

Amtsgericht Gelsenkirchen
005 K 001/24
Bochumer Straße 79

verantwortlich:
Dennis von Schamann,
Immobilien-Sachverständiger

45886 Gelsenkirchen

Datum: 10.07.2024
Az.: GA 214/24

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 Anlage-
vermögen, 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.**

Einsichtnahme für Bietinteressenten

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

im Wohnungsgrundbuch von Bismarck, Blatt 6652 eingetragenen
153,910/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Wohn- und Geschäftshaus sowie Einfamilienhaus
bebauten Grundstück in
45889 Gelsenkirchen, Deichstraße 24,
verbunden mit dem **Sondereigentum an sämtlichen**
im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumlichkeiten



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

1,00 €.

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist nur ein unvollständiger Teil des Gutachtens.

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	Einfamilienhaus.....	14
3.3	Nebengebäude	17
3.4	Außenanlagen.....	18
3.5	Sondereigentum an dem Einfamilienhaus	18
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	Abrisskostenermittlung	29
4.6	Liquidationswert.....	30

5	Verkehrswert	31
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	34
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	34
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	35
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	35
7	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einem Einfamilienhaus; aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum; hier die Bewertung des Sondereigentums an dem Einfamilienhaus (Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) und der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet
Objektadresse:	Deichstraße 24 45889 Gelsenkirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bismarck, Blatt 6652, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bismarck, Flur 4, Flurstück 139 (534 m ²)
Miteigentumsanteil:	153,91 / 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) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
Wertermittlungsstichtag:	02.07.2024 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	02.07.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigungen:	Zu dem Ortstermin am 18.06.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten und zum Ortstermin am 02.07.2024 die Verfahrensbeteiligten und die Mieter durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte vollumfänglich von außen besichtigt werden. Das Einfamilienhaus konnte von innen besichtigt werden, die Garage hingegen nicht. Die im Gutachten verwendeten Angaben über Flächen beruhen auf eingesehene Unterlagen oder teilweise auf Erkenntnisse aus dem Ortstermin. Sie werden bei den nachfolgenden Berechnungen als richtig unterstellt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständige kein Aufmaß erstellt hat und daher für die Flächenangaben keine Haftung übernehmen kann.

Es können daher bei den zugrunde gelegten Flächen geringe Abweichungen gegeben sein, so dass diese nur im Rahmen dieser Wertermittlung gültig sind. Gegebenenfalls muss ein gesonderter Auftrag für ein Aufmaß erteilt werden.

Die in den Ortsterminen anwesenden Beteiligten gaben Auskünfte zum Objekt. Da die Richtigkeit dieser Angaben unterstellt wird, sind diese Informationen in die Wertermittlung eingeflossen. Demnach sind keine versteckten Mängel bekannt.

Eine Anfertigung von Innenfotos im Rahmen des Ortstermins wurde nicht gestattet.

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:

- Grundbuchauszug
- Katasterkarte / Lageübersichtsplan
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Bauunterlagen (Baupläne, Baubeschreibung)
- aktuelle Bodenrichtwertkarte 2024
- aktueller Grundstücksmarktbericht 2024
- Teilungserklärung / Aufteilungsplan
- 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:
(vgl. Anlage)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 39,7 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
Gelsenkirchen-Bismarck (ca. 0,5 km entfernt)

Bahnhof:
Gelsenkirchen-Zoo (ca. 0,8 km entfernt)

ICE-Bahnhof:
Hbf Gelsenkirchen (ca. 3,6 km entfernt)

Flughafen:
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:
(vgl. Anlage)

Stadtrand;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;
Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
einfache Wohnlage;
einfache Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen in
der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, 2 bis 3-geschossige Bauweise;
Mehrfamilienhäuser

Beeinträchtigungen:

keine Immissionen erkennbar

Topografie:

eben;
Hof mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage)

Straßenfront:
ca. 19 m;

mittlere Tiefe:
ca. 28 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 534,00 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung der Garagen im Hof
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; 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: <ul style="list-style-type: none">• 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.
Herrschervermerke:	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: WA = allgemeines Wohngebiet; GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 1,0 (Grundflächenzahl); g = geschlossene Bauweise 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 umfunktionierte 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 (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

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.

