

von der IHK Nord-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. **Architektur (FH)**
Dipl. Wirt.-Ing. **Immobilienbewertung (FH)**

Veit Tettenborn

Marl Gudrunstraße 1a
45770 Marl
Telefon 02365 924 399 0
E-Mail info@gutachten-tettenborn.de

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. MAL-1022-W12

für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 12** und Balkon im 4. Obergeschoss nebst Kellerraum
Hügelstraße 2, Buerer Straße 85, 87, 87a, 45899 Gelsenkirchen
im Auftrag des Amtsgerichts Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 006/22**
zum Stichtag 27.07.2022



Ermittelter Verkehrswert

85.000 €

Marl, den 19.10.2022

Inhaltsverzeichnis

	Seite
ÜBERSICHTSBLATT	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	7
2.2 Mikrolage Hügelstraße	9
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Flächen- und Massenangaben	23
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	24
3 WERTERMITTLUNG	25
3.1 Bewertungsmodell	26
3.2 Bodenwertermittlung	28
3.3 Ertragswertermittlung	30
3.4 Vergleichswertverfahren	37
3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	41
4 VERKEHRSWERT	43
4.1 Verfahrenswahl	43
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	44
5 ANLAGEN	45
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Auszug Teilungserklärung und Ergänzung Teilungserklärung	
5.7. Baulastunterlagen	
5.8. Fotos der Ortsbesichtigung	

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt	Wohnung Nr. 12 und Balkon im 4. Obergeschoss	
Ortstermin		27.07.2022
Wertermittlungsstichtag		27.07.2022
Objektadresse	Hügelstraße 2 45899 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstücke	95 / 44, 45	
Objektinformationen	Baujahr	1995
	Alter	27 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	53 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	1.480 m ²
	Wohnfläche	68 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	185 €/m ²
	Bodenwert (relativ)	245 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	363.000 €
	Bodenwert (anteilig)	12.000 €
1. Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	119.000 €
2. Verfahren	vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	108.800 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 21,6)	119.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 34.350 €
	Rundung	350 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 15,43)	85.000 €
Ermittelter Verkehrswert		85.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelsenkirchen Herr Wobbe Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 006/22	
Auftrag vom:	28.06.2022	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 329/10.000stel Mit- eigentumsanteils an dem Grundstück Hügelstraße 2, Buerer Straße 85, 87, 87a, 45899 Gelsenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 und Balkon im 4. Obergeschoss nebst Kellerraum. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Wohnung Nr. 12 und Balkon im 4. Obergeschoss nebst Kellerraum Hügelstraße 2 45899 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 28998
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstücke	Buer 95 44, 45
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - der Eigentümer - eine Mitarbeiterin der Gläubigerin - der Sachverständige Tettenborn	27.07.2022
	Bei dem Ortstermin konnten das Sondereigentum (Wohnung) und die allge- meinen Räumlichkeiten, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden auf Wunsch der beteilig- ten Personen dem Gutachten nicht beigefügt.	
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	27.07.2022

Unterlagen:**Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:**

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 28.06.2022
- Grundbuchauszug vom 27.06.2022

eingeholte Unterlagen

- Teilungserklärung vom 13.07.2010
- Ergänzung zu der Teilungserklärung vom 16.09.2010
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.12.2021
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.06.2022
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 12.09.2016
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 22.07.2022
- Auskunft zu den Baulasten vom 19.09.2016
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 28.09.2022
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 20.09.2016
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 11.07.2022
- Auskunft der Wohnungsverwaltung vom 24.06.2022
- Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts
 - Baugenehmigung vom 15.04.1994
 - Rohbauabnahme vom 11.05.1994
 - Fertigstellung vom 09.05.1995

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

Der Eigentümer konnte keine Objektunterlagen oder Objektinformationen zur Verfügung stellen. Diese mussten daher von hier beschafft werden.

Das Sachverständigenbüro war in der Vergangenheit bereits mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens in dem Objekt beauftragt worden. Auskünfte und Informationen aus dem vorherigen Gutachten werden in diesem Gutachten auf Aktualität überprüft und verwendet, wenn keine Anzeichen einer Veränderung erkannt werden

Vorbemerkungen zum Gutachten

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Stellungnahme zum Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Grundstücks. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab.¹

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen gemäß Inaugenscheinnahme während des Ortstermins, aus Nachforschungen in den verfügbaren Bauakten und ggf. ergänzend durch Auskünfte des Eigentümers, Auftraggebers oder sonstigen Nutzers erfolgten. Hierbei wurden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausstattungen berücksichtigt, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. In Teilbereichen können hiervon Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen (Installationen Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft. Im Gutachten wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Bei einem abweichenden Kenntnisstand wird im Gutachten näher darauf eingegangen.

Das Objekt wurde nicht auf versteckte Schäden, tierische Schädlinge oder gesundheitsschädigende Baumaterialien untersucht. In diesem Gutachten wurden solche Schäden nur insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich erkennbar und zugänglich waren.

¹ BGH Urteil (1966), in NJW 1968: 150-151.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mögliche Wertminderungen auf den Verkehrswert durch vorhandene Bauschäden ohne jegliche Bestandsaufnahme, technische oder chemische Prüfungen und Vorplanung angesetzt sind. Für eine fachgerechte Bauschadensaufnahme mit abschließender Schadensauflistung sind Spezialkenntnisse und -untersuchungen erforderlich, die im Rahmen einer üblichen Wertermittlung nicht erbracht werden können. Hierfür ist i. d. R. ein Bauschadensgutachter einzubeziehen.

Auch wurden keinerlei Untersuchungen zum Baugrund angestellt. Eigenschaften der Bodenbeschaffenheit und evtl. im Kataster nicht geführte Altlasten können daher nicht beurteilt werden. Im Verdachtsfall wird empfohlen, ein entsprechendes Bodengutachten zu beauftragen.

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

Im Gutachten wird der Begriff Modernisierung zum besseren Verständnis im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs verwendet. Dies bedeutet, dass der Begriff Modernisierung bauliche Maßnahmen beschreibt, die nach allgemeiner Auffassung als Modernisierung verstanden werden, auch wenn diese nicht eine oder alle Anforderungen des Begriffs Modernisierung im juristischen Sinne des Mietrechts (§ 555b BGB) erfüllen.

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB:** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- BauO NRW:** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34) geändert.
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf ausschließlich für den angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen oder Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen gestattet.

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 90 Seiten, inklusive 8 Anlagen und 14 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	<p>Gelsenkirchen ist mit ca. 266.000 Einwohnern² eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p> <p>In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.</p> <p>Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung der neuen Technologien (Solarenergie) und zur Dienstleistungsgesellschaft. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 5,4%; NRW: 7,0%; Stadt Gelsenkirchen: 14,6% (7/2022)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2021 = 78,7 (im Vergleich: 95,1 im Jahr 2007)
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Gelsenkirchen:	<p>Nach Prognosen des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) gehört Gelsenkirchen zu den Kommunen mit dem stärksten Einwohnerrückgang bis zum Jahr 2029. In mehreren, jedoch älteren Studien wird für Gelsenkirchen ein Rückgang der Einwohnerzahl prognostiziert. Nach der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW-Bank 2020 sinkt die Einwohnerzahl. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18- bis 25-jährige) und die Familiengründer (25- bis 44-jährige) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p>

² Quelle: [[https://opendata.gelsenkirchen.de/dataset/gesamtbevoelkerung-nach-alter-und-geschlecht-auf-ebene-der-stadtteile-viertel-jaehrlich-0#{}\]; Stand 12/2021](https://opendata.gelsenkirchen.de/dataset/gesamtbevoelkerung-nach-alter-und-geschlecht-auf-ebene-der-stadtteile-viertel-jaehrlich-0#{})

Immobilienmarkt:

Seit 03/2020 prägt die Corona-Krise und seit 02/2022 der Ukrainekrieg das soziale und wirtschaftliche Leben. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich ab der zweiten Jahreshälfte 2021 im Bereich erhöhter Inflationsraten und einer Rohstoffknappheit. Diese Faktoren führten zu einer weiter steigenden Nachfrage nach Sachwerten, also auch nach Immobilienprodukten, was wiederum steigende Immobilienpreise im Jahr 2021 zur Folge hatte. Da die bevorzugten Standorte schon von einem hohen Preisniveau geprägt sind, verstärkt sich auch die Nachfrage in Nebenstandorten wie in kleineren Städten, und es drängen immer mehr Privatinvestoren auf den Markt. Der Bulwiengesa-Immobilienindex 2022 stieg um 4,6% (Vorjahr 3,6%). Hierbei stieg das Segment der Wohnimmobilien gegenüber den Vorjahren (teils) deutlich, 1a Handelsimmobilien hingegen sind seit 4 Jahren rückläufig. Preistreiber sind Kaufobjekte wie Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, der Mietmarkt zog demgegenüber nur leicht an. Fehlende Baukapazität, geringes Angebot an Baugrundstücken und stark steigende Baupreise sind nicht nur in den Ballungsräumen Bremsen für eine höhere Fertigstellungsquote von Neubauprojekten.

