

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. BAN-0125-MEA

für die Sondereigentume an den **Wohnungen Nr. 2** (Erdgeschoss Mitte) und **Nr. 3** (Erdgeschoss rechts)
jeweils mit Kellerraum

Vestische Straße 8, 45899 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 014/24**

zum Stichtag 30.10.2024



Ermittelter Gesamtverkehrswert

73.000 €

Einzelverkehrswerte:

Sondereigentum Wohnung Nr. 2 mit Kellerraum

33.000 €

Sondereigentum Wohnung Nr. 3 mit Kellerraum

40.000 €

Marl, den 15.01.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Vestische Straße	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Flächen- und Massenangaben	23
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	25
3 WERTERMITTLUNG	26
3.1 Bewertungsmodell	27
3.2 Bodenwertermittlung	29
3.3 Ertragswertermittlung	31
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	38
4 VERKEHRSWERT	40
4.1 Verfahrenswahl	40
AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES	41
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	42
5 ANLAGEN	43
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Teilungserklärung	
5.7. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Sondereigentume Wohnung Nr. 2 und Nr. 3 im Erdgeschoss mitte und rechts	
Ortstermin		30.10.2024
Wertermittlungsstichtag		30.10.2024
Objektadresse	Vestische Straße 8 45899 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Horst	
Flur/Flurstück	13 / 56	
Objektinformationen	Baujahr	1954
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1962
	Alter	70 Jahre
	fiktives Alter	62 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	18 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	646 m ²
	bebaute Fläche Gebäude	229 m ²
	Geschossfläche	916 m ²
	Bruttogrundfläche	1.408 m ²
	Wohnfläche	112 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	215 €/m ²
	angepasster Bodenwert	256 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	165.000 €
	Bodenwert anteilig	23.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	81.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 11,03)	81.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 8.500 €
	Rundung	500 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 9,94)	73.000 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert		73.000 €
	Einzelverkehrswerte:	
	Sondereigentum Wohnung Nr. 2 mit Kellerraum	33.000 €
	Sondereigentum Wohnung Nr. 3 mit Kellerraum	40.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Frau Hutmacher Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 014/24	
Auftrag vom:	25.07.2024	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 137,354/1.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Vestische Straße 8 45899 Gelsenkirchen verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 2 (Erdgeschoss Mitte) und Nr. 3 (Erdgeschoss rechts) jeweils mit Kellerraum Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Hinweis:	Es handelt sich faktisch um eine Eigentumswohnung. Die Eigentumswohnung wurde aus zwei Wohnungen zusammengelegt, ist jedoch noch in zwei Grundbüchern gebucht. In der Wertermittlung wird zunächst zusammenfassend ein Wertanteil von 137,354/1.000stel gerechnet. Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Aufteilung in die Einzelverkehrswerte. Zur besseren Verständlichkeit wird im Gutachten der Begriff der Eigentumswohnung bzw. des Sondereigentums in der Einzahl verwendet, was die Eigentumswohnung als Einheit bestehend aus den beiden Sondereigentumsobjekten bezeichnet.	
Objekt:	Sondereigentume Wohnung Nr. 2 und Nr. 3 im Erdgeschoss mitte und rechts	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blätter Nr.	Gelsenkirchen Horst 2620 und 2621
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Horst 13 56
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.	

Ortstermin: Der Ortstermin hat stattgefunden am: 30.10.2024

Teilnehmer:

- die Mieter, soweit anwesend
- der Sachverständige Tettenborn

Bei dem Ortstermin konnten das Sondereigentum (Wohnung) und die allgemeinen Räumlichkeiten, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden.

Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden mit Einverständnis der bei dem Ortstermin beteiligten Personen dem Gutachten beigelegt, es dürfen jedoch keine Personen oder persönliche Gegenstände gezeigt werden.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 30.10.2024

Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

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

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 25.07.2024
- Grundbuchauszug Blatt Nr. 2620 vom 29.07.2024
- Grundbuchauszug Blatt Nr. 2621 vom 29.07.2024

eingeholte Unterlagen

- Teilungserklärung vom 29.06.2000
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.06.2000
- Mietvertrag (auszugsweise) vom 21.08.2019
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.08.2024
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 26.08.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 02.10.2024
- Auskunft zu den Baulasten vom 08.08.2024
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 19.11.2024
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 15.08.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.08.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 04.09.2024
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 19.08.2024
- Bauakte am 16.09.2024

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 05.07.1950
- Rohbauabnahme vom 08.09.1953
- Gebrauchsabnahme vom 20.04.1954
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.06.2000
- Baugenehmigung Ausbau Dachgeschoss vom 22.01.2003
- Abschließende Fertigstellung vom 07.07.2003

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.

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen (Installationen Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft. 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 Schadensaufflistung sind Spezialkenntnisse und -untersuchungen erforderlich, die im Rahmen einer üblichen Wertermittlung nicht erbracht werden können. Hierfür ist i. d. R. ein Bauschadensgutachter einzubeziehen.

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

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

Mehrere Grundbuchblätter

Hier zu bewerten sind die Eigentumswohnungen Wohnungen Nr. 2 Erdgeschoss mitte und Nr. 3 Erdgeschoss rechts jeweils mit Kellerraum. Es handelt sich um zwei Eigentumswohnungen, die formal gesehen eigenständig sind und getrennt voneinander verkauft werden können. Praktisch ist dies jedoch ohne Umbaumaßnahmen nicht möglich. In dem Gutachten werden diese beiden eigenständigen Immobilien zunächst zusammen bewertet und für das Gericht erfolgt eine Einzelbewertung der jeweiligen Immobilien am Ende des Gutachtens.

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

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
- ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
- 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.
- WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- 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
- WFNG NRW Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
- 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 84 Seiten, inklusive 7 Anlagen und 24 Fotos und wurde in 4-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.

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.

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.

Arbeitslosenquote: Bund: 6%; NRW: 7,5%; Stadt Gelsenkirchen: 14,9% (10/2024)

Kaufkraft: Kaufkraft 2023 = 77,2 (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007)

Verkehrsanbindung: Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.

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.

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.

Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.

Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.

Demografie Gelsenkirchen: Die Einwohnerzahl von Gelsenkirchen ist seit dem Jahr 2019 von 260.654 auf 263.000 (31.12.2023) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 0,90%. 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 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).

Immobilienmarkt:

Der Nahostkonflikt und der Ukrainekrieg prägen weiterhin das soziale und wirtschaftliche Leben in Deutschland und Europa. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im Bereich von gestiegenen Zinsen und Energiepreisen sowie zwischenzeitlich erhöhter Inflationsraten. Die wirtschaftlichen Aussichten trüben sich zunehmend ein und sowohl Investoren als auch Endverbraucher sind verunsichert und verhalten sich abwartend.

