

Verkehrswertgutachten

Nr. WOL-1022-WGH

für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Eckgrundstück

Grenzwinkel 20, 45899 Gelsenkirchen

im Auftrag des Amtsgerichts Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 020/22**

zum Stichtag 24.08.2022

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert

77.000 €

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
ÜBERSICHTSBLATT	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	7
2.2 Mikrolage Grenzwinkel	9
2.3 Grundstück	10
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
2.6 Bauliche Anlagen	17
2.7 Flächen- und Massenangaben	21
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	24
3 WERTERMITTlung	25
3.1 Bewertungsmodell	26
3.2 Bodenwertermittlung	28
3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	29
4 VERKEHRSWERT	30
4.1 Verfahrenswahl	30
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	31
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	33
5 ANLAGEN	34
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Bewilligung Urkunde Nr. 167/1968	
5.7. Bewilligung Urkunde Nr. 92/1988	
5.8. Fotos der Ortsbesichtigung	

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus	
Ortstermin		24.08.2022
Wertermittlungsstichtag		24.08.2022
Objektadresse	Grenzwinkel 20 45899 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Horst	
Flur/Flurstück	14 / 207	
Objektinformationen	Baujahr wesentliche Umbauten Alter Erweiterung	1960 1993/2006 62 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße bebaute Fläche (nur Wohn- und Geschäftshaus) Bruttogrundfläche Wohnfläche Nutzfläche	445 m ² 201 m ² 406 m ² 31 m ² 167 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert Bodenwert (relativ) Bodenwert (absolut)	205 €/m ² 205 €/m ² 91.000 €
gewähltes Verfahren	Bodenwert	91.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	Bodenwert Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) Rundung Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	91.000 € -14.380 € 380 € 77.000 €
Ermittelter Verkehrswert		77.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelsenkirchen Herr Wobbe Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 020/22	
Auftrag vom:	24.06.2022	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Eckgrundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Wohn- und Geschäftshaus Grenzwinkel 20 45899 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Horst 60
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Horst 14 207
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am:	24.08.2022
	Teilnehmer:	
	- der Sachverständige Tettenborn	
	Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen.	
	Nach einem Schreiben des Gerichts erfolgt nun die Bewertung aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme und nach Aktenlage, da der Schuldner sich nicht innerhalb einer Frist gemeldet hat, um einen erneuten Ortstermin zu vereinbaren.	
	Das Wohn- und Geschäftshaus konnte bei dem Ortstermin ausschließlich von den beiden Straßen besichtigt werden.	
	Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung muss in dem Gutachten mehrfach auf Annahmen zurückgegriffen werden. Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.	

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 24.08.2022
 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 24.06.2022
- Grundbuchauszug vom 24.06.2022

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 18.07.1968
- Bewilligungsurkunde vom 21.09.1988
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.07.2022
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 01.08.2022
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 12.09.2022
- Auskunft zu den Baulisten vom 20.07.2022
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 06.10.2022
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 20.07.2022
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 26.07.2022
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 21.07.2022
- Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts
- Baugenehmigung Erweiterung vom 10.08.1992
- Baugenehmigung Umnutzung in einen Imbissbetrieb vom 30.05.2006
- Abschlussbescheinigung – ohne Ortsbesichtigung vom 20.06.2006

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

Der Eigentümer hat, trotz schriftlicher Aufforderung, auch 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.

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

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

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

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

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
- Immobilienwertermittlungsvorordnung: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsvorordnung – ImmobilienwertV) vom 14.07.2021
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 55 Seiten, inklusive 8 Anlagen und 12 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	Gelsenkirchen ist mit ca. 266.000 Einwohnern ² 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 der neuen Technologien (Solarenergie) und zur Dienstleistungsgesellschaft. 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: 5,4%; NRW: 7,1%; Stadt Gelsenkirchen: 14,7% (8/2022)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2021 = 78,6 (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:	Nach Prognosen des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) gehört Gelsenkirchen zu den Kommunen mit dem stärksten Einwohnerrückgang bis zum Jahr 2029. In mehreren, jedoch älteren Studien wird für Gelsenkirchen ein Rückgang der Einwohnerzahl prognostiziert. Nach der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW-Bank 2020 sinkt die Einwohnerzahl. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18- bis 25-jährige) und die Familiengründer (25- bis 44-jährige) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).

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

Immobilienmarkt:

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

Im Allgemeinen waren im Geschäftsjahr 2021 insbesondere bei Wohnimmobilien starke Preissprünge zu erkennen.

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

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

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

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

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

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

2.2 Mikrolage Grenzwinkel

Stadtteil Horst: Horst liegt im Westen Gelsenkirchens und wird im Norden von dem Gelsenkirchener Stadtteil Beckhausen und nach Osten und Süden von den Stadtteilen Schalke-Nord und Heßler begrenzt. Nach Westen grenzt Horst an die Stadt Essen. Zusammen mit dem Stadtteil Beckhausen bildet Horst den Stadtbezirk Gelsenkirchen-West. Horst ist vor allem durch Schloss Horst sowie nach der im Stadtteil gelegenen Zeche Nordstern bekannt. Die Zeche wurde 1993 stillgelegt und der Stadtteil geriet in die Krise. 1997 wurde die Bundesgartenschau an Gelsenkirchen vergeben und das Zechengelände in den Nordsternpark umgewandelt. In dem Stadtteil leben rd. 20.500 Einwohner.

Zentralität: Am Rande des Stadtteils Horst unmittelbar zu den Stadtgrenzen Gladbeck und Essen. Bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen- Altstadt sind es ca. 7,5 km. Das Stadtteilzentrum Gelsenkirchen Horst ist in ca. 1,5 km erreichbar. Das Stadtzentrum Essen ist ca. 10 km entfernt.

Erreichbarkeit: Grenzwinkel sowie Boystraße: Vollausgebaute Straßen mit einer Asphalt-oberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung Die Straßen befindet sich in einem normalen Zustand.

