

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. DJE-0523-MEA

über die Sondereigentume an den Wohnungen Nr. 13,14 im Erdgeschoss und Nr. 17,18 im 2. Obergeschoss
jeweils mit Kellerräumen und Sondernutzungsrechten an den Stellplätzen I und J

Feldhauser Straße 127,129 Xantener Straße 2, 45896 Gelsenkirchen

im Auftrag des Amtsgerichts Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 013/22**

zum Stichtag 19.04.2023

Bewertung teilweise nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Gesamtverkehrswert

26.000 €

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)

Einzelverkehrswerte:

Wohnung Nr. 13	7.000 €
Wohnung Nr. 14	7.000 €
Wohnung Nr. 17	6.000 €
Wohnung Nr. 18	6.000 €

Marl, den 22.05.2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Feldhauser Straße	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	16
2.6 Bauliche Anlagen	21
2.7 Flächen- und Massenangaben	26
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	29
3 WERTERMITTLUNG	30
3.1 Bewertungsmodell	31
3.2 Bodenwertermittlung	33
3.3 Ertragswertermittlung	35
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	42
4 VERKEHRSWERT	45
4.1 Verfahrenswahl	45
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	46
AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES	47
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	49
5 ANLAGEN	50
5.1. Protokolle der Ortsbesichtigungen	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung	
5.6. Stellplatzübersicht aus der Teilungserklärung	
5.7. Aufstellung Wohnflächen aus der Teilungserklärung	
5.8. Auszug Teilungserklärung vom 18.09.2000	
5.9. Bewilligung vom 30.06.1967	
5.10. Baulastunterlagen	
5.11. Auskunft Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung	
5.12. Auskunft Stadt Gelsenkirchen Referat 63 Bauordnung	
5.13. Auskunft Planungsrecht / Bebauungsplan	
5.14. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Sondereigentume Wohnungen Nr. 13,14,17,18	
Ortstermine	05.09.2022, 19.10.2022 und 19.04.2023	
Wertermittlungsstichtag	19.04.2023	
Objektadresse	Feldhauser Straße 127, 129 Xantener Straße 2 45896 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstücke	18 / 262, 263, 264	
Objektinformationen	Baujahr	1929
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1968
	Alter	94 Jahre
	fiktives Alter	55 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	25 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	1.160 m ²
	bebaute Fläche Gebäude	472 m ²
	Geschossfläche (GFZ)	1.257 m ²
	Bruttogrundfläche	2.198 m ²
	Wohnfläche	244 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	140 €/m ²
	angepasster Bodenwert	204 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	237.000 €
	Bodenwert (anteilig)	55.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	214.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 12,2)	214.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	-188.245 €
	Rundung	245 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 1,48)	26.000 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert		26.000 €
	Einzelverkehrswerte:	
	Wohnung Nr. 13	7.000 €
	Wohnung Nr. 14	7.000 €
	Wohnung Nr. 17	6.000 €
	Wohnung Nr. 18	6.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Frau Niepötter Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 013/22	
Auftrag vom:	21.07.2022 und 30.01.2023	
Auftrag:	<p>Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 231,16/1000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Feldhauser Straße 127, 129, Xantener Straße 2, 45896 Gelsenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 13,14 im Erdgeschoss und Nr. 17,18 im 2. Obergeschoss jeweils mit Kellerräumen und Sondernutzungsrechten an den Stellplätzen I und J.</p> <p>Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.</p> <p>Der ursprüngliche Auftrag vom 21.07.2022 zur Gutachtenerstellung über den Verkehrswert des 115,58/1.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Feldhauser Straße 129, 45896 Gelsenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 13 und Nr. 17 mit den Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz I wurde mit Schreiben vom 30.01.2023 um den 115,58/1.000stel Miteigentumsanteil an den Wohnungen Nr. 14 und Nr. 18 und dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz J ergänzt, da bei der Ortsbesichtigung am 19.10.2022 festgestellt wurde, dass die Wohnungen Nr. 13 und Nr. 14 sowie Nr. 17 und Nr. 18 jeweils zusammengelegt wurden und alle Sondereigentume im Eigentum einer natürlichen Person stehen.</p> <p>Des Weiteren soll mitgeteilt werden, welche der 4 Eigentumswohnungen zusammengelegt worden sind und als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind. Ergänzend sollen die Einzelwerte ermittelt werden.</p>	
Objekt:	<p>Wohnungen Nr. 13,14 im Erdgeschoss und Nr. 17,18 im 2. Obergeschoss jeweils mit Kellerräumen und Sondernutzungsrechten an den Stellplätzen I und J</p> <p>Feldhauser Straße 127, 129, Xantener Straße 2 45896 Gelsenkirchen</p>	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 23614, 23618, 23615, 23619
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstücke	Buer 18 262, 263, 264

- Eigentümer: Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.
- Ortstermine: Der 1. Ortstermin hat stattgefunden am: 05.09.2022
Teilnehmer:
- eine Mitarbeiterin der betreibenden Gläubigerin
- der Sachverständige Tettenborn
Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Bei dem Ortstermin wurde kein Zugang ermöglicht. Das Mehrfamilienhaus ist von Amtswegen versiegelt und die Haustür ist mit Grobspanplatten verschlossen. Das Mehrfamilienhaus wird nicht mehr bewohnt.
Nach Rücksprache mit dem Gericht wurde ein neuer Termin anberaumt, um das Mehrfamilienhaus öffnen zu lassen und die Wohnungen zu besichtigen. Zu diesem Termin wurden ein Handwerker und Mitarbeiter des Wohnungsamtes der Stadt Gelsenkirchen geladen.
- Der 2. Ortstermin hat stattgefunden am: 19.10.2022
Teilnehmer:
- Mitarbeiter der Stadt Gelsenkirchen (Wohnungsamt)
- Handwerker um das Mehrfamilienhaus zu öffnen - die Handwerker haben das Mehrfamilienhaus nicht betreten
- der Sachverständige Tettenborn
Bei diesem Termin wurde das Mehrfamilienhaus geöffnet und die Wohnungen Nr. 13 und Nr. 17 sowie das zugängliche Gemeinschaftseigentum besichtigt. Die Gartenfläche konnte nicht betreten werden.
Mit dem Ergänzungsauftrag vom 30.01.2023 wurde zu einem erneuten Ortstermin eingeladen, den der Eigentümer trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen hat.
- Der 3. Ortstermin hat stattgefunden am: 19.04.2023
Bei dem 3. Ortstermin wurde wieder kein Zugang ermöglicht. Das Mehrfamilienhaus ist unverändert von Amts wegen versiegelt und die Haustür ist mit Grobspanplatten verschlossen. Das Mehrfamilienhaus wird nicht mehr bewohnt.
Nach Rücksprache mit dem Gericht erfolgt nun eine Bewertung nach der am 19.10.2022 durchgeführten Innenbesichtigung der Wohnungen Nr. 13 und Nr. 17 sowie der äußeren Ortsbesichtigung am 19.04.2023.
Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden dem Gutachten beigelegt, sie dürfen jedoch keine Personen zeigen.
- Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 19.04.2023
Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag des 3. Ortstermins.

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

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 21.07.2022 und 30.01.2023
- Ergänzung des Auftrags vom 30.01.2023
- Grundbuchauszug Blatt Nr. 23614 vom 21.07.2022
- Grundbuchauszug Blatt Nr. 23615 vom 02.02.2023
- Grundbuchauszug Blatt Nr. 23618 vom 21.07.2022
- Grundbuchauszug Blatt Nr. 23619 vom 02.02.2023

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 30.06.1967
- Teilungserklärung vom 18.09.2000
- Berechnung der Miteigentumsanteile/Wohnfläche vom 17.09.2000
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster aus einem Altgutachten
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 31.03.2023
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 29.11.2022
- Auskunft zu den Baulasten vom 28.03.2023
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 21.11.2022
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 30.03.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 04.08.2022
- Bauschein Feldhauser Straße 127/129 vom 21.09.1929
- Bauschein Xantener Straße 2 vom 02.02.1950
- Wiederaufbau Bauschein Xantener Straße 2 vom 02.02.1950
- Bescheinigung der Teilung vom 09.02.2001

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

Der Eigentümer hat trotz schriftlicher Aufforderung keinerlei Objektunterlagen oder Objektinformationen zur Verfügung gestellt. Diese mussten daher von hier beschafft werden.

Der Sachverständige war in der Vergangenheit (2020) und parallel zu diesem Verfahren bereits mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens in dem Objekt beauftragt worden. Auskünfte und Informationen aus den vorherigen Gutachten werden in diesem Gutachten teils verwendet, wenn keine neueren Informationen vorliegen.

Berücksichtigung von Bauschäden und Investitionsstau - externalisierendes Verfahren

Bei der Wertermittlung wird das so genannte externalisierende Verfahren angewendet. Hierbei wird zunächst im ersten Schritt ein schaden- und mängelfreies Gebäude unterstellt, welches über die angesetzte wirtschaftliche Nutzungsdauer nutzbar ist. Es wird also ein fiktiv instand gesetztes Gebäude bewertet. Die geschätzten Kosten, die hierfür benötigt werden, werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im zweiten Schritt berücksichtigt.

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

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

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. In diesem Gutachten wurden nur solche Schäden aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich erkennbar und zugänglich waren. 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.

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.

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
- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

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 102 Seiten, inklusive 14 Anlagen und 27 Fotos und wurde in 4-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	<p>Gelsenkirchen ist 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 zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 5,7%; NRW: 7,2%; Stadt Gelsenkirchen: 14,7% (3/2023)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2022 = 78,6 (im Vergleich: 96,1 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>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist von dem Jahr 2017 von 260.305 auf 260.126 (31.12.2022) zurückgegangen. Dies entspricht einer geringen Veränderung von -0,07%. (Zahlen für 2023 sind noch nicht veröffentlicht.). 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 Landeschnitt 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>

Immobilienmarkt:

Seit 03/2020 prägte die Corona-Krise und seit 02/2022 prägt der Ukrainekrieg das soziale und wirtschaftliche Leben. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im Bereich erhöhter Inflationsraten und einer Rohstoffknappheit.

Der Bulwiengesa-Immobilienindex 2022 stieg um 4,4% (Vorjahr 4,6%). Hierbei stieg das Segment der Wohnimmobilien gegenüber den Vorjahren immer noch. In erster Linie stiegen die Mieten, die Kaufpreise gaben leicht nach. Die Differenz zwischen Immobilienindex und Inflation wird deutlich negativ. 1a Handelsimmobilien hingegen sind seit nunmehr 5 Jahren rückläufig.

Die Gutachterausschüsse berichten für das Geschäftsjahr 2022 überwiegend ebenfalls von steigenden Preisen. Hierbei konnte beobachtet werden, dass zum Jahresende 2022 die Anzahl der Kaufverträge deutlich zurückgegangen ist. Die steigenden Preise im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser können noch auf den Vertragsabschlüssen unter Bedingungen vor dem Ukraine-Krieg herrühren. Ertragsorientierte Immobilien zeigten überwiegend einen Seitwärtstrend und das Angebot in diesem Bereich hat sich vergrößert.

