

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

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

Veit Tettenborn

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. MAL-0122-REH

für das mit einem Reihenendhaus und mehreren Nebengebäuden bebaute Grundstück

Mühlenstraße 98, 45894 Gelsenkirchen

im Auftrag des Amtsgerichts Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 023/21**

zum Stichtag 22.12.2021

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert

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

149.000 €

Marl, den 31.01.2022

Inhaltsverzeichnis

	Seite
ÜBERSICHTSBLATT	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	7
2.2 Mikrolage Mühlenstraße	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	22
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	24
3 WERTERMITTLUNG	25
3.1 Bewertungsmodell	26
3.2 Bodenwertermittlung	29
3.3 Sachwertermittlung	30
3.4 Ertragswertermittlung	35
3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	42
4 VERKEHRSWERT	43
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	45
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	46
5 ANLAGEN	47
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte	
5.6. Auszug aus der Urkunde 530/02 vom 12.08.2002	
5.7. Auszug aus der Urkunde 191/03 vom 30.07.2003	
5.8. Baulastunterlagen aus der Bauakte	
5.9. Auszug Gestaltungssatzung/ Amtsblatt	
5.10. Fluchtlinienplan	
5.11. Fotos der Ortsbesichtigung	

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt	Reihenendhaus und mehrere Nebengebäude	
Ortstermin		22.12.2021
Wertermittlungsstichtag		22.12.2021
Objektadresse	Mühlenstraße 98 45894 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstück	130 / 686	
Objektinformationen	Baujahr vor	1926
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1966
	Alter	95 Jahre
	fiktives Alter	55 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	25 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	337 m ²
	bebaute Fläche (nur Reihenendhaus)	62 m ²
	Bruttogrundfläche	162 m ²
	Wohnfläche	79 m ²
Bodenrichtwert	zum Wertermittlungsstichtag	185 €/m ²
Bodenwert (relativ)	zum Wertermittlungsstichtag	185 €/m ²
Bodenwert (absolut)	zum Wertermittlungsstichtag	62.000 €
1. Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	164.000 €
2. Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	156.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	164.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 15.300 €
	Rundung	300 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	149.000 €
Ermittelter Verkehrswert		149.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelsenkirchen Frau Niepötter Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 023/21	
Auftrag vom:	29.07.2021	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Reihenendhaus und mehreren Nebengebäuden bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Reihenendhaus und Nebengebäude Mühlenstraße 98 45894 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 25610
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Buer 130 686
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - der Sachverständige Tettenborn Der Eigentümer hat, trotz rechtzeitiger schriftlicher Aufforderung per Einwurfeinschreiben nicht am Ortstermin teilgenommen. Mieter wurden beim Ortstermin nicht angetroffen. Der Ortstermin wurde auf Wunsch des Eigentümers und nach Absprache mit dem Gericht mehrfach verschoben, bis schlussendlich ein Termin festgelegt wurde. Das Reihenendhaus konnte bei dem Ortstermin ausschließlich von der Straße und der Garagenzufahrt 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 abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.	22.12.2021
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	22.12.2021

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 29.07.2021
- Grundbuchauszug vom 29.07.2021

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 12.08.2002
- Bewilligungsurkunde vom 30.07.2003
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.08.2021
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 27.08.2021
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 25.08.2021
- Auskunft zu den Baulasten vom 12.08.2021
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 30.08.2021
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 11.08.2021
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 05.08.2021
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht* vom 09.03.2021

*Das Datum des Schreibens ist nicht richtig.

Die Anfrage ist vom 05.08.2021, eingegangen ist es hier am 17.08.2021

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung Garage vom 20.10.1964
- Gebrauchsabnahme vom 19.05.1965
- Abweichungsbescheid von §31 BauO NRW vom 25.07.2005
- Abweichungsbescheid vom 08.11.2005
- Baugenehmigung Wärmedämmverbundsystem vom 28.08.2009
- Baugenehmigung Gartenhütte vom 18.11.2009
- Bescheinigung der abschließenden Fertigstellung vom 15.10.2010
- Baugenehmigung Fertiggarage vom 18.11.2009
- Baugenehmigung Fertiggarage Nachtrag vom 08.12.2009

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 erfolgen.

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.

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

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.

Wenn auftragsgemäß vereinbart wurde, zu bestimmten Themen nur mündliche Auskünfte einzuholen, wird in der Wertermittlung darauf hingewiesen. Mündliche Auskünfte der Behörden haben jedoch keinen rechtsverbindlichen Charakter. Sofern daher bewertungsrelevante Auskünfte auftragsgemäß nicht schriftlich eingeholt wurden, übernimmt der Sachverständige für einen evtl. hierdurch resultierenden Schaden keine Haftung.

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018

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 66 Seiten, inklusive 11 Anlagen und 9 Fotos und wurde in 4-facher Ausfertigung des Gutachteroriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	<p>Gelsenkirchen ist mit ca. 265.000 Einwohnern² eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p> <p>In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.</p> <p>Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung der neuen Technologien (Solarenergie) und zur Dienstleistungsgesellschaft. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 5,1%; NRW: 6,7%; Stadt Gelsenkirchen: 13,8% (11/2021)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2020 = 78,6 gefallen von 96,1 im Jahr 2007
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Gelsenkirchen:	<p>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 auch bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18- bis 25-jährige) und die Familiengründer (25- bis 44-jährige) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p>

² Quelle: [[https://opendata.gelsenkirchen.de/dataset/gesamtbevoelkerung-nach-deutscher-staatsangehoerigkeit-und-geschlecht-auf-ebene-der-0#{}\]](https://opendata.gelsenkirchen.de/dataset/gesamtbevoelkerung-nach-deutscher-staatsangehoerigkeit-und-geschlecht-auf-ebene-der-0#{}); Stand 10/2021

Immobilienmarkt:

Seit 03/2020 prägt die Corona-Krise das soziale und wirtschaftliche Leben und die Auswirkungen werden sich bis in das Jahr 2022 hineinziehen. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich in 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 zur Folge haben wird. Da die bevorzugten Standorte schon von einem hohen Preisniveau geprägt sind, verstärkt sich auch die Nachfrage in Nebenstandorten wie kleinere Städte und es drängen immer mehr Privatinvestoren auf den Markt. Genaue Auswertungen liegen zum Wertermittlungstichtag noch nicht vor, da Jahresstudien noch nicht veröffentlicht wurden.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2021 wurden dem Gutachterausschuss 2.494 Grundstückskaufverträge übersandt. Dies ist geringfügig weniger als im Geschäftsjahr 2019, markiert jedoch den zweitgrößten Wert seit 1990. Hierbei waren ca. 41% Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser und rund 45% Wohnungseigentum die ausschlaggebenden Marktsegmente. Die anderen Immobiliensegmente machten nur einen kleinen Teil (maximal 5%) aus. Geld und Flächenumsatz gingen gegenüber 2019 ebenfalls leicht zurück, sodass insgesamt über alle Segmente ein stabiles Wertniveau erkennbar war. Die sprunghaften Preisunterschiede der letzten Jahre flachten im Jahr 2020 ab, halten sich jedoch für Gelsenkirchen auf einem hohen Niveau.

Die Mietentwicklung wird in vielen Quellen ebenfalls kritisch gesehen. So wird erwartet, dass die Mieten im unteren Bereich stagnieren. Die Neubaugebiete (Median) liegen gemäß Auswertungen der NRW Bank³ bei 8,50 €/m² und somit unterhalb der übrigen Städte im Ruhrgebiet. Aufgrund des verhältnismäßig hohen Angebots von Mietwohnungen für eine Großstadt, wird hier auch 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 Deutschland⁴. Dies hat auch Auswirkungen auf den lokalen Immobilienmarkt. So gehört Gelsenkirchen zu den schwächeren Immobilienmärkten mit einem verhältnismäßig geringen Preisniveau, wobei hier auch merkliche Preissteigerungen im Jahr 2021 spürbar waren.

³ Wohnungsmarktbericht NRW 2020; NRW Bank; Download [www.nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung]

⁴ Quelle:[<https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/zukunftsatlas-2019/>];aktualisiert am 18.05.2021

2.2 Mikrolage Mühlenstraße

Stadtteil Buer: Der Stadtteil Buer liegt im nördlichen Bereich von Gelsenkirchen und verfügt über einen eigenen Innenstadtkern. Das Stadtzentrum von Buer gehört zusammen mit der Altstadt Gelsenkirchen zu den infrastrukturellen Zentren im Stadtgebiet von Gelsenkirchen. Im Allgemeinen zählt der Stadtteil Buer zu den gefragteren Wohnlagen.