Entfernungen:	- Bundesstraße	ca. 2,2 km (B224)
	- Autobahn	ca. 4,3 km (A2 und A42)
	- Bus	0,7 km
	- U-Bahn	0,8 km
	- Straßenbahn	0,8 km
	- Bahnanschluss	ca. 9 km (Gelsenkirchen HBF)

Das Eckgrundstück liegt direkt an der Straße Grenzwinkel und an der Boystraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. Es handelt sich um Anliegerstraßen mit Tempolimit 30 ohne nennenswerten Fremdverkehr.

Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.

Umfeld: Umgebung mit heterogener Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Bauepochen nach 1945. Gebäude in konventioneller Bauart mit Satteldächern, Klinker- und Putzfassaden; überwiegend baujahrestypischer Zustand. Es ist ausschließlich eine Wohnviertelprägung durch individuelle Bauweise.

Infrastruktureinrichtungen: Aufgrund der zentralen Lage sind die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen gut zu erreichen.

Bodenrichtwertniveau: Die Bodenrichtwertzone ist vielfach von Doppelhäusern geprägt; Doppelhaushälften/Reihenendhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m²)⁵

gute Lage:	410 €/m ²
mittlere Lage:	280 €/m ²
mäßige Lage:	205 €/m ²
(ca. 15% über den Werten 2021)	
Bodenrichtwert hier	205 €/m ²

Beurteilung Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.

⁵ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 34

2.3 Grundstück

Flurstück:	207
Bauliche Nutzung:	Das Eckgrundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Es ist augenscheinlich schon seit längerem ungenutzt.
Größe:	445 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Straßenanbindung:	zur Südwest- und Nordwestseite an zwei öffentliche Straßen normal angebunden
Zuschnitt:	weitestgehend rechteckig geschnittenes Grundstück; die westlichen Grundstücksgrenzen folgen den Straßenverläufen Breite Straßenfront Grenzwinkel ca. 36,0 m, Tiefe ca. 12,3 m
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Besonnung:	keine Gartenflächen vorhanden
Bewuchs:	ältere Bäume im Straßenbereich - Stammdurchmesser augenscheinlich größer als 80 cm und somit ist die Baumschutzsatzung der Stadt Gelsenkirchen zu beachten
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	Lärm oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. ⁶
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 01.08.2022 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Mathias Stinnes / 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.

⁶ Quelle: [<https://www.umgebungslärm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 11.10.2022

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

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

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 20.07.2022 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Schutzgebiete⁷: Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

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.

⁷ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de>]; abgerufen am 11.10.2022

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen Zulässigkeit nach BauGB, § 34 (Umgebungsanpassung)</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 21.07.2022 nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeerfordernis) beurteilt. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.</p>
Sonstiges	<p>Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das im Regionalen Flächennutzungsplan als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist. In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück mit einer maximalen Wasserstandshöhe von >0 cm bis > 25 cm gekennzeichnet⁸. Von hier erfolgt nur der Hinweis.</p> <p>In dem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen gibt es eine widersprüchliche Angabe. Demnach liegt das Grundstück gemäß den Karten des NRW-Umweltministeriums nicht in einem Hochwasserrisiko- / Hochwassergefahrengebiet.</p>
Informelle Planungen:	<p>Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 21.07.2022 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Sitzungen.</p>

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 12.09.2022 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubebüräge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubebüräge gemäß § 8 KAG NRW an.

⁸ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/] abgerufen am 11.10.2022

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:

Für die Bewertung wurde die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen. Demnach liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor.

<u>Ursprungsgenehmigung AZ VII/50/57</u>	vom 05.04.1957
5 Garagen mit Erfrischungshalle	
Gebrauchsabnahme	vom 22.09.1960
<u>Baugenehmigung N-III 447/68</u>	vom 04.06.1970
Umnutzung 4 Garagen in Büroräume	
nicht abgeschlossen	
<u>Baugenehmigung AZ 31608/92</u>	vom 10.08.1992
Erweiterung, Wohn- und Geschäftshaus Wiederaufnahme AZ 2677/86	
keine Rohbauabnahme und keine Schlussabnahme zu diesem Vorgang	
<u>Baugenehmigung AZ 1817-06-03</u>	vom 30.05.2006
Umnutzung in einen Imbissbetrieb	
Abschlussbescheinigung – ohne Ortsbesichtigung	vom 20.06.2006

Des Weiteren waren in der Bauakte mehrere Anträge zu Erweiterungen und Umnutzungen, die abgelehnt wurden und teils gerichtlich verhandelt wurden. Weitere Genehmigungsvorgänge beziehen sich auf Werbeanlagen, die nicht wertrelevant sind.

Die eingeholten Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1992 weichen - soweit von außen erkennbar - deutlich von den vorhandenen baulichen Gegebenheiten ab. Auch auf Anforderungen wurden keine aktuellen Baupläne eingereicht. Insbesondere der II-geschossige Bauteil ist nicht fertiggestellt worden.

Eine Rohbauabnahme oder eine Schlussabnahme sind bis zum Wertermittlungsstichtag gemäß vorliegender Bauakte nicht erfolgt. Des Weiteren wurde bemängelt, dass mit dem Baubeginn begonnen wurde, obwohl keine Baubeginnanzeige vorgelegen habe.

Dem Bauordnungsamt ist auch bekannt, dass das nicht fertiggestellte Gebäude zwischenzeitlich in Benutzung genommen wurde. Dies wurde bei dem Eigentümer auch bemängelt. Weitere Konsequenzen oder Sanktionen erfolgten jedoch nicht.

Im Nachhinein wurde mit der Baugenehmigung vom 30.05.2006 noch die Umnutzung in einen Imbissbetrieb genehmigt. Die Grundlage der Umnutzung ohne vorherigen Abschluss der anderen Baumaßnahme ist hier nicht bekannt. Da die Baumaßnahme augenscheinlich seit längerem unterbrochen ist und deutlich abweichend von den eingereichten Plänen gebaut wurde, besteht hier die erhebliche Gefahr, dass die Baugenehmigung zu der Erweiterung erloschen ist.

Hierbei handelt es sich um die Einschätzung des Sachverständigen und nicht um eine juristische Beurteilung. Um dies abschließend zu beurteilen wären juristische Prüfungen und ggf. eine richterliche Entscheidung erforderlich, die im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht erfolgen können.