Zum Wertermittlungsstichtag steigen Baufinanzierungszinsen und die Zinsentwicklung ist kaum einzuschätzen. Seit Januar 2022 sind die Finanzierungszinsen bis zum Wertermittlungsstichtag im 10-Jahresbereich um ca. das 4-fache gestiegen und stark volatil. Wie die zukünftige Entwicklung verläuft, kann nicht vorhergesagt werden. Fallende Zinsen auf einem Niveau von vor dem Ukrainekrieg, werden als unwahrscheinlich angesehen. Zum Wertermittlungsstichtag steigt die Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt und die Stimmen mehren sich, dass der Immobilienboom vorbei ist. Verschärfend zu den bisherigen Einschnitten verunsichert insbesondere die Energiekrise die Verbraucher. Demgegenüber verliert die Corona-Krise immer mehr an politischen und sozialen Einfluss.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2022 wurden dem Gutachterausschuss 2.428 Grundstückskaufverträge (Vorjahr 2.548) übersandt. Dies ist nochmals geringfügig weniger als im Geschäftsjahr 2020, markiert jedoch den drittgrößten Wert seit 1990. Hierbei waren ca. 39% Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie rund 42% Wohnungseigentum die ausschlaggebenden Marktsegmente. Die anderen Immobiliensegmente machten nur einen kleinen Teil aus. Trotz rückgängiger Kauffälle und rückgängigem Flächenumsatz (156 ha 2021 zu 278 ha 2020 entspricht -43%) stieg der Geldumsatz deutlich von 529 Mio. € auf 629 Mio. € um rd. 20%. Hieraus lässt sich auf eine allgemeine Preissteigerung von Immobilien in Gelsenkirchen schließen, ohne die Qualität der einzelnen Objekte vergleichen zu können.

Die Mietentwicklung wird in vielen Quellen kritisch gesehen. So wird erwartet, dass die Mieten im unteren Bereich stagnieren. Die Neubaugebiete (Median) liegen gemäß Auswertungen der NRW Bank³ bei 9,30 €/m² und für Bestandsimmobilien in der Weitervermietung bei 5,93 €/m² und somit unterhalb der übrigen Städte im Ruhrgebiet. Aufgrund des für eine Großstadt verhältnismäßig hohen Angebots von Mietwohnungen wird hier kein signifikantes Mietsteigerungspotenzial gesehen.

Gelsenkirchen rangiert bezüglich der prognostizierten Zukunftsaussichten insgesamt auf Rang 371 von 401 und liegt somit im unteren Bereich aller Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland.⁴ Dies hat auch Auswirkungen auf den lokalen Immobilienmarkt. So gehört Gelsenkirchen zu den schwächeren Immobilienmärkten mit einem verhältnismäßig geringen Preisniveau, wobei auch hier merkliche Preissteigerungen im Jahr 2021 spürbar waren.

³ Gelsenkirchen Wohnungsmarktprofil 2021; NRW Bank; Download [www.nrwbank.de]; aktualisiert am 08.06.2022

⁴ Quelle:[<https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/zukunftsatlas-2019/>];aktualisiert am 13.04.2022

2.2 Mikrolage Hügelstraße

Stadtteil Horst:	Horst liegt im Westen Gelsenkirchens und wird im Norden von dem Gelsenkirchener Stadtteil Beckhausen und nach Osten und Süden von den Stadtteilen Schalke-Nord und Heßler begrenzt. Nach Westen grenzt Horst an die Stadt Essen. Zusammen mit dem Stadtteil Beckhausen bildet Horst den Stadtbezirk Gelsenkirchen-West. Horst ist vor allem durch Schloss Horst sowie nach der im Stadtteil gelegenen Zeche Nordstern bekannt. Die Zeche wurde 1993 stillgelegt und der Stadtteil geriet in die Krise. 1997 wurde die Bundesgartenschau an Gelsenkirchen vergeben und das Zechengelände in den Nordsternpark umgewandelt. In dem Stadtteil leben rd. 20.500 Einwohner.
Zentralität:	Im Übergang der Ortsteile Horst und Beckhausen an der 4-spurigen und stark befahrenen Ortsdurchfahrt Kartener Ring. Von dem Bewertungsobjekt bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen Buer sind es ca. 4,5 km und bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen Altstadt ca. 7,5 km.
Visibilität:	Das Grundstück ist von der Straße Kartener Ring gut sichtbar, jedoch nur aus östlicher Richtung anfahrbar.
Erreichbarkeit:	<p>Kartener Ring: Vollausgebaute vierspurige Straße mit mittiger Straßenbahn mit einer Asphaltoberflache, ohne Parkmöglichkeiten, beidseitigen Geh- und Radwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand.</p> <p>Hügelstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberflache, ohne Parkmöglichkeiten, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand (Zone 30).</p> <p>Buerer Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberflache, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand. (Sackgasse Zone 30).</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 4 km (B224) - Autobahn ca. 4 km (A2, A42) - Bus fußläufig erreichbar - U-Bahn 0,85 km - Straßenbahn fußläufig erreichbar - Bahnanschluss ca. 6 km (Gelsenkirchen-Buer) <p>Das Eckgrundstück liegt direkt an drei Straßen. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Bei dem Kartener Ring handelt sich um eine Ortsdurchfahrt mit einem dementsprechend hohen Verkehrsaufkommen und Immissionen. Die Kreuzung Hügelstraße und Kartener Ring ist ampelgeregelt.</p>

Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.

Umfeld:	Uneinheitliche bzw. heterogene Bebauung bestehend aus Mehrfamilienhäusern, teils gewerblich genutzten Gebäuden (Tankstelle/Autohaus), teils kleineren Mehrfamilienhäusern aus unterschiedlichen Baujahren sowie Freiflächen. In der Nähe verläuft eine Bahntrasse, die ebenfalls Lärmimmissionen auf dem Grundstück verursacht. Insgesamt ist die Lage immissionsbelastet mit einer geringen Aufenthaltsqualität.										
Infrastruktureinrichtungen:	In der näheren Umgebung sind Infrastruktureinrichtungen im kleineren Umfang vorhanden. Ein erweitertes Angebot ist in dem Stadtzentrum Horst in ca. 900 m bzw. in den gut erreichbaren Stadtzentren Buer und Altstadt.										
Bodenrichtwertniveau:	Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V ⁵										
	<table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>310 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>215 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>180 €/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(rd. 15% über den Werten von 2021)</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>185 €/m²</td> </tr> </table>	gute Lage:	310 €/m ²	mittlere Lage:	215 €/m ²	mäßige Lage:	180 €/m ²	(rd. 15% über den Werten von 2021)		Bodenrichtwert hier	185 €/m²
gute Lage:	310 €/m ²										
mittlere Lage:	215 €/m ²										
mäßige Lage:	180 €/m ²										
(rd. 15% über den Werten von 2021)											
Bodenrichtwert hier	185 €/m²										
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als immissionsbelastete einfache Wohnlage bewertet.										

⁵ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 34

2.3 Grundstück

Flurstücke:	44, 45
Bauliche Nutzung:	Das Eckgrundstück ist mit drei Mehrfamilienhäusern bebaut und nach dem WEG in Sondereigentume (Wohn- und Teileigentume) aufgeteilt worden.
Größe:	1.480 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Straßenanbindung:	zur Nord-, Südwest- und Südostseite an drei öffentliche Straßen normal angebunden
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück; die nördliche, südöstliche und südwestliche Grundstücksgrenze folgen den Straßenverläufen. Nordwestlich grenzt das Grundstück an ein kleines öffentliches Grundstück. Es ist ein Inselgrundstück, das überwiegend von Straßen umgeben ist. Breite Straßenfront: Kärntener Ring ca. 54,5 m, Hügelstraße ca. 41 m, Buerer Straße ca. 53 m
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Besonnung:	Nennwerte Gartenflächen sind nicht vorhanden; die Eigentumswohnung hat keine Sondernutzungsrechte an Freiflächen
Bewuchs:	kein Bewuchs vorhanden
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße (Buerer Straße) möglich
Störeinflüsse:	In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück mit einem Lärmpegel (tagsüber) von >60, <= 70 dB bis >55, <= 60 dB ausgewiesen ⁶ . In der Lärmkarte des Eisenbahn-Bundesamtes ist die angrenzende Bahntrasse als aktiv gekennzeichnet, für das Grundstück aber keine Lärmbelastung ausgewiesen ⁷ .
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 12.09.2016 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Neuhorst-Horst / Eigentümerin RAG Herne und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

⁶ Quelle: [<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 29.09.2022

⁷ Quelle: [<https://www.http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de/mb3/app.php/application/eba>]; abgerufen am 29.09.2022

In diesem Bereich ist vor Jahrzehnten Steinkohle im Tiefbau (> 100 m Tiefe) abgebaut worden. Beim Abbau von Steinkohle im Tiefbau sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen nach 5 Jahren abgeklungen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Nordstern-Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die THS- Gelsenkirchen.

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:

Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen Referat 60 - Umwelt vom 20.09.2016 ist das Grundstück nicht im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen registriert. Für die Adresse Hügelsstraße 2 liegt ein Hinweis auf eine ehemalige gewerbliche Nutzung (Autovermietung) vor.

Unter Umständen sind bei Nutzungsänderungen orientierende Bodenuntersuchungen in Absprache mit dem Referat Umwelt durchzuführen. Es liegen keine konkreten Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen vor.

Schutzgebiete⁸:

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Baugrund:

Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen bis auf die Altlastenauskunft sind nicht bekannt. Kosten für Bodenuntersuchungen fallen erst bei einer Nutzungsänderung an. Eine Nutzungsänderung ist hier jedoch aktuell nicht absehbar. Somit kann hieraus aktuell kein Wetteinfluss erkannt werden. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt. Von hier erfolgt lediglich ein Hinweis, eine Bewertung erfolgt nicht.

Beurteilung

Insgesamt wird für das Baugrundstück eine minimal risikobehaftete, jedoch physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁸ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de>]; abgerufen am 29.09.2022

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen Zulässigkeit nach BauGB, § 34 (Umgebungsanpassung) Das Baurecht richtet sich nach dem Internetportal der Stadt Gelsenkirchen nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.
Besonderes Städtebaurecht:	Gemäß den Darstellungen des Internetportals der Stadt Gelsenkirchen liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.

Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist direkt an mehrere öffentliche Straßen angebunden; augenscheinlich sind die Straßen mit den öffentlichen Erschließungsanlagen hinreichend ausgebaut, sodass die gesicherte Erschließung (§§ 30, 34, 35 BauGB) gegeben ist.

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie nach tatsächlichen Eigenschaften baulich nutzbar. Somit besteht baureifes Land (§3 ImmoWertV).

