlinie	Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten, i.d.R: 17 % bei Wohnhäusern	Korrekturfaktoren für das Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	1,0	Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)	Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes	Baujahr	ursprüngliches Baujahr	Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1 ImmoWertV, i.d.R. 80 Jahre bei Wohnhäusern	Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzgl. Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 1 ImmoWertV bzw. unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes	Alterswertminderung	lineare Abschreibung	Wertansatz für bauliche und sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten oder pauschaler Ansatz in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses	Wertansatz für in der BGF nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten oder pauschaler Ansatz in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses	
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 Sachwert)																										
Gebäudebaujahresklassen	keine																										
Modernisierungsgrad	gemäß Sachwert-Richtlinie																										
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten, i.d.R: 17 % bei Wohnhäusern																										
Korrekturfaktoren für das Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	1,0																										
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)																										
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes																										
Baujahr	ursprüngliches Baujahr																										
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1 ImmoWertV, i.d.R. 80 Jahre bei Wohnhäusern																										
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzgl. Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 1 ImmoWertV bzw. unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes																										
Alterswertminderung	lineare Abschreibung																										
Wertansatz für bauliche und sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten oder pauschaler Ansatz in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses																										
Wertansatz für in der BGF nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten oder pauschaler Ansatz in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses																										

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine bzw. entsprechende Kaufpreisbereinigung																																																													
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes nach Definition des örtlichen Gut- achterausschusses																																																													
Grundstücksfläche	marktüblich objektbezogene Grundstücksfläche nach Definition des örtlichen Gutachterausschusses																																																													
<p>Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendeten Ableitungsmethoden und die zugrunde gelegten Daten des zuständigen Gutachterausschusses zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die der Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht vom Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.</p> <p>Im Grundstücksmarktbericht Bottrop 2025 sind folgende Sachwertfaktoren ausgewiesen:</p> <p style="text-align: center;">Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2025 in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert</p>																																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; padding: 2px;">Vorläufiger Sachwert in Euro</th> <th style="text-align: center; padding: 2px;">Reihenmittel- häuser (36 Kauffälle)</th> <th style="text-align: center; padding: 2px;">Doppel-/ Reihenend- häuser (97 Kauffälle)</th> <th style="text-align: center; padding: 2px;">Freistehende Einfamilien- häuser (39 Kauffälle)</th> <th style="text-align: center; padding: 2px;">Zweifamilien- häuser (48 Kauffälle)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">75.000</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,74</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">100.000</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,67</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,36</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">150.000</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,54</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,31</td><td></td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,21</td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">200.000</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,41</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,27</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,04</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,17</td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">250.000</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,29</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,23</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,03</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,12</td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">300.000</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,16</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,18</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,01</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,08</td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">350.000</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,03</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,14</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0,99</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,04</td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">400.000</td><td></td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,10</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0,97</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,00</td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">450.000</td><td></td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,05</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0,95</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0,96</td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">500.000</td><td></td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,01</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0,93</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0,92</td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">550.000</td><td></td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0,96</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0,91</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0,87</td></tr> </tbody> </table>			Vorläufiger Sachwert in Euro	Reihenmittel- häuser (36 Kauffälle)	Doppel-/ Reihenend- häuser (97 Kauffälle)	Freistehende Einfamilien- häuser (39 Kauffälle)	Zweifamilien- häuser (48 Kauffälle)	75.000	1,74				100.000	1,67	1,36			150.000	1,54	1,31		1,21	200.000	1,41	1,27	1,04	1,17	250.000	1,29	1,23	1,03	1,12	300.000	1,16	1,18	1,01	1,08	350.000	1,03	1,14	0,99	1,04	400.000		1,10	0,97	1,00	450.000		1,05	0,95	0,96	500.000		1,01	0,93	0,92	550.000		0,96	0,91	0,87
Vorläufiger Sachwert in Euro	Reihenmittel- häuser (36 Kauffälle)	Doppel-/ Reihenend- häuser (97 Kauffälle)	Freistehende Einfamilien- häuser (39 Kauffälle)	Zweifamilien- häuser (48 Kauffälle)																																																										
75.000	1,74																																																													
100.000	1,67	1,36																																																												