Die Baugenehmigung 1992 wurde zudem mit der Abweichung genehmigt, dass der notwendige Grenzabstand zu dem nordöstlichen Grundstück nicht eingehalten werden muss. Für diese Abweichung wurde seinerzeit die Zustimmung des Nachbarn eingeholt. Ob diese Zustimmung und somit die Grundlage der Abweichung auch bei einem erneuten Genehmigungsverfahren bestand hätte, ist eine juristische Frage und fällt nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen.

Baulisten:	Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 20.07.2022 ist das zu bewertende Grundstück im Baulistenkataster nicht eingetragen.
Behördliche Beanstandungen:	<p>Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 06.10.2022 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.</p> <p>Diese Aussage erscheint widersprüchlich zu den Informationen, die aus der Bauakte hervorgehen. Demnach scheint das zuletzt genehmigte Bauvorhaben nicht abgeschlossen zu sein und es bestand eine vorzeitige Benutzung des Gebäudes.</p> <p>Weitere Hinweise auf behördliche Beanstandungen innerhalb des Wohn- und Geschäftshauses konnten wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erkannt werden.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt konnten die Differenzen nicht beseitigt werden und es bestehen bezüglich des Genehmigungszustands von dem Wohn- und Geschäftshaus deutlich Unklarheiten.</p>
Beurteilung	<p>Insgesamt wird in dem Gutachten zumindest von einem teilweise nicht genehmigten Zustand der baulichen Anlagen in der bestehenden Form angenommen, da davon ausgegangen wird, dass die 1992 begonnene Erweiterung deutlich abweichend der Genehmigungsplanung gebaut und nicht abgeschlossen wurde und aufgrund der langfristigen Unterbrechung der baulichen Tätigkeiten diese Baugenehmigung zwischenzeitlich erloschen ist.</p> <p>Wie oben beschrieben handelt es sich hierbei um die Einschätzung des Sachverständigen und nicht um eine juristische Beurteilung.</p>

Baunebenrechtlich

Energieausweis:	Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor.
	Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Horst
	Blatt Nr.	60
	letzte Änderung	vom 04.03.2022, Ausdruck vom 24.06.2022

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Ifd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	14	207	Gebäude- und Freifläche	445 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **Ifd. Nr. 1:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **Ifd. Nr. 1 und 2**
gelöscht

Ifd. Nr. 3

Grunddienstbarkeiten - Duldung von Bergwerkseinwirkungen jeglicher Art unter Verzicht auf Ersatz für Schäden und Wertminderung für die jeweiligen Eigentümer von mehreren Steinkohlenbergwerken mit unter sich gleichem Rang.

Ifd. Nr. 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in dem Recht auf Unterhaltung und Betrieb einer Transformatorenstation, in dem Recht auf Betrieb und Verlegung von Kabelleitungen aller Art durch das Grundstück und in einem Betretungsrecht am Grundstück für einen Energieversorger. Gemäß Bewilligung vom 18.07.1968.

Ifd. Nr. 5 bis 7

gelöscht

Ifd. Nr. 8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung der Geräusche- und Körperschallübertragungen der Transformatorenstation) für einen Energieversorger. Gemäß Bewilligung vom 21.09.1988

Ifd. Nr. 9 und 10

gelöscht

Ifd. Nr. 11

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 020/22)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung der eingetragenen Rechte. Eine Verwendung und die Werthöhe der zu bewertenden Rechte in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen. Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

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

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse Das Wohn- und Geschäftshaus ist ungenutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt. Augenscheinlich ist das Wohn- und Geschäftshaus in dem erkennbaren Zustand auch nicht vermietbar.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 26.07.2022 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.6 Bauliche Anlagen

Hinweis

Bei der Ortsbesichtigung wurde keine Innenbesichtigung zugelassen, da der Schuldner nicht zum Ortstermin erschienen ist. Die baulichen Anlagen werden zum Wertermittlungsstichtag und augenscheinlich schon seit längerem nicht genutzt. Des Weiteren wurde die 1992 begonnene Erweiterung nicht fertiggestellt, was sowohl aus den Bauakten hervorgeht und auch bei der Ortsbesichtigung deutlich zu erkennen war. Insgesamt befinden sich die baulichen Anlagen in einem desolaten Zustand. Eine Revitalisierung des Wohn- und Geschäftshauses erscheint unabhängig von dem bauordnungsrechtlichen Status, auch aufgrund der von außen erkennbaren Qualität und des Zustandes, nicht ökonomisch sinnvoll. Des Weiteren konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht erkannt werden, ob funktionale Mängel vorhanden sind.

Ebenso ist es fraglich, ob Ingenieure und Architekten das Risiko eingehen, die bestehenden baulichen Anlagen so aufzunehmen und zu berechnen, um ein neues Baugenehmigungsverfahren für die Fertigstellung der Erweiterung anzustoßen. Hinzu kommt, dass es sich teilweise um alte Bausubstanz von vor 1992 handelt, die nach Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung in einfacher Art und Weise bzw. nur provisorisch und gemäß den Unterlagen auch nicht immer unter fachlicher Begleitung errichtet wurde.

Im Wesentlichen müssen nach sachverständiger Einschätzung folgende Maßnahmen durchgeführt werden, um eine Weiternutzung der bestehenden baulichen Anlagen zu ermöglichen.

- Aufnahme und Neuberechnung des Bestands und Einreichen eines neuen Bauantrags
- Nachrüstung des Bestandes, um die aktuellen Energieeinsparverordnungen und sonstigen bauordnungsrechtlichen Auflagen zu erfüllen
- Behebung der teils beträchtlich erkennbaren Schäden
- Neuorganisation des Grundrisses, um eine marktgerechte Nutzung zu ermöglichen – eine gewerbliche Nutzung wird hier nicht als nachhaltige Nutzung angesehen

Die Risiken überwiegen hier deutlich, so dass der Rückbau der baulichen Anlagen als marktgerechteste und wirtschaftlichste Lösung angesehen wird.