Zentralität: Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage der Stadt Gelsenkirchen. Bis zum Stadtzentrum Buer sind es ca. 0,8 km.

Erreichbarkeit: Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, einseitigen Parkbuchten und Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie altem Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem guten Zustand.

Entfernungen:

- Bundesstraße ca. 2,2 km (B226)
- Autobahn ca. 1,4 km (A52)
- Bus fußläufig erreichbar
- Bahnanschluss ca. 0,7 km (Gelsenkirchen - Buer)

Das Grundstück liegt direkt an der Mühlenstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Es handelt sich um eine „Zone 30“.

Insgesamt gute innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.

Umfeld: Umgebung mit überwiegend offener I und II-geschossiger Wohnbebauung von vor 1945 bzw. aus den 1950/1960er-Jahren. Gebäude in konventioneller Bauart mit Satteldächern, Putz- und Klinkerfassaden; überwiegend baujahrestypischer Zustand bzw. modernisierte Ein- und Zweifamilienhäuser. Es ist ausschließlich eine Wohnviertelprägung durch Typenbauweise (Zechenhäuser) und teils individueller Bauweise. Östlich liegt eine Grünfläche (Naturschutzgebiet Ziegenwiese).

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: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche: 350-800 m²)⁵

gute Lage:	310 €/m ²
mittlere Lage:	210 €/m ²
mäßige Lage:	155 €/m ²

(unverändert zu den Werten 2020)

Bodenrichtwert hier 185 €/m²

Beurteilung Insgesamt wird das Wohnumfeld als mittlere Wohnlage bewertet.

⁵ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2021; Seite 32

2.3 Grundstück

Flurstück:	686
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Reihenendhaus und mehreren Nebengebäuden bebaut. Es wird augenscheinlich als Einfamilienhaus genutzt.
Größe:	337 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Straßenanbindung:	zur Westseite an eine öffentliche Straße normal angebunden
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück; Breite Straßenfront ca. 14,5 m, mittlere Tiefe ca. 24,5 m
Topografie:	fällt zum Garten leicht ab
Besonnung:	Garten ist zur Ostseite ausgerichtet
Bewuchs:	üblicher Bewuchs mit typischem Freizeitwert für ein Einfamilienhaus – soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Mikroumfeld:	Ein- und Zweifamilienhäuser, Zechenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser
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
Sonstiges:	Das Grundstück ist von dem benachbarten Grundstück Mühlenstraße 98a eingefasst.

⁶ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 10.01.2022

Bergbauliche Einwirkungen:	<p>Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 27.08.2021 zur bergbaulichen Situation folgendes mit:</p> <p>Das zu bewertende Grundstück liegt über</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Im Vest / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - Bergwerksfeld: auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld Uhlenbrock/ E.On SE Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld <p>und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.</p> <p>Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Westerholt-Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen.</p> <p>Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.</p>
Altlasten:	<p>Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 11.08.2021 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.</p>
Schutzgebiete⁷:	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.</p>
Baugrund:	<p>Hinweise auf etwaige vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.</p>
Beurteilung	<p>Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.</p>

⁷ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de>];abgerufen am 10.01.2022

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 05.08.2021 nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.</p> <p>Es besteht für das Gebiet ein Fluchtlinienplan vom 18.08.1913, der weiterhin Rechtskraft besitzt.</p>
Besonderes Städtebaurecht:	<p>Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 09.03.2021⁸ sind in dem gegenständlichen Bereich keine bodenordnenden Maßnahmen oder Entwicklungsmaßnahmen beschlossen worden.</p> <p>Weiterhin liegt das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.</p> <p>Gestaltungssatzung Gelsenkirchen-Hassel und Gelsenkirchen-Buer Nord vom 28.02.2001. Ziel der Satzung sei es, für den Geltungsbereich erfassten Bestand der Gebäude und Freiflächen unerwünschte Entwicklungen zu verhindern. Die Satzung regelt unter anderem die Anforderungen der Wohnhäuser auch bei der Instandsetzung/Modernisierung der Wohnhäuser und ist bei eben diesen Maßnahmen zu beachten. Die detaillierten Anforderungen werden in der Gestaltungsfibel erläutert.</p>
Informelle Planungen:	<p>Laut Auskunft beim örtlichen Stadtplanungsamt bestehen für das zu bewertende Grundstück bzw. den Einwirkungsbereich seiner Umgebung keine informellen Planabsichten (z. B. städtebauliche Konzepte) oder sonstige planerischen Umstände.</p>
Erschließung	<p>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.</p>
Entwicklungszustand	<p>Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie nach tatsächlichen Eigenschaften baulich nutzbar. Somit besteht baureifes Land (§ 3 ImmoWertV).</p>
Abgabenrechtlich	
Erschließungskosten:	<p>Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 25.08.2021 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.</p>
Straßenbaubeiträge:	<p>Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.</p>

⁸ Das Datum des Schreibens ist nicht richtig. Die Anfrage ist vom 05.08.2021, eingegangen ist es hier am 17.08.2021

Bauordnungsrechtlich**Baugenehmigungen:**

Zu dem Reihenendhaus konnte keine ursprüngliche Baugenehmigung recherchiert werden. Bei dem zu bewertenden Reihenendhaus handelt es sich um ein Wohnhaus, das vermutlich zusammen mit anderen Wohngebäuden im Rahmen einer Zechensiedlung beantragt und errichtet wurde. Zuständig für die damalige Baugenehmigung war das damalige Bergbauamt und die Pläne wurden häufig nicht an die Städte und Kommunen weitergegeben.

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise erkannt werden, die gegen einen bauordnungsrechtlichen genehmigten Status des Reihenmittelhauses sprechen würden.

Nachfolgend wird formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt.

Aus der Akte des Bauordnungsamts waren folgende Genehmigungen erkennbar:

Garage AZ: IX/31/64

Baugenehmigung am 20.10.1964

Gebrauchsabnahme vom 19.05.1965

Im Rahmen der Grundstücksteilung wurde Abweichungsbescheide erlassen

Prüfung der Gebäudeabschlusswand im Zuge der Teilung

Abweichungsbescheid von §31 BauO NRW vom 25.07.2005

Unterschreitung der Mindestabstandsflächen im Zuge der Teilung

Abweichungsbescheid vom 08.11.2005

Keller Isolieren und Fassadendämmung und streichen gemäß Gestaltungsatzung

Baugenehmigung vom 28.08.2009

Errichtung eines Gartenhütte AZ: 3376-09-02

Baugenehmigung vom 18.11.2009

Bescheinigung der abschließenden Fertigstellung vom 15.10.2010

Errichtung einer Fertiggarage AZ: 3377-09-02

Baugenehmigung vom 18.11.2009

Errichtung einer Fertiggarage – Nachtrag AZ: 4119-09-02

Baugenehmigung vom 08.12.2009

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein, jedoch beziehen diese sich nur auf Nebengebäude und Fassadenmodernisierung. Die eigentlichen Bauantragsunterlagen zu dem Reihenendhaus lagen nicht vor.

Baulasten:

Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 12.08.2021 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

Blatt Nr. 8342 lfd. Nr. 2

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

Gelsenkirchen Mühlenstraße 98a

Gemarkung Buer, Flur 130, Flurstück 685

verpflichtet sich gemäß § 15 Abs. 2 BauO NRW, dass die gemeinsamen Bauteile des Gebäudes

Gelsenkirchen Mühlenstraße 98a, 98

Gemarkung Buer, Flur 130, Flurstück 685 und Flurstück 686

beim Abbruch einer der Anlagen zur Gewährleistung der Standsicherheit bestehen bleiben.

Blatt Nr. 9373 lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

Gelsenkirchen Mühlenstraße 98

Gemarkung Buer, Flur 130, Flurstück 686

verpflichtet sich gemäß § 15 Abs. 2 BauO NRW, dass die gemeinsamen Bauteile des Gebäudes

Gelsenkirchen Mühlenstraße 98, 98a

Gemarkung Buer, Flur 130, Flurstück 686 und Flurstück 685

beim Abbruch einer der Anlagen zur Gewährleistung der Standsicherheit bestehen bleiben.

**Bewertung der
Baulasteneintragung**

Diese Eintragungen sind nahezu gleichlautend und sind gegenseitig verzeichnet, sodass aus diesen Eintragungen keinen signifikanter Werteeinfluss erkannt werden kann.

