

Amtsgericht Gelsenkirchen  
005 K 004/22  
Bochumer Straße 79

verantwortlich:  
Dennis von Schamann,  
Immobilien-Sachverständiger

45886 Gelsenkirchen

**Datum: 20.09.2022**  
**Az.: GA 222/22**

**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 (EIP05)

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

**Dr. Reinhard Diekmann**

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung  
von Schadstoffen in Böden, Grund-  
wasser und industriellen Abwässern  
der IHK Nord Westfalen



**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 Gelsenkirchen, Blatt 2980 eingetragenen  
**250/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem  
**Mehrfamilienhaus** bebauten Grundstück  
**in 45881 Gelsenkirchen, Boeckerstraße 116,**  
**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung EG links,**  
**im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**



**- ohne Innenbesichtigung -**

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag  
**16.08.2022** ermittelt mit rd.

<b>Verkehrswert:</b>	<b>48.000 €</b>
<b>abzgl. Sicherheitsabschlag:</b>	<b>- 5.000 €</b>
<b>vorl. Verkehrswert:</b>	<b>43.000 €</b>

**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](mailto:info@tasche-vonschamann.de)

🌐 [www.tasche-vonschamann.de](http://www.tasche-vonschamann.de)

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

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist nur ein unvollständiger Teil des Gutachtens.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
	<b>Inhaltsverzeichnis.....</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	10
2.4	Privatrechtliche Situation .....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	13
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	13
2.8	Drittverwendungsmöglichkeit .....	14
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....</b>	<b>15</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	15
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus .....	15
3.3	Nebengebäude .....	18
3.4	Außenanlagen.....	18
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im EG links.....	18
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	19
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	20
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>22</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	22
4.2	Vorbemerkungen .....	22
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung .....	23
4.4	Bodenwertermittlung.....	24
4.5	Vergleichswertermittlung.....	28
4.6	Ertragswertermittlung.....	35
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	43

---

<b>5</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>45</b>
5.1	Wertermittlungsergebnisse .....	48
<b>5.2</b>	<b>Plausibilitätskontrolle .....</b>	<b>49</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>50</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	50
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	51
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	51
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>52</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus hier zu bewerten: Wohnungseigentum Nr. 1, Erdgeschoss links mit zwei Kellerräumen Nr. 2
Objektadresse:	Boeckerstraße 116 45881 Gelsenkirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 2980, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bismarck, Flur 1, Flurstück 742 (520 m <sup>2</sup> )
Miteigentumsanteile:	250,00/1.000,00stel Miteigentumsanteil an dem Grund- stück

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 24.05.2022, soll ein schriftliches Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes erstellt werden.
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Wertermittlungsrichtlinie (WertR) (Sachwertrichtlinie – SW-RL, Vergleichswertrichtlinie – VW-RL und Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Wertermittlungsstichtag:	16.08.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	16.08.2022 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 16.08.2022 wurden die Verfah- renseteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Rahmen des Ortstermins erfolgte lediglich eine einfa- che Außenbesichtigung.

Die im Gutachten verwendeten Angaben beruhen daher auf Erkenntnissen aus dem Ortstermin und insbesondere auf eingesehenen Unterlagen. Sie werden bei den nachfolgenden Berechnungen als richtig unterstellt. Zudem ist dem Sachverständigen das angrenzende und baugleiche Wohnhaus Nr. 118 (durch die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens aus September 2022) umfänglich bekannt.

Mangels Innenbesichtigung konnte die tatsächliche Nutzung und Raumaufteilung des Bewertungsobjektes nicht ermittelt werden.

Die vorhandenen Flächenangaben wurden daher ohne örtliches Aufmaß anhand von Bauunterlagen auf Plausibilität überprüft und bei der Wertermittlung berücksichtigt. Es können daher bei den zugrunde gelegten Flächen geringe Abweichungen gegeben sein, so dass diese nur im Rahmen dieser Wertermittlung gültig sind. Für die Flächenangaben kann daher keine Haftung übernommen werden.

**Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.**

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.**

Verfahrensbevollmächtigte:

**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, Flächenberechnung)
- aktuelle Bodenrichtwertkarte
- aktueller Grundstücksmarktbericht
- Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses
- aktueller Mietspiegel
- Teilungserklärung / Aufteilungsplan
- Unterlagen der WEG-Verwaltung
- Gutachten GA 103/22 zu AZ 005 K 074/20
- Örtliche Feststellungen / Fotos

Vom Sachverständigen wurden zu folgenden Themenbereichen Auskünfte eingeholt:

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

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin Frau Langer 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 v. g. 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:

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf (ca. 38,1 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
AS Gelsenkirchen Zentrum (ca. 1,5 km entfernt)

Bahnhof:  
Hauptbahnhof Gelsenkirchen (ca. 4,0 km entfernt)

Flughafen:  
Loemühle (ca. 13,8 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 7,1 %
- Stadt Gelsenkirchen 14,7 %

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Beeinträchtigungen:	geringe Immissionen (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 17,5 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 30 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 520 m <sup>2</sup> ;
	<u>Bemerkungen:</u> 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 eingeschränkt vorhanden; Sackgasse
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Bergbauliche Verhältnisse:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Wilhelmine Victoria 5" 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.</p> <p>Zudem liegt das Bewertungsgrundstück über dem Bewilligungsfeld "Consol-Gas". Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Bergschäden infolge von Bodenbewegungen sind gemäß Auskunft bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten.</p>

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende (wertbeeinflussende) Eintragungen:

lfd. Nr. 1: beschränkt persönliche Dienstbarkeit  
(Grundstücksnutzung)

lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerung

Auftragsgemäß ist der unbelastete Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln.

**Anmerkung:**

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke: nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Belegungs-/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).

Dichtheitsprüfung: Ob eine Zustands- und Funktionsprüfung (ehemals Dichtheitsprüfung) der privaten Abwasserleitungen gemäß Landeswassergesetz (LWG) am Bewertungsgrundstück bis zum Wertermittlungsstichtag 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 Stadt Gelsenkirchen nicht.

Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Gebäude unter der Adresse Kurt-Schumacher-Straße 161, welches in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als inventarisiertes Gebäude eingetragen ist. Dies bedeutet, dass die Denkmalüberprüfung noch nicht abgeschlossen ist. Damit kann bei Veränderungen auf dem Bewertungsgrundstück der sogenannte Umgebungsschutz wirksam werden.

### 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. 79 folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;  
 II = 2 Vollgeschosse (max.);  
 GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl);  
 o = offene Bauweise

Zudem bestehen eine Baulinie und eine Baugrenze.

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.

Vorkaufsrechtssatzung: Das Flurstück liegt in der Vorkaufsrechtssatzung "Schalke-Nord/Bismarck-West".

Stadterneuerung: Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich "Schalke-Nord", für welches es ein integriertes Entwicklungskonzept gibt.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. **Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.** Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

### 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.**

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt vier Wohnungen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 1 wird von einem der Eigentümer eigengenutzt.

Auf dem Grundstück befinden sich weder Garagen noch PKW-Stellplätze.

## 2.8 Drittverwendungsmöglichkeit

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes und der Gebäude ist nachhaltig gewährleistet. Eine andere Nutzung ist aufgrund des vermutlichen Grundrisszuschnittes, der Ausstattung, der Lage und insbesondere des Planungsrechtes lediglich eingeschränkt gegeben. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht mehr vorhanden,

### 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 soweit 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.

**Auf eine ausführliche Gebäude(-innen)beschreibung muss mangels Innenbesichtigung und Auskunft der Verfahrensbeteiligten verzichtet werden. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird aufgrund der Außenbesichtigung, der Unterlagen aus der Bauakte und den Auskünften der WEG-Verwalterin eine einfache bis mittlere Ausstattung unterstellt.**

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;  
zweigeschossig;  
unterkellert;  
nicht ausgebautes Dachgeschoss;  
zweiseitig angebaut

Baujahr: ca. 1953 (gemäß Schlussabnahmeschein)

Modernisierung: Gemeinschaftseigentum: leicht modernisiert  
Sondereigentum: nicht bekannt

Energieeffizienz:	Ein Energieausweis vom 26.09.2008 (gültig bis 25.09.2018) liegt vor. Der Energieverbrauchs-kennwert liegt bei 276,7 kWh/(m <sup>2</sup> a), Energieverbrauch für Warmwasser enthalten.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