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 22.07.2022 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:	Für die Bewertung wurde die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen. Beschrieben wird hier nur der Bauteil, der 1994 bis 1995 errichtet wurde. Hierbei handelte es sich gemäß Bauantrag um einen Anbau an ein bestehendes Gebäude. Das ursprüngliche Gebäude wurde 1893 errichtet und 1955 bereits erweitert. Für den Bauteil 1994/95 liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor. <table> <tr> <td>Baugenehmigung AZ 31203/92</td> <td>vom 15.04.1994</td> </tr> <tr> <td>Rohbauabnahme</td> <td>vom 11.05.1994</td> </tr> <tr> <td>Fertigstellung</td> <td>vom 09.05.1995</td> </tr> </table> Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.	Baugenehmigung AZ 31203/92	vom 15.04.1994	Rohbauabnahme	vom 11.05.1994	Fertigstellung	vom 09.05.1995
Baugenehmigung AZ 31203/92	vom 15.04.1994						
Rohbauabnahme	vom 11.05.1994						
Fertigstellung	vom 09.05.1995						

Eine Prüfung, ob das Gebäude in allen Punkten den aktuellen Anforderungen (Brandschutz/Arbeitsschutz u.a.) entspricht, erfolgte nicht, da dies eine juristische Frage ist und nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Hinweis: Zu bewerten ist eine Eigentumswohnung. Änderungen oder Erweiterungen an den baulichen Anlagen können nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erfolgen, sodass die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Bewertung einen informativen Charakter haben.

Baulasten: Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 19.09.2016 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

Blatt Nr. 2957 lfd. Nr. 1

Verbindung der Flurstücke zu einer bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Einheit gemäß § 4 (2) BauO NW zur Sicherung der Stellplätze gemäß § 47 BauO NW sowie deren Zufahrt gemäß § 4 (1) BauO NW.

Die Baulast ermöglicht die jetzige Grundstücksausnutzung und der Werteffluss ist in den angesetzten Parametern ausreichend berücksichtigt.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 28.09.2022 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Hinweise auf behördliche Beanstandungen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

Beurteilung

Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Baunebenrechtlich

Energieausweis: Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor. Nach Auskunft des Verwalters ist kein Energieausweis vorhanden.

Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	28998
	letzte Änderung	vom 03.02.2022, Ausdruck vom 27.06.2022

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
329/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	95	44	Gebäude- und Freifläche	802 m ²
	95	45	Gebäude- und Freifläche	678 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 gekennzeichneten Wohnung mit Balkon im 4. Obergeschoss im Haus Hügelstraße 2 nebst Kellerraum im Kellergeschoss.

Hier ist das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an den gemeinschaftlichen Gebäudebestandteilen sowie Außenwänden und Dach im Hause Hügelstraße 2 zugeordnet.

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 3:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 4**
gelöscht

lfd. Nr. 5
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 006/22)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen

Abt. III – Hypotheken, Grund-, Rentenschulden: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III der Grundbücher verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

Teilungserklärung

Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 13.07.2010 eingeholt. Der Teilungserklärung wurden Vorbemerkungen/Grundsatz vorangestellt:

1. Auf dem nachstehend bezeichneten Grundbesitz Gemarkung Buer Flur 95 Flurstück 44 und 45 befindet sich das Haus Buerer Str. 85, unterteilt in einen Neubau, bestehend aus den Einheiten Nr. 1 bis mit 12, und einen Altbau, bestehend aus den Einheiten Nr. 13 bis mit 16 sowie das Haus Buerer Str. 87 - Einheit Nr. 17 - und das Haus Buerer Str. 87a - Einheit Nr. 18.
2. Die Häuser Buerer Str. 85 -Neubau -, Buerer Str. 85 – Altbau -, Buerer Str. 87 und Buerer Str. 87a sollen möglichst weitgehend rechtlich und wirtschaftlich getrennt werden. Sie bilden deshalb eigene Untergemeinschaften, deren Kosten und Lasten separat ermittelt werden und die, soweit möglich, getrennt abstimmen. Dies soll nur soweit gelten, als nicht eine gemeinschaftliche Regelung oder Zustimmung aller Eigentümer zwingend erforderlich ist.

Gemäß Auskunft des Verwalters sind die Häuser Buerer Straße 87 und 87a an eine Person verkauft worden. Auflage war, dass die Häuser aus der Eigentümergeinschaft entlassen werden. Dies konnte wegen der fehlenden Zustimmung aller Miteigentümer bis heute nicht umgesetzt werden.

In der Teilungserklärung sind mehrere Sondernutzungsrechte begründet worden, die die zu bewertende Eigentumswohnung nicht berühren. Bezüglich der Sondernutzungsrechte der Stellplätze behielt sich der teilende Eigentümer vor, Sondernutzungsrechte zuzuweisen. Macht der teilende Eigentümer von diesem Zuweisungsrecht keinen Gebrauch, bevor er durch Veräußerung aus der Eigentümergeinschaft ausscheidet, entfällt jeweils das noch nicht zugewiesene Sondernutzungsrecht und die nicht zugewiesene Fläche wird frei zur Benutzung durch die Gemeinschaft. Eine abschließende Klärung, ob die Stellplätze mit Sondernutzungsrechten belegt sind, kann von hier nicht erfolgen. Augenscheinlich sind keine Sondernutzungsrechte für die Stellplätze vergeben worden.

Bezüglich Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungseigentums wird in der Teilungserklärung unter dem §6 folgendes geregelt.

„Die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen einschließlich Verglasung, die sich innerhalb der Räume eines Sondereigentums befinden, obliegen dem jeweiligen Wohnungseigentümer; soweit sie sich innerhalb eines Hauses befinden, der jeweiligen Untergemeinschaft. Die Bestimmungen über Sondernutzungsrechte bleiben unberührt.

Jede Untergemeinschaft trägt sämtliche Instandhaltungskosten so, als ob sie eine echte Eigentümergeinschaft wäre. Die Verteilung innerhalb der Untergemeinschaft richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile dieser Untergemeinschaft.“

Instandhaltungen oder Kosten, die nicht getrennt voneinander abgerechnet werden können, werden getrennt für jede Untergemeinschaft nach Miteigentumsanteil abgerechnet.

Auch in Bezug auf die Wohnungseigentümerversammlungen wurden Regelungen getroffen.

Für Details wird auf die Teilungserklärung in der Anlage zu diesem Gutachten verwiesen.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse Die Eigentumswohnung wird von dem Eigentümer genutzt. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 11.07.2022 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 WEG-Verwaltung

Die Anfrage an den WEG-Verwalter wurde mit E-Mail vom 24.06.2022 beantwortet. In dieser E-Mail wurden zu dem Mehrfamilienhaus folgende Angaben gemacht:

- Es gibt Rücklagen per 31.12.2021 in Höhe von 32.628,38 €, die durch Kontenguthaben und Forderungen gegen die Eigentümer gedeckt sind
- Es bestehen Rückstände in Höhe von rd. 21.000 €, die teils mit Titeln und Pfändungen eingetrieben werden.
- Die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft kann **nicht** als geordnet angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist angespannt. Es bestehen Rechtstreitigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft.
- Es wurden Änderungen zu der Teilungserklärung beschlossen, die Mangels Zustimmung der Eigentümergemeinschaft jedoch nicht umgesetzt werden konnten.
- Es stehen Großinstandsetzungen, die ohne eine Sonderumlage nicht zu finanzieren sind, im Bereich der überalterten Heizungsanlage, die den Neu- und den Altbau versorgt, aktuell an. Des Weiteren die Reparatur des Daches von dem Altbau - andere Untereigentümergeinschaft.

Nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.12.2021 ist der aktuelle Verwalter nur kommissarisch bestellt, bis ein neuer Verwalter gefunden wurde.

Sonstiges:

Auf dem Grundstück befindet sich eine Werbeanlage. Zu den Mieteinnahmen liegen keine Informationen vor. Üblicherweise fließen diese Einnahmen der Eigentümergemeinschaft zu. Sonstige privatrechtliche Beschränkungen sind nicht bekannt und werden im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.6 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung	Die Eigentumswohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus, das Teil eines Gebäudeensembles ist, welches aus 3 unterschiedlichen Gebäuden besteht. Die Baubeschreibung bezieht sich nur auf den Gebäudeteil aus dem Baujahr 1995, in dem die Wohnung Nr. 12 liegt. Die Bauteile aus dem Jahr 1893 und 1955 sind in eigenen Untergemeinschaften organisiert und bleiben in dieser Beschreibung unberücksichtigt. Diese Bauteile konnten auch bei der Ortsbesichtigung nicht begangen werden.	
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus V-geschossig – das Dach zieht sich bis auf das Niveau des Erdgeschosses hinunter	
Größe:	rd. 68 m ² Wohnfläche – nur Wohnung Nr. 12	
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen	
Baujahr:	Fertigstellung	um 1995
Umbauten/Erweiterungen:	Umbauten oder Erweiterungen konnten bei dem Ortstermin nicht erkannt werden.	
Modernisierungen:	keine	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben – Aufzug vorhanden, jedoch nicht rollstuhlgeeignet und fährt auch nicht bis in das Dachgeschoss (letzte Station 3. Obergeschoss). Innerhalb der Wohnung normale Türbreiten und Einrichtungen sowie Stufen zur Küche.	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus mit Aufzug (630 kg bzw. 8 Personen)	
Stellplätze:	kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz	
E-Ladesäulen:	keine Ladesäulen vorhanden und auch nicht möglich ohne Sondernutzungsrechte einzuräumen	
Aufteilung (nur Bauteil 1995):	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume Technik, 1 Wohnung, 1 gewerbliche Einheit
	Erdgeschoss	2 gewerbliche Einheiten
	1. Obergeschoss	3 Wohnungen
	2. Obergeschoss	2 Wohnungen
	3. Obergeschoss	2 Wohnungen
	4. Obergeschoss/DG	1 Wohnung

