TASCHE & VON SCHAMANN
IMMOBILIEN · SACHVERSTÄNDIGE

Amtsgericht Gelsenkirchen
005 K 002/24
Bochumer Straße 79

**45886 Gelsenkirchen**

verantwortlich:
Dennis von Schamann,
Immobilien-Sachverständiger

**Datum: 04.07.2024**
**Az.: GA 215/24**

# Einsichtnahme für Bietinteressenten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von Bismarck, Blatt 6653 eingetragenen
**278,210/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem
**Wohn- und Geschäftshaus sowie Einfamilienhaus**
bebauten Grundstück in
**45889 Gelsenkirchen, Deichstraße 24,**
**verbunden mit dem Sondereigentum an dem Laden im EG und einem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet**

**- ohne Innenbesichtigung -**

Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag **02.07.2024** ermittelt mit rd.

| | |
|---|---|
| **Verkehrswert:** | **75.000 €** |
| **Sicherheitsabschlag:** | **- 8.000 €** |
| **vorläufiger Verkehrswert:** | **67.000 €** |

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist nur ein unvollständiger Teil des Gutachtens.


Dennis von Schamann
DIN EN ISO/IEC 17024:2012 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter (Sprengnetter Akademie)

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

Verbandssachverständiger BDGS

Werner Tasche
Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Mitglieder im Netzwerk**

Dipl.-Ing. Udo Beckmann
Architekt BDB

Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

Dirk Rohrbach
DEKRA zertifizierte Immobilienbewertung

Roland Müller
Sachverständiger und Versteigerer für bewegliches Anlagevermögen, Maschinen und industrielle Anlagen

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Jörg Kortenbruck
Sachverständiger für Holzschutz (EIPOS)

Sachverständiger für die Erkennung, Bewertung und Sanierung von Schimmelpilzbelastungen (TÜV)

**Jeder vorgenannte Sachverständige übt seine Tätigkeit unabhängig und eigenverantwortlich aus.**

**Ihr Partner in den Regionen**

Ruhrgebiet · Münsterland
Sauerland · Ostwestfalen
Niederrhein · Bergisches Land

**Zentralbüro**

Königswall 26

45657 Recklinghausen

☎ 02361 92 62 0
🖷 02361 92 62 62

✉ info@tasche-vonschamann.de
💻 www.tasche-vonschamann.de

Handelsregister: HRA 4656
Amtsgericht Recklinghausen
Steuer-Nr.: DE815285461

## Inhaltsverzeichnis


| Nr. | Abschnitt | Seite |
|---|---|---|
| **Inhaltsverzeichnis** | | **2** |
| **1** | **Allgemeine Angaben** | **4** |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.3 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 6 |
| **2** | **Grund- und Bodenbeschreibung** | **7** |
| 2.1 | Lage | 7 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 8 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 9 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 9 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 10 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 12 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 12 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 12 |
| 2.9 | Drittverwendungsmöglichkeit | 13 |
| **3** | **Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen** | **14** |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 14 |
| 3.2 | Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus | 14 |
| 3.3 | Nebengebäude | 18 |
| 3.4 | Außenanlagen | 18 |
| 3.5 | Sondereigentum an dem Laden im EG | 19 |
| 3.6 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen | 20 |
| 3.7 | Beurteilung der Gesamtanlage | 21 |
| **4** | **Ermittlung des Verkehrswerts** | **23** |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 23 |
| 4.2 | Vorbemerkungen | 23 |
| 4.3 | Verfahrenswahl mit Begründung | 24 |
| 4.4 | Bodenwertermittlung | 25 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 29 |

**5 Verkehrswert ..... 38**
5.1 Wertermittlungsergebnisse ..... 41
**6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ..... 42**
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ..... 42
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ..... 43
6.3 Verwendete fachspezifische Software ..... 43
**7 Verzeichnis der Anlagen ..... 44**

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|---|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einem Einfamilienhaus;<br>aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum;<br>hier die Bewertung des Sondereigentums an dem Ladenlokal und dem Keller Nr. 2 |
| Objektadresse: | Deichstraße 24<br>45889 Gelsenkirchen |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Bismarck, Blatt 6653, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Bismarck, Flur 4, Flurstück 139 (534 m²) |
| Miteigentumsanteil: | 278,21 / 1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück |

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|---|
| Gutachtenauftrag: | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 29.04.2024 soll ein schriftliches Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes erstellt werden. |
| Wertermittlungsgrundlagen: | Baugesetzbuch (BauGB)<br>Baunutzungsverordnung (BauNVO)<br>Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)<br>Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)<br>Wertermittlungsrichtlinie (WertR) |
| Wertermittlungsstichtag: | 02.07.2024 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: | 02.07.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) |
| Ortsbesichtigungen: | Zu den Ortsterminen am 18.06.2024 und 02.07.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen. |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Im Rahmen des Ortstermins erfolgte lediglich eine ausführliche Außenbesichtigung und eine Innenbesichtigung der Allgemeinflächen des Wohn- und Geschäftshauses (Keller und Treppenhaus). Die zu bewertende Gewerbeeinheit konnte nicht von Innen besichtigt werden, die tatsächliche Nutzung und Raumaufteilung ist somit nicht bekannt. Es konnte lediglich ein Blick durch das Schaufenster in die vorderen Räumlichkeiten der Gewerbeeinheit geworfen werden. |