#### Kellergeschoss:

Flur, Fahrradkeller, Waschkeller, Wohnungskeller

#### Erdgeschoss:

2 Wohnungen (ETW Nr. 1 und Nr. 2)

#### Obergeschoss:

2 Wohnungen (ETW Nr. 3 und Nr. 4)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Hohlblockstein
Umfassungswände:	Hüttenbims-Hohlblockstein
Innenwände:	Ziegelmauerwerk bzw. Schwemmsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetonrippendecke mit Bimsprofilsteinen
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton  <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Kunststein  <u>Geschosstreppe (vermutlich):</u> Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	mangels Innenbesichtigung keine Angaben möglich
Heizung:	vermutlich Etagenheizungen (gemäß Energieausweis Anlagentechnik der Baujahre 1979 und 2004), mit festen Brennstoffen (Gas)
Lüftung:	augenscheinlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	mangels Innenbesichtigung keine Angaben möglich; vermutlich über die Etagenheizung

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkon, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	mangels Innenbesichtigung keine Angaben möglich
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt und nicht ersichtlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Nebengebäude

#### 3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine vorhanden

#### 3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine vorhanden

### 3.4 Außenanlagen

#### 3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG links

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss links im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet nebst zwei Kellerräumen Nr. 1 im Kellergeschoss.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 59,52 m<sup>2</sup>; die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch auf Plausibilität überprüft

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:  
3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Balkon, 2 Keller;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 18,79 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen
  - Schlafzimmer rd. 15,13 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen
  - 1. Kinderzimmer rd. 10,29 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen
  - Küche rd. 10,07 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen
  - Flur rd. 2,99 m<sup>2</sup> innenliegend
  - Bad rd. 3,43 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen
  - Balkon rd. 0,66 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen
- insgesamt 61,36 m<sup>2</sup>  
abzgl. 3 % Putz = 59,52 m<sup>2</sup>

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, Flurkonzept

Besonnung/Belichtung: normal

### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

**Mangels Innenbesichtigung ist keine ausführliche Innen- bzw. Ausstattungsbeschreibung möglich. Es werden lediglich die Merkmale beschrieben, die im Rahmen der Außenbesichtigung erfasst werden konnten.**

#### 3.5.2.2 ETW Nr. 1

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;  
Fensterbänke außen aus Metall

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

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

besondere Bauteile: Balkon

Baumängel/Bauschäden: mangels Innenbesichtigung und Auskunft der Verfahrensbeteiligten keine Angaben möglich

wirtschaftliche Wertminderungen: mangels Innenbesichtigung und Auskunft der Verfahrensbeteiligten keine Angaben möglich

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Mangels Innenbesichtigung und Auskunft der Verfahrensbeteiligten sind keinerlei Angaben zum baulichen Zustand und zur Ausstattung möglich. Da ein Eigentümer die Wohnung selbst nutzt, wird ein normaler Zustand unterstellt.

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Keller Nr. 1 (zwei Kellerräume im Kellergeschoss)

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Hausgeld: Die Höhe des aktuellen Hausgeldes konnte nicht ermittelt werden.

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):	Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwalterin besteht zum 22.08.2022 eine Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) in Höhe von 0,00 Euro. Somit existiert KEINE Rücklage. Es ist daher davon auszugehen, dass etwaige zukünftige Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen über Sonderumlagen finanziert werden müssen. Entsprechende Beschlüsse liegen zum Wertermittlungsstichtag jedoch noch nicht vor.

### 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 Ortsteil Schalke-Nord.

Die Eigentumswohnanlage besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen. Der bauliche Zustand der Eigentumswohnanlage ist normal. Es besteht stellenweise ein leichter Instandhaltungs- und Modernisierungstau.

Stellplätze sind nicht vorhanden. Die rückseitigen Gartenflächen stehen gemäß Teilungserklärung im gemeinschaftlichen Eigentum, ebenso die sich im Kellergeschoss befindlichen Wasch-, Trocken- und Fahrradräume.

Das Bewertungsobjekt umfasst gemäß Teilungserklärung die sich im Erdgeschoss links befindliche Wohnung (im Aufteilungsplan mit Nr. 1 beziffert) nebst zwei Kellerräumen im Kellergeschoss. Zum Wertermittlungsstichtag wird das Bewertungsobjekt von einem der Eigentümer eigengenutzt. Über die exakte Raumaufteilung und über den baulichen Zustand sowie die Ausstattung im Inneren des Gebäudes können mangels Innenbesichtigung und Auskunft der Verfahrensbeteiligten keine gesicherten Auskünfte erteilt werden.