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	Fertigbetondecke
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk, Innenwände teils Leichtbauweise
	Decke -	Betondecke
Treppe:	Betontreppe mit Kunststeinstufen und Stahlhandlauf	
Aufzug:	630 kg bzw. 8 Personen (fährt nicht bis in das oberste Geschoss – die zu bewertende Wohnung Nr. 12 ist nicht direkt mit dem Fahrstuhl erreichbar)	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht	
Dachabdichtung:	Satteldach -	Betonpfannen
	Dachterrasse-	bituminöse Abklebung – mit Betonplattenbelag
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Wärmeverbundsystem	

2.6.2 Ausbau

Wohnung Nr. 12

Wohnungstür:	geschlossenes Türblatt, mit Spion in einem bauzeittypischen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster, aus der Bauzeit in einem bauzeittypischen Zustand
Boden:	Fliesen in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich in einer guten bis mittleren Qualität und einem normalen/gepflegten Zustand
Decke:	geputzt/gespachtelt und Anstrich in einer guten bis mittleren Qualität und einem normalen/gepflegten Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzarge in einer guten bis mittleren Qualität und einem normalen/gepflegten Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Wanne, Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Küche:	offene Küche mit Anschlüssen im Schrankbereich, E-Herd in einer guten bis mittleren Qualität und einem normalen/gepflegten Zustand
Sonstiges:	Balkon
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem bauzeittypischen Zustand
Warmwasser:	dezentral über Durchlauferhitzer in einem bauzeittypischen Zustand
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen Unterputzinstallation in einem bauzeittypischen Zustand

Treppenhaus/Kellergeschoss

Haustür:	Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung, aus der Bauzeit in einem bauzeittypischen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, aus der Bauzeit in einem bauzeittypischen Zustand
Boden:	Fliesen, Kunststein, Estrich in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich, Fugenglattstrich, mit Anstrich, Fliesen im Nassbereich, Buntsteinputz in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Decke:	geputzt/gespachtelt und Anstrich, Beton/schalrein und entgratet in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Mehrzwecktüren in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Waschküche:	Wandarmatur, Ausgussbecken, Waschmaschinenanschluss in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Sonstiges	Hebeanlage
Technische Anlagen	
Energieträger:	Gas
Heizungsanlage:	zentraler Heizkessel in einem bauzeittypischen Zustand
Elektro-Unterverteilung	normale Anzahl an Sicherungsautomaten, mit FI-Schalter in einem bauzeittypischen Zustand
Hinweis	Die obige Baubeschreibung ist nur skizzenhaft und dient zur Orientierung. Als Anlage 1 ist das Protokoll der Ortsbesichtigung als detaillierte Baubeschreibung angehängt, das die Konstruktion, Ausstattung und Qualität sowie die Schäden ausführlicher wiedergibt. Auf diese wird hier ausdrücklich hingewiesen! Bei Widersprüchen zwischen den Beschreibungen hat die detaillierte Baubeschreibung Vorrang.

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.	
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung
		– Erdkabelanschluss
		– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung
		– Anschluss an die Telekommunikation
		– Anschluss an das Kabelfernsehen
Hoffläche:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die geringen verbleibenden Flächen sind mit Gestaltungsgrün bepflanzt. Die Hoffläche bietet keine Aufenthaltsqualität. Auf der Hoffläche befindet sich eine Werbeanlage.	
Einfriedungen:	Stahlgitterzaun, offener Zugang	

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	<p>Das Mehrfamilienhaus (nur Bauteil 1995) befindet sich überwiegend in einem ursprünglichen Zustand. Nennenswerte Modernisierungen oder Veränderungen haben bis zum Wertermittlungsstichtag nicht stattgefunden. Die notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden im notwendigsten Maß durchgeführt, bzw. stehen im Bereich des Heizungskessels an. Bedingt durch die Verkäufe an Investoren, die mehrere Einheiten in dem Objekt erworben haben und deren geringe Investitionsbereitschaft, befindet sich der Bauteil in einem für das Baujahr unterdurchschnittlichen Zustand.</p> <p>Neben einer Vielzahl von kleineren notwendigen Maßnahmen waren folgende Schäden bei der Ortsbesichtigung erkennbar:</p> <p>Gemeinschaftseigentum</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instandhaltungsstau im Bereich der Dachflächenfenster / RWA - Rissbildung im Treppenhaus - Sparren und Streichsparren verfault, da nicht ausreichend geschützt - beginnender Instandhaltungsstau im Bereich der Fassade - Heizungskessel ist erneuerungsbedürftig - Undichtigkeiten im Bereich der Hebeanlage <p>Wohnung Nr. 12</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instandhaltungsstau im Bereich der Dachflächenfenster - Undichtigkeiten im Bereich der Dusche, offene Revisionsklappe - nicht ausreichende Höhenunterschiede zwischen Balkon und Wohnraum – hier bauzeittypisch <p>Zusammenfassend ist ein unterdurchschnittlicher Zustand des Allgemeineigentums und ein gepflegter Zustand der Eigentumswohnung erkennbar gewesen.</p> <p>Um das Gebäude über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können, sind Investitionen erforderlich, die bei der Wertermittlung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale reduziert (Vorteilsausgleich „neu für alt“) berücksichtigt werden.</p>
Energetische Situation:	<p>Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Im Bereich des Heizkessels stehen Investitionen an.</p> <p>Inwieweit die Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.</p> <p>Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem bauzeittypischen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.</p>
Drittverwendungsfähigkeit:	<p>Die Eigentumswohnung und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Vermietung an einen Dritten sind keine Einschränkungen erkennbar gewesen.</p>

- Beurteilung Architektur:** Es handelt sich um ein Ensemble unterschiedlicher Gebäude aus unterschiedlichen Bauepochen, die alle in einer jeweils der Bauzeit typischen Weise errichtet wurden. Die Wohnung Nr. 12 liegt in einem Wohn- und Geschäftshaus aus den 1990er Jahren in einer ungewöhnlichen Architektursprache. Hier wurde die Dachfläche bis auf das Niveau des Erdgeschosses heruntergezogen, sodass die Optik von den Dachflächen dominiert wird. In Bezug auf heutige Verhältnisse entspricht es nicht mehr den gesuchten gestalterischen Aspekten
- Beurteilung Aufteilung:** Bei der Wohnung Nr. 12 handelt es sich um eine 3-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung mit einem Balkon. Die Wohnung ist für eine Einzelperson oder ein Paar geeignet. Ein Schlafzimmer hat eine Größe von 6,59 m² und ist für heutige Anforderungen zu klein. Alle Räume werden von einem zentralen Flur erschlossen. Die offene Küche ist Teil des Flurs und liegt einige Stufen über dem Niveau der übrigen Räume. Der Balkon ist zur Hügelstraße orientiert und dementsprechend mit Immissionen belastet. Insgesamt ist der Zuschnitt zeitgemäß.
- Beurteilung Ausstattung:** Die Ausstattung entspricht den bauzeittypischen und zeitgemäßen Anforderungen und trifft den Geschmack der breiten Masse. Es handelt sich überwiegend um Standardmaterialien. Besonderheiten sind die im Flur liegende offene Küche und der Wohnraum, der sich bis unter den First erstreckt und somit überdurchschnittlich hoch ist und mit der raumhohen Verglasung und dem anschließenden kleinen Balkon einen großzügigen Raumeindruck vermittelt.
- Beurteilung** Insgesamt handelt es sich um einen zeitgemäßen Wohnungszuschnitt in einem besonders gestalteten Wohn- und Geschäftshaus in einem uneinheitlichen Gebäudeensemble.

2.7 Flächen- und Massenangaben

Die Grundstücksgröße wurde gemäß vorliegendem Grundbuchauszug angenommen und durch Abgleich mit der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

Grundstück **1.480 m²**

2.7.1 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundlage zur Berechnung der GFZ bildet gemäß Angaben des Gutachterausschusses die BauNVO von 1990. Nach den Berechnungen, die den Bauantragsunterlagen beiliegen, beträgt die GFZ 1,42 rd. 1,4.

GFZ **1,4**

2.7.2 Wohnfläche

Bei der Ortsbesichtigung wurde ein örtliches Flächenmaß erstellt und mit den Angaben aus den Plänen abgeglichen. Da die Wohnung Nr. 12 möbliert ist, konnten nicht alle Raummaße genommen werden. Die fehlenden Raummaße wurden teils aus mehreren Zwischenmessungen errechnet oder mit plausiblen Annahmen ergänzt. Das Aufmaß erfolgte mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen.

In dem Bauantrag ist die Wohnfläche mit 70,84 m² angegeben. Die Abweichung zu der ermittelten Wohnfläche liegt in einem plausiblen Rahmen. Augenscheinlich wurde die interne Treppe zur Küche nicht in Abzug gebracht.

Ermittlung der Wohnfläche

Wohnung Nr.12	Faktor			
Diele	3,07 m x	1,27 m x	1,00 =	3,88 m ²
	1,13 m x	0,24 m x	-1,00 =	-0,27 m ²
	1,09 m x	3,60 m x	1,00 =	3,90 m ²
Küche	2,42 m x	3,00 m x	1,00 =	7,27 m ²
	1,18 m x	0,83 m x	-1,00 =	-0,98 m ²
	0,63 m x	1,74 m x	1,00 =	1,09 m ²
Kind	2,42 m x	2,73 m x	1,00 =	6,59 m ²
Schlafen	2,43 m x	4,31 m x	1,00 =	10,46 m ²
Wohnen	5,39 m x	5,00 m x	1,00 =	26,97 m ²
	2,30 m x	1,00 m x	1,00 =	2,29 m ²
Bad	1,59 m x	3,32 m x	1,00 =	5,28 m ²
Balkon	3,30 m x	1,40 m x	0,25 =	1,16 m ²
Summe Wohnung Nr.12				67,63 m ²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)				68,00 m²

Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m² gerundet.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine immer noch gute Nachfrage nach Immobilien, wobei die Kriseneignisse zum Wertermittlungsstichtag die Marktteilnehmer verunsichern und der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts abnimmt. Dabei ist es im Allgemeinen so, dass gut instandgehaltene Objekte eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien.