150.000	1,54	1,31		1,21																																																										
200.000	1,41	1,27	1,04	1,17																																																										
250.000	1,29	1,23	1,03	1,12																																																										
300.000	1,16	1,18	1,01	1,08																																																										
350.000	1,03	1,14	0,99	1,04																																																										
400.000		1,10	0,97	1,00																																																										
450.000		1,05	0,95	0,96																																																										
500.000		1,01	0,93	0,92																																																										
550.000		0,96	0,91	0,87																																																										
<p style="text-align: center;">Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser</p> <p style="text-align: center;">y = -0,000000834357x + 1,333337797821 R² = 0,41</p> <p style="text-align: center;">vorläufiger Sachwert</p>																																																														
<p>(Abb: Quelle Grundstücksmarktbericht Bottrop 2025, Seite 54/55)</p>																																																														
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine bzw. entsprechende Kaufpreisbereinigung																																																													
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes nach Definition des örtlichen Gut- achterausschusses																																																													
Grundstücksfläche	marktüblich objektbezogene Grundstücksfläche nach Definition des örtlichen Gutachterausschusses																																																													
<p>Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendeten Ableitungsmethoden und die zugrunde gelegten Daten des zuständigen Gutachterausschusses zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die der Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht vom Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.</p> <p>Im Grundstücksmarktbericht Bottrop 2025 sind folgende Sachwertfaktoren ausgewiesen:</p> <p style="text-align: center;">Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2025 in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert</p>																																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; padding: 2px;">Vorläufiger Sachwert in Euro</th> <th style="text-align: center; padding: 2px;">Reihenmittel- häuser (36 Kauffälle)</th> <th style="text-align: center; padding: 2px;">Doppel-/ Reihenend- häuser (97 Kauffälle)</th> <th style="text-align: center; padding: 2px;">Freistehende Einfamilien- häuser (39 Kauffälle)</th> <th style="text-align: center; padding: 2px;">Zweifamilien- häuser (48 Kauffälle)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">75.000</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,74</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">100.000</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,67</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,36</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">150.000</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,54</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,31</td><td></td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,21</td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">200.000</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,41</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,27</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,04</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,17</td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">250.000</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,29</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,23</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,03</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,12</td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">300.000</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,16</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,18</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,01</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,08</td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">350.000</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,03</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,14</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0,99</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,04</td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">400.000</td><td></td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,10</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0,97</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,00</td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">450.000</td><td></td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,05</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0,95</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0,96</td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">500.000</td><td></td><td style="text-align: center; padding: 2px;">1,01</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0,93</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0,92</td></tr> <tr> <td style="text-align: left; padding: 2px;">550.000</td><td></td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0,96</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0,91</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0,87</td></tr> </tbody> </table>			Vorläufiger Sachwert in Euro	Reihenmittel- häuser (36 Kauffälle)	Doppel-/ Reihenend- häuser (97 Kauffälle)	Freistehende Einfamilien- häuser (39 Kauffälle)	Zweifamilien- häuser (48 Kauffälle)	75.000	1,74				100.000	1,67	1,36			150.000	1,54	1,31		1,21	200.000	1,41	1,27	1,04	1,17	250.000	1,29	1,23	1,03	1,12	300.000	1,16	1,18	1,01	1,08	350.000	1,03	1,14	0,99	1,04	400.000		1,10	0,97	1,00	450.000		1,05	0,95	0,96	500.000		1,01	0,93	0,92	550.000		0,96	0,91	0,87
Vorläufiger Sachwert in Euro	Reihenmittel- häuser (36 Kauffälle)	Doppel-/ Reihenend- häuser (97 Kauffälle)	Freistehende Einfamilien- häuser (39 Kauffälle)	Zweifamilien- häuser (48 Kauffälle)																																																										
75.000	1,74																																																													
100.000	1,67	1,36																																																												
150.000	1,54	1,31		1,21																																																										
200.000	1,41	1,27	1,04	1,17																																																										
250.000	1,29	1,23	1,03	1,12																																																										
300.000	1,16	1,18	1,01	1,08																																																										
350.000	1,03	1,14	0,99	1,04																																																										
400.000		1,10	0,97	1,00																																																										
450.000		1,05	0,95	0,96																																																										
500.000		1,01	0,93	0,92																																																										
550.000		0,96	0,91	0,87																																																										
<p style="text-align: center;">Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser</p> <p style="text-align: center;">y = -0,000000834357x + 1,333337797821 R² = 0,41</p> <p style="text-align: center;">vorläufiger Sachwert</p>																																																														
<p>(Abb: Quelle Grundstücksmarktbericht Bottrop 2025, Seite 54/55)</p>																																																														