**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 zwingend notwendigen Maßnahmen für die Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden berücksichtigt werden. Gemäß Außenbesichtigung liegen diese jedoch nicht vor. Mangels Innenbesichtigung sind etwaige Schäden und/oder Mängel im Gebäude und in der Eigentumswohnung nicht bekannt.

Die Verantwortung für die Durchführung der erforderlichen Reparaturen im Gemeinschaftseigentum trägt die WEG-Verwalterin, wenngleich die Kosten dafür von der Eigentümergemeinschaft aufzubringen sind. Gemäß Auskunft der WEG-Verwalterin ist jedoch keine Erhaltungsrücklage vorhanden. Es ist daher davon auszugehen, dass für zukünftige Modernisierungen und/oder Sanierungen Sonderumlagen erhoben werden müssen. Laut Auskunft der WEG-Verwalterin können jedoch aufgrund der finanziellen Situation von drei der insgesamt vier Eigentümern aktuell keine Sonderumlagen getätigt und somit keine Maßnahmen beschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuwegung zum Haus Nr. 116 (und zu den Nachbarhäusern Nr. 112, Nr. 114 und Nr. 118) über das Flurstück 746 erfolgt. Bei diesem Flurstück handelt es sich laut den vorliegenden Unterlagen um einen "Privatweg", an dem sämtliche Miteigentümer der Eigentumswohnanlagen Haus Nr. 112 bis Haus Nr. 118 anteilig partizipieren. Dieses Flurstück ist jedoch nicht Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens.

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 **250/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrfamilienhaus** bebauten Grundstück in

**45881 Gelsenkirchen**

**Boeckerstraße 116**

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**

zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2022 ermittelt:

<b>Wohnungsgrundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>		
Gelsenkirchen	2980	1		
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>	
Bismarck	1	742		520 m <sup>2</sup>

### 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 ist der Marktwert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes (Wohnungseigentum) vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln, weil dies den üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen auf dem regionalen Immobilienmarkt entspricht. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von tatsächlichen Kaufpreisauswertungen. Durch den Sachverständigen wurden tatsächliche Vergleichskaufpreise recherchiert (Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses), welche für das direkte Vergleichswertverfahren angewandt werden können.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Da die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist, wird zusätzlich eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Sowohl bei der Vergleichswert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind

## 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. § 15 i.V. mit § 16 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 9 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### 4.4.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **beitrags-/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) **180,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. 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
Freies Feld	=	Boeckerstraße

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.08.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,6
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	520 m <sup>2</sup>
Freies Feld	=	Boeckerstraße

## Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 05.07.2022 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)	= <b>180,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	16.08.2022	× 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			= 180,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	0,8	0,6	× 0,87	E4
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	520	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E5
Vollgeschosse	III	II	× 1,00	E6
Freies Feld	Boeckerstraße	Boeckerstraße	× 1,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 156,60 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>156,60 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 520 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 81.432,00 € <b>rd. 81.400,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **81.400,00 €**.

#### 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 Grundstücksmerkmalen ausgewiesen. Für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Mietwohnhäuser) ist der Bodenrichtwert gemäß Anlage 11 der WertR 2006 auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen. Die GFZ des Bewertungsgrundstückes beträgt rd. 0,6 und liegt somit unter der GFZ des Richtwertgrundstückes. Die Umrechnungstabelle sieht hierfür folgende Anpassung vor:  $0,8 = 0,90$  und  $0,6 = 0,78$  somit  $0,78 / 0,90 = \mathbf{0,87}$

##### 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 Mittel der durchschnittlichen Grundstücke und der Bebauung in der Richtwertzone. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung zur Ausnutzung des Grundstückes bereits über die GFZ. 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 = 250/1.000) 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.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	81.400,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	81.400,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 250/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	20.350,00 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 20.350,00 € <b><u>rd. 20.400,00 €</u></b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag **20.400,00 €**.

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 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 (Gebädefaktoren), 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 Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

## 4.5.2 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 zeitlicher 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 (Gebäundefaktoren), 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.