Stärken:

- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger
- zeitgemäßer Grundrisszuschnitt mit teilweise besonderen Raumeindrücken
- die Eigentumswohnung erfüllt zum Wertermittlungsstichtag die Anforderungen an Wohnraum, größere Investitionen sind bei einem Eigentümerwechsel nicht zwingend nötig

Schwächen:

- in der Analyse wurde das Umfeld als immissionsbelastete einfache Wohnlage bewertet
- augenscheinlich überwiegend Vermietungsobjekt, wenige Eigennutzer - somit geringere Investitionsbereitschaft der Eigentümer
- kein zugeordneter Stellplatz auf dem Grundstück bei einer beengten Stellplatzsituation

Chancen:

- langfristige Anlage mit akzeptablen Renditeerwartungen und Spekulation auf ein allgemein steigendes Wertniveau
- aufgrund der wirtschaftlichen Lage zum Wertermittlungsstichtag besteht eine gute Nachfrage nach Sachwerten. Die Angst vor einer Inflation treibt Anleger in die Sachwerte.

Bedrohungen:

- Befürchtungen vor einer Rezession
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten
- möglicherweise erhöhte Fluktuation und somit erhöhter Instandsetzungsbedarf
- ungeordnete Eigentümergemeinschaft mit rechtlichen Schwierigkeiten und wirtschaftlich instabil
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungsstichtag stark steigende Baupreise und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- steigende Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau kompensiert wird.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.⁹

Es handelt sich hierbei um einen objektiven bzw. allgemeingültigen Wert, den das Grundstück für jedermann hat. Er ist intersubjektiv nachvollziehbar und nachprüfbar. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als allgemeingültige Bewertungsregeln in Deutschland zu berücksichtigen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichskauffällen für vergleichbare Objekte vorliegt und oder objektspezifische Vergleichsfaktoren ermittelt wurden. Es ist vornehmlich für Eigentumswohnungen und standardisierte Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet und bildet das Standardverfahren für die Bodenwertermittlung. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle von oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Dem Käufer kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Dies ist zum Beispiel bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken der Fall. Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden sind.

Das Sachwertverfahren ist dagegen bei bebauten Grundstücken anzuwenden, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht und die Kaufentscheidung nach persönlichen Motiven erfolgt. Weitere Aspekte sind die Möglichkeiten, eigene Wohnvorstellungen umsetzen zu können, der Aufbau einer Kapitalanlage (Alterssicherung) und die Sicherheit vor Mietkündigungen und Mieterhöhungen. Dies gilt vorwiegend für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Der jeweils ermittelte Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert) ist an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen und ein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert zu ermitteln (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu sind verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, welche aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind. Hierbei ist die Modellkonformität zu beachten (§10 ImmoWertV). Nur ein identischer Weg zur Ableitung des jeweils vorläufigen Verfahrenswerts führt zur richtigen Anwendung des jeweiligen Marktanpassungsfaktors.

Abweichungen oder objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die im jeweils vorläufigen Wert noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind nach Anwendung der Marktanpassungsfaktoren mittels Zu- und Abschlägen bei der Wertermittlung unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV), soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren noch nicht berücksichtigt sind.

⁹ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Nach § 6 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung ein oder mehrere Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heranzuziehen. Bei Eigentumswohnungen wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Sie können auch nach dem Ertragswertverfahren beurteilt werden, wenn aufgrund der Ausstattung und der Größe neben der Eigennutzung auch eine Vermietung marktüblich ist. Somit spielen Renditeaspekte eine wertbildende Rolle. Des Weiteren müssen die für die Ertragswertermittlung erforderlichen Daten von dem Gutachterausschuss ermittelt worden sein.

Das Sachwertverfahren ist wegen der fehlenden Marktanpassung nicht zielführend. Des Weiteren sind grundlegende Daten wie eine mit ausreichender Sicherheit zu ermittelnde Bruttogrundfläche nicht vorhanden. Aus diesem Grund scheidet das Sachwertverfahren hier als Wertermittlungsverfahren aus.

Aufgrund der vielen Besonderheiten wie Zustand der Wohnung, Zustand des Gebäudeensembles mit den unterschiedlichen Baujahren sowie der Bildung von Untergemeinschaften, kommissarische WEG-Verwaltung wird das Vergleichswertverfahren hier stützend gerechnet, da für die Besonderheiten keine Daten für die notwendigen Anpassungen vorliegen.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Hinweis zu den Modellen

Die ImmoWertV ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Nach dem Grundsatz der Modellkonformität (§10 ImmoWertV) ist in der Übergangszeit bis zur Veröffentlichung der daraus abgeleiteten wertrelevanten Daten noch das jeweilige, bisher gültige Modell zu verwenden, auch wenn dies auf veraltete Normen abstellt.

Ertragswertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2022

Der Gutachterausschuss in Gelsenkirchen orientiert sich an dem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes der AGVGA-NRW (Stand 21.06.2016). Für die Auswertung der Liegenschaftszinssätze wurden Verkaufsfälle aus den Jahren 2019-2021 herangezogen. Als Grundlage dienten die tatsächlichen Mieten und die Bewirtschaftungskosten der Anlage 3 der ImmoWertV. Größere Abweichungen vom Mietspiegel (<> wurden angeglichen. Es wurden nur Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von >12 Jahren berücksichtigt.

Neben den Modellparametern wurden folgende Angaben in dem Grundstücksmarktbericht 2022¹⁰ gemacht:

- tatsächliche Mieten als Grundlage, größere Abweichungen (<> 20%) wurden angeglichen
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie
- für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden Mieten gemäß Mietspiegel mit entsprechenden Zuschlägen (25%) angesetzt
- der max. Mietzins für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde auf erzielbare 8,00 €/m² begrenzt; dieser gilt auch für Neubauten
- die Gesamtnutzungsdauer wurde einheitlich mit 80 Jahren angesetzt. Zur Selektion wurden Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von 12 Jahren berücksichtigt.
- Auswertung der Kauffälle zwischen 2019 und 2021

¹⁰ Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2022; Seite 71

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes orientiert sich i. d. R. an der Differenz zwischen dem Gebäudealter und der angesetzten Gesamtnutzungsdauer. Durchgeführte oder unterlassene Modernisierungen oder Sanierungen haben einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer, sodass ggf. die Restnutzungsdauer anzupassen ist und ein sogenanntes fiktives Baujahr errechnet wird.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Zum Wertermittlungsstichtag befand sich das Wohn- und Geschäftshaus, in dem die zu bewertende Eigentumswohnung liegt, in einem weitestgehend baulich unveränderten Zustand, sodass das Ursprungsbaujahr (Fertigstellung) als Basis für die weitere Berechnung der Nutzungsdauern herangezogen werden kann.

Der Gebäudeteil, in dem die Eigentumswohnung liegt, hat keinen baulichen Bezug zu den anderen Bauteilen und könnte auch bei einem Abriss der übrigen Bauteile gegenständlich stehen bleiben.

Nutzungsdauern Wohn- und Geschäftshaus

Stichjahr der Wertermittlung	2022
Baujahr	1995
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter der baulichen Anlagen	27 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	53 Jahre

Hinweis

Eine Eigentümergemeinschaft steht unter dem Aspekt der Unauflösbarkeit der Gemeinschaft. Dies bedeutet, dass theoretisch eine endlose Nutzungsdauer anzunehmen ist. Bei der gewählten Nutzungsdauer handelt es sich um eine theoretische und modellabhängige gewählte Gesamtnutzungsdauer.

3.2 Bodenwertermittlung

In Anbetracht der hohen Qualität und Dichte der Bodenrichtwerte sowie einer nicht zu erwartenden Qualitätsverbesserung durch eine unmittelbare Vergleichswertermittlung des Gutachters erfolgt die Bodenwertermittlung aus dem Bodenrichtwert. Der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit als zutreffend beurteilt.

Grundstück					
Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe	
1	95	44	Gebäude- und Freifläche	802 m ²	
	95	45	Gebäude- und Freifläche	678 m ²	
Gesamtgröße				1.480 m²	
davon rentierlicher Anteil				1.480 m ²	
Bodenrichtwert				185 €/m²	
Anpassung über Umrechnungskoeffizienten WertR 06 (Anlage 11 - alte Fassung)					
Koeffizient Richtwertgrundstück			0,8 =	0,90	
Koeffizient Bewertungsgrundstück			1,4 =	1,19	
Bodenwert (€/m ²)			185 €/m ² x	1,19 / 0,90 =	245 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet				245 €/m²	
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil		1.480 m ²			
Bodenwertansatz		245 €/m ²			
		245 €/m ² x		1.480 m ² =	362.600 €
Miteigentumsanteil		329 / 10.000stel		=	11.930 €
Rundung					70 €
Bodenwert (anteilig)				12.000 €	

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2022 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Beckhausen ¹¹
Bodenrichtwertnummer	1938200
Bodenrichtwert	185 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022

¹¹ In der Bodenrichtwertkarte ist der Stadtteil mit Beckhausen angegeben. Das Grundstück befindet sich im Randbereich der Stadtteile Beckhausen und Horst, in dem Stadtteil Horst.

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	0,8
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Rosenstraße

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Beitragszustand und Nutzung stimmt das zu bewertende Grundstück hinreichend mit dem Referenzgrundstück überein, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung erfolgt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß mündlicher Auskunft des Gutachterausschusses nicht wie üblich auf Basis der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) nach der Bodenrichtwertlinie umgerechnet, sondern nach der tatsächlich vorhandenen Geschossflächenzahl (GFZ) nach der BauNVO. Über die Anpassung an die vorhandene GFZ wird auch die abweichende Geschosszahl ausreichend berücksichtigt.