Gebäudeart:

Wohn- und Geschäftshaus

II-geschossig mit einem I-geschossigen Anbau mit Teilunterkellerung

Größe:

rd. 31 m² Wohnfläche

rd. 167 m² Nutzfläche

rd. 198 m² Wohn- und Nutzfläche

tatsächliche Nutzung:

ungenutzt

Baujahr:

um 1960 Neubau von 4 Garagen und einer Erfrischungshalle

Umbauten/Erweiterungen:

1970 Umnutzung Garagen in Büroräume – nicht abgeschlossen

1992/93 Erweiterung – nicht fertiggestellt

2006 Umnutzung in einen Imbissbetrieb

Modernisierungen:

nicht erkennbar

Erschließungstyp:

normales internes Treppenhaus – nicht bekannt

Barrierefreiheit:

nicht gegeben - gemäß Plan - Teile des Erdgeschosses sind barrierearm zu erreichen

Stellplätze:	Stellplätze im Vorgartenbereich möglich	
E-Ladesäulen:	keine Ladesäulen	
Aufteilung:	Erdgeschoss	gewerbliche Nutzung, Transformatorstation
	Obergeschoss	augenscheinlich 1 Wohnung

2.6.1 Rohbau

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Baubeschreibung alleinig auf äußerer Inaugenscheinnahme, den eingeholten Plänen und hier getroffenen Annahmen beruht.

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk Decke - Betondecke
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl und provisorisches Flachdach
Dachabdichtung:	Satteldach - Betonpfannen Flachdach- bituminöse Abklebung
Gauben:	Flachdachgauben mit bituminöser Abklebung
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech und Kunststoff
Fassade:	Putz und Spaltklinker

2.6.2 Ausbau

Haustüren:	Holzrahmentüren in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Boden:	Fliesen, Parkett – soweit durch das Fenster erkennbar
Wand:	tapeziert und Anstrich, Fliesen (raumhoch) - soweit durch das Fenster erkennbar
Decke:	abgehängt soweit durch das Fenster erkennbar
Sonstiges	augenscheinlich sind noch Einrichtungsgegenstände vorhanden
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Nachtspeicheröfen - soweit durch das Fenster erkennbar
	Die obige Baubeschreibung ist nur skizzenhaft und beruht auf äußerer Inaugenscheinnahme, Planunterlagen und Annahmen. Als Anlage 1 ist das Protokoll der Ortsbesichtigung angehängt, das die äußeren Eindrücke und die von außen erkennbaren Schäden ausführlicher wiedergibt. Auf diese wird hier ausdrücklich hingewiesen!

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 Telekommunikation			
		als Annahmen			
Vorgarten:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Das Pflaster ist sehr uneben und verwildert. Des Weiteren befinden sich alte Bäume im Bereich des Vorgartens, deren Wurzeln das Pflaster anheben. Es wird eine Neuanlage als erforderlich angesehen. Die Bäume haben augenscheinlich einen Umfang von >80 cm (Durchmesser > 25,5 cm) und sind somit von der Baumschutzsatzung der Stadt Gelsenkirchen §3 (2) geschützt und dürfen nicht ohne Ausnahmegenehmigung gefällt werden.				
Freiflächen:	Die Freiflächen sind insgesamt verwildert und hier ist eine Neuanlage erforderlich.				

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	Der Umfang der notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist so umfangreich und erstreckt sich über alle Gewerke, sodass sich eine ökonomische Aufarbeitung des Gebäudes nicht darstellen lässt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Kosten der Instandsetzung nicht die zu erwartenden Erträge erwirtschaften können. Bei einer Sanierung besteht ein nicht unerhebliches Kostenrisiko von bisher nicht erkannten Bauschäden und viele Arbeiten sind keine Standardarbeiten, sondern jeweils objektspezifische Lösungen. Im Allgemeinen ist es so, dass eine Sanierung alter Gebäude mit einem vergleichbaren Schadensumfang aus persönlichen Motiven erfolgt und nicht aus ökonomischen. Hier sind die Kosten für ein neues Gebäude geringer als eine aufwendige Sanierung. In der Wertermittlung wird das Gebäude als abgängig beurteilt und bei der Wertableitung werden unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Rückbaukosten kalkuliert, um diesen Grundstücksteil neu bebauen zu können. Neben einer Vielzahl von kleineren notwendigen Maßnahmen waren folgende Schäden bei der Ortsbesichtigung von außen erkennbar:
	<ul style="list-style-type: none"> - durchhängender und vermutlich gebrochener Fenstersturz (Gefahr eines konstruktiven Schadens) - zahlreiche unfertige Arbeiten seit Baubeginn 1992/93 - defekte Verkleidung am Pultdach – möglicher Wasserschaden innerhalb des Gebäudes - zahlreiche Schäden im Bereich der Fassade - vernachlässigte Fenster und Türen - Neuanlage der Freiflächen - nicht angeschlossene Regenfallrohre - defekte und provisorisch geschlossene Nebentür - bedingt durch den augenscheinlichen längeren Leerstand können auch im Inneren Schäden wie durch Frost zerstörte Wasserleitungen und andere Leerstandsschäden vorhanden sein

Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein vermutlich nicht mehr nutzbarer Zustand erkennbar.

Aufgrund des erkennbaren Zustandes der baulichen Anlagen und der offenen Fragen bezüglich der Genehmigung der Erweiterung wird hier der Rückbau als ökonomischste und marktgerechteste Vorgehensweise angesehen. Kosten für die Schadensbeseitigung der oben angeführten Punkte fallen dann nicht an.

Schadstoffe in den Baustoffen: Bis in die 1990er Jahre wurden häufig Baustoffe und Kleber verwendet, die asbesthaltig sind oder andere inzwischen als gesundheitsgefährdend eingestufte Substanzen beinhalten. Weiter ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass auch andere Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden, und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Konkrete Hinweise konnten jedoch bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Dies unter anderem weil keine Innenbesichtigung möglich war. Von hier erfolgt nur der Hinweis!

Energetische Situation: Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass das Heizungssystem (Nachspeicheröfen) nicht so komfortabel ist und zu hohen Energiekosten führen kann. Inwieweit die Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden. Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

Drittverwendungsfähigkeit: Das Wohn- und Geschäftshaus konnte bei der Ortsbesichtigung nicht ausreichend besichtigt werden, um eine Drittverwendung beurteilen zu können. Des Weiteren ist aufgrund der offenen Fragen bezüglich des bauordnungsrechtlichen Status und des bei der Ortsbesichtigung erkennbaren Zustandes fraglich, ob eine generelle Nutzung gegeben ist.