Hinweis:

Die Anfrage an das Bauordnungsamt bezüglich Baulasten wurde nicht in Bezug auf das angefragte Grundstück beantwortet. Die Angaben zu den Baulasten wurden der Bauakte entnommen. Abweichungen bezüglich Abstandsflächen und Grenzbebauungen wurde mit Abweichungsbescheiden geregelt.

Behördliche Beanstandungen:

Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 30.08.2021 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Hinweise auf behördliche Beanstandungen innerhalb des Reihenedhaus und der Nebengebäude konnten wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erkannt werden.

Beurteilung

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

Baunebenrechtlich

Energieausweis:

Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor.

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 Grundbuch von Blatt Nr. letzte Änderung vom 01.04.2021, Ausdruck vom 29.07.2021	Gelsenkirchen Buer 25610										
Bestandsverzeichnis:	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte											
	<table> <thead> <tr> <th><u>lfd. Nr.</u></th> <th><u>Flur</u></th> <th><u>Flurst.</u></th> <th><u>Wirtschaftsart und Lage</u></th> <th><u>Größe</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5</td> <td>130</td> <td>686</td> <td>Gebäude- und Freifläche</td> <td>337 m²</td> </tr> </tbody> </table>		<u>lfd. Nr.</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurst.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe</u>	5	130	686	Gebäude- und Freifläche	337 m²
<u>lfd. Nr.</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurst.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe</u>								
5	130	686	Gebäude- und Freifläche	337 m²								
Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:	keine Eintragung											
Abteilung I - Eigentümer:	lfd. Nr. 3: Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.											
Abt. II - Lasten und Beschränkungen:	lfd. Nr. 1 Je eine Grunddienstbarkeit (Immissionsschadensverzicht) für eine Vielzahl von Grundstücken, Bezug Bewilligung vom 12.08.2002 und vom 30.07.2003. lfd. Nr. 2 bis lfd. Nr. 7 gelöscht lfd. Nr. 8 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 023/21)											
Hinweis Gerichtsauftrag:	Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.											
Abt. III – Hypotheken, Grund-, Rentenschulden:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III der Grundbücher verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.											

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:	Das Reihenendhaus wird nach Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich von dem Eigentümer bzw. Familienangehörigen genutzt. Miet- oder Pachtverträge haben zur Bewertung nicht vorgelegen. Da hier keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, können hierzu keine weiteren Angaben gemacht werden.
Wohnungsbindung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 05.08.2021 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.
Sonstiges	Sonstige privatrechtliche Beschränkungen sind nicht bekannt und werden im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Reihenendhaus als Einfamilienhaus II-geschossig mit nicht ausgebautem Spitzboden und einem I-geschossigen Anbau	
Größe:	rd. 79 m ² Wohnfläche	
Baujahr:	Fertigstellung	vor 1926
	Zu dem Ursprungsbaujahr lagen keine Angaben vor. In den Luftbildern aus dem Jahr 1926 ist das Reihenendhaus bereits vorhanden, sodass in der Wertermittlung von einem Baujahr von vor 1926 ausgegangen wird. Erfahrungsgemäß sind die Häuser um 1910 bis 1920 entstanden.	
Umbauten/Erweiterungen:	keine detaillierten Angaben	
Modernisierungen:	Wärmedämmverbundsystem 2010 gemäß Baugenehmigung	
Barrierefreiheit:	keine Angaben – erfahrungsgemäß nicht gegeben	
Erschließungstyp:	normale Einfamilienhauserschließung mit internem Treppenhaus - Annahme	
Stellplätze:	1 Garagenstellplatz	
Aufteilung:	KG:	Abstellen, Technik - Annahme
	EG/DG:	Wohnen - Annahme

2.6.1 Rohbau

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

Konstruktion:	massive konventionelle bauzeittypische Bauweise	
Gebäudetrennwand:	Nach den vorliegenden Unterlagen teilt sich das zu bewertende Reihenendhaus eine gemeinsame Gebäudetrennwand mit dem benachbarten Wohnhaus. Hierdurch kann es zu Schallbrücken kommen, die sich nur schwierig beheben lassen.	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	Kappendecke
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	Holzbalkendecke - Gefahr der Balkenkopffäule gegeben!
Treppe:	Holztreppe, mit Holzstufen, Holzgeländer und Holzhandlauf	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl	
Dachdichtung:	Satteldach -	Betonpfannen (älter)
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Wärmeverbundsystem	

2.6.2 Ausbau

Zu dem Ausbau und der Qualität des Ausbaus der Wohnung können hier keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. In der Wertermittlung werden ein bauzeittypischer Zustand bzw. ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt bzw. waren bei der Ortsbesichtigung erkennbar. Dies bedeutet:

- vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen – 2010 Wärmedämmverbundsystem bzw. unbekannter Zeitpunkt (Außentür) - waren erkennbar und im Bereich Ausbau werden vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen unterstellt
- übliche Instandhaltung wird unterstellt
- übliche Ausstattung wird unterstellt

Ausstattung

Haustür:	neuere Aluminiumrahmentür mit Lichtausschnitt und Oberlicht
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster
Wandoberflächen:	Putz, Anstrich, Tapeten / Nassbereich gefliest - Annahme
Boden:	Laminat, PVC / Fliesen - Annahme
Deckenflächen:	Annahme Putz, Anstrich, Tapeten - Annahme
Innentüren:	einfache Holztüren in Holzumfassungszargen - Annahme

Sanitär

Bad:	Bad mit Dusche, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt und Warmwasser - Annahme
Küche:	Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich - Annahme

Technik

Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventil in jedem Raum mit Außenwänden - Annahme
Elektroinstallation:	bauzeittypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen - Annahme

2.6.3 Außenanlagen

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

Des Weiteren sind nach dem Sachwertmodell Anschlusskosten von 2.000 € je Anschluss zu berücksichtigen. Angesetzt werden hier Anschlüsse für Frisch- und Abwasser, Strom und Telekommunikation als Mindestanschlüsse.

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

Vorgarten: Die begehbaren und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die verbleibenden Flächen sind mit Gestaltungsgrün bepflanzt. Der Niveauunterschied zum Garten wird mit Mauern abgefangen.

Garten: Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich. Anpflanzungen oder eine Gartengestaltung, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Einfriedigungen: Stahlgitterzaun – soweit erkennbar

2.6.4 Nebengebäude

Einzelgarage gemäß Bauakte

Fertigarage im Werk hergestellt

Konstruktion:	Fertigsystem
	Wände - Stahl
	Decke - Stahl
Dachabdichtung:	Stahltrapezblech
Fassade:	Stahlblech glatt mit Glattputz
Boden:	Beton
Wand:	keine Angabe
Decke:	keine Angabe
Tor:	motorisch angetriebenes Garagentor - Annahme
Sonstiges:	Nebentüren und Fenster die Garage ist überdurchschnittlich lang

Gartenhütte gemäß Bauakte

Fertigsystem aus Holz auf einer Betonplatte Abmessungen ca. 4 m x ca. 4 m

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Beurteilung Architektur:	Es handelt sich um ein schlicht gestaltetes Zechenhaus aus Anfang des 20sten Jahrhunderts, das für heutige Verhältnisse für eine Familie mit mehr als einem Kind aufgrund der Wohnfläche von 79 m ² als zu klein beurteilt werden kann.
Beurteilung Aufteilung:	Zu dem Grundrisskonzept und der Funktionalität des Reihenendhauses können hier keine Aussagen gemacht werden. Augenscheinlich werden das Erd- und das Dachgeschoss wohnlich genutzt. Erfahrungsgemäß wurde häufig der I-geschossige Anbau (ehemaliges Stallgebäude) als Badezimmer umgebaut. Zu dem Spitzboden liegen keine Angaben vor.
Beurteilung Ausstattung:	Zu der Ausstattung sind keine Angaben möglich.
Beurteilung	Insgesamt handelt es sich um ein konventionelles Zechenhaus, zu dem keine detaillierten Angaben bezüglich des Grundrisses und der Ausstattung gemacht werden können.
Zustand/Schäden:	<p>Augenscheinlich wurde das Reihenendhaus zumindest teilweise (Wärmedämmverbundsystem und Anstrich) modernisiert. Bezüglich möglicher Schäden innerhalb des Reihenendhauses können keine Angaben gemacht werden, da eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wurde.</p> <p>Trotz des augenscheinlich gepflegten Zustandes waren folgende Schwächen bei der Ortsbesichtigung erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - überdurchschnittliche Vermoosung des Daches <p>Zusammenfassend ist ein teilweise modernisierter Zustand erkennbar gewesen.</p> <p>Schäden, die einen Abzug bei der Wertableitung rechtfertigen würden, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Um mögliche vorhandene Schäden oder einen abweichenden Ausstattungszustand zu berücksichtigen erfolgt bei der Wertableitung ein Risikoabschlag.</p>
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, unter anderem weil keine Innenbesichtigung möglich war. Von hier erfolgt nur der Hinweis!