| | |
|---|---|
| | Die im Gutachten verwendeten Angaben beruhen daher mangels Innenbesichtigung auf Erkenntnissen aus dem Ortstermin und insbesondere auf eingesehenen Unterlagen. Sie werden bei den nachfolgenden Berechnungen als richtig unterstellt.<br><br>Die vorhandenen Flächenangaben wurden demnach auch ohne örtliches Aufmaß anhand von Bauunterlagen aus der Teilungserklärung auf Plausibilität überprüft und bei der Wertermittlung berücksichtigt. Es können daher bei den zugrunde gelegten Flächen geringe Abweichungen gegeben sein, so dass diese nur im Rahmen dieser Wertermittlung gültig sind. Für die Flächenangaben kann daher keine Haftung übernommen werden.<br><br>**Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.** |
| Teilnehmer an den Ortsterminen (unterschiedlich): | **Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.** |
| Eigentümer lt. Grundbuch: | **Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.** |
| betreibende Gläubigerin: | **Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.** |
| Gläubigerin durch Beitritt: | **Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.** |
| Schuldner: | **Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.** |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Unterlagen zum Bewertungsobjekt wurden vom Amtsgericht überreicht. Zusätzlich wurde versucht, noch fehlende Unterlagen durch Akteneinsicht und Anfragen bei den städtischen Behörden zu beschaffen. Das Gutachten stützt sich daher auf folgende Unterlagen:<br><br>• Grundbuchauszug<br>• Katasterkarte / Lageübersichtsplan<br>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)<br>• Bauunterlagen (Baupläne, Baubeschreibung)<br>• aktuelle Bodenrichtwertkarte 2024<br>• aktueller Grundstücksmarktbericht 2024<br>• aktueller Mietspiegel 2024<br>• Teilungserklärung / Aufteilungsplan |

- aktuelle Immobilienrichtwertauskunft 2024
- Örtliche Feststellungen / Fotos

Vom Sachverständigen wurden zu folgenden Themenbereichen Auskünfte eingeholt:

- Altlasten
- Bergbauliche Verhältnisse
- Belegungs- und Mietpreisbindung
- Baulasten
- Denkmalschutz
- Wohnraumstärkungsgesetz
- Bauplanungsrecht
- Bauordnungsrecht
- Beitrags- und Abgabensituation

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin **XXX** wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern

- Unterstützung des Sachverständigen im Ortstermin und Protokollierung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

## 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

# 2 Grund- und Bodenbeschreibung

## 2.1 Lage

### 2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen |
| Ort und Einwohnerzahl: | Die Stadt Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Stadt mit rd. 257.000 Einwohnern und gehört zum Regierungsbezirk Münster. Sie zählt zu den typischen Ruhrgebietsstädten mit den Branchen Bergbau, chemische und eisenverarbeitende Industrie. Nicht nur auf dem Fußballfeld hat sich Gelsenkirchen in den letzten Jahren gut gestellt. Die Branchenstruktur hat sich – nach einem tiefgreifenden Wandel – deutlich verbreitet. Während angestammte mittelständische Unternehmen langjährige Standorttraditionen in der einstigen „Stadt der 1.000 Feuer“, in der Chemie-, Metall- und Automobilzulieferbranche innovativ fortsetzen, sind Wachstumsbranchen mit Global Playern und aufstrebenden jungen Unternehmen auf den Plan getreten, allen voran in der Solarindustrie – der „Stadt der 1.000 Sonnen“ – sowie in der Informationstechnologie. Logistikunternehmen nutzen die besondere Lagegunst und Verkehrsanbindung der ehemaligen montan genutzten Industrieflächen in einem zentralen Ballungsraum Europas. Kleine und mittlere Unternehmen klinken sich in die Netzwerke ein, die sich hier zurzeit neuformieren, beispielsweise in der Senioren- und Gesundheitswirtschaft. Die Verkehrsanbindung zum 48 km entfernten Flughafen Düsseldorf; eigene Häfen am Rhein-Herne-Kanal und sechs BAB-Anschlussstellen sind als optimal zu bezeichnen. (Quelle: metropolruhr.de, wikipedia.de) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen:<br>(vgl. Anlage) | <u>Landeshauptstadt:</u><br>Düsseldorf (ca. 39,7 km entfernt)<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>Gelsenkirchen-Bismarck (ca. 0,5 km entfernt)<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Gelsenkirchen-Zoo (ca. 0,8 km entfernt)<br><br><u>ICE-Bahnhof:</u><br>Hbf Gelsenkirchen (ca. 3,6 km entfernt)<br><br><u>Flughafen:</u><br>Essen-Mülheim (ca. 19 km entfernt) |

#### 2.1.1.1 Arbeitslosenstatistik

Die Kaufkraft einer Stadt und das Preisgefüge auf dem Immobilienmarkt werden auch von der jeweiligen Arbeitslosenzahl der Region geprägt. Zum Bewertungsstichtag betrug die zuletzt veröffentlichte Arbeitslosenquote nach Auskunft der Agentur für Arbeit für

- Land Nordrhein-Westfalen 7,4 %
- Stadt Gelsenkirchen 12,3 %

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage:<br>(vgl. Anlage) | Stadtrand;<br>Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4,5 km.<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;<br>Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;<br>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;<br>einfache Wohnlage;<br>einfache Geschäftslage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen;<br>überwiegend offene, 2 bis 3-geschossige Bauweise;<br>Mehrfamilienhäuser |
| Beeinträchtigungen: | keine Immissionen erkennbar |
| Topografie: | eben;<br>Hof mit Südausrichtung |

## 2.2 Gestalt und Form

| | |
|---|---|
| Gestalt und Form:<br>(vgl. Anlage) | <u>Straßenfront:</u><br>ca. 19 m;<br><br><u>mittlere Tiefe:</u><br>ca. 28 m;<br><br><u>Grundstücksgröße:</u><br>insgesamt 534,00 m²;<br><br><u>Bemerkungen:</u><br>fast rechteckige Grundstücksform |