Nahezu alle Studien zu den Immobilienmarktberichten für das Jahr 2023 berichten von nachgebenden Immobilienpreisen. So zeigt der Bulwiengesa-Immobilienindex, dass im Jahr 2023 nach 18 Jahren steigender Tendenz eine Stagnierung folgt. Hierbei ist zu bemerken, dass bei Wohnungsimmobiliën ein Seitwärtstrend zu bemerken ist, während die Gewerbeimmobiliën nachgegeben haben. Der vdp-Index berichtet von fallenden Preisen in allen Marktsegmenten. Konsens besteht dahingehend, dass die Immobilienpreise insgesamt nachgegeben haben, während die Mieten bedingt durch die Inflation gestiegen sind. Für kapitalstarke Anleger bedeutet dies steigende Rendite, während bedingt durch die gestiegenen Finanzierungskosten bei einem hohen Fremdfinanzierungsanteil die Renditen schwinden. Erschwerend kommen die historisch hohen Baukosten und Personalengpässe hinzu, die zu hohen Herstellungskosten und zu einer schwachen Bautätigkeit führen könnten. Nach fallenden Preisen in den letzten Jahren ist zum Wertermittlungsstichtag ein Seitwärtstrend bemerkbar und die Preise stabilisieren sich.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2024 ist bei einem geringen Rückgang der Anzahl von Grundstückskaufobjekten im Vergleich zum Vorjahr ein fallender Geldumsatz in Höhe von 43% registriert worden. Der Geldumsatz ist von 559 Mio. € auf nunmehr 316 Mio. € gefallen. Bei den bebauten Grundstücken wurden 469 Kauffälle registriert. Bei der Kaufsumme wurde ein Umsatz von rd. 185 Mio. € verzeichnet, was der geringste Wert seit mindestens 2017 ist und einen Rückgang von 26% zum Vorjahr bedeutet. Gegenüber dem Höchstwert von 2018 ist dies ein Rückgang von 45%.

2.2 Mikrolage Vestische Straße

Stadtteil Horst:	Horst liegt im Westen Gelsenkirchens und wird im Norden von dem Gelsenkirchener Stadtteil Beckhausen und nach Osten und Süden von den Stadtteilen Schalke-Nord und Heßler begrenzt. Nach Westen grenzt Horst an die Stadt Essen. Zusammen mit dem Stadtteil Beckhausen bildet Horst den Stadtbezirk Gelsenkirchen-West. Horst ist vor allem durch Schloss Horst sowie nach der im Stadtteil gelegenen Zeche Nordstern bekannt. Die Zeche wurde 1993 stillgelegt und der Stadtteil geriet in die Krise. 1997 wurde die Bundesgartenschau an Gelsenkirchen vergeben und das Zechengelände in den Nordsternpark umgewandelt. In dem Stadtteil leben rd. 20.900 ² Einwohner.														
Zentralität:	Das Grundstück befindet sich westlich des Stadtzentrums von Gelsenkirchen-Horst. Bis zum größeren Stadtzentrum Gelsenkirchen-Altstadt sind es ca. 6,9 km bzw. Gelsenkirchen-Buer ca. 6,3 km. Das Stadtzentrum von Essen ist in ca. 10 km erreichbar.														
Erreichbarkeit:	<p>Vestische Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, einseitigen Parkbuchten, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie altem Baumbestand.</p> <p>Entfernungen:</p> <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td> <td>ca. 2,7 km (B224)</td> </tr> <tr> <td>- Autobahn</td> <td>ca. 5,7 km (A7)</td> </tr> <tr> <td>- Bus</td> <td>fußläufig erreichbar</td> </tr> <tr> <td>- U-Bahn</td> <td>0,5 km</td> </tr> <tr> <td>- Straßenbahn</td> <td>fußläufig erreichbar</td> </tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td> <td>ca. 7,7 km (Gelsenkirchen HBF)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ca. 4 km (Bottrop-Boy)</td> </tr> </table> <p>Das Grundstück liegt direkt an der Vestischen Straße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden und die Parksituation kann sich in den Abendstunden anspannen, dahingegen ist die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV als gut zu beschreiben.</p> <p>Es handelt sich um eine Wohnsammelstraße mit Tempolimit 30, die jedoch insbesondere zu den Schulschlusszeiten deutlich frequentiert ist.</p> <p>Insgesamt normale bis gute innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p>	- Bundesstraße	ca. 2,7 km (B224)	- Autobahn	ca. 5,7 km (A7)	- Bus	fußläufig erreichbar	- U-Bahn	0,5 km	- Straßenbahn	fußläufig erreichbar	- Bahnanschluss	ca. 7,7 km (Gelsenkirchen HBF)		ca. 4 km (Bottrop-Boy)
- Bundesstraße	ca. 2,7 km (B224)														
- Autobahn	ca. 5,7 km (A7)														
- Bus	fußläufig erreichbar														
- U-Bahn	0,5 km														
- Straßenbahn	fußläufig erreichbar														
- Bahnanschluss	ca. 7,7 km (Gelsenkirchen HBF)														
	ca. 4 km (Bottrop-Boy)														
Umfeld:	Die umliegende Bebauung besteht zum Teil aus freistehenden Doppelhäusern als Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Baujahre von der Gründerzeit bis in die 1950er Jahre und einem größeren Schulgelände. Insgesamt urban geprägtes Umfeld.														
Infrastruktureinrichtungen:	In dem Stadtteil sind Infrastruktureinrichtungen im kleineren Umfang (Turfstr./Essener Straße) in einem kleinen Stadtteilzentrum in ca. 0,6 km Entfernung vorhanden. Ein größeres Angebot ist in den gut erreichbaren Stadtzentren von Gelsenkirchen-Altstadt und Gelsenkirchen-Buer in ca. 7 km zu finden.														
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 von 2022 und 2023)</p> <table> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>215 €/m²</td> </tr> </table>	gute Lage:	310 €/m ²	mittlere Lage:	215 €/m ²	mäßige Lage:	180 €/m ²	Bodenrichtwert hier	215 €/m ²						
gute Lage:	310 €/m ²														
mittlere Lage:	215 €/m ²														
mäßige Lage:	180 €/m ²														
Bodenrichtwert hier	215 €/m ²														
Beurteilung:	Insgesamt wird das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.														