Der anteilige Bodenwert wird aus dem angepassten Bodenwert und dem Miteigentumsanteil errechnet.

3.3 Ertragswertermittlung

Im Folgenden wird die Ertragswertberechnung für das zu bewertende Objekt durchgeführt. Erläuterungen der Eingaben finden sich im Anschluss.

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten						
Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
			Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Wohnung Nr. 12	W	68,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,75 €/m ²	459,00 €
		68,0 m²	ø 0,00 €/m²	0,00 €	ø 6,75 €/m²	459,00 €
Zusammenfassung der Mieterliste						
marktübliche Mieterträge Wohnen						459,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt						459,00 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 459,00 € x 12						rd. 5.508 €

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

Der maßgebliche Rohertrag wird aus den marktüblichen Mieten abgeleitet, die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag in vergleichbaren Objekten durchschnittlich erzielbar sind. Es handelt sich hierbei um Mieten, die viele Nutzer zum Wertermittlungstichtag und über eine mittelfristige Mietdauer bereit wären zu zahlen. Die nachhaltige Erzielbarkeit soll ausschließen, dass eine kurzfristig über oder unter dem Marktniveau liegende Miete in die Ertragswertberechnung einfließt und das Ergebnis verfälscht.

Bei Wohnimmobilien orientiert sich die marktübliche Miete daher maßgeblich an der ortsüblichen Vergleichsmiete, welche als Mischung von Neu- und Bestandsmieten von örtlichen Vertretern der Mieter und der Vermieter festgestellt wird. Hierbei ist anzumerken, dass die Mieten grundsätzlich keine punktgenauen Werte darstellen, sondern vielmehr in einer Spanne liegen, deren Streuung nicht auf bestimmte Parameter zurückzuführen ist. Dies resultiert aus der Preisbildung am Wohnungsmarkt und aus den jeweiligen Verhandlungserfolgen des Mieters bzw. des Vermieters.

Sofern geeignete tatsächliche Mieten vorliegen, sind diese bei der Ableitung des Rohertrages zu prüfen, da sie die Individualität des Wertermittlungsobjektes unmittelbar widerspiegeln.

Letztlich kann der Ansatz des Rohertrages jedoch nicht unabhängig vom verwendeten Ertragswertmodell gewählt werden. Weicht demnach die tatsächlich einkommende oder erzielbare Miete erheblich vom Ansatz im Ertragswertmodell ab, so ist zunächst die Basismiete des Ertragswertmodells anzusetzen und die Abweichung ggf. als besonderes Grundstücksmerkmal (boG) bei der Wertableitung zu berücksichtigen.

Tatsächliche Mieten

Die Eigentumswohnung wird von dem Eigentümer genutzt. Mietverhältnisse liegen nicht vor.

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

In der Analyse wurde das Umfeld als immissionsbelastete einfache Wohnlage bewertet.

Der Mietspiegel bezieht sich auf den 01.01.2022 und stellt eine „Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten“ im Sinne von § 558c BGB dar. Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ ist eine Nettokaltmiete. Sie gibt an, welche Entgelte für Mietwohnungen in den vergangenen sechs Jahren für Wohnraum ohne Betriebskosten gezahlt wurden.

Das Alter und die Größe einer Wohnung bestimmen maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist acht Baualtersklassen und fünf Wohnungsgrößenklassen aus. Zur Einordnung ist neben der Wohnungsgröße das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes maßgeblich. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung. In dem Mietspiegel werden Spannen ausgewiesen, weil nicht sämtliche Merkmale für die Miethöhe erhoben werden können.

Nach Angaben in dem Mietspiegel können in den Spannen folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Lageunterschiede der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt/berücksichtigt wurden

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

- das Gebäude weist einen Unterhaltungszustand auf, bei dem lediglich einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich sind
- das Gebäude verfügt über keinen Aufzug
- die Wohnung liegt im ersten oder zweiten Obergeschoss des Gebäudes
- Tageslichtbad vorhanden (Badezimmer mit vorhandenem Fenster)
- die Wohnung wurde ohne Fußbodenbelag vermietet
- die Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse
- die Dusche ist nicht barrierearm gestaltet
- der Zugang zur Wohnung ist nicht stufenfrei gestaltet
- die Fenster der Wohnung wurden in den vergangenen 20 Jahren nicht modernisiert
- in den vergangenen 20 Jahren erfolgte keine umfassende Wärmedämmung des Gebäudes
- Bad und Innenausbau wurden in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert
- die Heizungsanlage wurde in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert

Bei Abweichungen von dem Normobjekt sind Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen

Gruppe V Baujahresklasse 1982 - 1995

Wohnungsgröße C bis 60 m² - 90 m²

Spanne 5,45 €/m² - 6,35 €/m²

Aufzug vorhanden + 0,11 €/m²

Abschlag Dachgeschoss - 0,06 €/m²

Modernisierung der Heizungsanlage (fiktiv unterstellt; anteilige Kosten werden bei der Wertableitung abgezogen) + 0,21 €/m²

Spanne 5,71 €/m² - 6,61 €/m²

zu berücksichtigen ist die immissionsbelastete Lage und das Baujahr innerhalb der Baujahresspanne

ortsübliche Vergleichsmiete **6,20 €/m²**

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Um die Wohnungsgrößen zu berücksichtigen wurde die Suche auf 60 m² bis 80 m² eingegrenzt. Die Spanne nach Eliminierung der Ausreißer bewegt sich hier zwischen 4,51 €/m² bis 7,29 €/m², liegt im Mittel bei rd. 6,14 €/m².

mittlere Angebotsmiete

6,14 €/m²

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird eine gewichtete Miete aus der ortsüblichen Vergleichsmiete und den Angebotsmieten als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Sofern Ausstattungen überaltert oder stark abgenutzt sind, d. h. nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen in diesem Segment genügen, wird hierfür zunächst ein normaler gebrauchter Zustand angenommen und es werden bei der Ableitung des Verkehrswertes entsprechende Kosten berücksichtigt, um den fiktiv unterstellten Zustand herstellen zu können.

Hierbei wird berücksichtigt, dass die Eigentumswohnung sofort für eine Vermietung geeignet ist sowie der Grundrisszuschnitt, und dass es sich dann um eine Neumiete handelt. Die ermittelte objektspezifische ortsübliche Vergleichsmiete wird um rd. 9% angehoben. Die Miete liegt über der Spanne des Mietspiegels, jedoch im Rahmen der Angebotsmieten.

marktübliche Miete

6,75 €/m²

Hinweis

Dies ist kein Mietwertgutachten. Die Ermittlung der marktüblichen Miete erfolgt für Zwecke der Wertermittlung auf der Grundlage, wie sie auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze Anwendung findet.

Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag**5.508 €**

abzüglich Bewirtschaftungskosten

InstandhaltungWohnflächen 68 m² x 12,20 €/m² = 830 €**Verwaltung**

Wohnflächen 1 WE x 373 €/WE = 373 €

Mietausfallwagnis

Wohnflächen 2,00% von 5.508 € = 110 €

Summe der Bewirtschaftungskosten**- 1.313 €**

entspricht ca. 24% des jährlichen Rohertrages

jährlicher Reinertrag**4.195 €**

abzgl. Bodenwertverzinsung

2,75% von 12.000 € = - 330 €

jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen**3.865 €**

Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von

53 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,75%

= 27,73

Ertrag der baulichen Anlagen

3.865 € x 27,73 = 107.176 €

Bodenwert (anteilig)

12.000 €

Zwischensumme

119.176 €

Rundung

- 176 €

vorläufiger Ertragswert**119.000 €**

Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV

Abschlag 0,00% von 119.000 € = 0 €

vorläufiger marktangepasster Ertragswert**119.000 €**

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind für den Eigentümer regelmäßig anfallende Kosten, die notwendig sind, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objektes zu gewährleisten. Bei den maßgeblichen Bewirtschaftungskosten im Rahmen des Ertragswertmodells handelt es sich um Kosten, die mit ihrem langfristigen Durchschnittswert berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Kosten können hiervon deutlich abweichen, da sie aufgrund von unregelmäßig durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen großen jährlichen Schwankungen unterworfen sind. Gemäß Ertragswertmodell werden diese nach der ImmoWertV Anlage 3 angesetzt.

Instandhaltungskosten	je m ² Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	12,20 €
Verwaltungskosten	je Eigentumswohnung	373 €
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	2%
Betriebskosten	vollständige Umlage	0 €

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **24%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwert ergibt sich aus der Bodenwertermittlung. Als rentierlicher Bodenwert wird der anteilige Wert des Miteigentums der gesamten Grundstücksfläche angesetzt. Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche ist nicht vorhanden. Die Verzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 53 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer

53 Jahre

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2019-2021 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht ¹²:

vermietetes Wohnungsei- gentum	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m ²		€/m ²		€/m ²		%				Jahre	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	108	3,3		65		1.024		5,41		29,75		15,45		32	
		0,62	6,82	26	118	439	3.012	4,32	8,00	19,00	42,00	7,32	35,31	14	80
Konfidenz-Inter- vall		2,99 - 3,61		61 - 69		939 – 1.108		5,29 – 5,53		29 - 31		14 - 16		30 - 35	
Standardabweichung		1,63		19		443		0,63		4,69		5,13		14	

¹² Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 67

Unter Beobachtung der tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt angesetzt:

Grundsätzlich gilt, dass ein geringerer Liegenschaftszinssatz zu einem höheren Ertragswert führt!