Zum Wertermittlungsstichtag haben sich die Baufinanzierungszinsen auf einem Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt. Im Vergleich zu vor dem Ukraine Krieg entspricht dies einer deutlichen Vervielfachung. Fallende Zinsen auf ein Niveau von vor dem Ukrainekrieg sind nicht mehr zu erwarten. 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 und die hohen Inflationsraten die Verbraucher. Die Corona-Krise verliert immer mehr an Einfluss.

Bei Objekten, die in der Corona-Krise noch gesucht waren (große Einfamilienhäuser außerhalb der Stadt), hat die Nachfrage deutlich abgenommen. Diese Objekte sind nur noch unter Preiszugeständnissen am Markt platzierbar. Gesucht sind jetzt zentrumsnahe kleinere jüngere Einfamilienhäuser mit einem kalkulierbaren Energieverbrauch.

Der Immobilienmarkt hat spürbar an Dynamik verloren, ist aber noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die sich jedoch nicht mehr durchsetzen lassen.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2023 wurden dem Gutachterausschuss 2.474 Grundstückskaufverträge übersandt, was dem Volumen aus dem Vorjahr von 2.499 nahezu entspricht. Seit 2019 ist die Gesamtanzahl der Kaufverträge in der Stadt Gelsenkirchen moderat rückläufig. 70% der Kaufverträge konnten für die Auswertung herangezogen werden. Hierbei waren ca. 35% Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie rund 46% Wohnungseigentum die ausschlaggebenden Marktsegmente. Die anderen Immobiliensegmente machten nur einen kleinen Teil aus. Der Geldumsatz und die Fläche gaben im Geschäftsjahr 2022 deutlicher nach. Der Geldumsatz ist um 12% gefallen und die Fläche um 35%. Aufgrund der Einflüsse auf dem Immobilienmarkt und der Trägheit des Immobilienmarktes lassen sich hieraus noch keine allgemeingültigen Trends ableiten.

Die Mietentwicklung wird in vielen Quellen kritisch gesehen. So wird erwartet, dass die Mieten im unteren Bereich stagnieren. Die Neumieten (Median) liegen gemäß Auswertungen der NRW Bank² bei 9,20 €/m² (fallend) und für Bestandsimmobilien in der Weitervermietung bei 6,00 €/m² (steigend) und somit unterhalb der übrigen Städte im Ruhrgebiet. Aufgrund des für eine Großstadt verhältnismäßig hohen Angebots von Mietwohnungen wird hier kein signifikantes Mietsteigerungspotenzial gesehen.

² Gelsenkirchen Wohnungsmarktprofil 2022; NRW Bank; Download [www.nrwbank.de]; aktualisiert am 29.04.2023

2.2 Mikrolage Feldhauser Straße

Stadtteil Scholven:	Scholven mit rd. 9.000 Einwohnern bildet mit den Stadtteilen Buer und Hassel den Stadtbezirk Nord, liegt am nördlichen Stadtrand und grenzt an die benachbarten Städte Gladbeck, Dorsten und Marl. Nach wie vor ist der Stadtteil industriell geprägt, insbesondere durch eine Großraffinerie und das Kraftwerk Scholven und die Gipskartonherstellung. Der Stadtteil verfügt über 3 Schulen (2 Grundschulen, 1 Hauptschule). Die Einwohneranzahl ist rückläufig. Scholven gehört zu den schwächer nachgefragten Lagen in Gelsenkirchen.						
Zentralität:	Bis zum Stadtzentrum Buer sind es ca. 4,5 km. Das benachbarte Stadtzentrum Gladbeck ist in ca. 3 km zu erreichen.						
Erreichbarkeit:	<p>Feldhauser Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, beidseitigen Parkbuchten, beidseitigen Geh- und Radwegen und Beleuchtung sowie altem Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand mit Instandsetzungsbedarf.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 1,2 km (B226) - Autobahn ca. 0,8 km (A52) - Bus vor der Haustür - Bahnanschluss ca. 2,0 km (GE-Buer-Nord (Bhf.)) <p>Das Grundstück liegt direkt an der Feldhauser Straße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine Ortsdurchfahrt mit einem dementsprechend hohen Verkehrsaufkommen und Immissionen. Im Bereich des Grundstücks ist das Tempo auf 30 km/h begrenzt.</p>						
Umfeld:	<p>Straßenrandbebauung an der Feldhauser Straße bestehend aus gleichartigen Wohnhäusern; tlw. Kleingewerbe vorhanden.</p> <p>Umgebung mit überwiegend mit II bis III-geschossiger Wohnbebauung von vor 1945 bzw. aus den 1950/1960er Jahren. Gebäude in konventioneller Bauart mit Satteldächern, Putzfassaden; überwiegend baujahrestypischer Zustand. In unmittelbarer Nachbarschaft sind augenscheinlich weitere Mehrfamilienhäuser versiegelt worden.</p>						
Infrastruktureinrichtungen:	Aufgrund der zentralen Lage sind die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen gut zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen.						
Bodenrichtwertniveau:	<p>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V³</p> <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> </table> <p>(unverändert zu den Werten 2022)</p> <p>Bodenrichtwert hier 140 €/m²</p>	gute Lage:	310 €/m ²	mittlere Lage:	215 €/m ²	mäßige Lage:	180 €/m ²
gute Lage:	310 €/m ²						
mittlere Lage:	215 €/m ²						
mäßige Lage:	180 €/m ²						

Beurteilung

Insgesamt wird das Umfeld als einfache Wohnlage bewertet.

³ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 34

2.3 Grundstück

Flurstücke:	262, 263, 264
Bauliche Nutzung:	<p>Das Eckgrundstück ist mit 3 Mehrfamilienhäusern bebaut.</p> <p>Die Wohnhäuser befinden sich auf den Flurstücken Nr. 262, 263 und 264, sind in Sondereigentume aufgeteilt und bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft. Es sind insgesamt 18 Wohnungen vorhanden (18 Miteigentume). Hier zu bewerten ist ein 231,16/1.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 13 und 14 im Erdgeschoss sowie Wohnung Nr. 17 und Nr. 18 im 2. Obergeschoss jeweils mit Kellerraum im Haus Nr. 129 und Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen I und J.</p> <p>Die Wohnhäuser Feldhauser Straße 127 und Feldhauser Straße 129 sind von Amtswegen verschlossen und unbewohnbar, während das Wohnhaus Xantener Straße 2 noch bewohnt wird.</p>
Größe:	<p>1.160 m²</p> <p>Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.</p>
Straßenanbindung:	zur Nordost- und Südostseite an zwei öffentliche Straßen normal angebunden
Zuschnitt:	<p>trapezförmig geschnittenes Eckgrundstück</p> <p>Breite Straßenfront ca. 36,5 m, mittlere Tiefe ca. 31,8 m</p>
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Besonnung:	Garten ist zur Südwestseite ausgerichtet - Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen wurden nicht vergeben
Bewuchs:	üblicher ortstypischer Bewuchs, jedoch verwildert - Neuanlage wird als erforderlich angesehen
Parken:	auf dem Grundstück (theoretisch) und auf der 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 >65, <= 70 dB bis >55, <= 60 dB ausgewiesen ⁴ .

⁴ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 27.10.2022

Bergbauliche Einwirkungen:	<p>Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 31.03.2023 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit:</p> <p>Das zu bewertende Grundstück liegt über</p> <ul style="list-style-type: none">- Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Scholven 1 / E.On SE Essen- einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld <p>und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.</p> <p>Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.</p> <p>Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Westerholt-Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen.</p> <p>Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.</p>
Altlasten:	<p>Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 30.03.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.</p>
Schutzgebiete⁵:	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.</p>
Baugrund:	<p>Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. 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.</p>
Beurteilung	<p>Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.</p>

⁵ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_012/index.html?lang=de#/]; abgerufen am 27.10.2022

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen aus einem Altgutachten nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans - B-Plan Nr. 80, der am 19.02.1964 und 07.10.1964 Rechtskraft erlangt hat.</p> <p>Festsetzungen: B III o / die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend</p> <p>Des Weiteren gibt es eine Baulinie an der Feldhauser Straße, die der bestehenden Bebauung nachgezeichnet wurde. Augenscheinlich werden die in dem Bebauungsplan festgesetzten Parameter eingehalten. Es wird formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt. Ein Erweiterungspotenzial konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.</p> <p>Nach den Informationen des Onlineportals der Stadt Gelsenkirchen⁶ ist dies weiterhin zutreffend.</p>
Besonderes Städtebaurecht:	<p>Gemäß den Darstellungen des Internetportals der Stadt Gelsenkirchen liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.</p>
Sonstiges	<p>Starkregen</p> <p>In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich der Hoffläche mit einer Wasserstandshöhe von 0,1 bis 0,5 m (geringste gekennzeichnete Stufe bei einem extremen Ereignis) gekennzeichnet⁷.</p>

Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist direkt an eine öffentliche Straße angebunden; augenscheinlich ist die Straße 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:	<p>Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 29.11.2022 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.</p>
Straßenbaubeiträge:	<p>Für die angrenzenden Straßen fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.</p>

⁶ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_001/index.html?lang=de#/]; abgerufen am 29.04.2023

⁷ Quelle: [https://www.geoportal.de/map.html] abgerufen am 27.10.2022

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Für die Bewertung wurde die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes im Rahmen eines früheren Gutachtens eingesehen.

Bauschein 286 IV 28/29 Feldhauser Straße 127/129	vom 21.09.1929
Bauschein 288 IV 28/29 Xantener Straße 2	vom 21.09.1929
Wiederaufbau Bauschein IX / 30 / 50 Xantener Straße 2	vom 02.02.1950
Bescheinigung der Teilung	vom 09.02.2001

Eine Prüfung, ob das Gebäude in allen Punkten den aktuellen Anforderungen (Brandschutz/Mindestanforderungen an Wohnraum) entspricht, erfolgte nicht, da dies eine juristische Frage ist und nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Im aktuellen Zustand kann angezweifelt werden, dass alle Bestimmungen eingehalten werden. Zudem war nur teilweise eine Innenbesichtigung möglich. Die Wohnungen wurden von Amts wegen versiegelt, da die Mindeststandards für Wohnraum nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (WAG NRW) nicht erfüllt werden.

Hinweis:

Zu bewerten sind Eigentumswohnungen. 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.

Nach Erkenntnissen bei dem Ortstermin am 19.10.2022 wurden zwei Wohnungen auf einer Ebene (Wohnung Nr. 13 und Nr. 14 im Erdgeschoss und Wohnung Nr. 17 und Nr. 18 im 2. Obergeschoss) jeweils zu einer Wohnung vereinigt. Hierbei wurde ein größerer Durchbruch im Bereich der aneinandergrenzenden Wohnräume geschaffen. Da es sich hierbei um eine tragende Wand handelt, die im Gemeinschaftseigentum steht, hätte hierfür die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft eingeholt und ein Bauantrag gestellt werden müssen. Diesbezügliche Vorgänge sind nicht bekannt.