### 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 Bewertungsobjektes (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 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	40.000,00	38.000,00	22.000,00	24.500,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	60,00	60,00	61,00	40,00	40,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	666,67	622,95	550,00	612,50
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 16.08.2022</b>					
Kaufdatum/Stichtag	16.08.2022	28.08.2020	30.11.2020	08.10.2018	17.09.2020
zeitliche Anpassung		× 1,20	× 1,20	× 1,30	× 1,20
Erläuterung		E145			
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		800,00	747,54	715,00	735,00
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	60,00	60,00	61,00	40,00	40,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 0,96	× 0,96
Erläuterung		E146			
Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Erläuterung		E147			
Geschosslage	Hochparterre	EG	EG	EG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,02	× 1,02	× 1,02	× 1,02
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		816,00	762,49	700,13	719,71
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		816,00	762,49	700,13	719,71

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6 (A)	7	8 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	25.000,00	20.000,00	40.000,00	30.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	60,00	40,00	48,00	60,00	60,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	625,00	416,67	666,67	500,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 16.08.2022</b>					
Kaufdatum/Stichtag	16.08.2022	01.10.2018	31.10.2018	10.12.2020	15.10.2021
zeitliche Anpassung		× 1,30	× 1,30	× 1,20	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		812,50	541,67	800,00	500,00
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	60,00	40,00	48,00	60,00	60,00
Anpassungsfaktor		× 0,96	× 0,99	× 1,00	× 1,00
Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	Hochparterre	2. OG	k. A.	k. A.	EG
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 1,00	× 1,00	× 1,02
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		772,20	536,25	800,00	510,00
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		772,20	536,25	800,00	510,00

#### 4.5.1 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 8)

##### E159 – E459

Es handelt sich um Vergleichspreise aus (tlw. baugleichen) Wohnhäusern in der direkten Nachbarschaft, welche der zuständige Gutachterausschuss schriftlich mitgeteilt hat.

##### E145

##### Kaufdatum/Stichtag

Die Anpassung des Verkaufsjahres wurde auf Basis des vom Gutachterausschuss veröffentlichten Preisindex für Eigentumswohnungen in der Stadt Gelsenkirchen vorgenommen.

##### E146

##### Wohnungsgröße und Geschosslage

Die Anpassung zur Wohnungsgröße und Geschosslage wurde auf der Grundlage der von Sprengnetter veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (Sprengnetter, Marktdaten, Praxishilfen) für Kaufpreise von Wohnungseigentum vorgenommen.

### Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

$\pm 20,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach  $561,68 \text{ €/m}^2$  -  $842,52 \text{ €/m}^2$ .

2 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	4.570,54 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 6,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	= 761,76 €/m <sup>2</sup> <b>rd. 762,00 €/m<sup>2</sup></b>

#### 4.5.2 Vergleichswert

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	762,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 762,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	× 60,00 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	= 45.720,00 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 45.720,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 45.720,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 2.286,00 €
<b>Vergleichswert</b>	= 43.434,00 € <b>rd. <u>43.400,00 €</u></b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **43.400,00 €** ermittelt.

### 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.

Die nicht vorhandene Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft und die finanzielle Situation der Eigentümer der Gemeinschaft hat zur Folge, dass zukünftig Sonderumlagen erhoben werden müssen. Inwieweit dies überhaupt möglich ist, ist laut Auskunft der WEG-Verwalterin (aufgrund der finanziellen Situation der Eigentümer in der Gemeinschaft) aktuell fraglich. Dies führt zu einem nachhaltigen Modernisierungs- und Sanierungsrisiko innerhalb der Eigentümergemeinschaft. Dieses Risiko kann mathematisch nicht beziffert werden. Dennoch muss diesem Umstand Rechnung getragen werden, da Marktteilnehmer diesen Umstand bei Abgabe eines Gebotes berücksichtigen werden. Es wird daher ein Risikoabschlag in Höhe von 5 % beziffert bzw. wertmindernd berücksichtigt.