Allgemein

Marktdimension: Unklare Tendenzen. Bedingt durch die politischen Ereignisse und den Änderungen auf dem Finanzmarkt ist der Markt unstet geworden. Die Unsicherheiten sind deutlich gestiegen. Sinkende Preise für Eigentumswohnungen werden jedoch noch nicht registriert.	↔
Lage: Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins.	↔
Restnutzungsdauer: Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszins.	↔
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche ist vergleichbar mit der Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↔
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist deutlich niedriger als die geschätzte Objektmiete.	↑
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist deutlich geringer als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓
Vermietungsrisiko: Die Lage und die demografische Entwicklung begründen ein erhöhtes Vermietungsrisiko zudem ausreichende Anzahl an Angeboten für Mietwohnungen.	↑

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.3 wurde das Umfeld als immissionsbelastete einfache Wohnlage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine minimal risikobehaftete, jedoch physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um einen zeitgemäßen Wohnungszuschnitt in einem besonders gestalteten Wohn- und Geschäftshaus in einem uneinheitlichen Gebäudeensemble.	↔
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein unterdurchschnittlicher Zustand des Allgemeineigentums und ein gepflegter Zustand der Eigentumswohnung erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau kompensiert wird.	↔

Sonstiges

Stellplatz: Zu der Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz. Dies hat einen mindernden Einfluss auf die Marktgängigkeit.	↑
Grundriss: Der Grundriss bzw. die Gestaltung der Wohnung ist ansprechend gestaltet	↓
Nutzbarkeit: Im Gesamteindruck wurde eine normale Nutz- und Drittverwendbarkeit begutachtet; eine Eigennutzung ist neben einer Vermietung gut gegeben.	↓
Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 2,75% und einer Restnutzungsdauer von $n = 53$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	2,75%

- ↑↑ deutlich höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich höheres Risiko
 ↑ höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein überdurchschnittliches Risiko
 ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einem durchschnittlichen Sondereigentum ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
 ↓ geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein geringeres Risiko
 ↓↓ deutlich geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich geringeres Risiko

Zusätzliche Marktanpassung

Durch den Ansatz eines aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes und den Ansatz marktüblicher Mieten sowie Bewirtschaftungskosten wird das Marktverhalten ausreichend wiedergegeben, sodass auf eine weitere Marktanpassung an den Grundstücksmarkt verzichtet werden kann.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) nicht berücksichtigt sind. Insofern ist dieser Wert zum direkten Preisvergleich mit anderen Verfahrensergebnissen oder sonstigen verfügbaren Marktindikatoren geeignet.

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	119.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	21,60
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.750 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

In dem Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2022 wurden Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf ausgewertet und nach Baualterklassen differenziert veröffentlicht¹³.

Baujahr	n	€		m ²		€/m ² / WF	
		min	max	min	max	min	max
1986 - 2000	21	138.948		76		1.800	
		69.000	380.000	48	108	932	3.519
Konfidenz- Intervall		108.589 – 169.307		70 -82		1.529 - 2.071	
Standardabweichung		66.695		14		595	

¹³ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 64

3.4 Vergleichswertverfahren

Vom örtlichen Gutachterausschuss konnten 15 Vergleichspreise aus dem Zeitraum 2019 bis 2022 genannt werden. Diese Vergleichspreise werden in Bezug auf das zu bewertende Wohnungseigentum ausgewertet und gleichnamig gemacht. Hierbei können nur Eigenschaften berücksichtigt werden, die vollständig in den Vergleichspreisen beschrieben wurden, bzw. anhand öffentlich zugänglicher Informationen plausibel ergänzt werden können. Mit nicht ausreichender Sicherheit konnten die Ausstattung und der Modernisierungsgrad angepasst werden. Diese Argumente bleiben nachfolgend unberücksichtigt. Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt ebenfalls unberücksichtigt, da hier die Besonderheiten der zu bewertenden Wohnung Nr. 12 nicht angepasst werden können. Die Vergleichspreise befinden sich in Eigentümergemeinschaften mit 3 bis 16 Wohneinheiten.

3.4.1 Stichprobe

lfd. Nr.	Jahr der Erfassung	Baujahr	Anzahl der Geschosse	Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Lage der Wohnung im Gebäude	WF	Balkon/Terrasse	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
1	2019	1987	4	8	2. OG	42 m ²	mit	39.500 €	940 €/m ²
2	2019	1996	3	6	EG	72 m ²	mit	129.500 €	1.799 €/m ²
3	2020	1995	3	4	DG	76 m ²	ohne	142.000 €	1.868 €/m ²
4	2020	1992	4	15	3. OG	71 m ²	mit	159.500 €	2.246 €/m ²
5	2020	1997	3	8	2. OG	50 m ²	k.A.	72.500 €	1.450 €/m ²
6	2020	1998	3	8	DG	52 m ²	mit	75.000 €	1.442 €/m ²
7	2020	1995	4	13	3. OG	78 m ²	mit	122.000 €	1.564 €/m ²
8	2020	1999	3	3	2. OG	78 m ²	mit	173.800 €	2.228 €/m ²
9	2020	1999	3	3	2. OG	75 m ²	mit	139.700 €	1.863 €/m ²
10	2022	2001	4	16	EG	77 m ²	mit	132.500 €	1.721 €/m ²
11	2021	1995	3	8	2. OG	71 m ²	mit	134.900 €	1.900 €/m ²
12	2021	1998	3	8	DG	78 m ²	ohne	69.500 €	891 €/m ²
13	2022	1995	4	13	DG	64 m ²	mit	113.000 €	1.766 €/m ²
14	2022	1994	4	14	3. OG	62 m ²	mit	125.000 €	2.016 €/m ²
15	2022	2001	4	16	1. OG	65 m ²	mit	140.000 €	2.154 €/m ²
								Mittelwert	1.723 €/m ²
zu bewertende Wohnung									
	2022	1995	1	12	4	68 m ²	mit		

3.4.2 Anpassungen

Der Gutachterausschuss hat bis auf den Index für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf keine ortsspezifischen Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Die Anpassungen werden anhand von in der Literatur angegebenen Umrechnungskoeffizienten vorgenommen¹⁴.

lfd. Nr.	Kaufpreis gezahlt	Jahr der Erfassung	Baujahr	Lage der Wohnung im Gebäude	Wohnfläche	Balkon/Terrasse	Kaufpreis angepasst
1	940 €/m ²	31,2%	10,2%	-2,0%	-5,7%	0,0%	1.256 €/m ²
2	1.799 €/m ²	31,2%	-1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	2.324 €/m ²
3	1.868 €/m ²	21,2%	0,0%	0,0%	2,0%	5,0%	2.424 €/m ²
4	2.246 €/m ²	21,2%	3,2%	-2,0%	0,0%	0,0%	2.752 €/m ²
5	1.450 €/m ²	21,2%	-3,0%	-2,0%	-3,8%	3,0%	1.655 €/m ²
6	1.442 €/m ²	21,2%	-3,0%	0,0%	-3,8%	0,0%	1.631 €/m ²
7	1.564 €/m ²	21,2%	0,0%	-2,0%	2,0%	0,0%	1.895 €/m ²
8	2.228 €/m ²	21,2%	-4,4%	-2,0%	2,0%	0,0%	2.580 €/m ²
9	1.863 €/m ²	21,2%	-4,4%	-2,0%	2,0%	0,0%	2.157 €/m ²
10	1.721 €/m ²	0,0%	-5,8%	0,0%	2,0%	0,0%	1.654 €/m ²
11	1.900 €/m ²	0,0%	0,0%	-2,0%	0,0%	0,0%	1.862 €/m ²
12	891 €/m ²	0,0%	-3,0%	0,0%	2,0%	5,0%	926 €/m ²
13	1.766 €/m ²	0,0%	0,0%	0,0%	-2,0%	0,0%	1.731 €/m ²
14	2.016 €/m ²	0,0%	1,6%	-2,0%	-2,0%	0,0%	1.966 €/m ²
15	2.154 €/m ²	0,0%	-5,8%	-2,0%	0,0%	0,0%	1.988 €/m ²
	1.723 €/m ²						1.920 €/m ²
	∅ gezahlter Kaufpreis						∅ angepasster Kaufpreis

Zeitpunkt der Erfassung

Die Vergleichspreise wurden in dem Zeitraum 2019 bis 2022 registriert. Um die Wertveränderungen bis zum Stichtag zu berücksichtigen, werden die Vergleichspreise auf Basis des in dem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Indexes¹⁵ angepasst. Die Basis des Indexes ist 1988 gleich 100.

Index für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf):

Index 2019	109	entspricht 31,2% (143 / 109 – 1)
Index 2020	118	entspricht 21,2% (143 / 118 – 1)
Index 2021	143	entspricht 0% (143 / 143 – 1)
Index 2022 (*)	143	entspricht 0% (143 / 143 – 1)

(*) Der Index für 2022 ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht worden. Aufgrund der aktuellen unsicheren Entwicklung wird hier der zuletzt veröffentlichte Wert 2021 auch für 2022 angenommen.

¹⁴ Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis; Seite 2269

¹⁵ Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 66

Anpassungen an das Baujahr

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichskaufpreise in der Baualtersklasse von 1985 bis 2005 abgefragt. Die Anpassung an das Baujahr erfolgt nach prozentualen Zu- und Abschlägen auf Basis der in der Literatur veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

Baujahr 1987	8,50%
Baujahr 1992	1,59%
Baujahr 1994	0,00%
Baujahr 1995	- 1,54%
Baujahr 1996	- 3,03%
Baujahr 1997	- 4,48%
Baujahr 1998	- 4,48%
Baujahr 1999	- 5,88%
Baujahr 2001	- 7,25%

Anpassung der Lage im Gebäude

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss/Dachgeschoss und das Gebäude verfügt über einen Aufzug, der jedoch nicht bis zu der zu bewertenden Eigentumswohnung reicht. Für die Wohnungen zwischen dem 1. Obergeschoss und dem Dachgeschoss wird eine Anpassung von -2% vorgenommen, weil diese Regelgeschosswohnungen auf dem Markt stärker nachgefragt sind.