Baulasten:

Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 28.03.2023 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 10737

Verpflichtungsbaulast

zulasten	des Flurstücks Nr. 262
zugunsten	der Flurstücke Nr. 262, 263

Verpflichtung, dass die gemeinsamen Bauteile des Gebäudes beim Abbruch einer der Anlagen zur Gewährleistung der Standsicherheit bestehen bleiben.

Baulastenblatt Nr. 10738

Verpflichtungsbaulast

zulasten	des Flurstücks Nr. 263
zugunsten	der Flurstücke Nr. 262, 263

Verpflichtung, dass die gemeinsamen Bauteile des Gebäudes beim Abbruch einer der Anlagen zur Gewährleistung der Standsicherheit bestehen bleiben.

Baulastenblatt Nr. 10739

Abstandflächenbaulast

zulasten	des Flurstücks Nr. 264
zugunsten	des Flurstücks Nr. 263

Hier wird das Flurstück Feldhauser Straße 127 durch das Flurstück Xantener Straße 2 mit einer Abstandfläche begünstigt. Die Fläche darf nach § 6(2) BauO NRW nur mit in der Abstandfläche zulässigen baulichen Anlagen überbaut werden und auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstandflächen nicht angerechnet werden.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 21.11.2022 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Diese Auskunft steht im Widerspruch zu der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen/Stadtregionale Kooperation, das mit Schreiben vom 01.12.2022 mitgeteilt hat, dass ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren anhängig ist. Das gesamte Gebäude, einschließlich der zu bewertenden Wohneinheiten, wurde für unbewohnbar erklärt und ist versiegelt und gesichert. Bevor die Wohneinheit zu Vermietungszwecken genutzt werden kann, sind die Mindeststandards im Sinne des WohnStG NRW wiederherzustellen.

Die erheblichen Mängel erstrecken sich sowohl auf die Sondereigentume als auch auf das gemeinschaftliche Eigentum.

Gemäß einer E-Mail von der Stadt Gelsenkirchen vom 08.09.2022 ist der Grund der Versiegelung die Nichterfüllung der Mindeststandards für Wohnraum nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (WAG NRW; zum Zeitpunkt der Maßnahme gültige Rechtsvorschrift) und dem Wohnraumstärkungsgesetz NRW (WohnStG NRW; aktuelle Rechtsgrundlage). Es wurde die Unbewohnbarkeit der Objekte mit Datum vom 02.11.2020 ausgesprochen. Es liegen erhebliche Mängel im Sinne des WohnStG NRW im Allgemeingut sowie im Sondereigentum vor.

Bei der Ortsbesichtigung konnte erkannt werden, dass

- die Wohnungen keine funktionsfähigen Heizungen haben
- das Treppenhaus erhebliche Mängel aufweist
- die Wohnungen aktuell keinen Strom haben
- die Wohnungen aktuell kein fließendes Wasser haben

Für Details wird auf den Punkt 2.6.1 verwiesen. Eine Nutzung der Wohnungen ist erst nach Behebung der Mängel möglich.

Des Weiteren wurden 2 Wohnungen zusammengelegt und hierbei in das statische System eingegriffen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass das Bauordnungsamt hiervon keine Kenntnis hat. Es wird aber nochmals darauf verwiesen, dass bei einer Vereinigung der Wohnungen auf Geschossebene ein Bauantrag hätte gestellt werden müssen.

Beurteilung

Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt. Eine Nutzung der Wohnungen ist zum Wertermittlungsstichtag nicht gegeben.

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.

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

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbücher

Grundbuch 23614	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	23614
	letzte Änderung	vom 23.02.2022, Ausdruck vom 21.07.2022

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
57,790/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	18	262	Gebäude- und Freifläche	402 m ²
	18	263	Gebäude- und Freifläche	402 m ²
	18	264	Gebäude- und Freifläche	356 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss links mit Kellerraum im Hause Feldhauser Straße 129. Sondernutzungsrechte sind eingeräumt (SNR Stellplatz I).

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 7:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1**
Nutzungsbeschränkung
"Zu einer anderen Nutzung des Flurstücks Nr. 60 (historisch), jetzt Flurstücke Nr. 262, 263 und 264, sowie für Wohn- und Garagenzwecke, sowie zu jeder Art der Errichtung oder Änderung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Einfriedungen, ist neben den etwa erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen auch die Zustimmung der Stadt Gelsenkirchen erforderlich" Urkunde vom 30.06.1967.

lfd. Nr. 2
Bergschädenminderwert
"Der jeweilige Eigentümer hat schädliche Einwirkungen durch Bergbau zu dulden (Bergschädenminderwert) bis zu 10 vom Hundert des Verkehrswertes und zwar zugunsten des jeweiligen im Berggrundbuch von Recklinghausen, Band 7 Blatt 108 eingetragenen Eigentümers" Urkunde vom 30.06.1967

lfd. Nr. 3 bis lfd. Nr. 11
gelöscht

lfd. Nr. 12
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 013/22)

Grundbuch 23615

Amtsgericht Gelsenkirchen
 Grundbuch von Buer
 Blatt Nr. 23615
 letzte Änderung vom 01.12.2022, Ausdruck vom 02.02.2023

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

57,790/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	18	262	Gebäude- und Freifläche	402 m ²
	18	263	Gebäude- und Freifläche	402 m ²
	18	264	Gebäude- und Freifläche	356 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts mit Kellerraum im Hause Feldhauser Straße 129. Sondernutzungsrechte sind eingeräumt (SNR Stellplatz J).

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:

keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer:

lfd. Nr. 7:

Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1

Nutzungsbeschränkung

"Zu einer anderen Nutzung des Flurstücks Nr. 60 (historisch), jetzt Flurstücke Nr. 262, 263 und 264, sowie für Wohn- und Garagenzwecke, sowie zu jeder Art der Errichtung oder Änderung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Einfriedungen, ist neben den etwa erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen auch die Zustimmung der Stadt Gelsenkirchen erforderlich" Urkunde vom 30.06.1967.

lfd. Nr. 2

Bergschädenminderwert

"Der jeweilige Eigentümer hat schädliche Einwirkungen durch Bergbau zu dulden (Bergschädenminderwert) bis zu 10 vom Hundert des Verkehrswertes und zwar zugunsten des jeweiligen im Berggrundbuch von Recklinghausen, Band 7 Blatt 108 eingetragenen Eigentümers" Urkunde vom 30.06.1967

lfd. Nr. 3 bis lfd. Nr. 11

gelöscht

lfd. Nr. 12

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 117/22)

Das Verfahren 005 K 117/22 wurde mit dem Verfahren 005 K 013/22 gemäß Beschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 24.11.2022 verbunden. Es führt das Verfahren 005 K 013/22.

Grundbuch 23618

Amtsgericht Gelsenkirchen
 Grundbuch von Buer
 Blatt Nr. 23618
 letzte Änderung vom 23.02.2022, Ausdruck vom 21.07.2022

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

57,790/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	18	262	Gebäude- und Freifläche	402 m ²
	18	263	Gebäude- und Freifläche	402 m ²
	18	264	Gebäude- und Freifläche	356 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss links mit Kellerraum im Hause Feldhauser Straße 129.

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis:

keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer:

lfd. Nr. 7:

Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
 Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

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

Nutzungsbeschränkung

"Zu einer anderen Nutzung des Flurstücks Nr. 60 (historisch), jetzt Flurstücke Nr. 262, 263 und 264, sowie für Wohn- und Garagenzwecke, sowie zu jeder Art der Errichtung oder Änderung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Einfriedungen, ist neben den etwa erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen auch die Zustimmung der Stadt Gelsenkirchen erforderlich" Urkunde vom 30.06.1967.

lfd. Nr. 2

Bergschädenminderwert

"Der jeweilige Eigentümer hat schädliche Einwirkungen durch Bergbau zu dulden (Bergschädenminderwert) bis zu 10 vom Hundert des Verkehrswertes und zwar zugunsten des jeweiligen im Berggrundbuch von Recklinghausen, Band 7 Blatt 108 eingetragenen Eigentümers" Urkunde vom 30.06.1967

lfd. Nr. 3 bis lfd. Nr. 13

gelöscht

lfd. Nr. 14

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
 (Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 013/22)

Grundbuch 23619

Amtsgericht Gelsenkirchen
 Grundbuch von Buer
 Blatt Nr. 23619
 letzte Änderung vom 01.12.2022, Ausdruck vom 02.02.2023

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

57,790/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	18	262	Gebäude- und Freifläche	402 m ²
	18	263	Gebäude- und Freifläche	402 m ²
	18	264	Gebäude- und Freifläche	356 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss rechts mit Kellerraum im Hause Feldhauser Straße 129.

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis:

keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer:

lfd. Nr. 7:

Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
 Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

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

Nutzungsbeschränkung

"Zu einer anderen Nutzung des Flurstücks Nr. 60 (historisch), jetzt Flurstücke Nr. 262, 263 und 264, sowie für Wohn- und Garagenzwecke, sowie zu jeder Art der Errichtung oder Änderung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Einfriedungen, ist neben den etwa erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen auch die Zustimmung der Stadt Gelsenkirchen erforderlich" Urkunde vom 30.06.1967.

lfd. Nr. 2

Bergschädenminderwert

"Der jeweilige Eigentümer hat schädliche Einwirkungen durch Bergbau zu dulden (Bergschädenminderwert) bis zu 10 vom Hundert des Verkehrswertes und zwar zugunsten des jeweiligen im Berggrundbuch von Recklinghausen, Band 7 Blatt 108 eingetragenen Eigentümers" Urkunde vom 30.06.1967

lfd. Nr. 3 bis lfd. Nr. 13

gelöscht

lfd. Nr. 14

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 117/22)

Das Verfahren 005 K 117/22 wurde mit dem Verfahren 005 K 013/22 gemäß Beschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 24.11.2022 verbunden. Es führt das Verfahren 005 K 013/22.

- Hinweis: In der Wertermittlung wird zusammenfassend ein Wertanteil von 231,16/1.000stel gerechnet. Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Aufteilung in die Einzelverkehrswerte.
- Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung der eingetragenen Rechte. Eine Verwendung und die Werthöhe der zu bewertenden Rechte in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.
Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.
- Abt. III – Hypotheken,
Grund-, Rentenschulden: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.
- Teilungserklärung: Für die Bewertung liegt die Teilungserklärung vom 18.09.2000 vor.
In der Teilungserklärung wurden übliche Vereinbarungen getroffen. Besonderheiten, die einen besonderen Werteeinfluss auf die zu bewertende Eigentumswohnung hätten, sind nicht vorhanden.