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Wohnstraße;<br>Straße mit mäßigem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;<br>Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;<br>Parkstreifen nicht vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;<br>Kanalanschluss;<br>Fernsehkabelanschluss;<br>Telefonanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | einseitige Grenzbebauung der Garagen im Hof |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;<br>Beeinträchtigung durch Grundwasserschäden können aufgrund der vorhandenen Feuchtigkeitsbildungen im Kellergeschoss nicht ausgeschlossen werden |
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. |
| Bergbauliche Verhältnisse: | Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld “Unser Fritz I” sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Ein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist nicht dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Zudem liegt das Grundstück über dem Bewilligungsfeld “Consol-Gas”. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---|---|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:<br><br>• lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerung |

| | |
|---|---|
| **Anmerkung:** | Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden. |
| Herrschvermerke: | nicht vorhanden |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. |
| Belegungs- und Mietpreisbindung: | Gemäß schriftlichem Bescheid der zuständigen Behörde wurden keine öffentlichen Mittel bewilligt. Es bestehen keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und/oder nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG). |
| Wohnraumstärkungsgesetz: | Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde ist kein Verfahren nach dem Wohnraumstärkungsgesetz WohnStG (ehemals WAG NRW) anhängig. |
| Dichtheitsprüfung: | Ob eine Zustands- und Funktionsprüfung (ehemals Dichtheitsprüfung) der privaten Abwasserleitungen gemäß Landeswassergesetz (LWG) am Bewertungsgrundstück bis zum Bewertungsstichtag erfolgte, konnte nicht ermittelt werden. |

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

| | |
|---|---|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde keine (wertbeeinflussenden) Eintragungen. |
| Denkmalschutz: | Denkmalschutz besteht gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde nicht. |

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

| | |
|---|---|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. |
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 151, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:<br><br>WA = allgemeines Wohngebiet;<br>GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);<br>GFZ = 1,0 (Grundflächenzahl);<br>g = geschlossene Bauweise<br>Satteldach, 37 ° |
| Innenbereichssatzung: | Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. |
| Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: | Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung. |
| Verfügungs- und Veränderungssperre: | Das Flurstück liegt ebenfalls nicht im Geltungsbereich einer Satzung über eine Veränderungssperre. |
| Bodenordnungsverfahren: | Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. |

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Für den Bau und die diversen Umbauten des Wohn- und Geschäftshauses liegen Bauscheine, Bauerlaubnisscheine oder Abnahmebescheinigungen vor. Die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den vorliegenden Bauzeichnungen und den entsprechenden Genehmigungen wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

**Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der v. g. baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.**

Genehmigungen oder Abnahmebescheinigungen über die Umnutzung der ehemaligen Stallgebäude in ein Wohnhaus und eine Garage (beides Sondereigentum Nr. 1) sowie über den Ausbau des Spitzbodens (Sondereigentum Nr. 5) liegen nicht vor. Auch gibt es keinerlei Unterlagen über die Errichtung zu den Garagen Nr. 2 und Nr. 3 (Sondernutzungsrecht 1 + 2). Zu der als Abstellraum und WC umfunktionierten Garage (Sondereigentum Nr. 2) existieren ebenfalls keine Unterlagen.

### 2.5.4 Bauordnungsverfügungen

Gemäß telefonischer Auskunft der zuständigen Behörde existieren für das Bewertungsobjekt nachfolgende bauordnungsrechtliche Verfahren:

- Für das Sondereigentum Nr. 1 (Wohnhaus und Garage im Hof) existiert keine Baugenehmigung
- Über den Spitzbodenausbau (Sondereigentum Nr. 5) existiert keine Baugenehmigung
- Für die Treppe zum Spitzboden fehlt ein Standsicherheitsnachweise
- Für die vorhandene Dachterrasse existiert keine Genehmigung, es besteht eine Nutzungsuntersagung
- Für den Umbau bzw. die Vergrößerung der als Anbau genutzten Garage (Sondereigentum Nr. 2) existiert keine Baugenehmigung
- Für die Garage Nr. 3 (Sondernutzungsrecht 2) existiert keine Baugenehmigung

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

| | |
|---|---|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): | baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) |
| beitragsrechtlicher Zustand: | Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.<br>Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. |

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

**Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.**

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist im vorderen Bereich mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Sondereigentum Nr. 2 bis Nr. 6) und im Hof mit einem Einfamilienhaus (Sondereigentum Nr. 1) bebaut. Darüber hinaus existieren insgesamt vier Garagen.

Das Bewertungsobjekt Teileigentum Nr. 2 steht augenscheinlich leer.

## 2.9 Drittverwendungsmöglichkeit

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes und des Wohn- und Geschäftshauses ist nachhaltig gewährleistet. Eine andere Nutzung ist aufgrund des Grundrisszuschnittes, der Ausstattung, der Lage und insbesondere des Planungsrechtes lediglich eingeschränkt gegeben. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht erkennbar. Die derzeitige Nutzung des Einfamilienhauses im Hof ist aufgrund der bestehenden Bauordnungsverfügung nicht gesichert.

# 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

## 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. **In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.**

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; daher wird im Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt.

**Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden**. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

## 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | Wohn- und Geschäftshaus;<br>dreigeschossig;<br>unterkellert;<br>ausgebautes Dachgeschoss;<br>freistehend |
| Baujahr: | ca. 1900 (gemäß Bauakte) |
| Umbauten: | • Fassaden- / Fensterneugestaltung, ca. 1937<br>• Ein-/Umbau eines Ladenlokals im Erdgeschoss, ca. 1961<br>• Modernisierung / Umbau des Wohn- und Geschäftshauses, ca. 1992-1994 |
| Modernisierung: | leicht modernisiert |

| | |
|---|---|
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.<br><br>Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine wesentlichen erkennbar |
| Außenansicht: | Straßenseite EG verputzt und gestrichen<br>Straßenseite ab 1. OG Verkleidung in Schieferoptik<br>Hof- und Giebelseite verputzt und gestrichen |

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:
Kellerflur, Heizungskeller, Mieterkeller

Erdgeschoss:
1 Gewerbeeinheit (Teileigentum Nr. 2)

1. Obergeschoss:
2 Wohnungen (ETW Nr. 3 + 4)

2. Obergeschoss:
2 Wohnungen (ETW Nr. 5 + 6)

Dachgeschoss:
ausgebaut und der ETW Nr. 5 zugeordnet

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

| | |
|---|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | vermutlich Beton |
| Keller: | Mauerwerk |
| Umfassungswände: | Mauerwerk |
| Innenwände: | Mauerwerk, tlw. leichte Trennwände |
| Geschossdecken: | über Kellergeschoss Stahlbeton;<br>über Wohngeschosse Holzbalkendecken |
| Treppen: | Kellertreppe:<br>Beton<br><br>Geschosstreppe:<br>Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz und Steinteppichbelag;<br>einfaches Eisengeländer mit Handlauf aus Holz |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt;<br>Einflügeltür;<br>Briefkästen außen;<br>Hauseingang geringfügig vernachlässigt |
| Dach: | Dachkonstruktion:<br>Holzdach<br><br>Dachform:<br>Zwerchdach<br><br>Dacheindeckung:<br>Dachstein (Beton);<br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;<br><br>Dachflächen gedämmt |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|---|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | vermutlich einfache Ausstattung;<br>je Raum ein Lichtauslass;<br>je Raum ein bis zwei Steckdosen;<br>einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Zählerschrank, Kippsicherungen |
| Heizung: | Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Gas), vorhandenes Messprotokoll von 1993 (Heizung vermutlich ca. 30 Jahre alt);<br>Konvektoren |
| Lüftung: | über Eingangstür und Glasbausteine |
| Warmwasserversorgung: | vermutlich Durchlauferhitzer (Elektro) |

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

| | |
|---|---|
| besondere Bauteile: | Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Dachgaube |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | ausreichend |
| Bauschäden und Baumängel: | keine wesentlichen erkennbar |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist befriedigend.<br>Es besteht stellenweise Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. |

## 3.3 Nebengebäude

### 3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

- 2 x Garagen in massiver Bauweise mit Stahlschwingtore (Sondernutzungsrechte Nr. 1 + 2)

### 3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

- freistehendes, nicht unterkellertes, 2-geschossiges Einfamilienhaus im Hofbereich und Garage (Sondereigentum Nr. 1)

- 1 x Garage in massiver Bauweise mit Stahlschwingtor (Sondereigentum Nr. 2)

## 3.4 Außenanlagen

### 3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung

### 3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine vorhanden

### 3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine vorhanden

## 3.5 Sondereigentum an dem Laden im EG

### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

| | |
|---|---|
| Lage des Sondereigentums im Gebäude: | Das Sondereigentum besteht an dem Ladenlokal im EG und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. |
| Wohnfläche/Nutzfläche: | Die Nutzfläche beträgt gemäß den mir vorliegenden Unterlagen rd. 143,01 m² (ohne Anbau mit ca. 24 m²) |
| Raumaufteilung/Orientierung: | Die Gewerbeeinheit hat folgende Räume:<br>Verkaufsfläche (ohne Anbau mit WC und Abstellraum) |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig |
| Besonnung/Belichtung: | ausreichend |

### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

**Mangels Innenbesichtigung ist keine ausführliche Innen- bzw. Ausstattungsbeschreibung möglich. Es werden lediglich die Merkmale beschrieben, die im Rahmen der Außenbesichtigung (inkl. Blick durch das Schaufenster) sowie der Besichtigung der Allgemeinflächen erfasst werden konnten. Es ist von einer einfachen Ausstattung auszugehen.**

#### 3.5.2.2 Gewerbeeinheit Nr. 2

| | |
|---|---|
| Bodenbeläge: | Fliesen |
| Wandbekleidungen: | glatter, einfacher Putz, tlw. mit Kalkfarbenanstrich; Fliesen, raumhoch |
| Deckenbekleidungen: | Gipskartonplatten mit Lichtplatten |
| Fenster: | Glasbausteine<br>Schaufensterfront: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Metallfenster |
| Türen: | Ladentür: Kunststoff mit Glaseinsatz, Zweiflügeltür mit Oberlicht |
| Bauschäden und Baumängel: | mangels Innenbesichtigung keine Angaben möglich |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | mangels Innenbesichtigung keine Angaben möglich |

### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

| | |
|---|---|
| besondere Einrichtungen: | mangels Innenbesichtigung nicht bekannt |
| besondere Bauteile: | mangels Innenbesichtigung nicht bekannt |
| allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | Mangels Innenbesichtigung kann zum baulichen Zustand des Sondereigentums keine Aussage getroffen werden. Der von der Schaufensterfront einzusehenden Verkaufsraum weist einen geringfügigen Unterhaltungsstau und allgemeinen Renovierungsbedarf auf. |

## 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

| | |
|---|---|
| Sondernutzungsrechte: | SNR 2 an der Garage Nr. 3 |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | vermutlich keine |
| Hausgeld: | Mangels WEG-Verwaltung (ein einzelner Eigentümer bildet die Gemeinschaft) werden vermutlich keine Hausgeldzahlungen erhoben. |
| Wesentliche Abweichungen: | Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):<br>keine |
| Abweichende Regelung: | Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:<br>keine |
| Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): | Mangels WEG-Verwaltung existiert vermutlich keine Instandhaltungsrücklage. |

## 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Am örtlichen Immobilienmarkt gibt es in begrenzter Anzahl Vergleichs- und Erfahrungswerte der Makler, Banken und Sparkassen und des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Die Durchschnittswerte beziehen sich überwiegend auf schadensfreie Objekte.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich, wie der Bodenrichtwert bereits ausweist, in einer einfachen Wohnlage im Stadtteil Gelsenkirchen-Bismarck.