² Stand 30.08.2024

³ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 41

2.3 Grundstück

Flurstück:	56
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut und nach dem WEG in 13 Eigentumswohnungen aufgeteilt worden.
Größe:	646 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	weitestgehend trapezförmig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 21,3 m, mittlere Tiefe ca. 31 m
Grundstücksausrichtung:	zur Nordostseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Südwestseite ausgerichtet
Bewuchs:	üblicher ortstypischer Bewuchs, augenscheinlich steht der Garten allen Mit-eigentümern und Mietern zur Verfügung
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	Bei der Ortsbesichtigung waren Lärmimmissionen von der Durchgangsstraße Schmalhorststraße und der Vestischen Straße bemerkbar. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >60 dB(A) bis ≤ 64 dB(A) (geringe bis mittlere Belastung) und ab 50 dB(A) bis 54 dB(A) nachts (geringe Belastung) ausgewiesen ⁴ . Die Wohnungen sind bei geöffnetem Fenster unmittelbar von der Lärmimmission betroffen. Insbesondere die zur Straße orientierten Räume sind von den Lärm- und Staubimmissionen der Straße beeinträchtigt. Der Gartenbereich ist nicht betroffen.
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 26.08.2024 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Neuhorst Horst / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

⁴ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 03.01.2025

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.08.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. ⁵
Starkregen:	Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das in der Beikarte zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist. In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Wohnhauses Vestische Straße 8 nicht gekennzeichnet. ⁶
Baugrund:	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.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁵ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 03.01.2025

⁶ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 03.01.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht: Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen
 Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 19.08.2024 nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt. Es existiert noch ein Fluchtlinienplan Nr. 2/6/26, der am 22.05.1928 förmlich festgelegt wurde und weiterhin Rechtskraft besitzt. Der Fluchtlinienplan stellt die Baulinie zur Vestische Straße dar. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.
 Des Weiteren kann eine mögliche bauliche Entwicklung des Grundstücks nur mit Zustimmung der gesamten Eigentümergemeinschaft erfolgen. Für die zu bewertende Eigentumswohnung hat das Bauordnungsrecht keinen signifikanten Werteeinfluss.

Besonderes Städtebaurecht: Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 19.08.2024 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.

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: Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 02.10.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.

Straßenbaubeiträge: Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Am 16.09.2024 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt.
 Demnach wurde das Mehrfamilienhaus zusammen mit den benachbarten Mehrfamilienhäusern nach Kriegseinwirkungen wiederaufgebaut. Gemäß Angaben in der Baubeschreibung wurde das Mehrfamilienhaus zu 100% zerstört und vollständig wiederaufgebaut.

Die Baugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Baugenehmigung sind teilweise handschriftlich verfasst und für mich teilweise nicht leserlich.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Baugenehmigung VIII/202/50	vom 05.07.1950
Rohbauabnahme	vom 08.09.1953
Gebrauchsabnahme	vom 20.04.1954
Abgeschlossenheitsbescheinigung	vom 09.06.2000
Baugenehmigung Ausbau Dachgeschoss	vom 22.01.2003
Abschließende Fertigstellung	vom 07.07.2003

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen von der Kubatur augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein. Im Nachhinein wurden die Wohnungen Nr. 2 und Nr. 3 zusammengelegt, was bei dem Bauordnungsamt nicht dokumentiert ist.

Des Weiteren wurde ein Trockenraum als Kellererweiterung errichtet, der bei dem Bauordnungsamt nicht angezeigt wurde. Hier kann von einer ungenehmigten Erweiterung ausgegangen werden.

Eine Prüfung, ob die zum Wertermittlungstichtag geltenden Anforderungen (Brandschutz etc.) in allen Punkten eingehalten werden, wurde nicht durchgeführt, da es sich hierbei um eine Rechtsfrage handelt, die nicht in den Zuständigkeitsbereich des Sachverständigen fällt.

Insgesamt werden die Abweichungen als heilbar bzw. geringfügig beurteilt, wobei es sich hierbei um eine sachverständige Einschätzung handelt. Eine abschließende Klärung, ob die baulichen Veränderungen nachträglich genehmigungsfähig sind, kann nur mittels einer Bauvoranfrage erfolgen, die nicht Gegenstand der Wertermittlung ist.

HINWEIS:

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

Baulasten	Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 08.08.2024 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.
Behördliche Beanstandungen:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 19.11.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
Beurteilung:	Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz:	Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 15.08.2024 ist das Gebäude nicht in der Denkmalliste eingetragen.
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

Die Eigentumswohnung wurde aus zwei Wohnungen zusammengelegt, jedoch im Grundbuch noch in zwei Grundbüchern gebucht. In der Wertermittlung wird zunächst zusammenfassend ein Wertanteil von 137,354/1.000stelstel gerechnet. Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Aufteilung in die Einzelverkehrswerte.

Im Folgenden werden die beiden Grundbücher beschrieben.

2.5.1 Grundbuch Blatt Nr. 2620

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Horst
	Blatt Nr.	2620
	letzte Änderung	vom 28.02.2024, Ausdruck vom 29.07.2024

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
62,976/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Horst

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	13	56	Gebäude- und Freifläche	646 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss mitte mit Kellerraum.

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

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

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 bis und lfd. Nr. 11**
gelöscht

lfd. Nr. 12
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 014/24)

lfd. Nr. 13
Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet
(Amtsgericht Duisburg. 603 IK 124/23)

2.5.2 Grundbuch Blatt Nr. 2621

Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen
 Grundbuch von Horst
 Blatt Nr. 2621
 letzte Änderung vom 28.02.2024, Ausdruck vom 29.07.2024

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
 74,378/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Horst

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	13	56	Gebäude- und Freifläche	646 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts mit Kellerraum.

Dienstbarkeiten als Rechte
 im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

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

Abt. II - Lasten und
 Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 11**
 gelöscht

lfd. Nr. 12
 Zwangsversteigerung ist angeordnet.
 (Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 014/24)

lfd. Nr. 13
 Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet
 (Amtsgericht Duisburg. 603 IK 124/23)

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

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

Teilungserklärung: Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 29.06.2000 eingeholt. In der Teilungserklärung wurde bereits unter §4 dem Zusammenlegen der beiden Wohnungen zugestimmt. Unter diese Zustimmung fallen auch die für den Umbau erforderlichen Baumaßnahmen. Die Zustimmung erstreckt sich auch auf eine mögliche spätere Teilung der zusammengelegten Wohnungen.

Weiter hat der Eigentümer der Wohnung Nr. 13 (nicht Bewertungsgegenstand) das Sondernutzungsrecht am Spitzboden und eine Dachterrasse zu bauen oder die Gauben zu erweitern. Im Übrigen wurden in der Teilungserklärung übliche Vereinbarungen getroffen. Besonderheiten, die einen besonderen Werteeinfluss auf die zu bewertende Eigentumswohnung hätten, sind nicht vorhanden. Sondernutzungsrechte an Freiflächen wurden nicht vergeben, sodass diese im Gemeinschaftseigentum stehen.

2.5.3 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Die Wohnungen sind vermietet. Die Mietverträge wurden von dem Insolvenzverwalter am 07.01.2025 auszugsweise zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um einen Standardwohnungsmietvertrag als Formularvertrag.

Vertragsabschluss:	21.08.2019
Mietbeginn:	01.11.2019
Mietdauer:	unbestimmte Zeit
vereinbarte Miete:	612 € Nettokaltmiete zzgl. 199 € Nebenkosten inkl. Heiz- und Warmwasser
vereinbarte Mietfläche:	111 m ² - 5 Zimmer, Küche, Bad, separates WC
Kautio:	keine Angabe

Hierbei handelt es sich um einen Mietvertrag, der Infolge eines Eigentümerwechsels abgeschlossen wurde. Gemäß Angabe in dem Mietvertrag wohnt der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages seit 19 Jahren in der Wohnung. Demnach wohnt der Mieter zum Wertermittlungsstichtag ca. 24 Jahre in der Wohnung.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 04.09.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.4 WEG-Verwaltung

Verwaltung: Die Verwaltung wurde am 08.08.2024 mit der Bitte um Auskünfte zu dem Objekt angeschrieben. Eine Antwort ist trotz Nachfrage bis zum Rechercheabschluss am 13.01.2025 nicht eingegangen.