- Energetische Situation:** Bei der Ortsbesichtigung konnte erkannt werden, dass das Reihenendhaus mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet wurde und zumindest die Fenster und die Haustür zu einem unbekanntem Zeitpunkt ausgetauscht wurden. Weitere Details sind nicht bekannt.
- Inwieweit die Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde.
- Entsprechend des äußeren Eindrucks wird von einem teilw. modernisierten Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
- Drittverwendungsfähigkeit:** Das Reihenendhaus mit mehreren Nebengebäuden und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen.

2.7 Flächen und Massenangaben

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

Grundstück 337 m²

2.7.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Ein Abgleich mit dem Baubestand war nicht möglich, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde und das Grundstück nicht betreten werden konnte. Baupläne zu der Ursprungsbebauung lagen nicht vor. Die BGF wurde anhand öffentlicher Katasterplänen ermittelt (<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>). Diese überschlägige Flächenerfassung beinhaltet ein größeres Maß an Ungenauigkeit, das bei der Ableitung des Verkehrswerts unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (fehlende Innenbesichtigung) berücksichtigt wird. Eine genaue Erfassung der BGF war örtlich nicht möglich.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Reihendhaus

Kellergeschoss	6,00 m	x	8,30 m	=	50 m ²
Summe Kellergeschoss					50 m ²
Erdgeschoss	6,00 m	x	8,30 m	=	50 m ²
ehemaliges Stallgebäude	2,05 m	x	5,70 m	=	12 m ²
Summe Erdgeschoss					62 m ²
Dachgeschoss	6,00 m	x	8,30 m	=	50 m ²
Summe Dachgeschoss					50 m ²
Summe BGF gesamt					162 m²

Hinweis Spitzboden

Die BGF des Spitzbodens bleibt außen vor, da er augenscheinlich nicht ausgebaut wurde.

Hinweis Garage

Die Garage und die Gartenhütte werden im Sachwertverfahren unter dem Punkt „Sonstige Bauteile“ berücksichtigt und bleiben bei der Berechnung der BGF unberücksichtigt.

2.7.2 Wohnfläche

Eine Ortsbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Wohnfläche nicht geprüft werden konnte. Dies wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale „fehlende Innenbesichtigung“ berücksichtigt. Die Wohnfläche kann nur über Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Hierbei werden die Grundflächen der wohnlich nutzbaren Geschosse mit Hilfe von Faktoren umgerechnet. Die Faktoren resultieren aus Erfahrungswerten vergleichbarer Reihenhäuser.

Für das Erdgeschoss wird ein Faktor von 0,75 und für das Dachgeschoss aufgrund der Dachschrägen ein Faktor von 0,65 gewählt. Der Spitzboden bleibt bei der Berechnung außen vor, da hierzu keine detaillierten Angaben vorliegen.

Ermittlung der Wohnfläche

Reihenendhaus	Faktor			
Erdgeschoss	62 m ²	x	0,75 =	46,50 m ²
Dachgeschoss	50 m ²	x	0,65 =	32,50 m ²
Summe Reihenendhaus				<u>79,00 m²</u>
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)				79,00 m²

Die Immobilie wird nach dem Sachwertverfahren beurteilt, in dem die Wohnfläche eine untergeordnete Rolle zu Plausibilisierungszwecken einnimmt und somit im Rahmen dieser Wertermittlung übernommen werden kann.

In den weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m² gerundet.

Hinweis

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

2.7.3 Anzahl der Stellplätze**Anzahl der Stellplätze**

Stellplätze in der Garage	1 Stk
---------------------------	-------

In der Garagenzufahrt ist generell ein weiterer Abstellplatz möglich, jedoch wird hier die Zufahrt zur Garage blockiert und dieser ist bauordnungsrechtlich auch nicht anrechenbar.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine gute Nachfrage nach Immobilien, wobei hier die großräumliche Lage und die Immobilienart für die Nachfrage bedeutend sind. In Gelsenkirchen ist in letzter Zeit jedoch auch eine spürbar gestiegene Nachfrage nach Wohnimmobilien erkennbar.

Dabei ist es im Allgemeinen so, dass gut instandgehaltene Objekte eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien.

Stärken:

- stabiles bis steigendes Preisniveau für Reihenendhäuser trotz Corona-Krise
- geringe Anzahl vergleichbarer Reihenendhäuser als Alternative
- in der Analyse wurde das Wohnumfeld als mittlere Wohnlage bewertet
- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus)
- von außen erkennbarer gepflegter Eindruck

Schwächen:

- kleine Wohnfläche und keine Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen
- bei baulichen Maßnahmen ist die Gestaltungssatzung zu beachten

Chancen:

- allgemeines Wertsteigerungspotenzial, da aufgrund der wirtschaftlichen Lage zum Wertermittlungsstichtag eine erhöhte Nachfrage nach Sachwerten besteht
- zum Wertermittlungsstichtag steigende Preise für Eigentumswohnungen und Flucht in Sachwerte aufgrund Befürchtungen vor einer Inflation
- langfristige Altersabsicherung
- mögliches geringes Erweiterungspotenzial im Bereich des Spitzbodens innerhalb des Gebäudes

Bedrohungen:

- gute wirtschaftliche Konjunktur bis zur Corona-Krise, infolge der Corona-Krise gestiegene Arbeitslosenquoten und gestiegene Unsicherheiten – insbesondere in Gelsenkirchen ist die Arbeitslosenquote deutlich gestiegen
- unbekanntes Bauqualität und Ausbauzustand, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde
- erhöhtes Kostenrisiko bei einer Instandsetzung aufgrund des Baujahres und der damaligen Baukonstruktion (vermutlich Holzbalkendecke)
- zum Wertermittlungsstichtag stark steigende Baupreise und eingeschränktes Angebot an Baufirmen

Beurteilung:

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine normale bis gute Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.

3 WERTERMITTLUNG

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

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

⁹ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mitprägen und nicht nur ökonomische Motive.

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle.

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungsstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem marktangepassten Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes. Der Ertragswert wurde nur stützend gerechnet und bildet regelmäßig die untere Grenze ab. Für den Preis wäre auch ein Investor bereit die Immobilie zu erwerben.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Hinweis zu den Modellen

Die ImmoWertV ist ab dem 01.01.2022 in Kraft getreten. Nach dem Grundsatz der Modellkonformität (§10 ImmoWertV) ist in der Übergangszeit bis zur Veröffentlichung der aus dem aktualisierten Modell der ImmoWertV abgeleiteten wertrelevanten Daten noch das jeweilige Modell zu verwenden, das bei der Ableitung zugrunde gelegt wurde, auch wenn dies auf veraltete Normen abstellt.

Sachwertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2021

Die Kaufpreisauswertung orientiert sich am Sachwertmodell der AGVGA NRW. Hierbei werden die Anlagen 1, 2 und 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) des Bundesministers für Verkehr, Bau und Siedlungswesen (BMVBS) berücksichtigt und durch die Anlagen 3, 5-8 der AGVGA NRW ergänzt.

Des Weiteren wurden folgende Klarstellungen gemacht:

- bereinigter, normierter Kaufpreis (enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser, etc.)
- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012), die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten
- Mischkalkulation bei gemischten Gebäudearten
- Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese werden ggf. sachverständig als boG berücksichtigt. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wird mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet.
- Brutto-Grundfläche (in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02) als Bezugsmaßstab
- ein Spitzboden wird in der BGF nicht berücksichtigt.
- Typisierung des Dachgeschosses, wenn es bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellt (AGVGA NRW Anlage 5)
- Baupreisindex 2015 = 100; Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (einschl. Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach AGVGA Modellgröße.
- lineare Alterswertminderung
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen pauschaler Ansatz von 7%
- Hausanschlüsse werden mit 2.000 € pro Anschluss berücksichtigt
- Bodenwert aus Bodenrichtwert abgeleitet
- selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden vom Kaufpreis abgesetzt

Ertragswertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2021

Der Gutachterausschuss in Gelsenkirchen orientiert sich an dem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes der AGVGA-NRW (Stand 21.06.2016).