Zwischen 1. Obergeschoss und Dachgeschoss Anpassung -2%

Anpassungen bezüglich der Wohnungsgröße

Die Vergleichspreise wurden mit Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 80 m² abgefragt. Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 68 m². Bezüglich der Wohnungsgröße ist es so, dass kleinere Wohnungen in der Regel zu einem höheren Preis verkauft werden als größere Wohnungen. Nachfolgend werden die unterschiedlichen Wohnungsgrößen anhand der in der Literatur veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angepasst. Sowohl die Wohnungsgrößen der zu bewertenden Wohnung als auch die der Vergleichspreise werden auf 10 m² gerundet.

Wohnungsgröße der Vergleichswohnung von rd. 40 m ²	Anpassung rd. - 5,7%
Wohnungsgröße der Vergleichswohnung von rd. 50 m ²	Anpassung rd. - 3,8%
Wohnungsgröße der Vergleichswohnung von rd. 60 m ²	Anpassung rd. - 2,0%
Wohnungsgröße der Vergleichswohnung von rd. 70 m ²	Anpassung rd. 0,0%
Wohnungsgröße der Vergleichswohnung von rd. 80 m ²	Anpassung rd. 2,0%

Anpassungen bezüglich eines Balkons

Die zu bewertende Wohnung Nr. 12 hat einen Balkon. Wenn bei der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Angabe gemacht werden konnte, wird dies wenn möglich nach Auswertung von Luftbildern ergänzt.

Die Vergleichspreise werden wie folgt nach sachverständigem Ermessen angepasst:

mit Balkon	Anpassung 0%
keine Angabe	Anpassung +3%
ohne Balkon	Anpassung +5%

3.4.3 Eliminierung der Ausreißer

lfd. Nr.	Kaufpreis angepasst (Xi)	ø angepasster Kaufpreis (x)	xi - x	(xi-x)^2	1. Iteration
1	1.256 €/m ²	1.920 €/m ²	-664 €/m ²	440.896 €/m ²	Ausreißer
2	2.324 €/m ²	1.920 €/m ²	404 €/m ²	163.216 €/m ²	2.324 €/m ²
3	2.424 €/m ²	1.920 €/m ²	504 €/m ²	254.016 €/m ²	Ausreißer
4	2.752 €/m ²	1.920 €/m ²	832 €/m ²	692.224 €/m ²	Ausreißer
5	1.655 €/m ²	1.920 €/m ²	-265 €/m ²	70.225 €/m ²	1.655 €/m ²
6	1.631 €/m ²	1.920 €/m ²	-289 €/m ²	83.521 €/m ²	1.631 €/m ²
7	1.895 €/m ²	1.920 €/m ²	-25 €/m ²	625 €/m ²	1.895 €/m ²
8	2.580 €/m ²	1.920 €/m ²	660 €/m ²	435.600 €/m ²	Ausreißer
9	2.157 €/m ²	1.920 €/m ²	237 €/m ²	56.169 €/m ²	2.157 €/m ²
10	1.654 €/m ²	1.920 €/m ²	-266 €/m ²	70.756 €/m ²	1.654 €/m ²
11	1.862 €/m ²	1.920 €/m ²	-58 €/m ²	3.364 €/m ²	1.862 €/m ²
12	926 €/m ²	1.920 €/m ²	-994 €/m ²	988.036 €/m ²	Ausreißer
13	1.731 €/m ²	1.920 €/m ²	-189 €/m ²	35.721 €/m ²	1.731 €/m ²
14	1.966 €/m ²	1.920 €/m ²	46 €/m ²	2.116 €/m ²	1.966 €/m ²
15	1.988 €/m ²	1.920 €/m ²	68 €/m ²	4.624 €/m ²	1.988 €/m ²

Standardabweichung	486 €/m ²
Vertrauensbereich von	1.434 €/m ²
bis	2.406 €/m ²
Spanne	25,3%
Anzahl der verbleibenden Kauffälle	10
Anteil der verbleibenden Kauffälle in %	66,7%

Vergleichswert/m²	1.886 €/m²
-------------------------------------	------------------------------

Die so gleichnamig gemachten Vergleichspreise weichen immer noch in einem gewissen Umfang voneinander ab, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Umstände zurückzuführen ist. Diese möglichen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, die erheblich von den übrigen Vergleichswerten abweichen und nicht mit hinreichender Sicherheit angepasst werden können, werden nach den Regeln der Statistik als Ausreißer eliminiert und bei der weiteren Bewertung nicht mehr berücksichtigt.

3.4.4 Ableitung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert wird hier nach der ersten Iteration abgeleitet. Nach der ersten Iteration ergibt sich ein Stichprobenmittelwert von rd. 1.886 €/m² Wfl. Bei einer weiteren Iteration würde die Stichprobe so weit ausgedünnt, dass nur 33% der Vergleichswerte verbleiben und die Stichprobe an Aussagekraft verliert. Unberücksichtigt ist bisher noch die immissionsbelaste einfache Lage. Diese Eigenschaften des zu bewertenden Objekts werden mit einem Abschlag von -15% als Marktanpassung berücksichtigt.

Wohnfläche x Vergleichswert/m ²	68,0 m ² x	1.886 €/m ² =	128.248 €
Rundung			- 248 €
vorläufiger Vergleichswert			128.000 €
objektspezifische Marktanpassung			
Abschlag	-15,00% von	128.000 €	- 19.200 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert			108.800 €

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks, z. B. Bauschäden, Rechte oder besondere Ausstattungen, korrigierend zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Besonderheiten, die nicht typischerweise bei vergleichbaren Objekten vorhanden sind und vom üblichen Standard erheblich abweichen. Sie sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Die Höhe dieses Werteinflusses erfolgt marktgerecht und wird sachverständig geschätzt.

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	
Altmerkmale und Schäden - Gemeinschaft	- 3.600 €
Altmerkmale und Schäden - Wohnung Nr. 12	- 1.000 €
Weitere Marktanpassung	- 11.900 €
Risiko Eigentümergemeinschaft	- 17.850 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 34.350 €

Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.4 beschrieben, konnten in Bezug auf den Bauteil Baujahr 1995 Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden. Im Wesentlichen sind dies:

Gemeinschaftseigentum

- Instandhaltungsstau im Bereich der Dachflächenfenster / RWA
- Rissbildung im Treppenhaus
- Sparren und Streichsparren verfault, da nicht ausreichend geschützt
- beginnender Instandhaltungsstau im Bereich der Fassade
- Heizungskessel ist erneuerungsbedürftig
- Undichtigkeiten im Bereich der Hebeanlage

Wohnung Nr. 12

- Instandhaltungsstau im Bereich der Dachflächenfenster
- Undichtigkeiten im Bereich der Dusche, offene Revisionsklappe
- nicht ausreichende Höhenunterschiede zwischen Balkon und Wohnraum – hier bauzeittypisch

Bei den angesetzten Pauschalen handelt es sich nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde. Eine detaillierte Aufstellung der ausstehenden Kosten kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht erstellt werden, da dies auch von den jeweiligen Ansprüchen an das Gebäude abhängt. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschalen berücksichtigen auch einen Vorteilsausgleich „neu für alt“.

Ansatz anteilig am Gemeinschaftseigentum (Abschlag):	- 3.600 €
Ansatz alleinig an der Wohnung Nr. 12 (Abschlag):	- 1.000 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

In diesem Fall wird eine Vermietung als nachhaltige Nutzung der Eigentumswohnung angesehen, weshalb hier der Verkehrswert aus dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert abgeleitet wird. Das Sachwertverfahren scheidet hier wegen der fehlenden Marktanpassung aus. Aufgrund der bereits beschriebenen Besonderheiten können Vergleichspreise nicht mit hinreichender Sicherheit angepasst werden. Der Verkehrswert wird aus dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert abgeleitet.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	119.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 34.350 €
Ertragswert	84.650 €
Rundung	350 €
Ermittelter Verkehrswert	85.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² WF	1.250 €/m ²
Bodenwertanteil	14%
jährlicher Rohertrag	5.508 €
jährlicher Reinertrag	4.195 €
Rohertragsfaktor	15,43
Anfangsrendite	3,31%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 12 und Balkon im 4. Obergeschoss des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Hügelsstraße 2, Buerer Straße 85, 87, 87a in 45899 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 27.07.2022 gerundet	85.000 €
---------------------	----------------------------------	-----------------

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Eigentumswohnung wird von dem Eigentümer genutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 28.09.2022 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Hügelstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 22.07.2022 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 11.07.2022 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.
7. Verwalter: Immobilienverwaltung Günter Keller, 53819 Neunkirchen-S., Dahlerhofer Straße 55
Tel.: 02247 300250

Nach Angaben des Verwalters:

- Es gibt Rücklagen per 31.12.2021 in Höhe von 32.628,38 €, die durch Kontenguthaben und Forderungen gegen die Eigentümer gedeckt sind.
- Es bestehen Rückstände in Höhe von rd. 21.000 €, die teils mit Titeln und Pfändungen eingetrieben werden.
- Die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft kann nicht als geordnet angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist angespannt. Es bestehen Rechtstreitigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft.
- Es wurden Änderungen zu der Teilungserklärung beschlossen, die Mangels Zustimmung der Eigentümergemeinschaft jedoch nicht umgesetzt werden konnten.
- Es stehen Großinstandsetzungen, die ohne eine Sonderumlage nicht zu finanzieren sind, im Bereich der überalterten Heizungsanlage, die den Neu- und den Altbau versorgt, aktuell an. Des Weiteren die Reparatur des Daches von dem Altbau - andere Untereigentümergemeinschaft.

Nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.12.2021 ist der aktuelle Verwalter nur kommissarisch bestellt, bis ein neuer Verwalter gefunden wurde.

Ich versichere, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.

Marl, den 19.10.2022

5 ANLAGEN