2.5.2 Mietverhältnisse

- Mietverhältnisse: Die Eigentumswohnungen sind in dem jetzigen Zustand nicht vermietbar.
- Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 04.08.2022 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 Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig. In dem Schreiben heißt es:
„Das gesamte Objekt, auch das hier genannte Teileigentum, ist mit Bescheid vom 02.11.2020 seitens der Wohnungsaufsicht der Stadt Gelsenkirchen für unbewohnbar erklärt worden. Die erheblichen Mängel erstrecken sich sowohl auf das Teil- als auch auf das Allgemeineigentum.“

2.5.3 WEG-Verwaltung

- Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung konnte nicht recherchiert werden und es wird davon ausgegangen, dass keine WEG-Verwaltung vorhanden ist.

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

Sonstige privatrechtliche Beschränkungen sind nicht bekannt und werden im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus als Mittelgebäude einer Reihe aus baugleichen Gebäuden III-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss Das Sondereigentum Wohnung Nr. 13 befindet sich im Erdgeschoss rechts. Das Sondereigentum Wohnung Nr. 14 befindet sich im Erdgeschoss links. Das Sondereigentum Wohnung Nr. 17 befindet sich im 2. Obergeschoss rechts. Das Sondereigentum Wohnung Nr. 18 befindet sich im 2. Obergeschoss links.	
Größe:	rd. 61 m ² Wohnfläche je Wohnung rd. 244 m ² Gesamtwohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	ungenutzt und in dem Zustand nicht nutzbar	
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen	
Baujahr:	Baujahr:	um 1929
Umbauten/Erweiterungen:	keine erkennbaren	
Modernisierungen:	keine erkennbaren, die einen Werteeinfluss hätten	
Instandhaltung:	stark vernachlässigt – nicht bewohnbarer Zustand	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Zweispänner, kein Aufzug	
Stellplätze:	Gemäß der Teilungserklärung bestehen Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen auf dem Hof; die Lage ist auf dem als Anlage beigefügten Stellplatzlageplan dargestellt. Beim 1. Ortstermin konnte erkannt werden, dass diese Stellplätze in der Örtlichkeit nicht vorhanden sind. Dem hier zu bewertenden Sondereigentum Wohnung Nr. 13 Erdgeschoss links ist das Sondernutzungsrecht am nicht vorhandenen Pkw-Stellplatz I und dem Sondereigentum Wohnung Nr. 14 Erdgeschoss rechts ist das Sondernutzungsrecht am nicht vorhandenen Pkw-Stellplatz J zugeordnet!	
Aufteilung:	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume
	Erdgeschoss	2 Wohnungen
	1. Obergeschoss	2 Wohnungen
	2. Obergeschoss	2 Wohnungen
	Dachgeschoss	nicht ausgebaut

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	örtlich gegossene Betondecke
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	Betondecke
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht	
Dachdichtung:	Satteldach -	Betonpfannen (älter und schadhaft)
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Putz	

2.6.2 Ausbau

Die Wohnungen Nr. 13 und Nr. 17 konnten bei dem 2. Ortstermin besichtigt werden. Hierbei konnten auch geringe Teile der Wohnungen Nr. 14 und Nr. 18 in Augenschein genommen werden, da große Durchbrüche geschaffen wurden und die Wohnungstüren fehlten. Auch die nicht besichtigten Wohnungen befanden sich zum Zeitpunkt des 2. Ortstermins in einem vergleichbaren nicht bewohnbaren Zustand.

Wohnbereich

Wohnungstür:	geschlossenes Türblatt mit Spion in einem defekten Zustand bzw. fehlt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem defekten Zustand
Boden:	Fliesen, Laminat, PVC in einer einfachen Qualität und einem defekten Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich in einer einfachen Qualität und einem defekten Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer einfachen Qualität und einem defekten Zustand bzw. fehlen
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Wanne oder Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer einfachen Qualität und einem defekten Zustand. Es wird davon ausgegangen, dass jeweils eine Wohnung ein Bad hat. Dies konnte wegen der nur teilweise durchgeführten Innenbesichtigung nicht erkannt werden.
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herd in einer einfachen Qualität und einem defekten Zustand Möglicherweise wurden die Küchen in der Wohnung Nr. 14 und der Wohnung Nr. 18 zu Wohnräumen umgebaut. Dies konnte wegen der nur teilweise durchgeführten Innenbesichtigung nicht erkannt werden.
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung: Warmwasser:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem defekten Zustand dezentral über Durchlauferhitzer in einem defekten Zustand

Treppenhaus

Haustür	Kunststofftür mit Lichtausschnitten – mit Grobspanplatten verschlossen
Fenster	Kunststoffrahmenfenster älteren Baudatums mit Ornamentverglasung
Wandoberflächen	Putz und Anstrich – stark beschädigt
Deckenflächen	Putz und Anstrich – stark beschädigt
Boden	keramische Fliesen – stark beschädigt
Treppe	ursprüngliche Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf / Ausgleichsstufen im Erdgeschoss, Betonstufen mit keramischen Fliesen durch Fäulnis stark beschädigt – die Standfestigkeit der Treppe ist zu prüfen!

Kellergeschoss

Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz in einem defekten Zustand
Boden:	Estrich, Klinker in einer einfachen Qualität und einem defekten Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich, Fugenglattstrich, mit Anstrich in einer einfachen Qualität und einem defekten Zustand

Technische Anlagen

Energieträger:	Gas
Heizungsanlage:	Gasthermen in defektem Zustand – vermutlich nur eine Gastherme je Etage
Elektro-Unterverteilung:	normale Anzahl an Sicherungsautomaten mit FI-Schalter in einem defekten Umfang

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt. Der Umfang der Anschlüsse basiert auf Erkenntnissen aus früheren Ortsbesichtigungen. Über den Zustand der Anschlüsse, liegen keine Informationen vor. Es besteht die Möglichkeit, dass technische Anlagen wie Stromzähler oder Ähnliches von dem Versorger demontiert wurden.	
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung
Zufahrt/ Wege	Betonpflaster	
Garten	Der Garten ist verwildert und vermüllt, hier ist eine Neuanlage erforderlich.	
Einfriedungen	Maschendrahtzaun, Stahlgitterzaun, Holzzaun, die Einfriedungen sind abgängig und stellen keinen Wert mehr dar.	

2.6.4 Nebengebäude

Konstruktion	Stahlbetonfertiggarage	
Dachdichtung	konnte nicht besichtigt werden, vermutlich bituminöse Abdichtung	
Ausbau	unbekannt, die Garage konnte nicht besichtigt werden	
Besonderheiten Schäden	konnten nicht erkannt werden	
Hinweis:	Die Garage ist dem hier zu bewertenden Sondereigentum nicht als Sondernutzungsrecht zugeordnet und wird hier nur nachrichtlich beschrieben.	

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	<p>Die Wohnungen sind in dem Zustand nicht bewohnbar und wurden von Amts wegen für unbewohnbar erklärt.</p> <p>Um die Wohnungen wieder in einem bewohnbaren Zustand zu versetzen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Technik (Gastherme zu erneuern und Elektro-Unterverteilung zu prüfen) - das Badezimmer zu erneuern - die Küchen zu erneuern - die Elektrofeininstallationen instand zu setzen - die Fenster teilweise instand zu setzen - die Schönheitsreparaturen vollumfänglich durchzuführen - Restmobiliar und Unrat zu entsorgen <p>Im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist ebenfalls ein vielfach schadhafter Zustand vorhanden. Erkennbar war, dass das Dach in mehreren Bereichen beschädigt war und es seit längerem in das Gebäude regnet. Des Weiteren war ein Instandhaltungsstau im Bereich der Fassade erkennbar.</p> <p>Im Bereich des Treppenhauses und des Kellergeschosses war erkennbar, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Treppe statisch geprüft werden muss, da diese teils Fäulniserscheinungen hat, die vermutlich von Rohrbrüchen der Badezimmer herrühren - die Fenster teilweise beschädigt sind - die Schönheitsreparaturen vollumfänglich anstehen - Restmobiliar und Unrat im Kellergeschoss und auf dem Dachboden vorhanden sind und entsorgt werden müssen - das Dachgeschoss gedämmt werden muss (gesetzliche Vorgabe) - die Außenanlagen neu angelegt werden müssen <p>Diese Kosten wären von der Eigentümergemeinschaft zu tragen und auf die Miteigentümer umzulegen. Eine Verwaltung konnte nicht recherchiert werden und ist augenscheinlich aktuell nicht vorhanden. Es ist unwahrscheinlich, dass Rücklagen bestehen. Sollten keine übrigen Miteigentümer mit einbezogen werden können, sind die Kosten für die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums von den greifbaren Eigentümern zu tragen. Dies ist ein erhebliches Risiko, da zwei von drei Mehrfamilienhäusern von Amts wegen versiegelt sind.</p> <p>Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein nicht mehr bewohnbarer Zustand erkennbar.</p>
Hinweis Verfahren	<p>Hier wird das externalisierende Verfahren angewendet. Bei den Parametern der Wertermittlung wird ein fiktiv modernisierter Zustand angenommen, da in dem jetzigen Zustand keine wirtschaftliche Nutzung gegeben ist und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Die Kosten der fiktiven Modernisierungsmaßnahmen werden bei der Wertableitung berücksichtigt und unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird eine Pauschale in Abzug gebracht.</p>
Schadstoffe in den Baustoffen:	<p>Bis in die 1990er Jahre wurden häufig Baustoffe und Kleber verwendet, die ebenfalls asbesthaltig sind oder andere inzwischen als gesundheitsgefährdend eingestufte Substanzen beinhalten. Weiter ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass auch andere Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden, und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Konkrete Hinweise konnten jedoch bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Dies unter anderem, weil keine Innenbesichtigung möglich war. Von hier erfolgt nur der Hinweis!</p>