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungs-/Sanierungsrisiko • prozentuale Schätzung: -5,00 % von 45.720,00 €	-2.286,00 €
Summe	-2.286,00 €

## 4.6 Ertragswertermittlung

### 4.6.1 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.

## 4.6.2 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **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.

### **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.

### 4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	ETW Nr. 1, EG links	59,52		5,45	324,38	3.892,56
Summe			59,52	-		324,38	3.892,56

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht wegen Eigennutzung von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um **-3.892,56 €** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>3.892,56 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>1.176,99 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 2.715,57 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>3,50 %</b> von <b>20.400,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- <b>714,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.001,57 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei <b>p = 3,50 %</b> Liegenschaftszinssatz und <b>n = 26</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>16,890</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 33.806,52 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 20.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 54.206,52 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 54.206,52 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 2.286,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 51.920,52 €</b>
	<b>rd. 51.900,00 €</b>

#### 4.6.4 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.

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die vorliegende Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche wurde von mir anhand der vorliegenden Bauzeichnungen 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.

##### Rohertrag

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

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

- aus dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen (gültig ab 01.01.2022) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Für Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr 1949 bis 1956 und einer Fläche von 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> beträgt der mittlere Mietwert 5,55 €, die Spanne 5,20 € bis 5,90 €.

Auf Basis des Mietspiegels ergibt sich folgende Anpassung:

- Geschosslage EG: Zuschlag 0,04 €/m<sup>2</sup>

Ausstattung und Zustand der Wohnung sind mangels Innenbesichtigung nicht bekannt, weshalb eine einfache bis mittlere Ausstattung unterstellt wird. Dies führt gemäß Mietspiegel zu einer Anpassung bzw. zu einem Abschlag um - 0,15 €/m<sup>2</sup>.

Der errechnete Mittelwert beträgt demnach 5,44 €, die errechnete Untergrenze 5,09 € und die errechnete Obergrenze 5,81 €.

Der Sachverständige hält für das Bewertungsobjekt (aufgrund der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften) eine Miete in Höhe von rd. 5,45 €/m<sup>2</sup> für marktgerecht.

## Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der zuständige Gutachterausschuss bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt hat.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	373,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	726,14
Mietausfallwagnis	2,00	----	77,85
Summe			1.176,99 (ca. 30 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Für selbstgenutztes Wohnungseigentum liegt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bei 2,54 %, bei einer Standardabweichung von 1,36.

Aufgrund der wertbeeinflussenden Faktoren (Wohnfläche, Miete und Restnutzungsdauer), der Lage und des Gebäudezustandes des Bewertungsobjektes sowie des Mieterklientel im Objekt und in der direkten Umgebung hält der Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,50 % als marktgerecht.

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses bzw. aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen. Die GND beträgt modellkonform pauschal 80 Jahre.

## Restnutzungsdauer

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

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

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Das ca. 1953 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert.

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

Lediglich der Einbau isolierverglaster Kunststofffenster im Sonder- und Gemeinschaftseigentum (ca. 1980) und die Erneuerung der Hauseingangstür (ca. 2000) sind bekannt.

Aufgrund des äußeren Anscheins und der vorliegenden Unterlagen ordnet der Sachverständige das Bewertungsobjekt in die Kategorie „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ein.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2022 - 1953 = 69$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 69 \text{ Jahre} =$ ) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (26 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $80 \text{ Jahre} - 26 \text{ Jahre} =$ ) 54 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2022 - 54 \text{ Jahre} =$ ) 1968.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1968

zugrunde gelegt.

**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 objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungs-/Sanierungsrisiko	-2.286,00 €
• prozentuale Schätzung: -5,00 % von 45.720,00 €	
Summe	-2.286,00 €

## 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 Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit rd. **43.400,00 €** und der Ertragswert mit rd. **51.900,00 €** 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 **mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten** 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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt. 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:  
[ 51.900,00 € x 1,00 + 43.400,000 x 1,00 ] ÷ 2,00 = rd. **47.700,00 €**.

## 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).**

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Unterlagen und unter Einbeziehung der Finanzierbarkeit derartiger Immobilienobjekte bei der augenblicklichen Lage auf dem Hypothekenmarkt (**derzeitige Einschränkungen gemäß „Basel III“**) ergibt sich der nachstehend geschätzte Verkehrswert. Dieser ist daher am Immobilienmarkt nur bei einer angemessenen langen Vermarktungsdauer mit professioneller Vorgehensweise zu erzielen.