2.5.5 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus IV-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	
Größe:	111,67 m ² Wohnfläche (Wohnungen Nr. 2 und Nr. 3)	
tatsächliche Nutzung:	nach dem WEG in 13 Eigentumswohnungen aufgeteiltes Mehrfamilienhaus	
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.06.2000	
Baujahr:	um 1954	
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen unbek. Anbau Trockenraum (nicht fertiggestellt) 2003 Ausbau Dachgeschoss	
Modernisierungen:	Bei der Ortsbesichtigung konnten länger zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen erkannt werden, die jedoch schon wieder soweit abgenutzt und beschädigt sind, dass diese vollständig erneut durchgeführt werden müssen.	
Instandhaltung:	Bei der Ortsbesichtigung konnte ein Instandhaltungsstau in mehreren Bereichen erkannt werden. Die notwendige Instandhaltung beschränkt sich auf die Funktionsfähigkeit der Technik. Sowohl die Eigentumswohnung als auch das Gemeinschaftseigentum wurden nicht im notwendigen Umfang und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden seit längerem nicht mehr durchgeführt.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Zwei- bis Dreispänner, kein Aufzug	
Stellplätze:	kein Stellplatz	
Aufteilung:	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik
	Erdgeschoss	3 Wohnungen (teilw. zusammengelegt)
	1. Obergeschoss	3 Wohnungen (teilw. zusammengelegt)
	2. Obergeschoss	3 Wohnungen
	3. Obergeschoss	3 Wohnungen (teilw. zusammengelegt)
	Dachgeschoss	1 Wohnung
	Spitzboden	Sondernutzungsrecht Dachgeschosswohnung

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise
Keller:	Boden- Terrazzo, Beton, Estrich gestrichen Wände - massives Mauerwerk, Fugenglattstrich gestrichen geputzt und Anstrich Decke - örtlich gegossene Betondecke, schalrein ent- gratet, gestrichen, geputzt gestrichen
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk Decke - Betondecke geputzt gestrichen
Treppe KG - DG:	Betontreppe mit Kunststeinstufen, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl - nicht zugänglich Das Vorhandensein einer Dämmung konnte nicht untersucht werden - in der Wertermittlung wird von einem Wärmedämmstandard aus der Zeit des Aus- baus (ca. 2003) ausgegangen.
Dachabdichtung:	Satteldach mit Betonpfannen
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Putz,
Hauseingang/ Fenster:	Holztür mit einen Lichtausschnitt aus Einfachverglasung (bauzeittypisch), Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz (Kellergeschoss)

2.6.2 Ausbau

Offensichtlich wurde die Wohnung im Zuge der Teilung ca. 2000 überarbeitet, ist jedoch in Bezug auf die Überarbeitung schon deutlich überdurchschnittlich abgewohnt. Die Schönheitsreparaturen stehen vollumfänglich an.

Wohnungseingangstür:	geschlossenes Türblatt ca. 2000 eingebaut mit Türöffnerfunktion
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem älteren Zustand
Sonnenschutz:	kein baulicher Sonnenschutz
Boden:	Fliesen, Laminat, Teppich, PVC, Vinyl in einer einfachen bis mittleren Qua- lität und einem unzureichend gepflegten Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, tapeziert/Dekor, geputzt und Anstrich, Profilhölzer, Fliesen im Nassbereich, in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem unzureichend gepflegten Zustand
Decke:	tapeziert und Anstrich, geputzt/gespachtelt und Anstrich, Paneele/Profilhöl- zer und teilw. mit integrierter Beleuchtung, in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem unzureichend gepflegten Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer mittleren Qualität und einem abgenutzten Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Bad Wohnung Nr.2:	Wanne, Stand-WC mit Druckspülung, Waschtisch mit Kalt- und Warmwas- ser in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem in die Jahre gekom- menen Zustand
Bad Wohnung Nr.3:	Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warm- wasser in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem in die Jahre ge- kommenen Zustand
Küche Wohnung Nr. 2:	Wandarmatur, E-Herdanschluss in einem nicht mehr zeitgemäßen Umfang
Technische Ausstattung	
Energieträger:	Gas
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang
Warmwasser:	Zentralheizung (Heizen und Brauchwasser) in einem in die Jahre gekom- menen Zustand und einem normalen Umfang

Elektroinstallation: Elektro-Unterverteilung ca. 2000 erneuert (gemäß Angabe und in Eigenleistung) mit ausreichender Anzahl an Sicherungsautomaten und FI Schaltern; normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen, Unterputzinstallation in einem normalen Umfang

Hinweis

Die obige Baubeschreibung ist nur skizzenhaft und dient zur Orientierung. Als Anlage 1 ist das Protokoll der Ortsbesichtigung als detaillierte Baubeschreibung angehängt, das die Konstruktion, Ausstattung und Qualität sowie die Schäden ausführlicher wiedergibt. Auf diese wird hier ausdrücklich hingewiesen! Bei Widersprüchen zwischen den Beschreibungen hat die detaillierte Baubeschreibung Vorrang.

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen: Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.

Ver- und Entsorgung: Entwässerung – Anschluss an die öffentliche Kanalisation
 Versorgung – Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung
 – Erdkabelanschluss
 – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung
 – Anschluss an die Telekommunikation
 – Anschluss an das Kabelfernsehen

Garten: Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit vereinzelt Büschen und Sträuchern. Der Garten ist pflegoptimiert gestaltet. In Teilbereichen haben sich Mieter oder Eigentümer Teilbereiche abgegrenzt und Gartenhütten errichtet. Diesbezügliche Regelungen sind in der Teilungserklärung nicht getroffen worden.
 Sondernutzungsrechte wurden nicht vergeben.

Einfriedungen: Holzflechtzaun, Bepflanzung, angrenzende Gebäude

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden: Das Mehrfamilienhaus und die Eigentumswohnung wurden schon mal modernisiert. Die Bauteile sind jedoch schon soweit wieder abgenutzt bzw. in die Jahre gekommen und teilweise beschädigt, sodass die Modernisierungen keine wertrelevanten Auswirkungen mehr haben.

Darüber hinaus waren bei der Ortsbesichtigung neben einer Vielzahl von kleineren Instandsetzungen folgende Maßnahmen erkennbar, die für eine weitere ordentliche Nutzung durchgeführt werden müssen:

Eigentumswohnung

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen und die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt und stehen vollumfänglich an, Fertigstellung von begonnenen Renovierungen
- Einwirkungen von Feuchtigkeit im Bereich der Außenwand Wohnung Nr. 2 und daraus resultierend Verfärbungen an der Wand sowie erkennbare mikrobiologische Belastung (möglicherweise Schimmelbildung)
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt und teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung
- eine Küche wurde zum Schlafräum umgewandelt und falls hier die Leitungen/Anschlüsse noch vorhanden sind, können diese verkeimen

Gemeinschaftseigentum

- deutlicher Instandsetzungsbedarf im Bereich des Treppenhauses
- baufälliger Anbau im Kellergeschoss mit Auswirkungen auf die Zimmer in der Eigentumswohnung
- starker Instandsetzungsbedarf im Bereich der Kelleraußentreppe
- Heizkessel am Ende der üblichen Nutzungsdauer

Hier wird nochmals darauf verwiesen, dass bei der Ortsbesichtigung nicht das Gesamtgebäude besichtigt werden konnte und dass in den nicht besichtigten Wohnungen weitere Schäden vorhanden sein könnten, die von der Eigentümergemeinschaft zu beheben sind.

Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen.

Bei der Wertableitung wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Pauschale berücksichtigt, um einen **schadensfreien, altersgerechten Zustand** herzustellen. Die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und weitere Parameter der Wertermittlung hätten. Bewertet wird der vorhandene Zustand, auch wenn der nicht mehr zeitgemäß ist. Faktisch gesehen steht eine grundsätzliche Modernisierung im größeren Umfang an.

Schadstoffe in den Baustoffen: Bei Gebäuden bis in die 1990er Jahre hinein wurden teilweise Baumaterialien verwendet, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsschädlich eingestuft werden. Konkrete Hinweise auf diese Baustoffe konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden, weshalb hier nur ein Hinweis erfolgt.

- Energetische Situation:** Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Mehrfamilienhaus oder der Eigentumswohnung durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.
- Augenscheinlich handelt es sich um einen in die Jahre gekommenen Niedertemperatur-Heizkessel. Dennoch kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass ein Austausch des Heizkessels in näherer Zukunft aufgrund des Alters notwendig sein könnte und es sollten diesbezügliche Rückstellungen gebildet werden.
- 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.
- Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
- Drittverwendungsfähigkeit:** Die Eigentumswohnung in der Lage ist 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 Instandsetzung der Wohnung und des Gemeinschaftseigentums neben dem fehlenden Außenbezug keine Einschränkungen erkennbar gewesen. In dem jetzigen Zustand ist auch nur eine eingeschränkte Wohnnutzung geben.
- Beurteilung:** Es handelt sich um ein Wohnhaus aus den 1950er Jahren in einer bauzeit-typischen Architektursprache des Wiederaufbaus. Der kompakte Baukörper ist in erster Linie unter ökonomischen Aspekten geplant worden. Stilelemente, die das Mehrfamilienhaus aus der Masse herausheben würden, sind nicht vorhanden.
- Die Wohnung ist aus zwei Wohnungen entstanden. Somit entstehen verwinkelte Flurflächen und es sind zwei Bäder vorhanden. Eine Küche wurde zu einem Schlafraum umgewandelt. Die Wohnung hat keinen direkten Gartenzugang oder Außenbezug wie Balkon.
- Die Wohnung ist für eine Vermietung ausgelegt, in vielen Teilen in die Jahre gekommen und erfüllt überwiegend noch einfache Anforderungen an Mietwohnraum. Teilweise sind Beschädigungen an der Ausstattung vorhanden.
- Insgesamt handelt es sich um einen nicht optimalen Grundrisszuschnitt einer abgewohnten Erdgeschosswohnung in einem überdurchschnittlich abgenutzten zweckmäßig und einfach gestalteten Mehrfamilienhaus.

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 **646 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss	21,32 m x	10,76 m =	229 m ²
Trockenraum	8,39 m x	3,75 m =	31 m ²
Summe Kellergeschoss			261 m ²
Erdgeschoss	21,32 m x	10,76 m =	229 m ²
1. Obergeschoss	21,32 m x	10,76 m =	229 m ²
2. Obergeschoss	21,32 m x	10,76 m =	229 m ²
3. Obergeschoss	21,32 m x	10,76 m =	229 m ²
Dachgeschoss	21,32 m x	10,76 m =	229 m ²
Summe BGF Mehrfamilienhaus gesamt (auf 1 m² gerundet)			1.408 m²

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. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen. Auskragende Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, bleiben unberücksichtigt, hingegen werden eingerückte Loggien hinzugerechnet.

2.7.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	261 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	229 m ² x	1,00 =	229 m ²
1. Obergeschoss	229 m ² x	1,00 =	229 m ²
2. Obergeschoss	229 m ² x	1,00 =	229 m ²
3. Obergeschoss	229 m ² x	1,00 =	229 m ²
Dachgeschoss	229 m ² x	0,00 =	0 m ²
			916 m ² / 646 m ² = 1,4

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

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschosswohnung Nr. 2 und Nr. 3	
Wohnung Nr. 2	51,20 m ²
Wohnung Nr. 3	60,47 m ²
Summe Erdgeschosswohnung Nr. 2 und Nr. 3	111,67 m ²
Summe Wohnfläche gesamt	111,67 m²

Ein örtliches Flächenmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen. Die Wohnfläche wurde aus der Teilungserklärung übernommen und mit den Plänen zum Bauantrag plausibilisiert. Als Basis für die weitere Wertermittlung werden die Angaben aus der Teilungserklärung übernommen, da auf dieser Basis auch die Miteigentumsanteile berechnet wurden.

Bei der Ortsbesichtigung wurde von dem Mieter eine übereinstimmende Wohnfläche von 111 m² angegeben.

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

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF	
- Kennzahl Wfl. / BGF = (813 m ² / 1.408 m ²)	0,58
Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)	
- Kennzahl Wfl. / GF = (813 m ² / 1.147 m ²)	0,71

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Als Gesamtwohnfläche werden in der Teilungserklärung 813 m² angegeben. Diese Angabe der Fläche kann für die Ermittlung des Wohnflächenfaktors als ausreichend genau bezeichnet werden. Kleinere Abweichungen fallen hier nicht ins Gewicht.

Die Wohnflächenfaktoren liegen unter Berücksichtigung des Kelleranbaus und das im Dachgeschoss kein Drempel vorhanden ist, in einem plausiblen Bereich.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine abnehmende Nachfrage nach Immobilien, da die Krisenereignisse die Marktteilnehmer verunsichern und der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei ist. Dabei ist es im Allgemeinen so, dass gut instandgehaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Auch ist erkennbar, dass sich die Vermarktungszeit deutlich verlängert hat.