Energetische Situation:	<p>Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung konnte nicht erkannt werden, ob die oberste Geschossdecke/das Dachgeschoss gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).</p> <p>Inwieweit die übrigen 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 einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.</p>
Drittverwendungsfähigkeit:	<p>Die Eigentumswohnungen 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 Nutzung durch einen Dritten sind nach Modernisierung/Instandsetzung neben dem fehlenden Außenbezug keine Einschränkungen erkennbar gewesen.</p>
Beurteilung	<p>Es handelt sich um ein klassisch gestaltetes Wohnhausensemble aus den 1920er/1930er Jahren, das ca. 100 m entlang der Feldhauser Straße fortgeführt wird. Die Straßenfassade und die Giebelfassade sind mit kleinen klassischen Elementen dieser Bauepoche wie Eckfenster und Betonung der Treppenhäuser/Eingänge gestaltet worden. Die Rückfassade ist weitestgehend schlicht. Das Mehrfamilienhaus an der Xantener Straße ist vergleichbar gestaltet, jedoch II-geschossig zzgl. Dachgeschoss, also ein Geschoss weniger.</p> <p>Von der Diele geht der Schlafrum, die Küche und das Tageslichtbad ab. Der Wohnraum ist als gefangener Raum von der Küche aus zu erreichen. Die Wohnungen sind jeweils für einen 2 bis 3-Personenhaushalt ausgelegt, wobei nur ein Schlafzimmer vorhanden ist. Auf Geschossebene sind die Grundrisse gespiegelt. Die Wohnungen Nr. 13 und Wohnung Nr. 14 im Erdgeschoss und die Wohnung Nr. 17 und Wohnung Nr. 18 im 2. Obergeschoss wurden jeweils mit einem großen Durchbruch verbunden und zu einer Wohnung vereinigt. Hierdurch entsteht ein nicht optimaler Grundriss mit gefangenen Räumen.</p> <p>Die Ausstattung ist einfach und in allen Bereichen zu erneuern.</p> <p>Insgesamt handelt es sich in Bezug auf die einzelnen Wohnungen um einen klassischen Grundrisszuschnitt in einem unbewohnbaren Zustand.</p>

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück **1.160 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, welche mit dem Baubestand (soweit möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung abgeglichen wurden.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhäuser

Feldhauser Straße 127	16,33 m	x	9,60 m	=	157 m ²
Feldhauser Straße 129	16,07 m	x	9,60 m	=	154 m ²
Xantener Straße 2	16,43 m	x	9,60 m	=	158 m ²
Vorbau	2,80 m	x	0,25 m	=	1 m ²
Vorbau	2,80 m	x	0,25 m	=	1 m ²
Vorbau	2,80 m	x	0,25 m	=	1 m ²
Summe Kellergeschoss					472 m²
Feldhauser Straße 127	16,33 m	x	9,60 m	=	157 m ²
Feldhauser Straße 129	16,07 m	x	9,60 m	=	154 m ²
Xantener Straße 2	16,43 m	x	9,60 m	=	158 m ²
Vorbau	2,80 m	x	0,25 m	=	1 m ²
Vorbau	2,80 m	x	0,25 m	=	1 m ²
Vorbau	2,80 m	x	0,25 m	=	1 m ²
Summe Erdgeschoss					472 m²
Feldhauser Straße 127	16,33 m	x	9,60 m	=	157 m ²
Feldhauser Straße 129	16,07 m	x	9,60 m	=	154 m ²
Xantener Straße 2	16,43 m	x	9,60 m	=	158 m ²
Vorbau	2,80 m	x	0,25 m	=	1 m ²
Vorbau	2,80 m	x	0,25 m	=	1 m ²
Vorbau	2,80 m	x	0,25 m	=	1 m ²
Summe 1. Obergeschoss					472 m²
Feldhauser Straße 127	16,33 m	x	9,60 m	=	157 m ²
Feldhauser Straße 129	16,07 m	x	9,60 m	=	154 m ²
Vorbau	2,80 m	x	0,25 m	=	1 m ²
Vorbau	2,80 m	x	0,25 m	=	1 m ²
Summe 2. Obergeschoss					313 m²
Feldhauser Straße 127	16,33 m	x	9,60 m	=	157 m ²
Feldhauser Straße 129	16,07 m	x	9,60 m	=	154 m ²
Xantener Straße 2	16,43 m	x	9,60 m	=	158 m ²
Summe Dachgeschoss					469 m²
Summe BGF gesamt					2.198 m²

2.7.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	472 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	472 m ² x	1,00 =	472 m ²
1. Obergeschoss	472 m ² x	1,00 =	472 m ²
2. Obergeschoss	313 m ² x	1,00 =	313 m ²
Dachgeschoss	469 m ² x	0,00 =	0 m ²
			1.257 m ² / 1.160 m ² = 1,1

Begründung

Die Grundlage zur Berechnung der GFZ bildet gemäß Angaben des Gutachterausschusses die BauNVO von 1990, bei der nur die Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW angerechnet werden. Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Weiter ist ein Geschoss nur dann ein Vollgeschoss, wenn es bei einem geneigten Dach die genannte Höhe über mehr als 3/4 und bei einem Flachdach von 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Nach einer überschläglichen Berechnung handelt es sich bei dem obersten Geschoss nicht um ein Vollgeschoss im Sinne der BauNVO 90 und wird folglich nicht in der GFZ angerechnet!

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird hier nur ausgerechnet, um die Geschossflächenzahl im Bodenrichtwert in Relation zu setzen. Also um zu überprüfen, ob das Grundstück gegenüber dem Referenzgrundstück überdurchschnittlich oder unterdurchschnittlich ausgenutzt ist. Eine anderweitige Verwendung der errechneten Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht zulässig!

2.7.4 Wohnfläche

Die Wohnfläche wird der Teilungserklärung entnommen. Für die Wohnungen wurde jeweils eine Wohnfläche von 60,83 m² in der Teilungserklärung angegeben, die im Rahmen der Bewertung auf 61 m² je Wohnung gerundet wird. Bei der 1. Ortsbesichtigung wurden in der Wohnung Nr. 17 Kontrollmaße genommen, bei denen die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden konnten. In den übrigen Wohnungen wurde keine ausführliche Innenbesichtigung durchgeführt oder war aufgrund des vermüllten Zustands nicht möglich bzw. zumutbar.

Ermittlung der Wohnfläche

Wohnungen 13,14,17 und 18

Wohnung Nr. 13	61,00 m ²
Wohnung Nr. 14	61,00 m ²
Wohnung Nr. 17	61,00 m ²
Wohnung Nr. 18	61,00 m ²
Summe Wohnungen 13,14,17 und 18	244,00 m ²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)	244,00 m²

Hinweis:

Eine Übernahme der angegebenen Wohnfläche für andere Zwecke wie beispielsweise in Kauf- oder Mietverträgen oder zur Nebenkostenabrechnung ist **nicht zulässig** und **wird untersagt**. In diesen Fällen wird empfohlen, ein zweckgebundenes Aufmaß anfertigen zu lassen.

Wohnflächenfaktoren

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Als Gesamtwohnfläche werden in der Teilungserklärung 1.053 m² angegeben und kann für die Ermittlung des Wohnflächenfaktors als ausreichend genau bezeichnet werden. Kleinere Abweichungen fallen hier nicht ins Gewicht.

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

$$\text{- Kennzahl Wfl. / BGF} = (1.053 \text{ m}^2 / 2.198 \text{ m}^2) \quad 0,48$$

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

$$\text{- Kennzahl Wfl. / GF} = (1.053 \text{ m}^2 / 1.726 \text{ m}^2) \quad 0,61$$

Die Wohnflächenfaktoren liegen im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Aufgrund des nur im geringen Umfang ausgebauten Dachgeschosses (Xantener Straße 2) können sie dennoch als plausibel angesehen werden.

2.7.5 Anzahl der Stellplätze**Anzahl der Stellplätze**

Stellplätze im Freien	2 Stk
-----------------------	-------

Gemäß Erkenntnissen bei der 1. Ortsbesichtigung sind die Stellplätze nicht vorhanden. Sie werden hier informativ angegeben.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine gute - jedoch im Vergleich zu den Vorjahren - abnehmende Nachfrage nach Immobilien, wobei die Krisenereignisse 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:

- konnten nicht erkannt werden

Schwächen:

- Das Objekt befindet sich in einer einfachen Wohnlage am Rande von Gelsenkirchen im Stadtteil Scholven, einem schwächer nachgefragten Stadtteil in Gelsenkirchen. Dies hemmt die Nachfrage.
- Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die Eigentumswohnungen befinden, wurde für unbewohnbar erklärt.
- gemeinsame Gebäudetrennwand mit den benachbarten Mehrfamilienhäusern
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug
- Zu den Eigentumswohnungen gehört kein physisch vorhandener Stellplatz, Sondernutzungsrechte für die Wohnung Nr. 13 und Wohnung Nr. 14 sind eingeräumt worden.
- bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an

Chancen:

- Anlage auf das generell spekulative steigende Wertniveau von Immobilien nach Wiederherstellung einer funktionierenden Eigentümergemeinschaft und eines bewohnbaren Zustandes.
- langfristige Altersabsicherung nach Wiederherstellung einer funktionierenden Eigentümergemeinschaft und eines bewohnbaren Zustandes
- bei einem Umbau können eigene Anforderungen an Wohnräume umgesetzt werden

Bedrohungen:

- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung/ Modernisierung
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten – Sonderumlagen werden erwartet oder sind zunächst in einem überproportionalen Verhältnis zu erwarten
- veralteter Genehmigungsstand und zwischenzeitliche Umbauten, die nicht dokumentiert sind
- möglicherweise erhöhte Fluktuation und somit erhöhter Instandsetzungsbedarf
- es konnte keine WEG-Verwaltung recherchiert werden – hier wird vermutet, dass es keine für das Objekt gibt
- es konnten keine Informationen zu Rücklagen recherchiert werden – hier wird vermutet, dass keine Rücklagen gebildet wurden
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungsstichtag hohe Baupreise und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag
- die Eigentumswohnungen erfüllen nur einfachste Anforderungen an Wohnraum und richten sich an ein nicht anspruchsvolles Mieterklientel
- in Gelsenkirchen gibt es ein Überangebot an Wohnraum

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie keine reguläre Marktgängigkeit erwartet. Aufgrund der überdurchschnittlichen Risiken nehmen ökonomisch denkende Marktteilnehmer Abstand von dem Immobilienangebot.

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.⁸

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.

⁸ § 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, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. In diesem Fall wird der Vergleichswert als nicht zielführend angesehen, da die überdurchschnittlichen Risiken der Eigentumswohnung nicht anzupassen sind. Das Sachwertverfahren ist wegen der fehlenden Marktanpassung nicht zielführend. Aus diesem Grund scheidet das Sachwertverfahren hier als Wertermittlungsverfahren aus. Es verbleibt das Ertragswertverfahren.

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 oder bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen noch das jeweilige, bisher gültige Modell zu verwenden, auch wenn dies auf veraltete Normen abstellt.

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 2020 bis 2022 herangezogen. Als Grundlage dienen die tatsächlichen Mieten und die Bewirtschaftungskosten der Anlage 3 der ImmoWertV. Größere Abweichungen vom Mietspiegel (<> wurden angeglichen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Es wurden nur Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von >12 Jahren berücksichtigt.⁹

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 ImmoWertV¹⁰ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Mehrfamilienhaus und die Eigentumswohnungen in einen baujahrestypischen Zustand versetzt werden. Die Kosten hierfür werden in einem Risikoabschlag bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

In der ImmoWertV Anlage 1¹¹ ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben. Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

Bei baulichen Maßnahmen am Gebäude zur Instandhaltung oder Modernisierung ist das entscheidende Merkmal der Zeitpunkt, an dem die Maßnahmen durchgeführt wurden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist dadurch i. d. R. ein geringerer oder gar kein Vorteil mehr gegeben. Sofern Bauteile zum Stichtag noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, können auch hierfür Modernisierungspunkte eingeräumt werden.