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich ein Wohn- und Geschäftshaus, ein Einfamilienhaus und insgesamt vier Garagen. Der gesamte Gebäudekomplex ist als Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Die aktuelle Wohnungseigentümergemeinschaft besteht jedoch lediglich aus einem einzigen Eigentümer. Über jede Wohnungs- und Teileigentumseinheit – insgesamt 6 Stück – wurde ein separates Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet (AZ 005 K 001/24 bis AZ 005 K 006/24).

Die zu bewertende Gewerbeeinheit Nr. 2 befindet sich im Wohn- und Geschäftshaus. Gebaut wurde das Gebäude um die Jahrhundertwende 1900. Die letzten Modernisierungen wurden Anfang der 90er Jahre vorgenommen, dies im Rahmen umfassender Umbauarbeiten und Modernisierungsmaßnahmen. Das Haus befindet sich aktuell in einem altersbedingten befriedigenden baulichen Zustand. Der Pflegezustand ist als etwas vernachlässigt zu bezeichnen. Aufgrund des Gebäudealters und der ca. 30 Jahre zurückliegenden Modernisierungen entsprechen einige Ausstattungsmerkmale – unabhängig von ihrer Funktionalität – nicht mehr dem aktuellen Zeitgeschmack und den Anforderungen an neuzeitliches Wohnen.

Zum Bewertungsobjekt selbst (Gewerbeeinheit Nr. 2) kann mangels Innenbesichtigung und mangels Informationen seitens der Schuldner keine ausführliche Auskunft über Ausstattung und Zustand erteilt werden.

Eine zukünftige wesentlich kostenträchtige Sanierung bzw. Modernisierung des Objektes ist zu verneinen, da wegen der Lage und des Wohnumfeldes eine Luxussanierung kaum Höchstmieten oder Höchstkaufpreise verspricht.

Die altersbedingte Ausstattung, der bauliche Zustand und die Abnutzungserscheinungen werden im Rahmen der Wertermittlung bereits über die marktübliche Miete und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Der zukünftige Umfang möglicher Investitionen obliegt dem jeweiligen Eigentümer, weshalb im Rahmen der Wertermittlung lediglich die bekannten und zwingend notwendigen Maßnahmen für die Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden berücksichtigt werden.

Im Sondereigentum (TE Nr. 2) ist beim Blick durch das Schaufenster teilweise Unterhaltungs- und Instandsetzungsstau zu erkennen. Der Sachverständige setzt hier eine Wertminderung in Höhe von pauschal rd. 2.000,00 € an.

Die Verantwortung für die Durchführung der erforderlichen Reparaturen im Gemeinschaftseigentum trägt der WEG-Verwalter, wenngleich die Kosten dafür von der Eigentümergemeinschaft aufzubringen sind. Eine “richtige” Eigentümergemeinschaft existiert nicht, da sich sämtliche Sondereigentumseinheiten im Besitz eines einzigen Eigentümers befinden. Vermutlich wird es daher auch keinen WEG-Verwalter geben. Es wird bei den nachstehenden Berechnungen unterstellt, dass die Kosten demnach nicht aus einer Instandhaltungsrücklage beglichen werden können.

Um zukünftig Rechnungen für notwendige Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden, Modernisierungen und Sanierungen zu begleichen, müssen mangels Instandhaltungsrücklage wahrscheinlich Sonderumlagen erhoben werden.

Aufgrund des Baujahres, des baulichen Zustandes und des vorhandenen Unterhaltungsstaus am Gemeinschaftseigentum hält der Sachverständige eine aktuelle Rücklage in Höhe von rd. 25.000,00 € für notwendig.

Die bauordnungsrechtlichen Verfügungen werden im Rahmen der Wertermittlung nicht dem Gemeinschaftseigentum, sondern dem jeweiligen Sondereigentum, welches es betrifft, zugeschrieben. Für den Umbau bzw. die Vergrößerung der als Anbau genutzten Garage (Sondereigentum Nr. 2) und für die Garage Nr. 3 (Sondernutzungsrecht 2) existieren keine Baugenehmigungen. Inwieweit die v. g. Maßnahmen genehmigungsfähig sind und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen und möglichen weiteren Investitionen, kann der Sachverständige nicht beurteilen. Der Anbau und die Garage werden im Rahmen dieser Wertermittlung daher als wertneutral angesehen.

Neben der Teilungserklärung können aber für einen Bietinteressenten noch die rechtskräftigen Beschlüsse der vergangenen Eigentümerversammlungen und die Auswirkungen der Abrechnung bzw. des Wirtschaftsplanes von beträchtlicher Tragweite sein. Bereits im Jahre 1994 hat der Bundesgerichtshof festgestellt, dass der Erwerber eines Sondereigentums “nicht allein auf die im Grundbuch eingetragene Gemeinschafts-ordnung vertrauen kann” und “er sich auch vergewissern muss, ob sie durch bestandskräftige Beschlüsse abgeändert worden ist”. Dieser Auffassung hat sich seither die herrschende Rechtsprechung, wenn auch mit verschiedenen Varianten, angeschlossen. Insbesondere lag mir keine Beschluss-Sammlung gemäß § 24 (7) WEG vor.