Nach bisherigem Bewertungsverfahren ergeben sich folgende Parameter:		
vorläufiger Sachwert	447.442 €	
<u>Es ergibt sich folgende Zu-/ Abschlagsbewertung:</u>		
20,0 % Abschlag (Sachwertfaktor = 0,80) als Anpassung an die Marktverhältnisse nach Beurteilung der absoluten Sachwerthöhe unter Würdigung der Objektart sowie des Baujahres.		
Grundlage sind Kaufpreisanalysen für Zweifamilienhäuser in Bottrop gem. Grundstücksmarktbericht 2025.		
Gemäß Ausweisung des Gutachterausschusses wurde bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 450.000 € ein Sachwertfaktor von 0,96 ermittelt. Der Streubereich der Faktoren liegt gemäß grafischer Ausweisung zwischen 0,70 und 1,15.		
Unter Würdigung der speziellen Lagemerkmale, insbesondere der Außenbereichslage mit planungsrechtlichen Einschränkungen sowie der Objektmerkmale (Eigennutzungscharakter) wird ein Sachwertfaktor von 0,8 als angemessen erachtet.		-20%
Zeitanpassung zum Bewertungsstichtag ggü. dem Untersuchungszeitraum aufgrund der Marktveränderung		0,0%
sonstige Zu- / Abschläge		0,0%
Summe der Zu-/Abschläge		-20,0%
Anpassung an die Marktlage: -20,0% von 447.442 €		-89.488 €
marktangepasster, vorläufiger Sachwert , jedoch ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV		357.954 €

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

vorläufiger, marktangepasster Sachwert, jedoch ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV	357.954 €
sonstige Zu- oder Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, z.B.:	
1. gebäudebezogene Besonderheiten , Abweichungen ggü. Sachwertmodell	
· sonstige Zu-/Abschläge (entfällt)	0 €
1.1 Baumängel / Bauschäden / Baulisten / Leerstand Abschlag wegen Baumängeln/Bauschäden (über die normale Alterung hinausgehend im Rahmen der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer) sowie bestehende Baulisten und Leerstandsrisko Minderwert gem. Abschnitt 9.0	-86.000 €
1.2 wirtschaftliche Wertminderung in % vom jeweiligen Gebäudezeitwert z.B. Grundrissnachteile, Isolierungs-/Schallschutznachteile, allgemeine Objektgestaltung entfällt bzw. im Sachwertfaktor gewürdigt	0 €
1.3 Abschlag wegen unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand entfällt, in der zugrunde gelegten Restnutzungsdauer erfasst	0 €
1.4 Zuschlag wegen überdurchschnittlich gutem Unterhaltungszustand entfällt	0 €
1.5 Abschlag wegen erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge entfällt	0 €
1.6 sonstige Zu-/Abschläge: Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung Minderwert gem. Ableitung im Ertragswertverfahren (Abschnitt 8.6)	-19.000 €
Übertrag	252.954 €