Bei Renditeobjekten schwindet die Rendite aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten und Investoren verhalten sich abwartend. Der Immobilienmarkt ist noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die nur zeitverzögert nachgeben. Hierdurch verlängert sich die Vermarktungsdauer. Nach neusten Studien zeigt der Immobilienmarkt wieder tendenziell steigende Tendenzen und die Preise bleiben stabil bzw. steigen leicht.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien in dieser Preisklasse als Alternative
- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Wohnungsgröße

Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1954 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als ältere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag, viele individuelle Einbauten und Oberflächenbeläge, die in die Jahre gekommen sind
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug
- bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an
- zur Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten bietet die Möglichkeit, die Sondereigentume Wohnung Nr. 2 und Nr. 3 im Erdgeschoss mitte und rechts nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten – dies bedeutet, dass keine Substanzwerte von kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden

Bedrohungen:

- festigende Anzeichen einer beginnenden Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- mögliche notwendige Investitionen lassen sich nicht über eine erhöhte Miete refinanzieren, da das Mietsteigerungspotenzial in Gelsenkirchen im Vergleich zu den Kosten nicht ausreichend ist, in Gelsenkirchen gibt es ein ausreichendes Angebot an Wohnraum
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten - Sonderumlagen können anfallen
- Die Wohnung ist vermietet und bei einem Eigenbedarf müsste gekündigt werden. Dies kann zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen führen und mit teils nicht unerheblichen Kosten verbunden sein.
- die Eigentumswohnung erfüllt nur einfachste Anforderungen an Wohnraum und richtet sich an eine nicht anspruchsvolles Mieterklientel.

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.

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.⁷

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.

⁷ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

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

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis geeigneter Kaufdaten aus dem Zeitraum 2023 ermittelt. Bei der Auswertung wurden nur Fälle berücksichtigt, bei denen die Restnutzungsdauer mindestens 12 Jahre betrug.⁸

Dabei wurden Modellparameter festgelegt:

- tatsächliche Mieten bzw. Abweichungen vom Mietspiegel (außerhalb der Wertspanne) wurden angeglichen
- für Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß Mietspiegel mit Zuschlägen (10%)
- modellhafte Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV
- Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 der ImmoWertV

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

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

In der ImmoWertV Anlage 2⁹ 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.

Das Gebäude wurde um 1954 fertiggestellt. Zum Wertermittlungstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 70 Jahren.

⁸ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 68

⁹ Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

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.

Modernisierungspunkte (auch Teilpunkte) werden nach den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung und nach fiktiv unterstellter Modernisierung sachverständig vergeben für

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung - länger zurückliegend
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - in Teilbereichen

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein Zustand mit kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 70 Jahren wird gemäß der Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 18 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 62 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1962, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2024
Baujahr	1954
tatsächliches Alter	70 Jahre
fiktives Baujahr	1962
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	62 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	18 Jahre

Hinweis

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.

Faktisch gesehen stehen bei dem Objekt umfangreichere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an, um das Gebäude längerfristig nutzen zu können. Nach Durchführung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen würden sich auch die Restnutzungsdauer und das fiktive Baujahr signifikant verändern. Bewertet wird hier der bei der Ortsbesichtigung erkennbare Zustand und die daraus folgende Restnutzungsdauer.

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	13	56	Gebäude- und Freifläche	646 m ²
Gesamtgröße				646 m²

Bodenrichtwert

215 €/m²

Anpassung über Umrechnungskoeffizienten WertR 06 (Anlage 11 - alte Fassung)

Koeffizient Richtwertgrundstück	1,0 =	1,00	
Koeffizient Bewertungsgrundstück	1,4 =	1,19	
Bodenwert (€/m ²)	215 €/m ² x	1,19 /	1,00 =
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet			256 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	646 m ²		
Bodenwertansatz	256 €/m ²		
	256 €/m ² x	646 m ² =	165.376 €
Miteigentumsanteil	137,354 /	1.000stel	=
Rundung			285 €
Bodenwert anteilig			23.000 €

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2024 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45899
Ortsteil	Horst
Bodenrichtwertnummer	1934200
Bodenrichtwert	215 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Schmalhorststraße

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

In Bezug auf die Geschossflächenzahl wird der Bodenrichtwert gemäß Angaben zu dem Bodenrichtwert nach den Umrechnungskoeffizienten Anlage 11 WertR 06 an die tatsächlich vorhandene Geschossflächenzahl im Sinne der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) angepasst. Bedingt durch die Anpassung an die Geschossflächenzahl (GFZ) wird die abweichende Geschosszahl ausreichend berücksichtigt.

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

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. 2	W	51,20 m ²	5,48 €/m ²	280,60 €	5,48 €/m ²	280,60 €
Wohnung Nr. 3	W	60,47 m ²	5,48 €/m ²	331,40 €	5,48 €/m ²	331,40 €
		111,67 m²	ø 5,48 €/m²	612,00 €	ø 5,48 €/m²	612,00 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	612,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	612,00 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 612,00 € x 12	rd. 7.344 €

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

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

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass weder in rechtlicher noch tatsächlicher Richtung geprüft wird, ob vorgetragene Miet-/Pachtverträge wirksam sind und ob das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57 a ZVG durchsetzbar ist.

Ferner wird nicht geprüft, ob evtl. gesetzlichen Regelungen oder Rechtsprechung zum Mieterschutz in Frage kommen. Im Streitfall ist hierfür eine Einzelentscheidung erforderlich.

Tatsächliche Mieten

Gemäß Mietvertrag beträgt die vereinbarte Netto-Kaltmiete 612 €, was einer Flächenmiete von 5,51 €/m² bei der vereinbarten Mietfläche von 111 m² entspricht. Bei der Ortsbesichtigung wurde eine Miete für die Wohnungen in Höhe von monatlich 920 € warm angegeben.

Bei einer unveränderten Miete ergäbe sich somit ein Betriebskostenanteil von 2,77 €/m², der im Rahmen üblicher Betriebskosten nach dem Betriebskostenspiegel für NRW Datenerfassung 2023/2024¹⁰ liegt.

Tatsächliche Miete (Nettokaltmiete)

Ø 5,48 €/m²

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen Stand 01.01.2024.

Der Mietspiegel bezieht sich auf den 01.01.2024 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. Bei dem Mietspiegel handelt es sich um eine Fortschreibung des Mietspiegels 2022.

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

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

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

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

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

¹⁰ Quelle: [<https://www.mieterbund-nrw.de/mieterservice/betriebskostenspiegel/>]; abgerufen am 03.01.2025

Gruppe II Baujahresklasse 1949 bis 1956 Wohnungsgröße E >100 m²Spanne / Mittelwert 5,22 €/m² - 6,00 €/m² / 5,65 €/m²

Basiswert Mittelwert	5,65 €/m ²
Gebäudezustand innen und außen weitgehend erneuerungsbedürftig	- 0,31 €/m ²
Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²
Geschosslage Erdgeschoss	0,04 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete	5,16 €/m ²
	gerundet auf 0,05 €/m ² = 5,15 €/m²

zur Orientierung Mieten der Einzelwohnungen ¹¹Gruppe II Baujahresklasse 1949 bis 1956 Wohnungsgröße B >40 m² bis 60 m²Spanne / Mittelwert 5,61 €/m² - 6,36 €/m² / 6,00 €/m²

Basiswert Mittelwert	6,00 €/m ²
Gebäudezustand innen und außen weitgehend erneuerungsbedürftig	- 0,31 €/m ²
Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²
Geschosslage Erdgeschoss	0,04 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete	5,51 €/m ²
	gerundet auf 0,05 €/m ² = 5,50 €/m²

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 39 m² bis 90 m² und die Mietspanne nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 5,43 €/m² und 8,08 €/m² und beträgt im Mittel 6,70 €/m².

