

Amtsgericht Gelsenkirchen
005 K 005/24
Bochumer Straße 79

verantwortlich:
Dennis von Schamann,
Immobilien-Sachverständiger

45886 Gelsenkirchen

Datum: 01.07.2024
Az.: GA 218/24

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)

Einsichtnahme für Bietinteressenten

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

im Wohnungsgrundbuch von Bismarck, Blatt 6656 eingetragenen
249,320/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Wohn- und Geschäftshaus sowie Einfamilienhaus
bebauten Grundstück in
45889 Gelsenkirchen, Deichstraße 24,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG
rechts und DG sowie zwei Keller,
im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet



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

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
18.06.2024 ermittelt mit rd.

90.000 €.

✉ info@tasche-vonschamann.de

🌐 www.tasche-vonschamann.de

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist nur ein unvollständiger Teil des Gutachtens.

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 der Wohnung im 2. OG rechts und DG.....	19
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	21
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	22
4	Ermittlung des Verkehrswerts	24
4.1	Grundstücksdaten	24
4.2	Vorbemerkungen	24
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.4	Bodenwertermittlung.....	26
4.5	Ertragswertermittlung.....	30
4.6	Vergleichswertermittlung.....	39
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	45

5	Verkehrswert	47
5.1	Wertermittlungsergebnisse	49
5.2	Plausibilitätskontrolle	50
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	51
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	51
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	52
6.3	Verwendete fachspezifische Software	52
7	Verzeichnis der Anlagen	53

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 der Wohnung und zwei Keller Nr. 5
Objektadresse:	Deichstraße 24 45889 Gelsenkirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bismarck, Blatt 6656, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bismarck, Flur 4, Flurstück 139 (534 m ²)
Miteigentumsanteil:	249,32/ 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)
Wertermittlungstichtag:	18.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	18.06.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.06.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte vollumfänglich von außen und innen besichtigt werden.

Die Auswertung der vorliegenden (städtischen) Bauunterlagen ergab, dass die im Ortstermin vorgefundene Raumaufteilung infolge von Umbauten nicht mehr genau mit den in den Akten vorhandenen alten Grundrisszeichnungen übereinstimmt. 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.

Der im Ortstermin anwesende Beteiligte gab 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 am Ortstermin:

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
- aktueller Mietspiegel 2024
- 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:
(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:

- 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, Baueerlaubnisscheine 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. 5 (2. OG rechts) ist vermietet. Eine aktuelle Miethöhe konnte nicht ermittelt werden. Das Dachgeschoss, welches ebenfalls zur ETW Nr. 5 gehört, ist nach Angaben des Mieters nicht mit vermietet und steht 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; dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1900 (gemäß Bauakte)
Umbauten:	<ul style="list-style-type: none">• Fassaden- / Fensterneugestaltung, ca. 1937• Ein-/Umbau eines Ladenlokals im Erdgeschoss, ca. 1961• 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. 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 Straßenseite ab 1. OG Verkleidung in Schieferoptik 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; über Wohngeschosse Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz und Steinteppichbe- lag; einfaches Eisengeländer mit Handlauf aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt; Einflügeltür; Briefkästen außen; Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Zwerchdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Gegensprechanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Gas), vorhandenes Messprotokoll von 1993 (Heizung vermutlich ca. 30 Jahre alt); Flachheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische Lüftung in innenliegenden Räumen
Warmwasserversorgung:	überwiegend Durchlauferhitzer (Elektro)

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Dachgaube
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. 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 der Wohnung im 2. OG rechts und DG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG rechts und dem Dachgeschoss sowie zwei Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche für die ETW Nr. 5 im 2. OG rechts beträgt gemäß den mir vorliegenden Unterlagen rd. 82 m ² , die Nutzfläche für das dazugehörige Dachgeschoss beträgt rd. 85 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung im 2. OG hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad <u>Das Dachgeschoss hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Diele, 1 Bad
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig; tlw. gefangene Räume
Besonnung/Belichtung:	normal

Anmerkung:

Gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung soll das 2. OG mittels innenliegender Treppe direkt mit dem Dachgeschoss verbunden und dieses vollständig ausgebaut (Wohnen, Essen, Küche, Bad, Schlafräume) sein sowie ein Balkon existieren. Die tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen jedoch nicht dem Aufteilungsplan. Das 2. OG bildet eine für sich abgeschlossene Wohneinheit. Das Dachgeschoss ist über eine separate Treppe, welche sich im gemeinschaftlichen Treppenhaus befindet, zu erreichen. Auch ist das Dachgeschoss nur teilweise ausgebaut. Ein Balkon existiert ebenfalls nicht.