Neben den Modellparametern wurden folgende Angaben in dem Grundstücksmarktbericht 2021¹⁰ gemacht:

- tatsächliche Mieten als Grundlage, größere Abweichungen (<> 20%) wurden angeglichen
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie
- für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden Mieten gemäß Mietspiegel mit entsprechenden Zuschlägen (25%) angesetzt
- der max. Mietzins für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde auf erzielbare 8,00 €/m² begrenzt; dieser gilt auch für Neubauten
- die Gesamtnutzungsdauer wurde einheitlich mit 80 Jahren angesetzt. Zur Selektion wurden Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von 12 Jahren berücksichtigt¹¹.
- Auswertung der Kauffälle zwischen 2018 und 2020¹²

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 ImmoWertV¹³ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Das Sachwertmodell gibt in der Anlage 4 eine Orientierung zur Ermittlung von Restnutzungsdauern unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

Bei baulichen Maßnahmen am Gebäude zur Instandhaltung oder Modernisierung ist das entscheidende Merkmal der Zeitpunkt, an dem die Maßnahmen durchgeführt wurden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück (ca. 10–15 Jahre), ist dadurch i. d. R. ein geringerer oder gar kein Vorteil (ab ca. 20–25 Jahre) mehr gegeben. Sofern Bauteile zum Stichtag noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, können auch hierfür Modernisierungspunkte eingeräumt werden.

Das Gebäude wurde geschätzt zwischen 1910 und 1920 errichtet. In den Luftbilder aus dem Jahr 1926 war das Reihenendhaus bereits vorhanden. Für die Bewertung wird ein Mindestbaujahr von 1926 angenommen.

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

- Modernisierung der Fenster und Außentüren - Annahme
- Wärmedämmung der Außenwände

¹⁰ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2021; Seite 69

¹¹ Gilt nur für Objekte mit einer Wohnnutzung. Gewerblich genutzte Objekte Gesamtnutzungsdauer max. 50 Jahre.

¹² gemäß mündlicher Angabe des Gutachterausschusses

¹³ Die Gesamtnutzungsdauer des Sachwertmodells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein Modernisierungsgrad von kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 95 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 4 SW-RL eine modifizierte Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 55 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1966, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Hinweis

Die Nutzungsdauern in der Tabelle der AGVGA-NRW 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.

Nutzungsdauern Reihenendhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2021
Baujahr vor	1926
Mindestalter	95 Jahre
fiktives Baujahr	1966
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	55 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre

Die Garage und die Gartenhütte werden als besondere Bauteile im Sachwertverfahren und über die Mieten im Ertragswertverfahren 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
5	130	686	Gebäude- und Freifläche	337 m ²
Gesamtgröße				337 m²
davon rentierlicher Anteil				337 m ²
Bodenrichtwert				185 €/m²
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil		337 m ²		
Bodenwertansatz		185 €/m ²		
		185 €/m ² x	337 m ² =	62.345 €
Rundung				- 345 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				62.000 €

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2021 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Buer
Bodenrichtwertnummer	1034101
Bodenrichtwert	185 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
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	Mühlenstraße

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. Für kleinere Grundstücke (flächensparendes Bauen) mit einer Fläche von bis zu 300 m² ist ein Zuschlag von 25% auf den Bodenrichtwert erforderlich¹⁴. Die Grundstücksgröße liegt hier mit 337 m² im Grenzbereich und hier wird es als sachgerecht angesehen einen reduzierten Zuschlag vorzunehmen. Gemäß ImmoWertV sind sachverständige Anpassungen innerhalb der Bodenwertermittlungen nicht mehr vorgesehen. Der geschätzte Mehrwert wird bei der Ableitung des Verkehrswerts unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

¹⁴ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2021; Seite 35

3.3 Sachwertermittlung

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

Reihenendhaus

Kostenkennwert	790 €/m ²
Bruttogrundfläche	162 m ²

Baupreisindex 2015	III / 2021	129,6	
Baupreisindex 2015	Ø 2010	90,1	
	129,6 / 90,1 =	1,438	
	1,438 x 162 m ² x 790 €/m ² =		184.035 €

Alterswertminderungsfaktor §38 ImmoWertV Reihenendhaus

Alter	55 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor 55 Jahre / 80 Jahre =	0,69	= -126.984 €

Reihenendhaus 57.051 €

Zwerchhaus, Außentreppe	3.500 €
Fertigarage, Gartenhütte	6.500 €
Sonstige Bauteile	1,438 x 10.000 € = 14.380 €

Außenanlagen	7% von 57.051 € =	3.994 €
Anschlusskosten (pauschal zum Stichtag)		6.000 €
Sachwert Außenanlagen		9.994 €

Sachwert Reihenendhaus	57.051 €
Sachwert sonstige Bauteile	14.380 €
Sachwert Außenanlagen	9.994 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	62.000 €
Zwischensumme	143.425 €
Rundung	- 425 €
vorläufiger Sachwert	143.000 €

Marktanpassung (§7 Absatz (2) ImmoWertV)

Zuschlag	rd. 15% von 143.000 € =	21.450 €
Rundung		- 450 €

vorläufiger marktangepasster Sachwert 164.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt, die als Anlage 4 zur ImmoWertV angefügt wurden. Die NHK 2010 weisen Kostenkennwerte je m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer aus. Sie werden entsprechend dem vorgefundenen Ausstattungsstandard von einfach (Stufe 1) bis stark gehoben (Stufe 5) angesetzt. Die mittlere Stufe (3) entspricht hierbei einem zeitgemäßen Gebäude (nach 1995) in durchschnittlicher Ausstattungsqualität.

Der Ausstattungsstandard wird in Anlehnung an die Anlage 4 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	modernisiert	23%	3,5
Dach	ursprünglich	15%	2
Fenster- und Außentüren	veraltet aber noch funktional	11%	2,5
Innenwände und -türen	konnte nicht besichtigt werden	11%	2,5
Decken und Treppen	konnte nicht besichtigt werden	11%	2
Fußböden	konnte nicht besichtigt werden	5%	2,5
Sanitäreinrichtungen	konnte nicht besichtigt werden, ein Badezimmer	9%	2
Heizung	konnte nicht besichtigt werden	9%	2,5
Sonstige Technik	konnte nicht besichtigt werden	6%	2,5
Standardkennzahl	gewichteter Mittelwert	100%	2,6

Im Gesamteindruck machte das Reihenendhaus äußerlich einen gepflegten Eindruck, jedoch können zu dem Ausbau und der Ausstattung keine Angaben gemacht werden. Unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile wird ein oftmals bauzeittypischer teils nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard für eine Bestandsimmobilie begutachtet.

Das teilunterkellerte Reihenendhaus lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einteilen

- NHK Typ 2.01 I-geschossig unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss - gewichteter Anteil rd. 93%
- NHK Typ 2.23 I-geschossig (ehemaliges Stallgebäude) - gewichteter Anteil rd. 7%

Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert

790 €/m²

Baupreisindex 2015

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2015 (= 100) zum Wertermittlungsstichtag von 129,6 aus. Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Für 2010 wurde ein durchschnittlicher Baukostenindex von 90,1 (2015=100) ermittelt. Die NHK 2010 werden auf die Wertverhältnisse am Stichtag aktualisiert.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß der Empfehlung der ImmoWertV linear angenommen. Er ermittelt sich aus dem Quotienten zwischen fiktivem Alter und Gesamtnutzungsdauer.

Nach dem Sachwertmodell/ImmoWertV ist die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem fiktiven Alter von 55 Jahren ergibt sich folgende prozentuale Wertminderung:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Reihenhendhaus und mehrere Nebengebäude **0,69**

Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

In der BGF, die als Basis der Ermittlung der Herstellungskosten herangezogen wird, sind folgende Bauteile nicht enthalten und werden in der Sachwertberechnung nachfolgend berücksichtigt.

- Außentreppe, Zwerchhaus
- Fertiggarage, Gartenhütte

Bei dem Kostenansatz handelt es sich um einen Zeitwert in Bezug auf das Jahr 2010, der auf die Wertverhältnisse am Stichtag aktualisiert wird.

Ansatz **14.380 €**

Außenanlagen

Die baulichen Außenanlagen werden i. d. R. mit einem ausstattungsbezogenen Zuschlag in Höhe von 5% bis 10% der Herstellungskosten der Gebäude berücksichtigt. Dabei wird unterstellt, dass sich der Wert der Außenanlagen proportional zum Gebäudewert verhält. Zu den Außenanlagen zählen neben den sichtbaren Anlagen auch solche, wie die im Erdreich verlegten technischen Außenanlagen wie Rohre und Leitungen.