Beurteilung Architektur: Bedingt durch die nicht fertiggestellte Erweiterung wirkt der Baukörper improvisiert und unstrukturiert. Die Fassade aus weißen Spaltklinkern entspricht nicht den aktuellen Vorstellungen eines zeitgemäßen Fassadenmaterials.

Beurteilung Aufteilung: Zu der Aufteilung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine verbindliche Aussage gemacht werden. Augenscheinlich wird das Erdgeschoss gewerblich genutzt und in dem Obergeschoss befindet sich eine Wohnung. Die Belichtung erfolgt ausschließlich von den Straßenseiten, somit einseitig.

Beurteilung Ausstattung: Zu der Ausstattung sind keine detaillierten Angaben möglich. Soweit durch die Fenster erkennbar, handelt es sich um eine übliche Ausstattung und es befinden sich noch Einrichtungsgegenstände in den Räumen.

Beurteilung Insgesamt handelt es sich um einen unvorteilhaften, teils schlecht natürlich belichteten Grundrisszuschnitt in einer unstrukturierten provisorisch wirkenden Gebäudekubatur.

2.7 Flächen- und Massenangaben

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

Grundstück **445 m²**

2.7.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständlich 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. Ein Abgleich mit dem Baubestand war nicht möglich, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde und das Eckgrundstück nicht vollständig betreten werden konnte.

Die Pläne sind nur rudimentär vermaßt und die Maßangaben in der Summe teilweise nicht richtig bzw. unplausibel. Die Maße werden soweit berechnet und angenommen, wie diese plausibel sind. Hierdurch kann es zu Abweichungen kommen.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Wohn- und Geschäftshaus

Kellergeschoss	4,12 m x	5,50 m =	23 m ²
Erdgeschoss	4,39 m x	7,62 m =	33 m ²
	12,38 m x	7,41 m =	92 m ²
	13,85 m x	5,50 m =	76 m ²
Summe Erdgeschoss			<u>201 m²</u>
Obergeschoss	4,39 m x	7,62 m =	33 m ²
	2,76 m x	7,41 m =	20 m ²
	23,46 m x	5,50 m =	129 m ²
Summe Obergeschoss			<u>182 m²</u>
Summe BGF gesamt			406 m²

2.7.2 Wohn-/Nutzfläche

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Wohn-/Nutzfläche nicht geprüft werden konnte. Die Wohn-/Nutzfläche wird auf Basis der Genehmigungspläne 1992 ermittelt, da diese die baulichen Gegebenheiten zusammenhängend darstellen. Offensichtlich wurde jedoch abweichend gebaut bzw. die Bauausführung unterbrochen. Die Wohn-/Nutzfläche wird hier schätzungsweise ermittelt und kann von der tatsächlichen Wohn-/Nutzfläche in einem größeren Umfang abweichen.

Detailliertere Möglichkeiten die Wohn-/Nutzfläche zu ermitteln waren nicht gegeben.

Ermittlung der Wohnfläche

Wohnung Obergeschoss	Faktor			
Flur 3	2,51 m x	1,50 m x	1,00 =	3,77 m ²
Flur 4	2,51 m x	1,38 m x	1,00 =	3,45 m ²
Kind 1	2,80 m x	2,89 m x	1,00 =	8,06 m ²
	0,87 m x	1,76 m x	1,00 =	1,52 m ²
	1,13 m x	0,25 m x	-1,00 =	-0,28 m ²
Kind 2	2,80 m x	2,89 m x	1,00 =	8,06 m ²
	0,87 m x	1,76 m x	1,00 =	1,52 m ²
	1,13 m x	0,25 m x	-1,00 =	-0,28 m ²
Bad	2,51 m x	2,26 m x	1,00 =	5,67 m ²
Zwischensumme				31,49 m ²
Putzabzug (-3 %)				-0,94 m ²
Summe Wohnfläche Wohnung Obergeschoss				30,55 m ²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)				31,00 m²

Ermittlung der Nutzfläche

Gewerbe	Faktor			
Windfang + Flur 1	2,51 m x	6,93 m x	1,00 =	17,39 m ²
	1,00 m x	2,35 m x	-1,00 =	-2,35 m ²
Büro	3,89 m x	4,37 m x	1,00 =	16,96 m ²
Flur 2	8,01 m x	1,67 m x	1,00 =	13,38 m ²
WC	1,01 m x	1,67 m x	1,00 =	1,69 m ²
Büro	3,52 m x	5,02 m x	1,00 =	17,67 m ²
Büro 1	3,00 m x	5,02 m x	1,00 =	15,06 m ²
Büro 2	6,12 m x	5,02 m x	1,00 =	30,70 m ²
Büro 3	3,00 m x	5,02 m x	1,00 =	15,06 m ²
Vorraum	3,00 m x	3,90 m x	1,00 =	11,69 m ²
WC	2,89 m x	1,01 m x	1,00 =	2,91 m ²
WC	0,89 m x	2,55 m x	1,00 =	2,26 m ²
Büro 4	3,52 m x	3,99 m x	1,00 =	14,04 m ²
	1,00 m x	1,75 m x	-1,00 =	-1,75 m ²
Kellergeschoss Lager	3,52 m x	4,90 m x	1,00 =	17,25 m ²
Zwischensumme				171,96 m ²
Putzabzug (-3 %)				-5,16 m ²
Summe Gewerbe				166,80 m ²
Summe Nutzfläche gesamt (gerundet)				167,00 m²

Für die weiteren Berechnungen werden die Wohn-/Nutzflächen auf 1 m² gerundet.

Wohn-/Nutzflächenfaktoren

Mit den Wohn-/Nutzflächenfaktoren kann die Wohn-/Nutzfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden.

Wohn-/Nutzflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl (Wfl. + Nfl.) / BGF = (198 m² / 406 m²)

0,49

Wohn-/Nutzflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl (Wfl. + Nfl.) / GF = (198 m² / 383 m²)

0,52

Die Wohn-/Nutzflächenfaktoren sind aufgrund des nicht ausgebauten Spitzboden, der in der Wohn-/Nutzfläche nicht enthalten ist jedoch in der BGF, verzerrt und können nicht mit den üblichen Wohn-/Nutzflächenfaktoren verglichen werden.