Unterlagen über den Einheitswert und den Versicherungswert lagen nicht vor.

Meine Ermittlungen habe ich mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zum Bewertungsstichtag ausgewertet.

Nachträglich eingetretene Änderungen konnten daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.

# 4 Ermittlung des Verkehrswerts

## 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für den **278,210/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus sowie Einfamilienhaus** bebauten Grundstück in

**45889 Gelsenkirchen**

**Deichstraße 24**

**verbunden mit dem Sondereigentum an dem Laden im EG und einem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet**

zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2024 ermittelt:

| **Teileigentums-grundbuch** | **Blatt** | **lfd. Nr.** | |
|---|---|---|---|
| Bismarck | 6653 | 1 | |
| **Gemarkung** | **Flur** | **Flurstück** | **Fläche** |
| Bismarck | 4 | 139 | 534 m² |

## 4.2 Vorbemerkungen

**Definition des Verkehrswerts**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden regelmäßig im Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss veröffentlicht. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

## 4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Da das Objekt nach allgemeiner Marktanschauung und nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten keine auf eine Eigennutzung ausgerichtete Immobilie ist, kann auch das Sachwertwertverfahren hier nicht herangezogen werden. Insbesondere, da der zuständige Gutachterausschuss auch keine Marktanpassungsfaktoren ermittelt hat.

Kaufpreise für vergleichbare Objekte, die einen unmittelbaren Preisvergleich zulassen würden, liegen nicht in ausreichender Anzahl vor. Ein direkter Preisvergleich im Rahmen der Vergleichswertermittlung ist daher auch nicht möglich.

## 4.4 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 i.V. mit § 25 ImmoWertV 21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 12 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### 4.4.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **beitrags-/abgabenfreie Bodenrichtwert** wurde aus der Bodenrichtwertkarte (siehe Anlage) und dem Grundstücksmarktbericht entnommen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) **185,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|---|---|---|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | 0,8 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | III |

**Beschreibung des Gesamtgrundstücks**

| | | |
|---|---|---|
| Wertermittlungsstichtag | = | 02.07.2024 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | 1,4 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | III |
| Grundstücksfläche (f) | = | 534 m² |

## Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| **I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| **beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts** | = | frei | |
| **beitragsfreier Bodenrichtwert**<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | **=** | **185,00 €/m²** | |

| **II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 02.07.2024 | × | 1,00 | E1 |

| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Lage | einfache Lage | einfache Lage | × | 1,00 | E2 |
| Art der baulichen Nutzung | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche) | × | 1,00 | E3 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 185,00 €/m² | |
| GFZ | 0,8 | 1,4 | × | 1,32 | E4 |
| Fläche (m²) | keine Angabe | 534 | × | 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × | 1,00 | E5 |
| Vollgeschosse | III | III | × | 1,00 | E6 |
| **vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert** | | | **=** | **244,20 €/m²** | |

| **IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| **objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert** | **=** | **244,20 €/m²** | |
| Fläche | × | 534 m² | |
| **beitragsfreier Bodenwert** | = | 130.402,80 €<br>**rd. 130.000,00 €** | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **130.000,00 €.**

### 4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der Aktualität des Bodenrichtwertes keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

**E2**

Die Lage des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

**E3**

Die Nutzungsart des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

**E4**

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmarkmalen ausgewiesen. Für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Mietwohnhäuser) hat der zuständige Gutachterausschuss eine Umrechnungstabelle veröffentlicht. Bei einer GFZ des Bewertungsgrundstückes von 1,40 und einer GFZ des Richtwertgrundstückes von 0,80 beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,32 (1 / 0,90 * 1,19).

**E5**

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich wie beim Richtwertgrundstück um baureifes Land. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

**E6**

Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem Richtwertgrundstück und der Bebauung in der Richtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

### 4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 278,210/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

| **Ermittlung des anteiligen Bodenwerts** | |
|---|---|
| Gesamtbodenwert | 130.000,00 € |
| Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € |
| angepasster Gesamtbodenwert | 130.000,00 € |
| Miteigentumsanteil (ME) | × 278,210/1.000 |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 36.167,30 € |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € |
| **anteiliger Bodenwert** | = 36.167,30 €<br>**rd. 36.200,00 €** |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2024 **36.200,00 €**.

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

**Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäude | Mieteinheit | | Fläche | Anzahl | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | (m²) | (Stck.) | (€/m²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus) | 1 | SE Nr. 2, EG | 143,01 | | 4,50 | 643,55 | 7.722,60 |
| Summe | | | 143,01 | - | | 643,55 | 7.722,60 |

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -7.722,60 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

| | | |
|---|---|---|
| **jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | **7.722,60 €** |
| **Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**) | − | **2.514,12 €** |
| **jährlicher Reinertrag** | = | **5.208,48 €** |
| **Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **5,00 %** von **36.200,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | − | **1.810,00 €** |
| **Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** | = | **3.398,48 €** |
| **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **5,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **25** Jahren Restnutzungsdauer | × | **14,094** |
| **vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** | = | **47.898,18 €** |
| **anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) | + | **36.200,00 €** |
| **vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** | = | **84.098,18 €** |
| **Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** | + | **0,00 €** |
| **marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** | = | **84.098,18 €** |
| **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | − | **8.955,25 €** |
| **Ertragswert des Wohnungseigentums** | = | **75.142,93 €** |
| | **rd.** | **75.000,00 €** |

### 4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

**Allgemeiner Hinweis**

Das Ertragswertverfahren wird nach dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen kann dem aktuell gültigen Grundstücksmarktbericht des entsprechenden Gutachterausschusses entnommen werden.