Die zu bewertenden Außenanlagen wirken insgesamt normal beschaffen.

Des Weiteren sind nach dem Sachwertmodell Anschlusskosten von 6.000 € für die zu vermutenden vorhandenen Anschlüsse zu berücksichtigen.

Ansatz **7%**

Anschlusskosten **6.000 €**

Sonstige Anlagen (z. B. besonders wertvolle Anpflanzungen oder Gärten), die nicht vom Bodenwert bereits erfasst werden, sind nicht vorhanden.

Marktanpassung Gelsenkirchen gemäß Gutachterausschuss

Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ stellt den Ausgangswert dar, der keinerlei Marktbezug beinhaltet. In der Regel ist dieser Wert nicht mit dem zu ermittelnden Verkehrswert, der aus dem Marktgeschehen abzuleiten ist, identisch. Der vorläufige Sachwert, ist daher an den Markt anzupassen. Dies erfolgt mittels des Sachwertfaktors als Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens. Der Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis aus realisierten Kaufpreisen und den ihnen gegengerechneten vorläufigen Sachwerten dar. Sie sind vom örtlichen Gutachterausschuss unter Angabe der Modellkomponenten abzuleiten.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Gelsenkirchen hat für Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Kauffällen 2017-2020 keine signifikante Korrelation zwischen Kaufpreis, Sachwert und der Lage ermitteln können. Hier wurde ein Sachwertfaktor von 1,05 (Vorjahr 0,99) in einer Spanne von 0,76 -1,34 (Vorjahr 0,67-1,31) im Grundstücksmarktbericht 2021 ausgewiesen¹⁵. Der durchschnittliche Gebäudesachwert lag hierbei bei 256.140 € in einer Spanne von 57.219 € - 760.130 € (Vorjahr 222.752 € in einer Spanne von 52.992 € - 397.669 €).

Bei der Interpretation des Sachwertfaktors ist zu berücksichtigen, dass dieser in der Regel einen statistischen Trend darstellt. Das heißt, die Zahlen, die der Auswertung zugrunde gelegt wurden, haben eine gewisse Streuung, die je nach Datenmaterial und Auswertungsmethodik um den angegebenen Wert abweicht. Frei interpretiert handelt es sich um eine durchschnittliche Marktanpassung, die in Bezug auf das zu bewertende Objekt noch angepasst werden muss.

¹⁵ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2021; Seite 52

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Beurteilungen und vorgefundenen Grundstücksmerkmale wird der Sachwertfaktor wie folgt bestimmt:

Allgemein

Marktdimension: Anziehender Markt.	↑
Finanzierung: Zum Wertermittlungsstichtag herrscht ein allgemeines niedriges Zinsniveau - bedingt durch die Corona-Krise steigende Befürchtungen vor einer Inflation.	↑
Marktdimension: Geringes Angebot an vergleichbaren Objekten und starke Nachfrage; ausreichendes Angebot an Mietwohnungen (als Alternative) - längerer Trend, deswegen in den Auswertungen berücksichtigt.	↔
Absolutes Wertniveau: Der vorläufige Sachwert liegt deutlich unterhalb des durchschnittlichen Sachwertes aus der Auswertung. Das erweitert die Erschwinglichkeit und somit die Käuferschicht.	↑

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Wohnumfeld als mittlere Wohnlage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein konventionelles Zechenhaus, zu dem keine detaillierten Angaben bezüglich des Grundrisses und der Ausstattung gemacht werden können.	↔
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein teilweise modernisierter Zustand erkennbar gewesen.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale bis gute Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.	↑

Sonstiges

Wohnfläche und Zechenhaus: Die Wohnfläche ist mit geschätzt 79 m ² für eine Familie relativ klein und es handelt sich um ein Zechenhaus, wie es vielfach im Stadtgebiet von Gelsenkirchen vorhanden ist. Dies mindert die Nachfrage.	↓
--	---

HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
gewählter Sachwertfaktor	rd. 1,15 bzw. rd. 15%

- ↑↑ deutliche Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutliche überdurchschnittliche Nachfrage
- ↑ Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine überdurchschnittliche Nachfrage
- ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einem durchschnittlichen Reihenhäuser ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
- ↓ Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine schwächere Nachfrage
- ↓↓ deutliche Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutlich schwächere Nachfrage

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die objektspezifischen Besonderheiten des Objektes (boG) nicht berücksichtigt sind. Er ist insofern mit dem ermittelten vorläufigen Ertragswert oder anderen Marktindikatoren vergleichbar.

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	164.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche (WF)	2.076 €/m ²
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	1.012 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche (WF)	1.291 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	630 €/m ²

Vergleichszahlen

Siedlungshäuser nicht modernisiert¹⁶
Kauffälle 2020

	Ø ber. GKP		Ø Gfl		Ø Wfl		Ø BGF		Ø ber. KP		Ø Gebäudepreis			
	€		m ²		m ²		m ²		€/m ² / WF		€/m ² / WF		€/m ² / BGF	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Bis 1959	131.250		329		80		156		1.669		941		482	
	89.500	165.000	248	410	73	100	122	189	1.193	2.260	532	1.379	256	712
<i>Konfidenz-Intervall</i>	112.165 – 150.335		283 - 375		72 - 88		137 - 175		1.361 – 1.977		714 – 1.168		365 - 599	
<i>Standardabweichung</i>	22.829		55		9		23		368		271		140	

Siedlungshäuser modernisiert¹⁷
Kauffälle 2020

	Ø ber. GKP		Ø Gfl		Ø Wfl		Ø BGF		Ø ber. KP		Ø Gebäudepreis			
	€		m ²		m ²		m ²		€/m ² / WF		€/m ² / WF		€/m ² / BGF	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Bis 1959	181.500		317		79		144		2.234		1.604		893	
	160.000	210.000	242	398	72	85	119	164	1.951	2.800	1.409	1.891	692	1.192
<i>Konfidenz-Intervall</i>	145.931 – 217.069		215 - 419		69 - 89		112 – 176		1.759 – 2.889		1.276 – 1.932		551 – 1.235	
<i>Standardabweichung</i>	22.353		64		6		20		355		206		215	

¹⁶ Vgl. Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2021;Seite 50

¹⁷ Vgl. Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2021;Seite 50

3.4 Ertragswertermittlung

Im Folgenden wird die Ertragswertberechnung für das zu bewertende Objekt zur Plausibilisierung durchgeführt, da die Auswertung der Marktanpassungsfaktoren einen hohen Spielraum zulässt. Erläuterungen der Eingaben finden sich im Anschluss.

3.4.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung		tatsächliche Mieten		marktübliche Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Reihenendhaus	W	79,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	7,50 €/m ²	592,50 €
		79,0 m²	ø 0,00 €/m²	0,00 €	ø 7,50 €/m²	592,50 €

Stellplätze

Art des Stellplatzes	Nutzung		tatsächliche Mieten		marktübliche Mieten	
		Anzahl	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Garage	GA	1 Stk	0,00 €/St	0,00 €	60,00 €/St	60,00 €
		1 Stk	ø 0,00 €/St	0,00 €	ø 60,00 €/St	60,00 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	592,50 €
marktübliche Mieterträge Garagen/Tiefgarage	60,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	652,50 €

marktüblicher jährlicher Rohertrag 652,50 € x 12 **rd. 7.830 €**

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.

Tatsächliche Mieten

Das Reihenendhaus wird augenscheinlich und nach vorliegenden Informationen von dem Eigentümer genutzt. Mietverhältnisse liegen nicht vor. Weiter hat der Eigentümer nicht an der Ortsbesichtigung teilgenommen und Angaben zu möglichen Mieterträgen, auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt.

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen Stand 01.09.2019

(bei dem Mietspiegel handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel im Sinne des § 558 c BGB):

Die Mietwerte und Spannen in €/m² gelten für Wohnungen in typischen Mietwohnhäusern mit folgenden Merkmalen:

- Fenster / Isolierverglasung
- Heizung / Zentral- oder Etagenheizung (nicht dem neusten Stand der Technik entsprechend)
- Gebäudezustand / normal, einzelne Renovierungsmaßnahmen sind erforderlich
- Lage der Wohnung / EG
- Seniorengerechte Ausstattung / nicht vorhanden
- Wohnumfeld / normal

Eine Wohnung gilt im Sinne dieses Mietspiegels als modernisiert, wenn mindestens vier der nachfolgenden Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 10 Jahren durchgeführt wurden:

- Anbringung einer Wärmedämmung an Dach, Außenwänden und Kellerdecke
- Modernisierung der Fenster
- Modernisierung der Heizung
- Modernisierung der Bäder und des Innenausbaus
- Modernisierung der Elektrik

Modernisierungen gelten im Sinne des Mietspiegels nur dann, wenn sie in den letzten 10 Jahren durchgeführt wurden. Somit gilt die Wohnung im Sinne des Mietspiegels als unmodernisiert.