2.7.3 Anzahl der Stellplätze

Zu der Anzahl der Stellplätze kann hier keine Aussage gemacht werden, da diese nicht örtlich gekennzeichnet sind. Es sind jedoch mehrere Stellplätze im Bereich der Außenanlagen möglich.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine gute - jedoch im Vergleich zu den Vorjahren - abnehmende Nachfrage nach Immobilien, wobei die Krisenereignisse zum Wertermittlungsstichtag die Marktteilnehmer versichern und der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts abnimmt. Dabei ist es im Allgemeinen so, dass gut instandgehaltene Objekte eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien.

Stärken:

- Die Baugenehmigung wurde mit der Ausnahme genehmigt, dass der Mindestabstand zum Nachbarn nicht eingehalten werden musste. Dies ermöglichte den Umfang der jetzigen Bebauung.

Schwächen:

- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet
- ältere Bausubstanz mit unbekannter Qualität
- von außen erkennbarer Zustand mit deutlichem Instandsetzungsbedarf
- stark risikobehaftete Immobilie

Chancen:

- konnten nicht erkannt werden

Bedrohungen:

- beginnende Befürchtungen vor einer Rezession
- vermutlich erloschene Baugenehmigung und somit „Schwarzbau“
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung/ Modernisierung bei erneuter Baugenehmigung
- keine Innenbesichtigung und somit keine Informationen über Grundrisszuschnitt oder Schäden – aufgrund des von außen erkennbaren Zustandes ist ein hoher Schadensgrad zu vermuten
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungsstichtag stark steigende Baupreise und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- steigende Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine schwache bis nicht vorhandene 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.⁹

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

⁹ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

Um zu prüfen, ob sich neben dem Rückbau eine Revitalisierung der baulichen Anlagen in Betracht kommt wird nachfolgen eine überschlägliche Ertragswertberechnung durchgeführt. Dabei wird auf eine detaillierte Begründung verzichtet und Erfahrungswerte angenommen. Diese sind

- bedingt durch die Revitalisierung verlängert sich die Restnutzungsdauer auf 25 Jahre
- der Bodenwert ergibt sich aus der Bodenwertermittlung unter Punkt 3.2
- als marktübliche Miete können nach der Revitalisierung 7,50 €/m² über alle Flächen erzielt werden
- Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV Anlage 3 (entspricht hier 22%)
- Liegenschaftszins für eine Mischnutzung mit >80% gewerblicher Erträge von 5,75%
- Revitalisierungskosten von 1.250 €/m² Wfl/Nfl.
- Stellplätze bleiben sowohl in den Mieten als auch bei den Bewirtschaftungskosten unberücksichtigt

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Gewerbe EG	G	167,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	7,50 €/m ²	1.252,50 €
Wohnung OG	W	31,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	7,50 €/m ²	232,50 €
		198,0 m²	Ø 0,00 €/m²	0,00 €	Ø 7,50 €/m²	1.485,00 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	232,50 €
marktübliche Mieterträge Gewerbe	1.252,50 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	1.485,00 €

marktüblicher jährlicher Rohertrag 1.485,00 € x 12 rd. **17.820 €**

abzüglich Bewirtschaftungskosten

Pauschaler Ansatz der Bewirtschaftungskosten
22,00% von 17.820 € = - 3.920 €

jährlicher Reinertrag **13.900 €**

abzgl. Bodenwertverzinsung
5,75% von 91.000 € = - 5.233 €

jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen **8.667 €**

Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftzinssatz von 5,75% = 13,09

Ertrag der baulichen Anlagen 8.667 € x 13,09 = 113.451 €

Bodenwert (rentierlicher Anteil) 91.000 €

Zwischensumme 204.451 €

Rundung - 451 €

vorläufiger Ertragswert **204.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Revitalisierung (31 m ² + 167 m ²) x -1250 €/m ²	- 247.500 €
--	-------------

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	204.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 247.500 €
Ertragswert	- 43.500 €

Es ergibt sich ein negativer Ertragswert, der somit unterhalb eines unbelasteten Bodenwertes unter Berücksichtigung marktüblicher Rückbaukosten liegen würde.

Bei dieser Betrachtung sind zudem bisher unberücksichtigt,

- das Risiko, dass die Revitalisierungskosten nicht ausreichend sein könnten
- der zeitliche Aufwand von geschätzten 2 Jahren (Bauaufnahme, Genehmigungsverfahren und Bauzeit) und die damit einhergehenden Finanzierungskosten
- dass eine gewerbliche Nutzung des Gebäudes sehr risikobehaftet ist, da es sich nicht um eine Geschäftslage handelt und die gesamtwirtschaftliche Lage in eine Rezession abzurutschen droht
- dass eine Drittverwendung der Bestandsgebäude in eine ausschließliche Wohnnutzung auf Grund der eingeschränkten einseitigen Belichtungsmöglichkeiten nicht optimal ist; zudem gibt es in Gelsenkirchen ein ausreichendes Wohnungsangebot

Insgesamt wird hier eine Revitalisierung als nicht wirtschaftlich beurteilt, da in diesem Fall vorwiegend ökonomische Gründe im Vordergrund stehen.

3.1.1 Verfahrenswahl

Hier wird der Abbruch der baulichen Anlagen als ökonomische Lösung angesehen. Dass die aktuellen und marktüblichen Erträge nicht ausreichend sind, um eine Revitalisierung zu erwirtschaften, wird oben mit der überschläglichen Ertragswertberechnung dargestellt.

Es handelt sich um ein Liquidationsobjekt und der Rückbau ist die ökonomische Lösung. In diesem Fall errechnet sich der Verkehrswert aus dem Bodenwert abzüglich der Kosten für den Rückbau.

Im ersten Schritt wird der Bodenwert ermittelt, der sich grundsätzlich auf das unbebaute Grundstück bezieht.

Bei der Ableitung des Verkehrswerts werden die geschätzten Rückbaukosten in Abzug gebracht. Abschließend wird das Marktverhalten in Form von einer weiteren Marktanpassung berücksichtigt.