**Nutzfläche**

Die Berechnung der Nutzfläche wurde von mir anhand der vorliegenden Bauzeichnungen überschlägig durchgeführt und auf Plausibilität überprüft. Die (Berechnungen der) Wohn- bzw. Nutzflächen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Der angrenzende nicht genehmigte (Garagen-)Anbau (ca. 24 m²) wurde bei der Flächenermittlung nicht berücksichtigt.

**Rohertrag**

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Gewerbemietspiegel IHK Nord-Westfalen 2021 und
- aus dem IndustrialBundle Gelsenkirchen 2023

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine reine Verkaufsfläche ohne Sanitär, Büro und Personalräume. Lediglich das WC im Treppenhaus des Wohn- und Geschäftshauses kann mitbenutzt werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des Objektzustandes hält der Sachverständige einen Mietwert in Höhe von rd. 4,50 €/m² für marktgerecht.

**Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der zuständige Gutachterausschuss bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt hat.

## Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m² WF/NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|---|---|---|---|
| Verwaltungskosten | 3,00 | ---- | 231,68 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 13,80 | 1.973,54 |
| Mietausfallwagnis | 4,00 | ---- | 308,90 |
| Summe | | | 2.514,12<br>(ca. 33 % des Rohertrags) |

## Liegenschaftszinssatz

Für Teileigentum hat der zuständige Gutachterausschuss keinen Liegenschaftszinssatz ermittelt und ausgewiesen.

Die Spanne für vermietetes Wohnungseigentum liegt bei 1,1 % bis 5,3 % und für gewerblich genutzte Objekte bei 3,0 % bis 10,6 %.

Aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften der Teileigentumseinheit (insbesondere Lage, Größe und Ausstattung) sowie unter Beachtung der örtlichen Marktsituation wird im vorliegenden Fall ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 5,0 % angesetzt.

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist der Anlage zur ImmoWertV 21 entnommen und beträgt pauschal 80 Jahre.

## Restnutzungsdauer

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

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

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | | Begründung |
|---|---|---|---|---|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen | |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 1,0 | 0,0 | B01 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0,5 | 0,0 | B02 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 0,5 | 0,0 | B03 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0,5 | 0,0 | B04 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 1,0 | 0,0 | B05 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 0,5 | 0,0 | B06 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 0,5 | 0,0 | B07 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 1,0 | 0,0 | B08 |
| Summe | | 5,5 | 0,0 | |

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

**B01**

Erneuerung der Dacheindeckung, Zeitpunkt unbekannt (vermutlich im Rahmen der Gebäudemodernisierung zwischen ca. 1992 und 1994)

**B02**

- Erneuerung der Fenster, im Rahmen der Gebäudemodernisierung zwischen ca. 1992 und 1994

**B03**

- Erneuerung der Leitungssysteme, im Rahmen der Gebäudemodernisierung zwischen ca. 1992 und 1994

**B04**

- Erneuerung der Heizungsanlage, im Rahmen der Gebäudemodernisierung zwischen ca. 1992 und 1994

**B05**

- Anbringung einer Vorhangfassade zur Straßenseite, vermutlich im Rahmen der Gebäudemodernisierung zwischen ca. 1992 und 1994
- Fassadensanierung, ca. 2000

**B06**

- Erneuerung des Badezimmers, im Rahmen der Gebäudemodernisierung zwischen ca. 1992 und 1994

**B07**

- Erneuerung des Innenausbaus, im Rahmen der Gebäudemodernisierung zwischen ca. 1992 und 1994

**B08**

- Grundrissumgestaltung, im Rahmen der Gebäudemodernisierung zwischen ca. 1992 und 1994

Ausgehend von den 5,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | anteilige Wertbeeinflussung insg. |
|---|---|---|
| Weitere Besonderheiten | | -6.955,25 € |
| • mangelnde Erhaltungsrücklage, Risiko einer Sonderumlage | -25.000,00 € | |
| Summe | | -6.955,25 € |

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | Wertbeeinflussung insg. |
|---|---|---|
| Unterhaltungsbesonderheiten | | -2.000,00 € |
| • Unterhaltungsstau | -2.000,00 € | |
| Summe | | -2.000,00 € |

# 5 Verkehrswert

Die im Textteil dieses Gutachtens erwähnte juristische Definition des Paragraphen § 194 BauGB besagt in aller Klarheit, dass es sich bei dem **Verkehrswert** um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; **einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde.** Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren (Petersen).

**Die Verkehrswertsachverständigen sind nicht dazu da, dem Markt vorzurechnen, was eine Immobilie kosten dürfe, sondern dazu, den Markt zu beobachten und zu ermitteln, was für eine Immobilie üblicherweise gezahlt wird (so zutreffend Vogels).**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **75.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den **278,210/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus sowie Einfamilienhaus** bebauten Grundstück in

**45889 Gelsenkirchen**

**Deichstraße 24**

**verbunden mit dem Sondereigentum an dem Laden im EG und einem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet**

| **Teileigentumsgrundbuch** | **Blatt** | **lfd. Nr.** |
|---|---|---|
| Bismarck | 6653 | 1 |

| **Gemarkung** | **Flur** | **Flurstück** |
|---|---|---|
| Bismarck | 4 | 139 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2024 mit rd.