	Übertrag	252.954 €												
2.0 Besonderheiten baulicher und sonstiger Außenanlagen Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell														
<ul style="list-style-type: none"> • Wertabweichung von üblichen Außenanlagen ggü. Modellansatz • Wertabweichungen von üblichen Bauteilen ggü. Modellansatz • Wertabweichung / Zulage für besondere Einbauten ggü. Modellansatz • Wertabweichung / Zulage für Nebengebäude/Garage ggü. Modellansatz • sonstiger Wertabweichungen ggü. Modellansatz 														
Wertabweichungen ggü. Sachwertmodell:														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Außenanlagen</td><td style="width: 30%; text-align: right;">0 €</td></tr> <tr> <td>besondere Bauteile</td><td style="text-align: right;">0 €</td></tr> <tr> <td>Einbauten</td><td style="text-align: right;">0 €</td></tr> <tr> <td>Garage</td><td style="text-align: right;">0 €</td></tr> <tr> <td>Sonstiges</td><td style="text-align: right;">0 €</td></tr> </table>	Außenanlagen	0 €	besondere Bauteile	0 €	Einbauten	0 €	Garage	0 €	Sonstiges	0 €	zus. 0 €			
Außenanlagen	0 €													
besondere Bauteile	0 €													
Einbauten	0 €													
Garage	0 €													
Sonstiges	0 €													
3.0 Bodenbezogene Besonderheiten - Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell														
<ul style="list-style-type: none"> • Wertabweichung Bodenwert ggü. Modellansatz • Wert weiterer Flächenanteile, z.B. Hinterland ggü. Modellansatz, • Wert weiterer, eigenständig nutzbarer Flurstücke gem. Bodenwertableitung • Wertabweichung Erschließungskosten, z.B. EB-pflichtig / Wert noch zu zahlender Beiträge • Wertabweichung / Wertminderung durch Grundbuchbelastungen, Abt. II • sonstige Bodenwertabweichungen ggü. Modellansatz 														
Wertabweichungen ggü. Sachwertmodell:														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Bodenwert</td><td style="width: 30%; text-align: right;">0 €</td></tr> <tr> <td>Hinterlandanteil</td><td style="text-align: right;">gem. Abschnitt 6.4</td></tr> <tr> <td>weitere Flurstücke</td><td style="text-align: right;">0 €</td></tr> <tr> <td>Erschließungskosten</td><td style="text-align: right;">0 €</td></tr> <tr> <td>Grundbuch, Abt. II</td><td style="text-align: right;">0 €</td></tr> <tr> <td>Sonstiges</td><td style="text-align: right;">0 €</td></tr> </table>	Bodenwert	0 €	Hinterlandanteil	gem. Abschnitt 6.4	weitere Flurstücke	0 €	Erschließungskosten	0 €	Grundbuch, Abt. II	0 €	Sonstiges	0 €	30.825 €	
Bodenwert	0 €													
Hinterlandanteil	gem. Abschnitt 6.4													
weitere Flurstücke	0 €													
Erschließungskosten	0 €													
Grundbuch, Abt. II	0 €													
Sonstiges	0 €													
Sachwert	gerundet 283.779 € 285.000 €													

8.0 Ertragswert

8.1 Verfahrensbeschreibung

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

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

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

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

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

8.2 Rohertragsableitung

Die **Mietableitung für die Wohnungen** ist der Anlage zum Gutachten zu entnehmen, Grundlage ist der aktuelle Mietspiegel Bottrop (Stand 01.01.2025). Die speziellen Abweichungen bei den mietwertbestimmenden Eigenschaften wurden durch angemessene Zu-/Abschläge berücksichtigt.

Tatsächlich einkommende Miete / gewählte Mietansätze

Die Wohnung 1 (EG/DG) wird auskunftsgemäß von einer Miteigentümerin eigengenutzt, die Wohnung 2 (OG) steht leer, eine Miete kommt nicht ein. Im Berechnungsverfahren wird ein angemessener Leerstandsabschlag als objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Im Rahmen der Bewertung werden die marktüblich abgeleiteten Mieten zugrunde gelegt, diese berücksichtigen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Abschläge zur Wiederherstellung einer angemessenen Vermietbarkeit) in angemessener Form.

Rohertragsberechnung

Bezeichnung		Wohnfläche m ²	Mietansatz (marktüblich) € / m ²	Rohertrag € monatlich
Wohnung 1 (EG/DG)		126,66	6,40	810,62
Wohnung 2 (OG)		71,09	6,70	476,30
Garage	nicht vorhanden	0	0,00	0,00
Summe Wohnfläche		197,75		
Summe Monatsrohertrag in €				1.286,92
jährlicher Rohertrag in €				15.443,04
gerundet auf				15.443,00

8.3 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

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

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

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

Instandhaltungskosten

11,70	€/p.a.	je m ² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden
3,50	€/p.a.	30 % Ansatz für gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Lager-/Logistik-/Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen
88,00	€/p.a.	je Garage oder ähnliche Einstellplätze, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