⁹ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 64

¹⁰ Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

¹¹ Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

Das Gebäude wurde um 1929 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 94 Jahren.

Modernisierungspunkte (auch Teilpunkte) werden nach fiktiv unterstellter Modernisierung sachverständig vergeben für

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung - fiktiv unterstellt¹²
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - fiktiv unterstellt
- Modernisierung der Heizungsanlage - fiktiv unterstellt
- Modernisierung von Bädern - fiktiv unterstellt
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen fiktiv unterstellt

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein mittlerer Modernisierungsgrad (6-10 Punkte) (6 von 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 94 Jahren wird gemäß der Anlage 1 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 55 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1968, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern 19

Stichjahr der Wertermittlung	2023
Baujahr	1929
tatsächliches Alter	94 Jahre
fiktives Baujahr	1968
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	55 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre

Hinweise

Sollten die fiktiv unterstellten Investitionen nicht getätigt werden, würde die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 0 Jahre betragen.

Die Restnutzungsdauern laufen nicht auf 0 aus, sondern hier wird davon ausgegangen, dass eine Immobilie immer eine gewisse wirtschaftliche Restnutzungsdauer hat, auch wenn diese gering ist. So ist zum Beispiel bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren die Mindestrestnutzungsdauer bei einem Alter von ≥ 80 Jahren 12 Jahre, obwohl diese rechnerisch 0 ergibt.

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.

¹² Dämmung der Deckung über der Wohnung im Dachgeschoss als gesetzliche Vorgabe

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	18	262	Gebäude- und Freifläche	402 m ²	
	18	263	Gebäude- und Freifläche	402 m ²	
	18	264	Gebäude- und Freifläche	356 m ²	
Gesamtgröße				1.160 m²	
Bodenrichtwert				140 €/m²	
Anpassung über Umrechnungskoeffizienten WertR 06 (Anlage 11 - alte Fassung)					
Koeffizient Richtwertgrundstück			0,5 =	0,72	
Koeffizient Bewertungsgrundstück			1,1 =	1,05	
Bodenwert (€/m ²)			140 €/m ² x	1,05 / 0,72 =	204 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet				204 €/m²	
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil		1.160 m ²			
Bodenwertansatz		204 €/m ²			
		204 €/m ² x		1.160 m ² =	236.640 €
Miteigentumsanteil		231,16 /		1.000stel =	54.702 €
Rundung				298 €	
Bodenwert (anteilig)				55.000 €	

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2023 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45896
Ortsteil	Scholven
Bodenrichtwertnummer	102200
Bodenrichtwert	140 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	0,5
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Emmericher Straße

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Beitragszustand, Nutzung und Geschosszahl 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. Die Grundlage zur Berechnung der GFZ bildet die BauNVO von 1990, bei der nur die Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW angerechnet werden. Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Weiter ist ein Geschoss nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

In diesem Fall handelt es sich bei den Dachgeschossen **nicht** um ein Vollgeschoss und wird folglich nicht in der GFZ angerechnet!

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Hinweis:

Die Gebäude entlang der Feldhauser Straße sind III-geschossig zzgl. nicht ausgebautem Dachgeschoss und das Mehrfamilienhaus Xantener Straße ist II-geschossig zzgl. ausgebautem Dachgeschoss. Da die Fläche der Dachgeschosse bei der GFZ-Berechnung hier zusammengefasst wird, ist in der Berechnung der GFZ die Fläche des 2. Obergeschosses geringer als die Fläche des Dachgeschosses.

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		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Wohnung Nr. 13	LeW	61,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,85 €/m ²	356,85 €
Wohnung Nr. 14	LeW	61,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,85 €/m ²	356,85 €
Wohnung Nr. 17	LeW	61,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,80 €/m ²	353,80 €
Wohnung Nr. 18	LeW	61,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,80 €/m ²	353,80 €
		244,0 m²	ø 0,00 €/m²	0,00 €	ø 5,83 €/m²	1.421,30 €

Stellplätze

Art des Stellplatzes	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Anzahl	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
SNR Stellplatz I	Stpl	1 Stk	0,00 €/St	0,00 €	20,00 €/St	20,00 €
SNR Stellplatz J	Stpl	1 Stk	0,00 €/St	0,00 €	20,00 €/St	20,00 €
		2 Stk	ø 0,00 €/St	0,00 €	ø 20,00 €/St	40,00 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen Leerstand	1.421,30 €
marktübliche Mieterträge offene Stellplätze	40,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	1.461,30 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 1.461,30 € x 12	rd. 17.536 €

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.

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 Wohnungen sind ungenutzt und für unbewohnbar erklärt worden.

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen Stand 01.01.2022

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/betrachtet 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

Wohnung Nr. 13 und Wohnung Nr. 14 im Erdgeschoss

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

Gruppe I Baujahresklasse bis 1948 Wohnungsgröße C >60 m ² bis 90 m ² Spanne / Mittelwert 5,22 €/m ² - 5,98 €/m ² / 5,60 €/m ² Basiswert Mittelwert	5,60 €/m ²
6.3 Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²
6.4 Geschosslage Erdgeschoss	0,04 €/m ²
6.11 Modernisierung Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren modernisiert – fiktiv unterstellt	0,20 €/m ²
6.12 Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert – fiktiv unterstellt	0,21 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete	5,83 €/m ² gerundet auf 0,05 €/m ² = 5,85 €/m²

Wohnung Nr. 17 und Wohnung Nr. 18 im 2. Obergeschoss

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

Gruppe I Baujahresklasse bis 1948 Wohnungsgröße C >60 m ² bis 90 m ² Spanne / Mittelwert 5,22 €/m ² - 5,98 €/m ² / 5,60 €/m ² Basiswert Mittelwert	5,60 €/m ²
6. 3 Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²
6.11 Modernisierung Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren modernisiert – fiktiv unterstellt	0,20 €/m ²
6.12 Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert – fiktiv unterstellt	0,21 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete	5,79 €/m ² gerundet auf 0,05 €/m ² = 5,80 €/m²

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 39 m² bis 65 m² und die Mietspanne beträgt nach Eliminierung der Ausreißer von 5,51 €/m² bis 7,12 €/m² im Mittel 6,34 €/m².

In Gelsenkirchen werden die Wohnungen häufig für eine Vermietung aufgearbeitet, um diese auf dem Mietmarkt platzieren zu können. Auch liegen die Angebotsmieten und die Mieten des Mietspiegels im Vergleich zu anderen Großstädten dicht beieinander. Des Weiteren ist bei den Mietangeboten zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Mieten abweichen können.

Mittlere Angebotsmiete **6,34 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete 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.

Es wird angenommen, dass die offenen Stellplätze noch hergestellt werden. Die Kosten hierfür sind in der Pauschale bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für die offenen Stellplätze wird eine marktübliche Miete von 20 €/Stk. je Stellplatz angesetzt.

Marktübliche Miete	Wohnung Nr. 13 und Wohnung Nr. 14 im Erdgeschoss	5,85 €/m²
Marktübliche Miete	Wohnung Nr. 17 und Wohnung Nr. 18 im 2. Obergeschoss	5,80 €/m²
Stellplatz im Freien		20 €/St.

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.

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				17.536 €
<hr/>				
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	244 m ² x	13,50 €/m ² =		3.294 €
offene Stellplätze	2 Stk x	102,00 €/St =		204 €
				<hr/>
				3.498 €
Verwaltung				
Wohnflächen	4 WE x	412 €/WE =		1.648 €
offene Stellplätze	2 Stk x	45,00 €/St =		90 €
				<hr/>
				1.738 €
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von	17.056 € =		341 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 5.577 €
entspricht ca. 32% des jährlichen Rohertrages				
<hr/>				
jährlicher Reinertrag				11.959 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	3,75% von	55.000 €	=	- 2.063 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				9.896 €
<hr/>				
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,75%			=	16,04
Ertrag der baulichen Anlagen		9.896 € x 16,04	=	158.732 €
Bodenwert (anteilig)				55.000 €
Zwischensumme				213.732 €
Rundung				268 €
vorläufiger Ertragswert				214.000 €
<hr/>				
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von	214.000 €	=	0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				214.000 €
<hr/>				

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.

2023 Bewirtschaftungskosten Gelsenkirchen ¹³

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet) je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	13,50 €/m² 102 €/Stk
Verwaltungskosten	Eigentumswohnung je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	412 €/Stk 45 €/Stk
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. **32%** 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 25 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **25 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2020-2022 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht ¹⁴:

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
	156	2,85		67		1.124		5,61		28,86		16,34		33	
		0,56	6,15	26	147	472	3.081	4,17	8,79	19,00	42,00	8,41	35,31	14	80
Konfidenz-Intervall		2,62 - 3,07		64 - 70		1.046 – 1.202		5,49 - 5,72		28 - 30		15 - 17		30 - 35	
Standardabweichung		1,41		20		491		0,70		4,37		5,38		14	

¹³ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 69 ff

¹⁴ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 60

Unter der Voraussetzung, dass die Eigentumswohnungen und das Mehrfamilienhaus wieder in einen bewohnbaren Zustand mit einer bauzeittypischen Ausstattung versetzt werden, wird der Liegenschaftszins wie folgt angesetzt. Es wird von einer Vermietung ausgegangen.

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. Insbesondere ertragsorientierte Objekte haben eine schwächere Nachfrage.	↑
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist geringfügig größer als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↓
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist vergleichbar mit der geschätzten Objektmiete.	↔
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓
Objektgröße: Es handelt sich um eine Eigentümergemeinschaft mit 18 Wohnungen. Hierbei gilt je größer die Anzahl der Wohnungen desto eher handelt es sich um ein Vermietungsobjekt.	↔
Baupreise/Sanierungskosten: Zum Wertermittlungsstichtag steigen die Baupreise und es herrscht eine Rohstoffknappheit. Dies birgt deutliche Unsicherheiten bezüglich der Sanierungskosten und des Sanierungszeitraums.	↑

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache Wohnlage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich in Bezug auf die einzelnen Wohnungen um einen klassischen Grundrisszuschnitt in einem unbewohnbaren Zustand.	↔
Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein nicht mehr bewohnbarer Zustand erkennbar.. Die Herstellung eines bewohnbaren Zustands wird unterstellt. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie keine reguläre Marktgängigkeit erwartet.	↑↑

Sonstiges

Fehlender Außenbezug: Die Wohnungen verfügen über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Markthindernis herausstellen.	↑↑
---	----

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 3,75% und einer Restnutzungsdauer von $n = 25$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	3,75%
--	-------

↑↑	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 einer durchschnittlichen Eigentumswohnung 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	214.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	12,20
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	877 €/m ²

Diese Kennzahlen werden verzerrt, da die Erträge der Stellplätze mit eingerechnet sind. Zur Plausibilisierung werden die Erträge den Stellplätzen herausgerechnet. Hierbei werden die monatlichen bzw. jährlichen Erträge um die Bewirtschaftungskosten bereinigt und mit dem Barwertfaktor multipliziert. Bei dieser Berechnung handelt es sich nicht um den Wert der Stellplätze.

ohne offene Stellplätze	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert ohne offene Stellplätze	211.017 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	12,37
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	865 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus Kaufverträgen folgende Vergleichszahlen abgeleitet:

Altersklasse 1920 bis 1949 1.310 €/m² über alle Lagen¹⁵

In dem Grundstücksmarktbericht 2023 wird auf den Immobilienpreiskalkulator unter [Boris.Nrw.de](https://www.boris.nrw.de)¹⁶ verwiesen. Dieser weist einen Wert von 910 €/m² bei einer fiktiv unterstellten einfachen bis mittleren Ausstattung aus.