Der IVD hat im Preisspiegel 2024 eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete für ein Bestandsgebäude (3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m² Wfl.) in Höhe von 5,50 €/m² für einen einfachen Wohnwert, 6,30 €/m² für einen mittleren Wohnwert, 7,00 €/m² für einen guten Wohnwert und 10,50 €/m² für einen sehr guten Wohnwert angegeben.

Bei den Mietangeboten fällt auf, dass eine Vielzahl der Wohnungen in einem besseren Zustand und in einer zentrumsnäheren Lage sind. In Gelsenkirchen werden die Wohnungen häufig für eine Vermietung aufgearbeitet, um diese auf dem Mietmarkt platzieren zu können. In Gelsenkirchen 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 **6,70 €/m²****Angesetzte Mieten/marktübliche Miete**

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die vereinbarte Miete 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.

Ansatz Wohnungsmieten	Wohnung Nr. 2	5,48 €/m²
	Wohnung Nr. 3	5,48 €/m²

Hinweis

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

¹¹ für beide Wohnungen auch unter dem Aspekt, dass die Wohnung Nr. 3 60,47 m² groß ist.

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				7.344 €
<hr/>				
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	112 m ² x	13,80 €/m ² =		1.546 €
Verwaltung				
Wohnflächen	1 WE x	420 €/WE =		420 €
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von	7.344 € =		147 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 2.113 €
entspricht ca. 29% des jährlichen Rohertrages				
<hr/>				
jährlicher Reinertrag				5.231 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	3,50% von	23.000 €	=	- 805 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				4.426 €
<hr/>				
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 18 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,50%				= 13,19
Ertrag der baulichen Anlagen				4.426 € x 13,19 = 58.379 €
Bodenwert anteilig				23.000 €
Zwischensumme				81.379 €
Rundung				- 379 €
vorläufiger Ertragswert				81.000 €
<hr/>				
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von	81.000 €	=	0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				81.000 €
<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 Grundstücksmarktbericht werden diese nach der ImmoWertV Anlage 3 angesetzt.

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	13,80 €/m²
Verwaltungskosten	Eigentumswohnung ¹²	420 €/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. **29%** 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 18 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **18 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2023 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht.¹³

vermietetes Wohnungseigentum	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
	46	3,2		64		1.033		5,79		32		14,8		30	
		0,1	8,1	32	131	449	2.173	4,65	8,16	20	42	7,20	29,3	13	64
Konfidenz-Intervall		2,5 - 3,8		59 - 70		924 - 1.143		5,59 - 5,99		30 - 33		13,4 - 16,2		26 - 34	
Standardabweichung		2,1		19		370		0,66		4		4,7		12	

¹² die beiden Wohnungen werden als wirtschaftliche Einheit bewertet, da diese an eine Partei vermietet sind

¹³ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 64

Unter Beobachtung der tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt angesetzt. Bei der Schätzung des Liegenschaftszinssatzes wird auch berücksichtigt, dass in der nachstehenden Tabelle einige Argumente doppelt aufgeführt sein können.

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

Allgemein

Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist deutlich kleiner als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↑
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist geringfügig höher als die vereinbarte 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 13 Wohnungen. Hierbei gilt je größer die Anzahl der Einheiten desto eher handelt es sich um ein Vermietungsobjekt.	↔

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um einen nicht optimalen Grundrisszuschnitt einer abgewohnten Erdgeschosswohnung in einem überdurchschnittlich abgenutzten zweckmäßig und einfach gestalteten Mehrfamilienhaus.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.	↑

Sonstiges

Fehlender Außenbezug: Die Wohnung verfügt über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Marktnachteil herausstellen.	↑
Stellplatz: Zu der Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz. Dies hat einen mindernden Einfluss auf die Marktgängigkeit.	↑

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 3,5% und einer Restnutzungsdauer von $n = 18$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	3,5%
---	------

- ↑↑ 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

Das Marktgeschehen wird bereits durch die Einbeziehung der marktüblichen Kosten und Erlöse aus dem Grundstück sowie mit dem Liegenschaftszinssatz angemessen berücksichtigt. Eine weitere Anpassung an den Grundstücksmarkt kann entfallen.

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	81.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	11,03
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	725 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf hat der Gutachterausschuss einen Wert von 1.290 €/m² für die Baualtersklasse von 1950 - 1974 ausgewiesen.¹⁴ Der überwiegende Anteil der Kaufpreise lag hierbei zwischen 50.000 € und bis 100.000 €.

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses für die Stadt Gelsenkirchen ¹⁵ hat einen Wert von 990 €/m² bzw. 110.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen. Die Werte sind aufgrund des Objektzustandes der zu bewertenden Eigentumswohnung nicht direkt vergleichbar.

Für eine Eigentumswohnung (Bestand) wurde vom IVD für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 580 €/m², für einen mittleren Wohnwert 1.090 €/m², für einen guten Wohnwert 2.300 €/m², einen sehr guten Wohnwert 3.250 €/m² und einen Spitzenwert 3.750 €/m² angegeben.

¹⁴ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 62

¹⁵ Quelle: [<https://www.boris.nrw.de/>]; abgerufen am 04.01.2025

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks, z. B. Bauschäden, Rechte oder besondere Ausstattungen oder unterjährige konjunkturelle Entwicklungen, 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 Werteeinfluss beimisst. Die Höhe dieses Werteeinflusses erfolgt marktgerecht und wird sachverständig geschätzt.

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Altmerkmale und Schäden Gemeinschaft (anteilig)	- 3.500 €
Altmerkmale und Schäden Wohnung Nr. 2	- 2.700 €
Altmerkmale und Schäden Wohnung Nr. 3	- 2.300 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 8.500 €

Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.4 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden. Im Wesentlichen sind dies:

Eigentumswohnung

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen und die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt und stehen vollumfänglich an, Fertigstellung von begonnenen Renovierungen
- Einwirkungen von Feuchtigkeit im Bereich der Außenwand Wohnung Nr. 2 und daraus resultierend Verfärbungen an der Wand sowie erkennbare mikrobiologische Belastung (möglicherweise Schimmelbildung)
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt und teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung
- eine Küche wurde zum Schlafräum umgewandelt und falls hier die Leitungen/Anschlüsse noch vorhanden sind, können diese verkeimen

Gemeinschaftseigentum

- deutlicher Instandsetzungsbedarf im Bereich des Treppenhauses
- baufälliger Anbau im Kellergeschoss mit Auswirkungen auf die Zimmer in der Eigentumswohnung
- starker Instandsetzungsbedarf im Bereich der Kelleraußentreppe
- Heizkessel am Ende der üblichen Nutzungsdauer

Einige von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in der gewählten Restnutzungsdauer berücksichtigt und als baujahrestypisch zu beurteilen. Darüber hinaus werden nun nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über das Übliche hinausgehen.

Die gewählte Pauschale beinhaltet keine durchgreifenden Modernisierungen, sondern stellt den geschätzten Kostenaufwand für die Instandsetzung in einen altersgerechten Zustand dar, was die geringen Modernisierungen beinhaltet, die bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden. Es handelt sich bei der Pauschale nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde.