Verwaltungskosten

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

Mietausfallwagnis

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Korrekturfaktor

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

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

	m ² / Anzahl	€/m ²	€/m ² x K.-Faktor	€/p.a.
Instandhaltung	197,75	11,70	14,08	2.784
Verwaltung	2	298,00	358,55	717
Mietausfall	2%	von	15.443 €	309
Das entspricht	24,67% des Rohertrages oder rd. 25,0%			3.810

8.4 Liegenschaftszinssatz

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

Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke nach Teilmärkten zum Stichtag Übersicht / Entwicklung ab 2023 in %						
Stichtag	Restnutzungs- dauer in Jahren	Einfamilien- häuser	Dreifamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Wohn- / Geschäfts- häuser	Gewerbe
01.01.2023	40 ± 15	1,75 ± 1,75	2,75 ± 1,00	3,50 ± 2,00	3,75 ± 1,50	-
01.01.2024	40 ± 15	2,00 ± 1,25	3,50 ± 1,00	4,50 ± 1,75	5,25 ± 0,50	-
01.01.2025	40 ± 15	1,25 ± 1,25	3,00 ± 1,25	4,50 ± 2,25	5,25 ± 0,25	-

Abb: Grundstücksmarktbericht Bottrop 2025 (Seite 58)

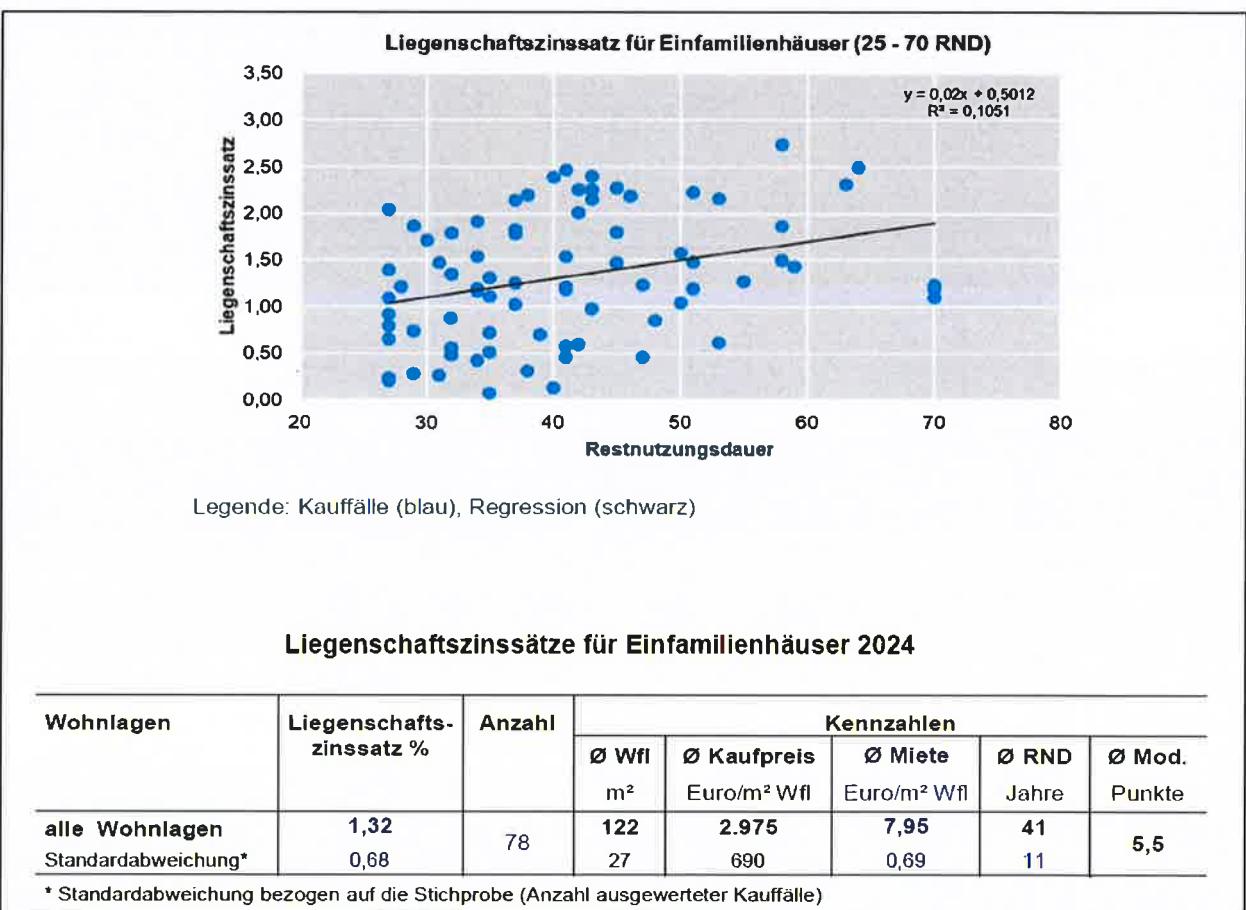


Abb: Grundstücksmarktbericht Bottrop 2025 (Seite 56)

	Gutachterausschuss	Bewertungsobjekt
Objektart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
Liegenschaftszinssatz	1,32% \pm 0,68	1,00%
Wohnfläche	122 m ² \pm 0,27	197,75 m ²
Kaufpreis (Wohnfläche)	2.975 €/m ² \pm 690	1.391 €
Nettokaltmiete	7,95 €/m ² \pm 0,69	6,51 €/m ²
Restnutzungsdauer	41 Jahre \pm 0,11	21 Jahre

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

Aufgrund der in Teilbereichen abweichenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes (Zweifamilienhaus, Restnutzungsdauer, Wohnfläche, Nettokaltmiete) ist dieser jedoch insbesondere hinsichtlich der Lage- und Objektmerkmale anzupassen.

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

8.5 Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag p.a. - marktüblich erzielbare Erträge - gem. Abschnitt 8.2		15.443 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a. gem. Abschnitt 8.3	25,0%	von 15.443 €