¹⁵ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 57

¹⁶ Quelle: [<https://www.boris.nrw.de/>]; abgerufen am 01.05.2023

3.4 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)	
Wiederherstellung der Bewohnbarkeit	- 195.200 €
Wiederherstellung der Bewohnbarkeit Gemeinschaftseigentum (anteilig)	- 19.600 €
Anlage Stellplätze	- 10.000 €
Risiko teilw. fehlende Innenbesichtigung	- 21.400 €
Risiko Eigentümergemeinschaft	- 42.800 €
Sonderwertberechnung Leerstandsdifferenzen	- 34.438 €
Sonderwert Stellplätze	- 686 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 324.124 €

Wiederherstellung der Bewohnbarkeit

Wie unter Punkt 2.6.5 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden. Im Wesentlichen sind dies:

In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass jeweils in den Eigentumswohnungen

- die Technik (Gastherme zu erneuern und Elektro-Unterverteilung zu prüfen) instand zu setzen ist
- das Badezimmer zu erneuern ist
- die Küche zu erneuern ist
- die Elektrofeininstallationen instand zu setzen ist
- die Fenster teilweise instand zu setzen sind
- die Schönheitsreparaturen vollumfänglich durchzuführen sind
- Restmobiliar und Unrat zu entsorgen sind

Im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist ebenfalls ein vielfach schadhafter Zustand vorhanden. Erkennbar war

- das Dachgeschoss instandgesetzt und gedämmt werden muss
- die Treppe statisch geprüft und ggf. instandgesetzt werden muss
- die Fallrohre geprüft und wahrscheinlich instandgesetzt werden müssen – eine Verschmutzung der Wände mit Bakterien und Pilzen kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden
- die Fenster teilweise beschädigt sind
- die Schönheitsreparaturen vollumfänglich anstehen
- Restmobiliar und Unrat im Kellergeschoss und auf dem Dachboden vorhanden sind und entsorgt werden müssen
- die Außenanlagen neu angelegt werden müssen
- mittelfristig die Fassade neu gestrichen werden sollte

Auf die Schwierigkeiten in Bezug auf die Kosten für das Gemeinschaftseigentum wurde bereits eingegangen. Hier besteht das erhebliche Risiko, dass nicht alle Eigentümer greifbar sind und sich an der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums beteiligen.

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Das heißt, es werden Instandsetzungs-, und Reparatur- sowie Modernisierungsmaßnahmen unterstellt, die Auswirkungen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, auf die erzielbaren Mieten und auf den Liegenschaftszinssatz haben. Um diesen fiktiv unterstellten Zustand zu erreichen sind in diesem Fall umfangreiche Maßnahmen notwendig. Hier wird auf die Beschreibungen unter Punkt 2.6.5 verwiesen. Diese Maßnahmen ziehen sich durch nahezu alle Gewerke.

Nachfolgend kann eine Pauschale nur geschätzt werden, die die notwendigen Maßnahmen ermöglicht. 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. Hierbei handelt es sich nicht um die Kosten, sondern um eine Schätzung, die auch ein potenzieller Erwerber im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde.

Ansatz (Abschlag):	800 €/m ² Wohnfläche für die Eigentumswohnung	- 195.200 €
Ansatz (Abschlag):	bezogen auf den Anteil am Gemeinschaftseigentum	- 19.600 €

Anlage Stellplätze

Die Stellplätze zu der Wohnungen Nr. 13 und der Wohnung Nr. 14 sind gemäß Erkenntnissen der 1. Ortsbesichtigung nicht angelegt worden. In der Ertragswertermittlung sind die Erträge und Bewirtschaftungskosten für einen Stellplatz berücksichtigt, sodass an dieser Stelle die Kosten für die Anlage des Stellplatzes berücksichtigt werden müssen.

Ansatz (Abschlag):	5.000 je Stellplatz	- 10.000 €
---------------------------	---------------------	-------------------

Risiko teilw. fehlende Innenbesichtigung

Sowohl Teile des Mehrfamilienhauses bzw. Eigentümergemeinschaft (Feldhauser Straße 127, Dachgeschoss) als auch die Wohnung Nr. 14 und die Wohnung Nr. 18 konnten nicht vollständig besichtigt werden. Hierfür erfolgt ein Risikoabschlag. Dieses wegen evtl. nicht erkannter Schäden und Instandhaltungsrückstände sowie evtl. nicht fertiggestellter Ausbauarbeiten. Des Weiteren sind die Wohnungen vermutlich ungenehmigter Weise umgebaut worden und hier besteht die Gefahr, dass weitere Planungs- und Genehmigungskosten anfallen. Nach äußerem Augenschein erscheint hier ein solcher Abschlag in Höhe von 10% des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes als angemessen und erforderlich. Dieser Abschlag berücksichtigt auch das Risiko von ungenehmigten Umbauten.

Ansatz (Abschlag):	10% von 214.000 € =	- 21.400 €
---------------------------	---------------------	-------------------

Risiko Eigentümergemeinschaft

Eine Verwaltung konnte nicht recherchiert werden und es kann davon ausgegangen werden, dass keine Verwaltung eingesetzt ist. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass die Eigentümergemeinschaft nicht in einem üblichen Rahmen agiert, und dass Rücklagen oder Ähnliches gebildet wurden. Dies stellt insbesondere in dem erkennbaren und zu vermutenden Zustand ein erhebliches Risiko dar. Hier besteht die Gefahr, dass Kosten nicht von allen Miteigentümern getragen werden können und notwendige Investitionen nicht vollständig umgelegt werden können. Um eine Wohnnutzung wieder zu ermöglichen, müssen die von Amtswegen festgestellten Mängel beseitigt werden. Hierzu liegen keine empirischen Daten vor, sodass dieser Abschlag hier nur geschätzt werden kann.

Ansatz (Abschlag):	20% von 214.000 € =	- 42.800 €
---------------------------	---------------------	-------------------

Sonderwertberechnung Leerstandsdifferenzen

Die Wohnungen stehen zum Wertermittlungsstichtag leer und müssen aufwendig für eine Vermietung aufgearbeitet werden. Der Zeitraum, der für die Aufarbeitung benötigt wird, wird hier auf 1,5 Jahr inklusive Vermarktung geschätzt. In dieser Zeit fallen für den Eigentümer Betriebskosten an, die üblicherweise auf die Mieter umgelegt werden können. Diese werden hier in Anlehnung an den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes mit 2,40 €/m² monatlich angenommen und zu dem Mietausfall hinzugerechnet. Berücksichtigt hierbei ist, dass in diesem Fall die Heizkosten nicht so umfangreich anfallen wie bei einer vermieteten Wohnung.

Sonderwertberechnung Leerstandsdifferenzen

	Laufzeit	((- Mierte marktü.- Betriebsk.) x Fläche x 12) x Barwertfaktor	
Wohnung Nr. 13	1,5 Jahre	(-5,85 €/m ² - 2,40 €/m ²) x 61 m ² x 12 x 1,43 =	- 8.636 €
Wohnung Nr. 14	1,5 Jahre	(-5,85 €/m ² - 2,40 €/m ²) x 61 m ² x 12 x 1,43 =	- 8.636 €
Wohnung Nr. 17	1,5 Jahre	(-5,80 €/m ² - 2,40 €/m ²) x 61 m ² x 12 x 1,43 =	- 8.583 €
Wohnung Nr. 18	1,5 Jahre	(-5,80 €/m ² - 2,40 €/m ²) x 61 m ² x 12 x 1,43 =	- 8.583 €
Sonderwert Leerstandsdifferenzen			- 34.438 €

Sonderwertberechnung Stellplätze

	Laufzeit	((Miete - Mierte marktü.) x 12) x Barwertfaktor	
SNR Stellplatz I	1,5 Jahre	((- 20 €) x 12) x 1,43 =	- 343 €
SNR Stellplatz J	1,5 Jahre	((- 20 €) x 12) x 1,43 =	- 343 €
Sonderwert Stellplätze			- 686 €

Deckelung

Die kalkulierte Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist höher als der ermittelte vorläufige marktangepasste Ertragswert. Eine Immobilie kann jedoch keinen negativen Wert haben.

Als Mindestwert wird hier der Bodenwertanteil des Miteigentumsanteils angesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Eigentümergemeinschaft und ein Abbruch der baulichen Anlagen ist nicht ohne weiters möglich.

Nachfolgend wird eine Wartezeit von 5 Jahren angesetzt, bis entweder

- die baulichen Anlagen abgebrochen werden können

oder

- die Eigentümergemeinschaft neu gebildet und wirtschaftlich geordnet ist, sodass eine wirtschaftliche Nutzung der Eigentumswohnungen wieder möglich sein könnte.

Um die Wartezeit zu berücksichtigen, wird der Bodenwertanteil über die Wartezeit diskontiert. Der Diskontierungsfaktor beträgt 0,8319.