Nach den äußeren Eindrücken handelt es sich um ein gepflegtes und teilweise modernisiertes Reihenendhaus, Angaben zu Modernisierungen innerhalb des Reihenendhauses liegen jedoch nicht vor. In der weiteren Wertermittlung wird es daher als unmodernisiert eingestuft. Informativ werden die Mieten für modernisierte Wohnungen und für das fiktive Baujahr angegeben.

Baujahresgruppe bis 1948

Wohnungen von 60 m² bis 100 m²

- 4,90 €/m² (Spanne 4,25 €/m² bis 5,55 €/m²)

Baujahresgruppe 1966 bis 1981 (hier fiktives Baujahr 1966)

Wohnungen von 60 m² bis 100 m²

- 5,30 €/m² (Spanne 4,70 €/m² bis 5,95 €/m²)

Zu- und Abschläge für Abweichungen vom Normobjekt

Hinsichtlich folgender Merkmale nennt der Mietspiegel keine signifikanten Zu- oder Abschläge:

- Aufzug
- Ausstattung Bad
- Ausstattung Elektrik
- Ausstattung Fußboden
- Balkon
- Gartennutzung
- Gäste-WC
- Geschossigkeit des Gebäudes
- Stadtteil

Folgende Zu- oder Abschläge sieht der Mietspiegel vor

- Wohnumfeld besseres¹⁸ + 0,45 €/m²
- Gebäudezustand einfach - 0,25 €/m²

Der Mietspiegel datiert vom 01.09.2019 und ist inzwischen ca. 2 Jahre alt. Um die konjunkturelle Entwicklung der letzten beiden Jahre zu berücksichtigen, wird hier ein Zuschlag von 5% der Basismiete als sachgerecht angesehen.

Diese so ermittelte Miete bezieht sich nicht auf Ein- und Zweifamilienhäuser, sondern gilt für den Wohnungsbau. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde bei der Auswertung der Liegenschaftszinssätze ein Zuschlag von 25% vorgenommen, jedoch max. 8,00 €/m². Im Sinne des Mietspiegels gilt das Reihenendhaus als nicht modernisiert.

Nach dem Mietspiegel ist die Wohnung/ das Reihenendhaus als unmodernisiert einzuordnen, da die zuletzt durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen schon länger als 10 Jahre zurückliegen.

Basismiete	5,10 €/m ²	
Abschläge		
- Gebäudezustand einfach ¹⁹	- 0,25 €/m ²	
Zuschläge		
- Einfamilienhaus (25% von 5,10 €/m ²)	1,28 €/m ²	
- Zuschlag Wohnumfeld	0,45 €/m ²	
- Zuschlag konjunkturelle Entwicklung (5% von 5,10 €/m ²)	0,25 €/m ²	
ortsübliche Vergleichsmiete	6,83 €/m ²	gerundet 6,85 €/m²

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung werden keine Einfamilienhäuser zur Miete angeboten. Alternativ wurde das Angebot an Mietwohnungen analysiert.

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Spanne nach Eliminierung der Ausreißer bewegt sich hier zwischen 6,44 €/m² bis 7,61 €/m², liegt im Mittel bei rd. 7,07 €/m².

Des Weiteren ist bei den Mietangeboten zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Mieten abweichen können.

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der aktuellen Mietangebote für Mietwohnungen als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Hierbei beinhaltet die Miete für das Reihenendhaus auch die Miete der Gartenflächen, Terrasse und der Gartenhütte sowie eine konjunkturelle Entwicklung (Mietspiegel datiert aus 2019).

Angesetzte Miete Einfamilienhaus **7,50 €/m²**

Für die Garage wird aufgrund der Übergröße eine marktübliche Miete von 60 € angesetzt.

Angesetzte Miete Garage **60 €**

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.

¹⁸ besseres Wohnumfeld in Bezug auf den Mietspiegel 2019: „Wohnungen in einem besseren Wohnumfeld liegen meist in Bereichen mit einer aufgelockerten Bebauung und guter Durchgrünung. Größtenteils ist das Umfeld durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Es handelt sich um Lagen ohne Durchgangsverkehr und mit günstigen Verkehrsverbindungen.“

¹⁹ Annahme da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde

3.4.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				7.830 €
<hr/>				
abzüglich Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 ImmoWertV)				
Instandhaltung				
Wohnflächen	79 m ² x	11,70 €/m ² =		924 €
Garage	1 Stk x	69,00 €/St =		69 €
				<u>993 €</u>
Verwaltung				
Wohnflächen	1 WE x	298 €/WE =		298 €
Garage	1 Stk x	39,00 €/St =		39 €
				<u>337 €</u>
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von	7.110 € =		142 €
Garage	2,00% von	720 € =		14 €
				<u>156 €</u>
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 1.486 €
entspricht ca. 19% des jährlichen Rohertrages				
<hr/>				
jährlicher Reinertrag				6.344 €
<hr/>				
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	2,25% von	62.000 €	=	- 1.395 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				4.949 €
<hr/>				
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,25%				
			=	18,96
Ertrag der baulichen Anlagen		4.949 € x 18,96	=	93.833 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				62.000 €
Zwischensumme				155.833 €
Rundung				167 €
vorläufiger Ertragswert				156.000 €
<hr/>				
Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)				
Abschlag	0,00% von	156.000 €	=	0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				156.000 €
<hr/>				

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten	je m ² WFL. (auf 1 m ² gerundet)	11,70 €
	Garage je Stpl.	69 €
Verwaltungskosten	je Wohnung	298 €
	je Garage	39 €
Mietausfallwagnis	Jahresrohertrag	2%
Betriebskosten	vollständige Umlage	0 €

Es wird angenommen, dass bei 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. **20%** 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 Wert der gesamten Grundstücksfläche angesetzt. Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche ist nicht vorhanden. Die Verzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem (Punkt 3.1.3) mit 25 Jahren abgeleitet

Restnutzungsdauer

25 Jahre

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Ein und Zweifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen im Jahr 2020 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlicht ²⁰:

freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser	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
	36	2,68		162		1.936		6,61		20,47		22,88		37	
		0,67	5,52	96	330	833	3.496	4,75	8,70	14,00	35	11,01	37,67	12	80
Konfidenz- Intervall		2-3		143-180		1.668-2.203		6-7		19-22		20-25		29-45	
Standardabweichung		1,09		54		792		0,94		4,07		7,42		23	

²⁰ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2021; Seite 65

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

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

Allgemein

Marktdimension: Anziehender Markt – eingeschränktes Angebot.	↓
Mietniveau – die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist deutlich niedriger als die durchschnittliche Objektmiete.	↑
Restnutzungsdauer – die durchschnittliche Restnutzungsdauer ist länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓
Finanzierung: Zum Wertermittlungsstichtag herrscht ein allgemeines niedriges Zinsniveau - bedingt durch die Corona-Krise steigende Befürchtungen vor einer Inflation.	↓
Die Auswertung bezieht sich auf alle Typen von Ein- und Zweifamilienhäusern. Hier zu bewerten ist ein Reihenendhaus, das nicht so stark nachgefragt ist wie ein freistehendes Wohnhaus, jedoch stärker nachgefragt als ein Reihenmittelhaus	↔
Vermietungsrisiko: Die Lage, der Objektzustand und die demografische Entwicklung begründen ein Vermietungsrisiko – längerer Trend, deswegen in den Auswertungen berücksichtigt.	↔

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Wohnumfeld als mittlere Wohnlage bewertet.	↓
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein konventionelles Zechenhaus, zu dem keine detaillierten Angaben bezüglich des Grundrisses und der Ausstattung gemacht werden können.	↔
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein teilweise modernisierter 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 normale bis gute Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.	↓

Sonstiges

Wohnfläche und Zechenhaus: Die Wohnfläche ist mit Geschätzt 79 m ² für eine Familie relativ klein und es handelt sich um ein Zechenhaus, wie sie vielfach im Stadtgebiet von Gelsenkirchen vorhanden sind. dies mindert die Nachfrage.	↑
--	---