jährlicher Reinertrag		-3.861 €
		11.582 €
abzgl. rentierlicher Bodenwertanteil	1,00%	von 161.000 €
Reinertrag Gebäude		-1.610 €
		9.972 €
Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor		
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	21 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	1,00%	
Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)	18,86	
Kapitalisierung Reinertrag =		
Ertragswert der baulichen Anlagen	9.972 €	x 18,86
		188.072 €
zzgl. gesamter Bodenwert gem. Abschnitt 6.4		192.000 €
vorläufiger Ertragswert = Gebäudeertragswert + Bodenwertanteil		380.072 €
		gerundet 380.000 €
Zu- / Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, sofern nicht bereits im Berechnungsverfahren berücksichtigt Minderwerte gem. Abschnitt 9.0		-86.000 €
sonstige Zu- / Abschläge		
Risikoabschlag hinsichtlich nicht bekanntem Zustand/Ausstattung der Räume im Erd- und Dachgeschoss wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung pauschal: 10 % Abschlag vom Ertragswert der baulichen Anlagen:		
188.072 € x 10,0% = 18.807 €		gerundet -19.000 €
Ertragswert		275.000 €
		gerundet 275.000 €

9.0 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die im Gutachten dargestellten Merkmale werden nachfolgend zusammengefasst und im jeweiligen Bewertungsverfahren in Abzug gebracht.

Baulisten gem. Abschnitt 3.2.1	
Minderwert Erschließungs- und Abstandsflächenbaulast	-6.000 €
Baumängel / Modernisierungserfordernisse gem. Abschnitt 4.6.5	
gesamter Minderwert	-75.000 €
Leerstandsabschlag	
Im Rahmen der Bewertung wird ein Leerstandsabschlag von 4 Monatsmieten für das gesamte Wohnhaus als angemessen erachtet. Dabei wird unterstellt, dass ein zukünftiger Ersteher von seinem Kündigungsrecht gem. § 57a ZVG Gebrauch machen wird.	
4 Monatsmieten zu 1.286,92 € (gem. Abschnitt 7.2) = 5.147,68 € oder rd.	-5.000 €
BOG insgesamt	-86.000 €

10.0 Verkehrswert

10.1 Ableitung Verkehrswert

Sachwert	gem. Abschnitt 9.4	285.000 €
Ertragswert	gem. Abschnitt 7.6	275.000 €
Verkehrswert		285.000 €