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	14	207	Gebäude- und Freifläche	445 m ²

Gesamtgröße

davon rentierlicher Anteil	445 m ²
	445 m ²

Bodenrichtwert

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	445 m ²
Bodenwertansatz	205 €/m ²
	205 €/m ² x
	445 m ² =
Rundung	- 225 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	91.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45899
Ortsteil	Horst
Bodenrichtwertnummer	1934100
Bodenrichtwert	205 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m
Fläche	400 m ² - 600 m ²
Bemerkung	Für Grundstücke zum flächensparenden Bauen ist gemäß den örtlichen Fachinformationen ein Zuschlag von ca. 25% auf den Bodenrichtwert erforderlich.
Freies Feld	Coburger Straße

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

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Die Umgebung ist geprägt von einer Wohnbebauung, sodass als nachhaltige Nutzung hier eine reine Wohnnutzung gesehen wird. Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert für eine Wohnnutzung abgeleitet. Der Bodenwert für eine Misch- und mehrgeschosige Bauweise ist mit 215 €/m² ausgewiesen.

3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Rückbaukosten	- 32.130 €
Bäume fällen	- 5.000 €
Marktanpassung	22.750 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 14.380 €

Rückbaukosten

Wie in dem Gutachten schon mehrfach beschrieben, wird hier der Rückbau der baulichen Anlagen als ökonomischste und marktgerechteste Lösung erachtet. Im Folgenden werden die Rückbaukosten von dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert abgezogen. Die Rückbaukosten werden hier auf 35 €/m³ geschätzt und berücksichtigen, dass nur geringe Kellerflächen vorhanden sind. Das Volumen wird auf Basis der ermittelten BGF und den Höhen aus den Schnitten errechnet. In Bezug auf die Erweiterung wird aufgrund der nicht übereinstimmenden Bauausführung auf Schätzungen zurückgegriffen.

Ermittlung des Volumens

Kellergeschoss	23 m ² x	2,25 m =	52 m ³
Erdgeschoss	201 m ² x	2,75 m =	553 m ³
Spitzboden	129 m ² x	1,25 m =	161 m ³
Obergeschoss Pultdach	33 m ² x	2,65 m =	87 m ³
Obergeschoss Flachdach	20 m ² x	3,25 m =	65 m ³
			918 m ³

Ermittlung der Rückbaukosten

Rückbaukosten	918 m ³ x	35 €/m ³ =	32.130 €
---------------	----------------------	-----------------------	-----------------

Bäume fällen

Neben den baulichen Anlagen befinden sich große und alte Bäume auf dem Grundstück, die augenscheinlich einen Stammumfang von >80 cm haben und somit von der Baumschutzsatzung der Stadt Gelsenkirchen geschützt sind. Diese Bäume oder zumindest ein Teil der Bäume stehen einer optimalen wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks entgegen. In dem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Bäume oder zumindest ein Teil der Bäume als Ausnahme oder Befreiung von der Baumschutzsatzung gemäß §6 (1) Baumschutzsatzung nach Absprache mit der Stadt Gelsenkirchen gefällt werden dürfen. Da die Anzahl der zu fällenden Bäume von der Planung eines möglichen Neubaus abhängt, wird hier nur ein geschätzter Betrag eingestellt, der nur einen Teil der Bäume umfasst.

Ansatz (Abschlag): - 5.000 €

Weitere Marktanpassung

Unbebaute Restgrundstücke, Grundstücke im Hinterland, die bebaubar sind sowie Rückbaugrundstücke werden erfahrungsgemäß häufig zu höheren Preisen gehandelt, als der Bodenrichtwert bzw. als Bodenrichtwert abzüglich Rückbaukosten rechnerisch ergeben. Hierbei ist es so, dass Grundstücke in guten vollständig bebauten Lagen höhere Zuschläge verzeichnen als Grundstücke in einfachen Lagen. Des Weiteren spielt das absolute Wertniveau noch eine Rolle. Bei einem Bodenwert unter Berücksichtigung der Lage und des absoluten Wertniveaus wird eine Marktanpassung von +25% angesetzt. Dieser Zuschlag berücksichtigt die zu vermutenden baulichen Möglichkeiten und die Höhe der Rückbaukosten.

Ansatz (Zuschlag): 25% von 91.000 € + 22.750 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, dass aufgrund von offenen Fragen bezüglich des baurechtlichen Status und des von außen erkennbaren Zustandes als Abrissgrundstück beurteilt wurde.

Der Verkehrswert ergibt sich in diesem Fall aus dem Bodenwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, in diesem Fall im Besonderen aus den Rückbaukosten.

Zusammenstellung

Bodenwert (rentierlicher Anteil)	91.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 14.380 €
Bodenwert	76.620 €
Rundung	380 €
Ermittelter Verkehrswert	77.000 €

Plausibilisierung Bodenwert

Flächenwert/m ²	173 €/m ²
----------------------------	----------------------

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Eckgrundstücks Grenzwinkel 20 in 45899 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 24.08.2022 gerundet	77.000 €
---------------------	---	-----------------

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Horst, Blatt 60/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurden die Bewilligungsurkunden vom 18.07.1968 und vom 21.09.21988 eingeholt.

Ifd. Nr. 1 und 2

gelöscht

Ifd. Nr. 3

Grunddienstbarkeiten - Duldung von Bergwerkseinwirkungen jeglicher Art unter Verzicht auf Ersatz für Schäden und Wertminderung für die jeweiligen Eigentümer von mehreren Steinkohlenbergwerken mit unter sich gleichem Rang.

Beurteilung

Erfahrungsgemäß sind die Einwirkungen des Bergbaus minimal und stellen in dem heutigen Marktumfeld kaum noch eine Beeinträchtigung dar. In der Bewilligungsurkunde wurde vereinbart, dass Einwirkungen, wie Bodenbewegungen, Zuführung von Rauch, Ruß, Wasser, Staub, Entziehung von Wasser und dergleichen mehr, auch über die vom Gesetz gezogenen Grenzen hinaus zu dulden sind, ohne Unterlassung, Wiederherstellung oder Ersatz von Schäden oder Wertminderung beanspruchen zu können. In Bezug auf eine mögliche Neubebauung ist dieser Einfluss gering, da mit oberflächennahen Bodenbewegungen nicht mehr zu rechnen ist. Es handelt sich somit um eine geringe Beeinträchtigung, die nachfolgend geschätzt wird.