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 ETW Nr. 5

Bodenbeläge:	Laminat, PVC, Fliesen
Wandbekleidungen:	einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Bad: Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich, tlw. Holzpaneele
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein Dachgeschoss: Dachflächenfenster aus Holz
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Spion <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz); einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad 2. OG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken; (elektr.) Zwangsentlüftung <u>Bad Dachgeschoss:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	keine vorhanden
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal. Es besteht stellenweise Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	SNR 1 an der Garage Nr. 2
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. Im nachfolgenden Kapitel 5.2 sind die „Vergleichswerte zur Plausibilitätskontrolle“ nochmals aufgelistet.

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).

Die zu bewertende Eigentumswohnung (ETW Nr. 5) 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.

Das Bewertungsobjekt selbst (ETW Nr. 5) befindet sich in einem befriedigenden Zustand.

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, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und über entsprechende Vergleichsfaktoren bestimmt und 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 (ETW Nr. 5) ist teilweise Unterhaltungs- und Instandsetzungsschaden zu erkennen. Der Sachverständige setzt hier eine Wertminderung in Höhe von pauschal rd. 1.000,00 € an.

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 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. Der vorhandene Dachgeschossausbau ist nicht genehmigt. Auch fehlt es an einem Standsicherheitsnachweis für die Treppe zum Dachgeschoss. Im Rahmen der Wertermittlung wird für das ausgebauten Dachgeschoss daher lediglich eine eingeschränkte Nutzung unterstellt.

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 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.

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 **249,320/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus sowie Einfamilienhaus** bebauten Grundstück in

45889 Gelsenkirchen

Deichstraße 24

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts und DG sowie zwei Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet

zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2024 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Bismarck	6656	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

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 2 ImmoWertV 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.

Wohnungs- oder Teileigentum kann auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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	=	18.06.2024
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 18.06.2024 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	18.06.2024	× 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 = 249,320/1.000) 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)	× 249,320/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	32.411,60 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 32.411,60 € <u>rd. 32.400,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.06.2024 **32.400,00 €**.

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 Vergleichsverfahren (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	lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	1	SE Nr. 5, 2. OG rechts	81,90		5,35	438,17	5.258,04
		SE Nr. 5, DG	85,00		-	150,00	1.800,00
	2	Garage Nr. 2, Hof		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			166,90	1,00		618,17	7.418,04

Die **tatsächliche Nettokaltmiete konnte nicht ermittelt werden und weicht höchstwahrscheinlich von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete 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)	7.418,04 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.435,08 €
jährlicher Reinertrag	= 4.982,96 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	- 1.053,00 €
3,25 % von 32.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	= 3.929,96 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 16,938
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 66.565,66 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 32.400,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 98.965,66 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 98.965,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 7.233,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 91.732,66 €
	rd. 91.700,00 €

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.

Wohnfläche

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden 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 (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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 aktuellen Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen, gültig ab dem 01.01.2024

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Für Wohnungen in Gebäuden bis 1948 und einer Größe > 60 m² bis 90 m² liegt der mittlere Mietwert bei 6,05 €, bei einer Spanne von 5,63 € bis 6,46 €.

Die wesentlichen Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften werden durch entsprechende Anpassungen wie folgt berücksichtigt:

Gebäudezustand weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 €
kein Balkon vorhanden:	-0,22 €
<u>innenliegendes Bad ohne Fenster:</u>	<u>-0,17 €</u>
Zu-/Abschläge gesamt:	-0,70 €

Es ergibt sich ein Mittelwert in Höhe von 5,35 €, bei einer Spanne von 4,93 € bis 5,76 €.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des Objektzustandes hält der Sachverständige einen Mietwert in Höhe von 5,35 €/m² für marktgerecht.

Für das ausgebaute aber nicht zu Wohnzwecken genehmigte Dachgeschoss setzt der Sachverständige einen pauschalen Mietzins in Höhe von rd. 150,00 € (ca. 1,75 €/m²) im Monat an.