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

Der **Verkehrswert** für den **250/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrfamilienhaus** bebauten Grundstück in

**45881 Gelsenkirchen**

**Boeckerstraße 116**

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1** bezeichnet

<b>Wohnungsgrundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Gelsenkirchen	2980	1
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
Bismarck	1	742

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2022 mit rd.

**48.000 €**

**(in Worten: achtundvierzigtausend Euro)**

geschätzt.

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

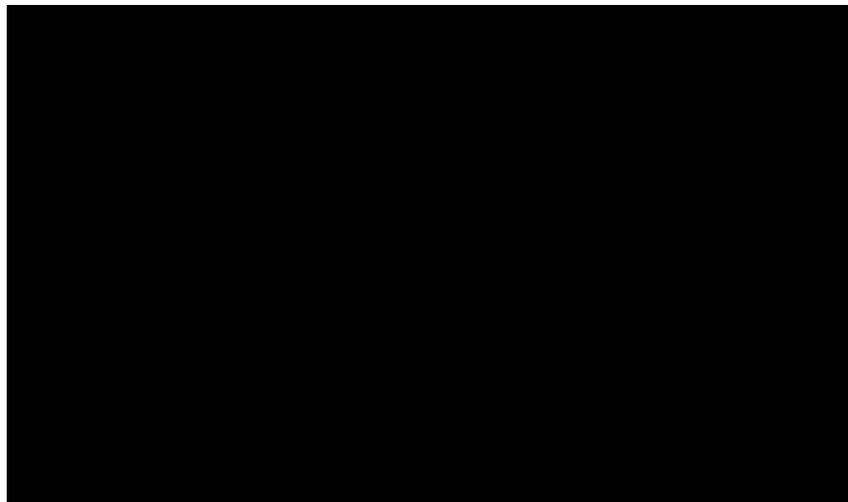
**43.000 €**

**(in Worten: dreiundvierzigtausend 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 21. September 2022



## 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

Für die **Eigentumswohnung Nr. 1**in **45881 Gelsenkirchen, Boeckerstraße 116**Flur **1**Flurstücksnummer **742**Wertermittlungstichtag: **16.08.2022**

<b>Bodenwert</b>					
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigen- tum	baureifes Land	frei	156,54	520,00	20.400,00
Summe:			156,54	520,00	20.400,00

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigen- tum	Mehrfamili- enhaus	./.	./.	60,00	1953	80	26

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnungseigen- tum	3.892,56	1.176,99 € (30,24 %)	3,50	----	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	341,90 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-38,41 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>806,45 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>bereinigter relativer Verkehrswert:</b>	<b>844,86 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>12,33</b>
<b>bereinigter relativer Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>13,03</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>17,68</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	51.900,00 €
Vergleichswert:	43.400,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>48.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	05.07.2022

<b>Bemerkungen:</b> Mangels Innenbesichtigung erfolgt ein Sicherheitsabschlag. Der vorläufige Verkehrswert beträgt daher 43.000,00 €.
--

## 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 65, 67 und 81 des letzten Grundstücksmarktberichts nachfolgende Kennzahlen genannt:

### **Kennzahlen Mittelwerte und Standardabweichungen**

<b>Wertrelevante Position</b>	<b>Mittelwert Marktbericht</b>	<b>Standard- Abweichung +/-</b>	<b>Ergebnis im Gutachten</b>
Liegenschaftszins	2,54	1,36	3,50
Rohertragsfaktor	17,60	5,13	13,03
Wohnfläche m <sup>2</sup>	74	26	60
Miete	5,55	0,35	5,45
RND (Jahre)	33	13	26
Kaufpreis €/m <sup>2</sup> WF/NF	1.035	444	845

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

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**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 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage, Stand 2010
- [8] Oswald / Abel: Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden – Typische Erscheinungsbilder, Beurteilungskriterien, Grenzwerte; Vieweg Verlag, 3. Auflage, Stand 2005
- [9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2014/2015 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 22. Auflage, Stand 2014/2015

## 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 September 2022) 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: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

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

## Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Umgebung



Bild 2: Zuwegung zum Gebäude (Flurstück 746)

**Anlage 1: Fotos**

Seite 2 von 3



Bild 3: Frontansicht



Bild 4: Rückansicht

**Anlage 1: Fotos**

Seite 3 von 3



Bild 5: Gartenanlage



Bild 6: Hauseingangsbereich