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 ETW Nr. 1 ist vermietet. Der aktuelle Mietzins konnte nicht ermittelt werden.

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 Bewertungsobjektes (Einfamilienhauses und Garage im Hof) ist aufgrund der bestehenden Bauordnungsverfügung nicht gesichert, es ist höchstwahrscheinlich von einem Abriss auszugehen.**

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.

Nachstehend wird lediglich das Bewertungsobjekt Sondereigentum Nr. 1 (Einfamilienhaus und Garage im Hof) beschrieben. Eine Beschreibung des zu der Wohnungseigentümergeinschaft zugehörigen Wohn- und Geschäftshauses (Sondereigentum Nr. 2 bis Nr. 5) erfolgt in diesem Gutachten nicht.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut (an Garage)
Baujahr:	ca. 1904 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	teilweise modernisiert

Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 85 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 164 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. 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:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:

Diele, Flur, Bad, Küche, Wohnen / Essen

Dachgeschoss:

Flur, WC, 2 x Schlafzimmer, Loggia

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Beton
Keller:	nicht vorhanden
Umfassungswände:	Mauerwerk, Dämmfassade
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. leichte Trennwände
Geschossdecken:	vermutlich Beton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesen; einfaches Eisengeländer; Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt; Einflügeltür; Briefkasten außen angebracht; Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	normale Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum ein bis zwei Steckdosen; normale Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Telefonanschluss, Klingelanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Gas), vorhandenes Messprotokoll von 1993 (Heizung vermutlich ca. 30 Jahre alt); Flachheizkörper; <u>Anmerkung:</u> Die Heizungsanlage befindet sich im Keller des Wohn- und Geschäftshauses
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

- freistehendes, unterkellertes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss
- 2 x Garagen in massiver Bauweise mit Stahlschwingtore (Sondernutzungsrechte Nr. 1 + 2)

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

- 1 x Garage in massiver Bauweise mit Stahlschwingtor (Sondereigentum Nr. 2)
- 1 x Garage in massiver Bauweise mit Metalltür und Flachdach (**dem Bewertungsobjekt Sondereigentum Nr. 1 zugeordnet**)

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 Einfamilienhaus

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht "an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumlichkeiten (Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss und mit Nr. 1 bezeichneten Garage)" und umfasst somit das gesamte Gebäude (Einfamilienhaus).

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir vorliegenden Unterlagen rd. 85 m².

Raumaufteilung/Orientierung: Das Haus hat folgende Räume:
1 Diele, 1 Bad, 1 Küche, 1 Wohnen/Essen, 1 Flur, 1 WC, 2 Schlafzimmer

Grundrissgestaltung: zweckmäßig;
Flurkonzept

Besonnung/Belichtung: normal

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Räumlichkeiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.5.2.2 SE Nr. 1

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	überwiegend Raufasertapeten, vereinzelt Wandvertäfelung; Bäder: deckenhoch Fliesen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich; Bäder: Kunststoffpaneele
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; vereinzelt Glasbausteine
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz); einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	normale Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad EG:</u> 1 Badewanne, 1 Hänge-WC, 1 Waschbecken <u>Bad DG:</u> 1 Dusche, 1 Hänge-WC, 1 Waschbecken

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Loggia
Baumängel/Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none">• Feuchtigkeitsschäden im Badezimmer EG• vereinzelte Rissbildungen an der Fassade
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine Baugenehmigung vorhanden
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal. Es besteht leichter Unterhaltungstau

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
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): 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: 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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).

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum (SE Nr. 1) handelt es sich um das Einfamilienhaus im Hofbereich samt Garagenanbau. Ursprünglich handelte es sich bei den Gebäuden augenscheinlich um ehemalige Stallungen, welche sukzessive ausgebaut und umgenutzt wurden. Aufgrund einiger Modernisierungsmaßnahmen befindet sich das Gebäude aktuell in einem altersbedingten normalen baulichen Zustand. Lediglich ein Feuchtigkeitsschaden im Gebäude und vereinzelte Rissbildungen an der Fassade sind vorhanden. Der Pflegezustand ist ebenfalls als normal zu bezeichnen. Die Ausstattungsmerkmale innerhalb des Gebäudes entsprechen noch dem aktuellen Zeitgeschmack.