Um das überdurchschnittliche Risiko bzw. die möglichen anteiligen Abbruchkosten zu berücksichtigen erfolgt ein Risikoabschlag von 5.000 € je Wohnung, also 20.000 €

Demnach ergibt sich ein maximaler Abschlag von

55.000 € x 0,8319 =	45.755 €
Risiko/Abbruchkosten =	- 20.000 €
	25.755 €

Um den Wert zu erreichen erfolgt ein Abschlag, der die Differenz berücksichtigt. Dieser errechnet sich aus der Differenz des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes von 214.000 € und den um das Risiko und die Wartezeit bereinigten Bodenwert von 25.755 €.

$$214.000 \text{ €} - 25.755 \text{ €} = 188.245 \text{ €}$$

Der Betrag von 188.245 € ist der hier angesetzte maximale Gesamtabschlag, um einen auf den Bodenwert basierenden Verkehrswert abzuleiten.

maximaler Gesamtabschlag

- 188.245 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

In diesem Fall wird eine Vermietung als nachhaltige Nutzung der Eigentumswohnungen angesehen, weshalb hier der Verkehrswert aus dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert abgeleitet wird. Das Sachwertverfahren scheidet hier wegen der fehlenden Markt Anpassung aus. Auf Grund der vielen bereits ausführlich beschriebenen Besonderheiten können Vergleichspreise ebenfalls nicht mit hinreichender Sicherheit angepasst werden. Der Verkehrswert wird aus dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bzw. der maximalen Deckelung der abziehbaren Kosten abgeleitet.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	214.000 €
maximaler Gesamtabschlag	- 188.245 €
Ertragswert	25.755 €
Rundung	245 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert	26.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	107 €/m ²
-----------------------------------	----------------------

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Gesamtverkehrswert für die Sondereigentume Wohnung Nr. 13,14,17,18 des mit mehreren Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücks Feldhauser Straße 127,129, Xantener Straße 2 in 45896 Gelsenkirchen auf

GESAMTVERKEHRSWERT	zum Stichtag 19.04.2023 gerundet	26.000 €
---------------------------	----------------------------------	-----------------

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs)

ANMERKUNG:

Die zu bewertenden Sondereigentume sind überdurchschnittlich risikobehaftet und nahezu unverkäuflich. Die anzunehmenden Kosten, einen bewohnbaren Zustand herzustellen, zehren die Erträge auf. Faktisch gesehen handelt es sich um ein unwirtschaftliches Wirtschaftsgut ohne ökonomischen Markt.

Hinzukommen noch die deutlichen Risiken der Eigentümergemeinschaft in Bezug auf die Liquidität und der Bereitschaft Investitionen an den Mehrfamilienhäusern zu tätigen. Ein Rückbau und anschließender Neubau der Mehrfamilienhäuser kann jedoch nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erfolgen.

Des Weiteren wird deutlich, dass das zu erwartende Mietniveau in Gelsenkirchen so gering ist, dass sich diese Investitionen nicht wirtschaftlich darstellen lassen.

Eine wirtschaftliche Verwendung, die dennoch erkannt werden könnte, ist dass ein Investor diese und weitere Eigentumswohnungen erwirbt oder bereits Eigentümer einer oder mehrerer Wohnungen ist und die Mehrheit an den Stimmen erreicht: Dieser Eigentümer wäre in der Lage, die notwendigen Investitionen durchzusetzen und wieder eine Verwaltung einzusetzen und eine übliche wirtschaftliche Nutzung der Mehrfamilienhäuser zu erreichen.

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Buer, Blatt 23614, 23618, 23615, 23619/ Abt. II

lfd. Nr. 1

Nutzungsbeschränkung

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Bewilligungsurkunde vom 30.06.1967 eingeholt.

"Zu einer anderen Nutzung des Flurstücks Nr. 60 (historisch), jetzt Flurstücke Nr. 262, 263 und 264, sowie für Wohn- und Garagenzwecke, sowie zu jeder Art der Errichtung oder Änderung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Einfriedungen, ist neben den etwa erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen auch die Zustimmung der Stadt Gelsenkirchen erforderlich" Urkunde vom 30.06.1967.

Die Nutzungseinschränkung ist für das hier zu bewertende Sondereigentum nicht wertrelevant, da eine Wohnnutzung ausgeübt wird und eine andere Nutzung keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen würde. Dennoch verbleibt eine sogenannte Verschmutzung des Grundbuches und nachfolgende Eintragungen gehen dem Rang nach. Sachverständig kann der Werteinfluss nur geschätzt werden:

Belastung je Eigentumswohnung

- 500 €

lfd. Nr. 2

Bergschädenminderwert

"Der jeweilige Eigentümer hat schädliche Einwirkungen durch Bergbau zu dulden (Bergschädenminderwert) bis zu 10 vom Hundert des Verkehrswertes und zwar zugunsten des jeweiligen im Berggrundbuch von Recklinghausen, Band 7 Blatt 108 eingetragenen Eigentümers" Urkunde vom 30.06.1967

Für das hier zu bewertende Sondereigentum nur eingeschränkt wertrelevant, da lt. der Auskunft des zuständigen Bergbauunternehmens seit langem kein Abbau mehr stattfindet. Trotzdem verbleibt eine sogenannte "Verschmutzung" des Grundbuches, deren Löschung möglicherweise Kosten verursacht und durchaus ein Verkaufshindernis sein kann. Der Wert dieser Belastung kann hier nicht exakt ermittelt werden und wird daher anteilig für das Sondereigentum geschätzt mit

Belastung je Eigentumswohnung

- 500 €

Die Eintragungen der Zwangsversteigerung gehen im Verfahren unter und sind in dieser Wertermittlung somit wertneutral.

Auftragsgemäß wird der Werteinfluss hier lediglich dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.

AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES

Die Eigentumswohnungen sind jeweils in einem Wohnungsgrundbuch gebucht und selbstständige wirtschaftliche Einheiten. Sie sind bis hier als wirtschaftliche Einheit bewertet worden. Ein Einzelverkauf erscheint ebenfalls möglich.

Hier erfolgt eine Aufteilung des Verkehrswertes. Hierbei wird der vorläufige Wert jeder Eigentumswohnung anhand des Ertragsanteils an den Gesamterträgen ermittelt. Grundlage ist hier der monatliche Ertrag je Einheit.

Der anteilige Verkehrswert des jeweiligen Sondereigentums wird dann unter Berücksichtigung der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie sie unter Punkt 3.4 aufgeführt sind, abgeleitet.

Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf Basis der Erträge

monatliche Gesamterträge		1.461 € =	100%
Ertragsanteil Wohnung Nr. 13		377 € rd.	26%
Ertragsanteil Wohnung Nr. 14		377 € rd.	26%
Ertragsanteil Wohnung Nr. 17		354 € rd.	24%
Ertragsanteil Wohnung Nr. 18		354 € rd.	24%
Wertanteil Wohnung Nr. 13	26% von	214.000 € =	55.640 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
maximaler Gesamtabschlag	26% von	-188.245 € =	- 48.944 €
Rundungsanteil	26% von	245 €	64 €
Verkehrswertanteil Wohnung Nr. 13			6.760 €
Wertanteil Wohnung Nr. 14	26% von	214.000 € =	55.640 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
maximaler Gesamtabschlag	26% von	-188.245 € =	- 48.944 €
Rundungsanteil	26% von	245 €	64 €
Verkehrswertanteil Wohnung Nr. 14			6.760 €
Wertanteil Wohnung Nr. 17	24% von	214.000 € =	51.360 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
maximaler Gesamtabschlag	24% von	-188.245 € =	- 45.179 €
Rundungsanteil	24% von	245 €	59 €
Verkehrswertanteil Wohnung Nr. 17			6.240 €
Wertanteil Wohnung Nr. 18	24% von	214.000 € =	51.360 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
maximaler Gesamtabschlag	24% von	-188.245 € =	- 45.179 €
Rundungsanteil	24% von	245 €	59 €
Verkehrswertanteil Wohnung Nr. 18			6.240 €
Verkehrswertanteil Wohnung Nr. 13		6.760 € rd.	7.000 €
Verkehrswertanteil Wohnung Nr. 14		6.760 € rd.	7.000 €
Verkehrswertanteil Wohnung Nr. 17		6.240 € rd.	6.000 €
Verkehrswertanteil Wohnung Nr. 18		6.240 € rd.	6.000 €
Gesamtverkehrswert		26.000 €	26.000 €
(Rundungsunterschied aufgrund der Aufteilung 0 € bzw. 0,00%)			

Wirtschaftliche Verwertung

In diesem Fall wurden die Wohnung Nr. 13 und Wohnung Nr. 14 im Erdgeschoss sowie die Wohnung Nr. 17 und Wohnung Nr. 18 im 2. Obergeschoss zusammengelegt. Um die Wohnungen wieder unabhängig voneinander nutzen zu können sind die Küchen in der Wohnung Nr. 14 und der Wohnung Nr. 18 vermutlich wieder herzustellen.

Des Weiteren sind jeweils zwei Gastermen zu installieren und die Heizsysteme zu trennen. Die zu erwartenden Kosten sind in Bezug auf die zu erwartenden Gesamtkosten für die Wiederherstellung eines bewohnbaren Zustandes marginal und gehen im Rahmen der Schätzung unter.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der Gesamtverkehrswert mittels der maximalen Deckelung ermittelt wurde. Durch die Zusammenlegung der Wohnung entsteht ein kompromissbehafteter Grundriss, was sich im Rahmen der Planungen bei der Wiederherstellung des bewohnbaren Zustandes jedoch optimieren ließe.

Wie oben bereits beschrieben haben die Eigentumswohnungen keinen regulären Markt, weil die Risiken überdurchschnittlich hoch sind. Diese überdurchschnittlichen Risiken lassen sich dadurch senken, dass ein Investor mehrere (mindestens 50%) oder alle Wohnungen ersteht und eine geordnete Eigentümergemeinschaft wiederaufbauen kann. Hier wird auch noch auf die weiteren Verfahren hingewiesen, was einem potenziellen Investor ermöglichen würde, weitere Eigentumswohnungen in dem Objekt zu erstehen.

Aus diesem Grund wird es hier als Bestes angesehen, alle Eigentumswohnungen als Paket aufzurufen.

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Wohnungen sind ungenutzt und nicht nutzbar.
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 21.11.2022 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
Diese Auskunft steht im Widerspruch zu einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 04.08.2022.
In einem Schreiben heißt es, dass ein Wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren anhängig ist. Das gesamte Gebäude, einschließlich der zu bewertenden Wohneinheiten, wurde für unbewohnbar erklärt und ist versiegelt und gesichert. Bevor die Wohneinheit zu Vermietungszwecken genutzt werden kann, sind die Mindeststandards im Sinne des WohnStG NRW wiederherzustellen.
Des Weiteren wurden 2 Wohnungen zusammengelegt und hierbei in das statische System eingegriffen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass das Bauordnungsamt hiervon keine Kenntnis hat. Es wird aber nochmals darauf verwiesen, dass bei einer Vereinigung der Wohnungen auf Geschossebene ein Baubtrag hätte gestellt werden müssen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Feldhauser Straße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 29.11.2022 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 30.03.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 04.08.2022 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 Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig. In dem Schreiben heißt es:
„Das gesamte Objekt, auch das hier genannte Teileigentum, ist mit Bescheid vom 02.11.2020 seitens der Wohnungsaufsicht der Stadt Gelsenkirchen für unbewohnbar erklärt worden. Die erheblichen Mängel erstrecken sich sowohl auf das Teil- als auch auf das Allgemeineigentum.“
8. Ein Verwalter konnte nicht recherchiert werden. Es ist davon auszugehen, dass kein Verwalter eingesetzt wurde.
9. Der Aufruf als wirtschaftliche Einheit wird als wirtschaftlichste Vorgehensweise eingeschätzt, um eine Marktgängigkeit zu erreichen.

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

Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbemerkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 22.05.2023

5 ANLAGEN