Bei der Erstellung dieses Gutachtens ist es nicht möglich konkrete Angebote einzuholen oder aber positionsgenaue Kalkulationen einzelner Gewerke zu erstellen. Dies würde ja ein konkretes Konzept zur Beseitigung von Schäden oder Instandhaltungsrückständen usw. erfordern. Ein solches Konzept unterliegt den persönlichen Überlegungen eines Erwerbers und ist damit grundsätzlich nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB.

Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch eine auf den vorhandenen Standard abgestimmten Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig. In einem erhöhten Umfang werden die Kosten abgezogen, die aus gesetzlichen Vorgaben zeitnah umzusetzen sind.

Weitere möglicherweise notwendige Modernisierungen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer hätten. Diese unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angesetzte Pauschale berücksichtigt einen Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig.

Die Kosten für die Instandsetzung der Schäden am Gemeinschaftseigentum bzw. möglichen Rückbau des Anbaus Kellergeschoss werden anteilig in Höhe des Miteigentumsanteils angerechnet.

Des Weiteren ist das vorhandene Preisniveau zu berücksichtigen. Dabei ist es erfahrungsgemäß so, dass bei geringeren Immobilienwerten geringere Preisabschläge vorgenommen werden als bei hochwertigen Immobilien.

Die tatsächlichen Kosten, um die Eigentumswohnung auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, sind um ein Vielfaches höher. Die höheren Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten hätten wiederum einen Einfluss auf die in der Wertermittlung angesetzten Parameter wie Restnutzungsdauer, Miete, Liegenschaftszins und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Hinweis zu den Kostenansätzen für die Instandsetzung

Die Kosten für die Instandsetzung/Modernisierung sind sehr restriktiv angesetzt und berücksichtigen einen großen Anteil an Eigenleistung. Dies entspricht auch dem Marktverhalten, bei vergleichbaren Immobilien. Sollten alle Arbeiten von Fachfirmen durchgeführt werden, sind die Kosten um ein **Vielfaches höher** und können durch die zu erwartende marktübliche Miete nicht unter ökonomischen Gesichtspunkten wieder erwirtschaftet werden. Diese Art von Immobilien richtet sich an Marktteilnehmer, die einen überwiegenden Anteil der Arbeiten in Eigenleistung erbringen.

Ansatz Gemeinschaft (anteilig)	(Abschlag):	- 3.500 €
Ansatz Wohnung Nr. 2	(Abschlag):	- 2.700 €
Ansatz Wohnung Nr. 3	(Abschlag):	- 2.300 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Die zu bewertende Wohnung ist vorwiegend für eine Vermietung geeignet. Des Weiteren wurden die für die Wertermittlung erforderlichen Parameter für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet. Somit wird hier der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	81.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 8.500 €
Ertragswert	72.500 €
Rundung	500 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert	73.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	654 €/m ²
Bodenwertanteil	32%
jährlicher Rohertrag	7.344 €
jährlicher Reinertrag	5.231 €
Rohertragsfaktor	9,94
Anfangsrendite	5,96%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für die Sondereigentume Wohnung Nr. 2 und Nr. 3 im Erdgeschoss mitte und rechts des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Vestische Straße 8 in 45899 Gelsenkirchen auf

GESAMTVERKEHRSWERT	zum Stichtag 30.10.2024 gerundet	73.000 €
---------------------------	----------------------------------	-----------------

AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES

Beide Wohnungen werden aktuell gemeinsam genutzt, Ein Einzelverkauf wäre theoretisch möglich, jedoch müssten hierfür Umbaumaßnahmen vorgenommen werden und der bestehende Mietvertrag aufgehoben werden. Aufgrund der kleineren Wohnfläche würde sich eine geringfügig höhere Miete ergeben, die jedoch von den zu erwartenden Umbaukosten wieder aufgezehrt wird. Des Weiteren sprechen die rechtlichen Gegebenheiten gegen einen Einzelverkauf. Aus diesem Grund wird hier der Aufruf als wirtschaftliche Einheit als zielführender Angesehen.

Informativ werden die Einzelwerte ausgerechnet, die sich auf Basis der Erträge ergeben.

Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf Basis der Erträge

monatliche Gesamterträge		612 € =	100%
Ertragsanteil Sondereigentum Wohnung Nr. 2 mit Kellerraum		281 € rd.	45,85%
Ertragsanteil Sondereigentum Wohnung Nr. 3 mit Kellerraum		331 € rd.	54,15%
Wertanteil Sondereigentum Wohnung Nr. 2 mit Kellerraum	45,85%	von 81.000 € =	37.139 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Altmerkmale und Schäden Gemeinschaft (anteilig)	45,85%	von -3.500 € =	- 1.605 €
Altmerkmale und Schäden Wohnung Nr. 2	100,00%	von -2.700 € =	- 2.700 €
Rundungsanteil	45,85%	von 500 €	229 €
Verkehrswertanteil Sondereigentum Wohnung Nr. 2 mit Kellerraum			33.063 €
Wertanteil Sondereigentum Wohnung Nr. 3 mit Kellerraum	54,15%	von 81.000 € =	43.862 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Altmerkmale und Schäden Gemeinschaft (anteilig)	54,15%	von -3.500 € =	- 1.895 €
Altmerkmale und Schäden Wohnung Nr. 3	100,00%	von -2.300 € =	- 2.300 €
Rundungsanteil	54,15%	von 500 €	271 €
Verkehrswertanteil Sondereigentum Wohnung Nr. 3 mit Kellerraum			39.938 €
Verkehrswertanteil Sondereigentum Wohnung Nr. 2 mit Kellerraum		33.063 € rd.	33.000 €
Verkehrswertanteil Sondereigentum Wohnung Nr. 3 mit Kellerraum		39.938 € rd.	40.000 €
Gesamtverkehrswert		73.001 €	73.000 €

Ertragsanteil Sondereigentum Wohnung Nr. 2 mit Kellerraum entspricht 45% am Gesamtverkehrswert
 Ertragsanteil Sondereigentum Wohnung Nr. 2 mit Kellerraum entspricht 46% an den Miteigentumsanteilen

Ertragsanteil Sondereigentum Wohnung Nr. 3 mit Kellerraum entspricht 55% am Gesamtverkehrswert
 Ertragsanteil Sondereigentum Wohnung Nr. 3 mit Kellerraum entspricht 54% an den Miteigentumsanteilen

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Eigentumswohnung ist vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.11.2019 und die Nettokaltmiete beträgt 612 € monatlich.
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 19.11.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Vestischen Straße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 02.10.2024 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.08.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 04.09.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.
8. Verwalter:
Robert Biermann Unternehmens- und Immobilienkonzepte
44866 Bochum Friedhofstr. 5a
Der Verwalter hat auf ein Schreiben mit der Bitte Angaben zu der Eigentumswohnung zu machen bis zum Rechercheabschluss am 13.01.2025 nicht geantwortet.

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 15.01.2025

5 ANLAGEN