Die Verantwortung für die Durchführung der erforderlichen Reparaturen im Gemeinschaftseigentum trägt der WEG-Verwalter, wenngleich die Kosten dafür von der Eigentümergeinschaft aufzubringen sind. Eine "richtige" Eigentümergeinschaft 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 Unterhaltungszustaus am Gemeinschaftseigentum hält der Sachverständige eine aktuelle Rücklage in Höhe von rd. 25.000,00 € für notwendig.

Neben der Teilungserklärung können aber für einen Bietinteressenten noch die rechtskräftigen Beschlüsse der vergangenen Eigentümersammlungen 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 Gemeinschaftsordnung 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.

Die bauordnungsrechtlichen Verfügungen werden im Rahmen der Wertermittlung nicht dem Gemeinschaftseigentum, sondern dem jeweiligen Sondereigentum, welches es betrifft, zugeschrieben.

Für das Sondereigentum Nr. 1 (Wohnhaus und Garage) existiert laut Auskunft der zuständigen Baubehörde keine Baugenehmigung!

Ist ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage ohne Baugenehmigung errichtet worden, obwohl sie genehmigungsbedürftig ist, dann ist sie formell rechtswidrig.

Bei einer formellen Illegalität droht regelmäßig eine Nutzungsuntersagung. Diese Nutzungsuntersagung wurde den Mietern des Gebäudes laut eigener Aussage auch bereits ausgesprochen. Eine Nutzungsuntersagung kann nur abgewendet werden, indem eine nachträgliche Legalisierung durch eine nachträgliche Baugenehmigung erfolgt oder indem ein Bestandsschutz nachgewiesen werden kann, den die Bauaufsichtsbehörde zum Anlass nimmt, eine Duldung auszusprechen. Bestandsschutz dürfte bei dem Gebäude nicht vorliegen.

Für eine nachträgliche Legalisierung muss daher ein Bauantrag eingereicht werden. Problematisch ist, dass in dem Baugenehmigungsverfahren die aktuellen baurechtlichen Regelungen angewendet werden, auch bei einem alten Gebäude. Es müssen demnach aktuelle Anforderungen (Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, Erschütterungsschutz, GEG, ...) eingehalten werden. Dies ist bei dem Gebäude nicht gegeben und führt dazu, dass teure bauliche Änderungen erforderlich werden, um die heutigen Standards zu erfüllen. Umfang der notwendigen Änderungen sind nicht bekannt, die Kosten können demnach nicht abgeschätzt werden.

Neben den v. g. gesetzlichen Anforderungen muss der Bau auch dem aktuellen Bebauungsplan entsprechen, um genehmigungsfähig zu sein. Durch den jetzigen Bau wird jedoch gegen die gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans, hier insbesondere GRZ und GFZ, verstoßen. Die Genehmigungsfähigkeit ist daher nicht gegeben.

Eine Legalisierung scheint daher unmöglich, neben der materiellen Illegalität liegt demnach auch eine formelle Illegalität vor. Diese hat regelmäßig eine Abrissverfügung zur Folge.

Im Rahmen des Gutachtens wird demnach ein notwendiger Abriss des Gebäudes unterstellt.

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 **153,910/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus sowie Einfamilienhaus** bebauten Grundstück in

45889 Gelsenkirchen

Deichstraße 24

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumlichkeiten

zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2024 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bismarck	6652	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bismarck	4	139	534 m ²

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

Der derzeitige illegale Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um-)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 43 ImmoWertV 2021).

Der Verkehrswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks
- Freilegungskosten
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))
<hr/>
= Verkehrswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

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, Grundstücksgehalt – 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-/abgabefreie 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 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 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 (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 Wertermittlungstichtag			= 185,00 €/m ²	
GFZ	0,8	1,4	× 1,32	E4
Fläche (m ²)	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 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 130.402,80 € rd. <u>130.000,00 €</u>	

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

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 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 = 153,910/1.000) 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)	× 153,910/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	20.008,30 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 20.008,30 € <u>rd. 20.000,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 02.07.2024 **20.000,00 €**.