Die Garage im Hof wird mit einer pauschalen Miete in Höhe von 30,00 € angesetzt.

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)

- für die Mieteinheit SE Nr. 5, 2. OG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.130,22
Mietausfallwagnis	2,00	----	105,16
Summe			1.655,38 (ca. 31 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit SE Nr. 5, DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Instandhaltungskosten	----	6,90	586,50
Mietausfallwagnis	2,00	----	36,00
Summe			622,50 (ca. 35 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage Nr. 2, Hof :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	7,20
Summe			157,20 (ca. 44 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Nach der aktuellen Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen liegt der Liegenschaftszinssatz für vermietetes Wohnungseigentum im gesamten Stadtgebiet bei einem Mittelwert von 3,2 %, die Standardabweichung beträgt 2,1.

Es ergeben sich folgende Einflussgrößen:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Miete, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Je größer die Mietfläche, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz

Unter Beachtung der örtlichen Marktsituation wird im vorliegenden Fall ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 3,25 % 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [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	-6.233,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • mangelnde Erhaltungsrücklage, Risiko einer Sonderumlage 	-25.000,00 €
Summe	-6.233,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-1.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsstau 	-1.000,00 €
Summe	-1.000,00 €

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Instandhaltung, 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.

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors (Immobilienrichtwert) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 1.450,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.450,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.06.2024	× 1,00	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	E02
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	× 0,88	E02
Gebäudestandard	mittel	einfach	× 0,86	E02
Wohnfläche [m ²]	70,00	82,00	× 1,04	E02
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	E02
Vermietung	unvermietet	vermietet	× 0,95	E02
Anzahl Wohneinheiten	7 - 12	5	× 1,11	E02
Baujahr	1982	ca. 1900	× 0,80	E02
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 970,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			+/- 0,00 €/m ²	
insgesamt +/- 0,00 €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 970,00 €/m²	

4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E01 - Stichtag

Eine Anpassung / Indexierung des Richtwertes zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da es sich um einen aktuellen Immobilienrichtwert aus dem Jahr 2024 handelt.

E02

Die Anpassung der jeweiligen Zustandsmerkmale erfolgt auf Basis der Immobilienrichtwertauskunft für Eigentumswohnungen in der entsprechenden Richtwertzone des zuständigen Gutachterausschusses (siehe hierzu Anlage 12 des Gutachtens).

4.6.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	= 970,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+/- 0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 970,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 82,00 m ²	
Zwischenwert	= 80.000,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 15.000,00 €	E03
vorläufiger Vergleichswert	= 95.000,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 95.000,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 7.233,00 €	E04
Vergleichswert	= 87.767,00 € rd. <u>87.800,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2024 mit rd. **87.800,00 €** ermittelt.

4.6.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E03 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert

Das als nicht zu Wohnzwecken ausgebaute (bzw. nicht zu Wohnzwecken genehmigte) Dachgeschoss wird mit einem pauschalen Wertzuschlag angesetzt. Das Sondernutzungsrecht an der Garage wird auf Basis von Vergleichswerten für Garagen / Stellplätze im Wohnungseigentum angesetzt.

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
ausgebautes Dachgeschoss, pauschal rd.	10.000,00 €
Sondernutzungsrecht Garage Nr. 2	5.000,00 €
Summe	15.000,00 €

E04- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens 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		-6.233,00 €
• mangelnde Erhaltungsrücklage, Risiko einer Sonderumlage	-25.000,00 €	
Summe		-6.233,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-1.000,00 €
• Unterhaltungsstau	-1.000,00 €	
Summe		-1.000,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **91.700,00 €** und der **Vergleichswert** mit rd. **87.800,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Vergleichsfaktoren** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $= 1,00$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[91.700,00 € x 1,00 + 87.800,00 € x 1,00] ÷ 2,00 = rd. **90.000,00 €**.

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).

Der Verkehrswert für den **249,320/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus sowie Einfamilienhaus** bebauten Grundstück in

45889 Gelsenkirchen

Deichstraße 24

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts und DG sowie zwei Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bismarck	6656	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bismarck	4	139

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2024 mit rd.

90.000 €

(in Worten: neunzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Recklinghausen, den 01. 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.