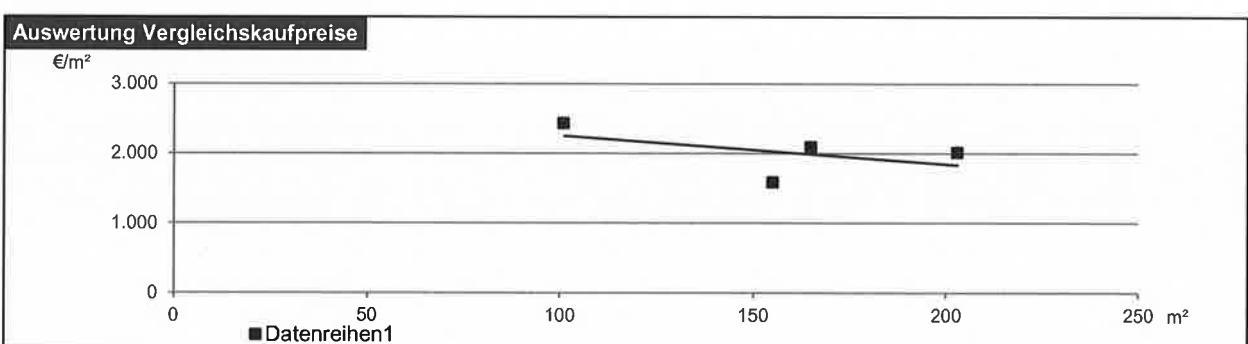
10.2 Plausibilisierung des Verkehrswertes mit Vergleichsdaten / Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop wurden für den Zeitraum 2020 - 2023 fünf Vergleichstransaktionen von Außenbereichsobjekten der Baujahresklassen 1903 - 1956 mit rd. 101 - 203 m² Wohnfläche in Bottrop benannt. Es liegt folglich nur eine sehr geringe Anzahl von Kauffällen abweichender Baujahresklassen vor. Die anonymisierte und ausgewertete Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

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

Die Gesamtauswahl weist ein arithmetisches Mittel von 2.028,- €/m² Wohnfläche aus, der Median liegt bei 2.050,- €/m², wobei sich die Spanne der Kaufpreise zwischen 1.582,- bis 2.450,- €/m² bewegt. Das Preisniveau kann aufgrund der individuellen Objekt- und Grundstücksmerkmale als schwankend eingestuft werden.

Folglich wurden verschiedene Stichproben gebildet, welche der Auswertung zu entnehmen sind.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes liegt bei 1.441 €/m² Wohnfläche (197,75 m²).

Unter Würdigung der Außenbereichslage, der speziellen Lage- und Objektmerkmale sowie der Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist der ausgewiesene Verkehrswert als plausibel und angemessen zu erachten, wenngleich dieser am unteren Ende der Spanne liegt, was insbesondere dem modernisierungsbedürftigen Zustand des Objektes geschuldet ist.

10.3 Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht

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

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

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

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

10.4 Zusammenfassung

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

Der Verkehrswert des Zweifamilienhausgrundstücks im Außenbereich "Oberhausener Straße 370" in 46240 Bottrop-Eigen beträgt am Wertermittlungsstichtag 09.07.2025

285.000 €

Verkehrswert in Worten: -- zweihundertfünfundachtzigtausend Euro--

Dorsten, den 28. August 2025

(M.A. Jens Hüsemann)
-HypZert (F)-

11.0 Anlagen

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Orientierungsplan / Stadtplanauszug |
| Anlage 2 | Katasterkarte 1 : 500 |
| Anlage 3 | Grundrisszeichnungen |
| Anlage 4 | Wohnflächenberechnung |
| Anlage 5 | Fotodokumentation |
| Anlage 6 | Mietableitung |
| Anlage 7 | Ableitung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) |
| Anlage 8 | Auskunft aus der Kaufpreissammlung |
| Anlage 9 | Bescheinigungen / Auskünfte |

Dieses Gutachten umfasst 48 Seiten (zzgl. Anlagen) und wurde vierfach, einschließlich der vorstehend aufgeführten Anlagen, gefertigt. Eine Ausfertigung hieron ist für Unterlagen des Verfassers bestimmt.