## 75.000 €

**(in Worten: fünfundsiebzigtausend Euro)**

geschätzt.

**Mangels Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes und mangels Auskunft der Schuldner muss jedoch praxisgerecht ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 10% des Verkehrswertes vorgenommen werden. Der vorläufige Verkehrswert wird daher unter Würdigung aller bisher bekannten Umstände zum 02.07.2024 mit**

# 67.000 €

**(in Worten: siebenundsechzigtausend Euro)**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Recklinghausen, den 04. Juli 2024

Dennis von Schamann

DIN EN ISO / IEC 17024:2012 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (S)

## Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. **Das Gutachten ist auf den Wertermittlungsstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

## 5.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück** in **45889 Gelsenkirchen, Deichstraße 24**
Flur **4** Flurstücksnummer **139** Wertermittlungsstichtag: **02.07.2024**

**Bodenwert**

| Bewertungs-teilbereich | Entwicklungs-stufe | beitragsrechtlicher Zustand | rel. BW [€/m²] | Fläche [m²] | anteiliger Bodenwert [€] |
|---|---|---|---|---|---|
| Teileigentum Nr. 2 | baureifes Land | frei | 243,45 | 534,00 | 36.200,00 |
| | | Summe: | 243,45 | 534,00 | 36.200,00 |

**Objektdaten**

| Bewertungs-teilbereich | Gebäudebe-zeichnung / Nutzung | BRI [m³] | BGF [m²] | WF/NF [m²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Teileigentum Nr. 2 | Wohn- und Geschäftshaus | ./. | ./. | 143,01 | ca. 1900 | 80 | 25 |

**Wesentliche Daten**

| Bewertungs-teilbereich | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwert-faktor |
|---|---|---|---|---|
| Teileigentum Nr. 2 | 7.722,60 | 2.514,12 € (32,56 %) | 5,00 | ---- |

**Relative Werte**

| | |
|---|---|
| relativer Bodenwert: | 252,90 €/m² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -62,62 €/m² WF/NF |
| **relativer Verkehrswert:** | **524,44 €/m² WF/NF** |
| **bereinigter relativer Verkehrswert:** | **587,06 €/m² WF/NF** |
| **Verkehrswert/Rohertrag:** | **9,71** |
| **bereinigter Verkehrswert/Rohertrag:** | **11,62** |
| **Verkehrswert/Reinertrag:** | **14,40** |

**Ergebnisse**

| | |
|---|---|
| Ertragswert: | 75.000,00 € |
| **Verkehrswert (Marktwert):** | **75.000,00 €** |
| Wertermittlungsstichtag | 02.07.2024 |

# 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

## 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**
Baugesetzbuch

**BauNVO:**
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**
Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ImmoWertV:**
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**ImmoWertA:**
Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV-Anwendungshinweise

**WertR:**
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFlV:**
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**BetrKV:**
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage, Stand 2010

[6] Oswald / Abel: Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden – Typische Erscheinungsbilder, Beurteilungskriterien, Grenzwerte; Vieweg Verlag, 3. Auflage, Stand 2005

[7] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Stand 2020

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Juli 2024) erstellt.

# 7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Fotos

Anlage 2: Übersichtskarte

Anlage 3: Regionalkarte

Anlage 4: Wohnlagenkarte

Anlage 5: Liegenschaftskarte

Anlage 6: Luftbild

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte

Anlage 8: behördliche Auskünfte

Anlage 9: Auszug aus der Bauakte

Anlage 10: Grundrisse, Ansichten und Schnitte

Anlage 11: Nutzflächenberechnung

**Die Anlagen 2 – 11 sind aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.**

# Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 7

Bild 1: Umgebung

Bild 2: Umgebung

# Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 7

Bild 3: Straßenansicht

Bild 4: Giebelansicht Ost

# Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 7

Bild 5: Giebelansicht West

Bild 6: Zuwegung zum Hinterhof

# Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 7

Bild 7: Hinterhof

Bild 8: Hauseingang

# Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 7

Bild 9: Innenansicht Hauseingangsbereichs

Bild 10: Kellerabgang

Bild 11: Kellerflur

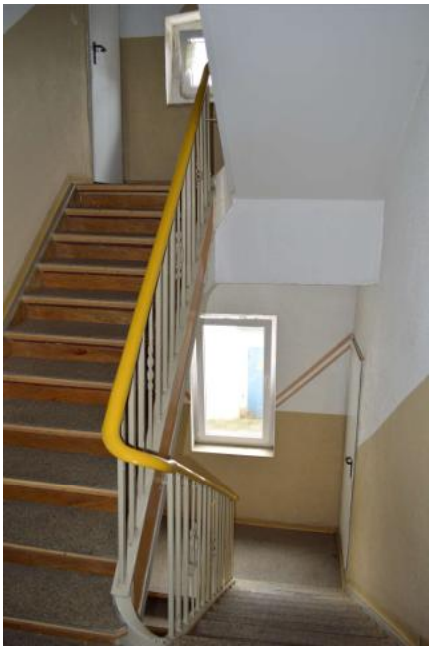

Bild 12: Treppenhaus

# Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 7

Bild 13: Schaufensterfront Ladenlokal (Gewerbeeinheit Nr. 2)

Bild 14: Eingangsbereich Ladenlokal (Gewerbeeinheit Nr. 2)

Bild 15: Verkaufsraum

Bild 16: Verkaufsraum

# Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 7

Bild 17: Verkaufsraum

Bild 18: Garagenanbau (SE Nr. 2)

Bild 19: Heizungsanlage

Bild 20: Garage Nr. 3 (SNR 2)