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 2,25% und einer Restnutzungsdauer von n = 25 Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	2,25%
--	-------

- ↑↑ deutlich höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich höheres Risiko
 ↑ höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein überdurchschnittliches Risiko
 ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einem durchschnittlichen Reihenendhaus 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 marktüblichen Kosten und Erlöse aus dem Grundstück sowie den 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	156.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	19,92
Kennzahl Wert/m ² WF	1.975 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² WF	1.190 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	580 €/m ²

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

fehlende Innenbesichtigung	- 24.600 €
Zuschlag Bodenwert	9.300 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 15.300 €

fehlende Innenbesichtigung

Wie in dem Gutachten schon mehrfach beschrieben, wurde eine Innenbesichtigung an den beiden Ortsterminen nicht ermöglicht. Nach Rücksprache mit dem Gericht erfolgt hier eine Bewertung nach äußerem Augenschein. Aus diesem Grund wurden in dem Gutachten mehrfach Annahmen getroffen, die auch wertrelevant sind. Hier besteht das Risiko, dass die in dem Gutachten getroffenen Annahmen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Des Weiteren besteht das Risiko, dass in den Gebäuden Bauschäden vorhanden sind, die nicht erkannt werden konnten. Dieses Risiko wird nachfolgend mit einem Risikoabschlag nach sachverständigem Ermessen gewürdigt. Aufgrund des von außen erkennbaren gepflegten Zustandes wird hier ein Risikoabschlag von 10% als angemessen erachtet. Da zu dem Reihenendhaus jedoch keinerlei Bauunterlagen recherchiert werden konnten und der Eigentümer diese auch nicht auf Nachfrage zur Verfügung gestellt wird der Abschlag auf 15% erhöht.

Ansatz (Abschlag): - 15% von 164.000 € = - 24.600 €
entspricht -315 €/m² WF

Zuschlag Bodenwert

Wie unter Punkt 3.2 beschrieben bewegt sich die Grundstücksgröße im Grenzbereich zu dem Zuschlag für flächensparendes Bauen, dass bis zu einer Grundstücksgröße von 300 m² anzusetzen ist. Für kleinere Grundstücke wird in der Regel ein höherer Flächenpreis bezahlt, als für größere Grundstücke. Es wird als sachgerecht angesehen, in Anlehnung an den Zuschlag für flächensparendes Bauen einen reduzierten Ansatz zu berechnen. Der Zuschlag wird hier mit 15% des ermittelten Bodenwerts angenommen.

Ansatz (Zuschlag): - 15% von 62.000 € = - 9.300 €

4 VERKEHRSWERT

4.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mit prägen und nicht nur ökonomische Motive.

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle.

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungsstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes.

Der Ertragswert wurde nur stützend gerechnet und bildet regelmäßig die untere Grenze ab. Für den Preis wäre auch ein Investor bereit die Immobilie zu erwerben. Maßgebend sind hier allerdings die Eigennutzer, die einen höheren auf Substanzwerte basierenden Preis zahlen.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Sachwert	164.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 15.300 €
Sachwert	148.700 €
Rundung	300 €
Ermittelter Verkehrswert	149.000 €

Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m ² BGF (nur Reihenendhaus)	920 €/m ²
Flächenwert/m ² WF	1.886 €/m ²
Bodenwertanteil	42%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Reihenendhaus und mehreren Nebengebäuden bebauten Grundstücks Mühlenstraße 98 in 45894 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT zum Stichtag 22.12.2021 gerundet **149.000 €**

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

AKTUELLE HINWEISE

Der Wertermittlungsstichtag liegt im Zeitraum der weltweiten Corona-Pandemie. Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Maßnahmen, um den Ausbruch einzudämmen bzw. zu strecken, haben zu starken wirtschaftlichen Einschnitten in Deutschland und der Welt geführt. Die endgültigen Auswirkungen sind noch nicht absehbar, jedoch sind in Bezug auf Wohnimmobilien entgegen ersten Befürchtungen keine negativen Auswirkungen bemerkbar. In vielen Bereichen haben die Wohnimmobilien in dem Zeitraum der Corona-Krise einen Wertzuwachs erfahren. Inwieweit diese nachhaltig sind, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.

Hier besteht also durchaus die Möglichkeit, dass, bedingt durch die aktuellen Ereignisse, die Daten und Fakten des Immobilienmarktes aus den vergangenen Jahren von den derzeitigen Gegebenheiten überholt werden und der Immobilienmarkt sich verändert. Dies könnte sich auch schon bei dem Versteigerungstermin zeigen. Aktuell ist kein Nachfragerückgang wegen der Corona-Krise auf dem Immobilienmarkt erkennbar, im Gegenteil: Wohnimmobilien erfahren eine ungebrochene bzw. ansteigende Nachfrage. Bei gewerblichen Immobilien hingegen ist eine verhaltene Nachfrage bemerkbar. Abschließende Daten dieser Entwicklung für die Stadt Gelsenkirchen sind nicht greifbar. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Corona-Krise bis in das Jahr 2022 hineinziehen wird und noch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben könnte.

Für das Jahr 2021 wurden bisher erhöhte Inflationsraten veröffentlicht. Dies kann zu einer verstärkten Investitionsflucht in Sachwerte (Immobilien) führen und somit weiterhin steigende Immobilienpreise zur Folge haben. Des Weiteren haben sich die Preise für Rohstoffe im Jahr 2021 deutlich verteuert, was ebenfalls Auswirkungen auf die Baupreise hat. Erhöhte Baukosten wiederum haben einen Einfluss auf die Preise von Bestandsimmobilien, die infolge dieser Entwicklung ebenfalls einen weiteren Preisschub erfahren könnten.

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Buer, Blatt 25610/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Bewilligungsurkunde vom 12.08.2002 eingeholt.

lfd. Nr. 1

Je eine Grunddienstbarkeit (Immissionsschadensverzicht) für eine Vielzahl von Grundstücken, Bezug Bewilligung vom 12.08.2002 und vom 30.07.2003.

Urkunde vom 12.08.2002

"Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist verpflichtet, schädliche Einwirkungen in Form von Lärm, Gasen, Staub, Wasserdampf und Erschütterungen (Immissionen) auf das Grundstück einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen, soweit die Einwirkungen von der Raffinerie Gelsenkirchen-Scholven bzw. Gelsenkirchen-Horst und deren Nebenanlagen ausgehen, zu dulden, ohne Ansprüche auf Unterlassung, Wiederherstellung zu erheben, sowie ohne Ersatz von Schäden, einschließlich Minderwert beanspruchen zu können."

Urkunde vom 30.07.2003

"Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks darf den Betrieb eines Unternehmens oder Anlage auf jedem der herrschenden Grundstücke, der nach öffentlichem Recht grundsätzlich zulässig wäre und nur wegen etwaiger Immission oder Emission unzulässig oder nur unter Einschränkungen zulässig sein könnte, nicht untersagen. Er hat Immissionen und Emissionen in Form von Lärm, Gasen, Staub, Wasserdampf und Erschütterungen, die von einem solchen Betrieb ausgehen, zu dulden. Er kann keine Unterlassungs-, Abwehr-, Entschädigungs- oder Ausgleichsansprüche wegen eines solchen Betriebs oder der von ihm ausgehenden Immissionen und Emissionen erheben."

Die Grunddienstbarkeiten belasten das bebaute Grundstück. Im Hinblick auf die Nähe der Anlage (ca. 1,0 km Luftlinie) der herrschenden Grundstücke ist die Dienstbarkeit aus sachverständiger Sicht hier nicht signifikant wertbeeinflussend. Dies weil diese Eintragung bei einer Vielzahl von Grundstücken in der unmittelbaren Nachbarschaft eingetragen wurde und der Werteeinfluss somit schon teilweise in den angesetzten Parametern der Wertermittlung, wie beispielsweise dem Bodenrichtwert eingeflossen ist. Des Weiteren herrscht aktuell eine gute Nachfrage auf dem Immobilienmarkt und Käufer sind eher bereit solche Eintragungen hinzunehmen, als in einem entspannten Grundstückmarkt, auf dem ausreichend unbelastete Grundstücke zu erwerben sind.

Belastung:

- 500 €

lfd. Nr. 2 bis lfd. Nr. 7

gelöscht

lfd. Nr. 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 023/21)

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

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Das Reihenendhaus wird augenscheinlich von dem Eigentümer genutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 30.08.2021 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Mühlenstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 25.08.2021 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 11.08.2021 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 05.08.2021 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 31.01.2022