Belastung

500 €

Ifd. Nr. 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in dem Recht auf Unterhaltung und Betrieb einer Transformatorenstation, in dem Recht auf Betrieb und Verlegung von Kabelleitungen aller Art durch das Grundstück und in einem Betretungsrecht am Grundstück für einen Energieversorger. Gemäß Bewilligung vom 18.07.1968.

Beurteilung

Die Position der Transformatorenstation ist in der Bewilligung nicht festgelegt, jedoch ist davon auszugehen, dass die Kosten einer möglichen Verlegung der Transformatorenstation zu Lasten des Käufers gehen würden. Sollte die jetzige Position der Transformatorenstation beibehalten werden, ist der betroffene Grundstücksteil faktisch nicht nutzbar. Des Weiteren müsste der Raum, in dem sich die Transformatorenstation befindet, bei einem Rückbau der baulichen Anlagen erhalten bleiben. Die Grundstücksfläche bis zur Straßenkante, die quasi nicht nutzbar ist, wurde aus öffentlich zugänglichen Katasterplänen überschlägig mit 22 m² ermittelt.

Bei einem Bodenwert von 205 €/m² ergibt sich ein Minderwert von 4.510 €.

Darüber hinaus schränkt die Transformatorenstation die freie bauliche Nutzbarkeit in Bezug auf einen möglichen Neubau ein und stellt eine Behinderung und somit Mehrkosten bei einem Neubauvorhaben dar. Sollte die Transformatorenstation nicht in den Neubau integriert werden, sind weitere Maßnahmen erforderlich, um das Gebäude und die Transformatorenstation angemessen zu gestalten. Hinzu kommen noch weitere Abstimmungen mit dem Eigentümer der Transformatorenstation. Insgesamt handelt es sich um eine deutliche Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks.

Einflüsse dieser Art können nur geschätzt werden, da empirisch abgeleitete Daten nicht vorliegen. Hier wird aufgrund der massiven Beeinträchtigungen ein Einfluss von 20% des Verkehrswerts geschätzt.

Belastung

30% von 91.000 €

- 27.300 €

Ifd. Nr. 7

gelöscht

Ifd. Nr. 8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung der Geräusche- und Körperschallübertragungen der Transformatorenstation) für einen Energieversorger. Gemäß Bewilligung vom 21.09.1988

Für die Beurteilung wurde die Bewilligungsurkunde vom 21.09.1988 eingeholt. Demnach verpflichtet sich der Eigentümer die von der im Gebäude betriebenen Transformatorenstation ausgehenden Geräusche und Körperschallübertragungen (Schwingungen) jetzt und zukünftig auch über das gesetzlich zulässige Maß hinaus entschädigungslos zu dulden und notwendige Schutzmaßnahmen auf eigene Kosten auszuführen.

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, konnten mögliche störende Einflüsse bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Im Allgemeinen reagieren die Marktteilnehmer empfindlicher auf mögliche Immisionen (Elektromagnetische Abstrahlung, Schall und Vibration) als noch vor Jahren. Insbesondere die Hauptzielgruppe dieses Grundstücks (Familie mit Kindern) ist hier überdurchschnittlich sensibel.

Einflüsse dieser Art können nur geschätzt werden, da empirisch abgeleitete Daten nicht vorliegen. Hier wird aufgrund der massiven Beeinträchtigungen ein Einfluss von 10% des Verkehrswerts geschätzt.

Belastung	20% von 91.000 €	- 18.200 €
------------------	------------------	-------------------

Ifd. Nr. 9 und 10

gelöscht

Ifd. Nr. 11

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 020/22)

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

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

Anmerkung Trafostation

Insgesamt ergibt sich für die Trafostation so ein Gesamtwerteinfluss von – 45.500 €, was 50% des unbelasteten Bodenwertes entspricht. Sollte die Trafostation bestehen bleiben müssen, ergeben sich hieraus Nachteile für das Grundstück, die einem Markthindernis gleichkommen könnten und nur mittels deutlichen monetären Zugeständnissen kompensiert werden könnten. Unter Berücksichtigung der Rechte und Belastungen würde sich ein Verkehrswert von 31.000 € ergeben, was einem Bodenwert von rd. 70 €/m² entspricht, der im Niveau von gewerblichen Flächen liegt. Eine telefonische Anfrage bei dem Energieversorger, ob die Trafostation versetzt werden könne, blieb ohne Ergebnis. Die Trafostation ist eine erhebliche Einschränkung des Grundstücks. Familien, die das Grundstück erwerben wollen, um dort ein Einfamilienhaus zu errichten, und skeptisch auf das Thema elektromagnetische Felder und/oder störende Geräusche/Vibrationen reagieren, scheiden aus dem Käuferkreis aus.

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Wohnung und die gewerblichen Flächen sind augenscheinlich ungenutzt. Auf dem Klingelschild sind keine Mieter angeführt.
2. Es wurde augenscheinlich Gewerbe betrieben - Gastronomie und Büronutzung.
3. Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, konnte nicht mit ausreichender Sicherheit festgestellt werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. Durch das Fenster war zu erkennen, dass aus dem Gastronomiebetrieb noch Kücheneinrichtungen vorhanden waren.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 06.10.2022 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Jedoch konnten bei der Ortsbesichtigung und bei dem Aktenstudium deutliche Abweichungen und offene Fragen festgestellt werden.

Diese sind im Wesentlichen die Nichtfertigstellung des Anbaus und vorzeitige Nutzung ohne behördliche Zustimmung sowie fehlende Rohbauabnahme und Schlussabnahme. Hier wird von einer längeren Bauunterbrechung ausgegangen und das Erlöschen der Baugenehmigung im Gutachten angenommen. Hierbei handelt es sich um eine Einschätzung des Sachverständigen und nicht um eine juristische Beurteilung. Für Details wird auf den Punkt 2.4 verwiesen.

5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Straße Grenzwinkel aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 12.09.2022 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 20.07.2022 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 26.07.2022 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

Marl, den 31.10.2022

5 ANLAGEN