4.5 Abrisskostenermittlung

Die durchschnittlichen Freilegungs-/Abbruchkosten führen zu nachfolgenden Abrisskosten:

Tabelle: Freilegungskosten
Quelle: Sprengnetter
Gruppe: Abbrucharbeiten

Abbrucharbeiten	Einheit	€
Mauerwerkgebäude abbrechen		
- mit Maschineneinsatz	m ³ u.R.	27
- in Handarbeit	m ³ u.R.	70

Erläuterungen

Alle Angaben einschließlich Verladen, Abtransport und Deponieren. Erhöhte Deponiekosten bei organischem Material.

Bruttorauminhalt des Bewertungsobjektes: ca. 800,00 m³
 1. Abbruch mit Maschineneinsatz 90 %: ca. 720,00 m³
 2. Abbruch in Handarbeit 10 %: ca. 80,00 m³

Vorbereitende Maßnahmen 1.000,00 €

Abtrennung der Versorgungsleitungen 1.000,00 €

Abriss Mauerwerkgebäude mit Maschineneinsatz:
 720 m³ * 27,00 €/m³ = 19.440,00 €

Abriss Mauerwerkgebäude in Handarbeit
 80 m³ * 70,00 €/m³ = 5.600,00 €

Gesamtkosten Abriss Mauerwerkgebäude 27.040,00 €

Die **Abrisskosten** für den Gebäudekomplex SE Nr. 1 betragen zum Wertermittlungsstichtag netto ca. **27.000,00 €**

Die **Abrisskosten** für den Gebäudekomplex SE Nr. 1 betragen zum Wertermittlungsstichtag brutto ca. **32.000,00 €**

Anmerkung:

Die v. g. Kosten umfassen nicht die Entsorgung evtl. anfallender kontaminierter Bauteile sowie die Gegenrechnung evtl. vorhandener Restwerte

4.6 Liquidationswert

Der **Liquidationswert** ergibt sich wie folgt:

(anteiliger) Bodenwert		20.000,00 €
(anteilige) Freilegungskosten/-erlöse insg.	–	32.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert	=	-12.000,00 €
<small>(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 43 ImmoWertV)</small>		
vorläufiger Wert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		-12.000,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Wert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	=	-12.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
Wert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		-12.000,00 €
	rd.	-12.000,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse		Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)		-32.000,00 €
• (anteilige) Freilegungskosten	-32.000,00 €	
Summe		-32.000,00 €

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).

Die Kosten für einen Abriss des zu bewertenden Objektes übersteigen den tatsächlichen Bodenwert.

Wohnungseigentum in dieser Lage, Größe, Ausstattung, baulichen Zustand und mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Liquidationswert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 20.000,00 €** ermittelt.

Die **Abrisskosten** wurden zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 32.000,00 €** ermittelt.

Der **Liquidationswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. -12.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den **153,910/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** sowie **Einfamilienhaus** bebauten Grundstück in

45889 Gelsenkirchen

Deichstraße 24

verbunden mit dem **Sondereigentum** an sämtlichen im **Aufteilungsplan** mit **Nr. 1** bezeichneten **Räumlichkeiten**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bismarck	6652	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bismarck	4	139

wird zum **Wertermittlungsstichtag 02.07.2024** mit rd.

1,00 €

(in Worten: ein 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 10. Juli 2024



Dennis von Schamann

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

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. **Das Gutachten ist auf den Wertermittlungstichtag 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 Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 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.

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: Flächenberechnungen

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Umgebung



Bild 2: Umgebung

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Straßenansicht Wohn- und Geschäftshaus



Bild 4: Zuwegung zum Hinterhof

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Ansicht Einfamilienhaus



Bild 6: Seitenansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Rückansicht



Bild 8: Vogelperspektive

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Hauseingang



Bild 10: Garageneingang



Bild 11: Heizungsanlage
(im Wohn- und Geschäftshaus)