5.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**
Flur 4 Flurstücksnummer 139

in **45889 Gelsenkirchen, Deichstraße 24**
Wertermittlungstichtag: **18.06.2024**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungs- eigentum Nr. 5	baureifes Land	frei	243,45	534,00	32.400,00	
Summe:			243,45	534,00	32.400,00	

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungs- eigentum Nr. 5	Wohn- und Geschäftshaus	./.	./.	166,90	ca. 1900	80	25

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnungs- eigentum Nr. 5	7.418,04	2.435,08 € (32,83 %)	3,25	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	194,20 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-43,34 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	539,25 €/m² WF/NF
bereinigter relativer Verkehrswert:	582,59 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	12,13
bereinigter relativer Verkehrswert/Rohertrag:	13,11
Verkehrswert/Reinertrag:	18,06

Ergebnisse	
Ertragswert:	91.700,00 €
Vergleichswert:	87.800,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	90.000,00 €
Wertermittlungstichtag	18.06.2024

5.2 Plausibilitätskontrolle

Zusätzlich zu meinen eigenen Beobachtungen wurden aber auch die Marktberichte des zuständigen Gutachterausschusses herangezogen. Die dort durchgeführten statistisch-mathematischen Berechnungen haben gezeigt, dass weitere Verkäufe von vergleichbaren Objekten beträchtliche Schwankungsbreiten aufwiesen. Diese Schwankungsbreiten resultieren nicht nur aus Lage und Ausstattungsfaktoren, sondern auch aus den Faktoren Eigennutzung oder Weitervermietbarkeit. Die Qualität des ausgewerteten Datenmaterials ist nicht vollständig überprüfbar und der Berichtszeitraum bereits ca. 2 Jahre alt, so dass diese Daten lediglich eingeschränkt vergleichbar sind. So sind beispielsweise auf den Seiten 62 und 64 des letzten Grundstücksmarktberichts nachfolgende Kennzahlen genannt:

Kennzahlen Mittelwerte und Standardabweichungen

Wertrelevante Position	Mittelwert Marktbericht	Standard-Abweichung +/-	Ergebnis im Gutachten
Liegenschaftszins	3,20	2,10	3,25
Rohertragsfaktor	14,80	4,70	13,11
Wohn-/Nutzfläche m ²	64	19	82 / 85
Miete	5,79	0,66	5,35 / 1,75
RND (Jahre)	30	12	25
Kaufpreis €/m ² WF/NF	1.290	./.	583

Vom Gutachterausschuss wird gem. § 8 Abs. 2 ImmoWertV der Vergleichswert im Wesentlichen aus schadensfreien Objekten abgeleitet. Deshalb beziehen sich die vorstehenden Daten auf ein fiktiv schadensfreies Objekt ohne Berücksichtigung besonderer Grundstücksmerkmale. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Vergleichbarkeit beachtet.

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 Juni 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: Wohnflächenberechnung
- Anlage 12: Immobilienrichtwertauskunft

Die Anlagen 2 – 12 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: Wohnungseingangstür
ETW Nr. 5 (2. OG rechts)



Bild 14: Treppe zum Dachgeschoss
(ETW Nr. 5)

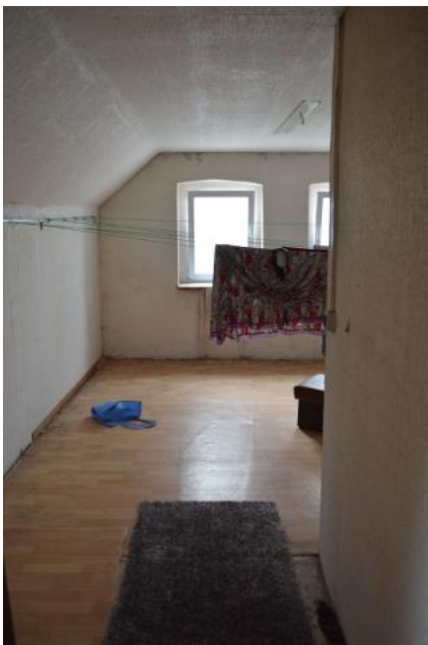


Bild 15: Zimmer Dachgeschoss



Bild 16: Zimmer Dachgeschoss

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 7



Bild 17: Badezimmer Dachgeschoss



Bild 18: Ansicht Dachraum