

Sachverständigenbüro Stratmann

Immobilien-Wertermittlung



Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilien-Ökonom (ADI)
Von der IHK Nord Westfalen öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

Verkehrswertgutachten

Objekt-Nr.: A-2210-GEL

Ausfertigung-Nr.: 0

Bewertungsobjekt: Sondereigentum-Nr. 6 des Aufteilungsplanes
164 / 1.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem
Sondereigentum an der im Dachgeschoss befindlichen
Wohnung nebst Abstellraum, im Aufteilungsplan jeweils mit
Nr. 6 bezeichnet, an dem Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: Wilhelminenstr. 155, 155a
45881 Gelsenkirchen

Aktenzeichen des Gerichts: 005 K 023/22



Verkehrswert -unbelastet-
zum Stichtag 02.12.2022 gerundet

ETW -Nr. 6
83.000 €

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.1.1 Auftrag	4
1.1.2 Datum des Auftrags	4
1.1.3 Verwendungszweck	4
1.1.4 Auftraggeber	4
1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt	4
1.1.6 Bewertungsobjekt / Grundbuch	5
1.1.7 Bewertungsobjekt / Teilungserklärung	5
1.2 Besichtigung	6
1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin	6
1.2.2 Besichtigungsumfang	6
1.3 Stichtage	6
1.3.1 Wertermittlungsstichtag	6
1.3.2 Qualitätsstichtag	6
1.4 Grundlagen der Wertermittlung	7
1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten	7
1.4.2 Literaturquellen	7
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
1.6 Unterlagen und Informationen	9
2. BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG	10
2.1 Lagemerkmale	10
2.1.1 Nachbarschaft	10
2.1.2 Verkehrsanbindung	11
2.1.3 Umwelteinflüsse	11
2.1.4 Wohn- und Geschäftslage	11
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	12
2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	12
2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung	12
2.2.3 Entwicklungszustand	13
2.2.4 Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.2.5 Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)	13
2.2.6 Grundbuch, Abt. III	14
2.2.7 Baulasten	14
2.2.8 Denkmalschutz	14
2.2.9 Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verf. nach WAG NRW	14
2.2.10 Bauordnungsrechtliche Situation	14
2.2.11 Überbau	15
2.2.12 Sonstige Rechte und Belastungen	15
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	15
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	15
2.3.2 Tatsächliche Nutzung	15
2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie	15
2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung	15
2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen	15
2.3.6 Gebäude	16
2.3.7 Außenanlagen	18
2.3.8 Zustand und Beurteilung	18
2.3.9 Restnutzungsdauer	20
2.3.10 Zubehör	20
2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	21
2.4.1 Mietverhältnisse	21
2.4.2 Leerstand	21
2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung	21
2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge	22

2.5	Künftige Änderungen	22
2.5.1	Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung	22
2.5.2	Weitere künftige Änderungen	23
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	23
2.6.1	Örtliche Wirtschaftsstruktur	23
2.6.2	Immobilienmarkt	24
2.6.3	Marktdaten professioneller Marktteilnehmer	25
2.6.4	Marktüblich erzielbare Erträge	27
3.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	28
3.1	Grundlagen	28
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	28
3.2	Wertermittlungsverfahren	28
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	28
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	29
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29
3.3	Bodenwert	29
3.3.1	Bodenrichtwert	30
3.3.2	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes	31
3.3.3	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes	31
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	32
3.4.1	Jahresrohertrag	32
3.4.2	Bewirtschaftungskosten / Reinertrag	32
3.4.3	Restnutzungsdauer	33
3.4.4	Liegenschaftszinssatz	33
3.4.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	35
3.4.6	Vorläufiger Ertragswert	35
3.4.7	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	35
3.4.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
3.4.9	Ertragswert	37
3.5	Vergleichswertverfahren	38
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors	39
3.5.2	Vorläufiger Vergleichswert	41
3.5.3	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	41
3.5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
3.5.5	Vergleichswert	42
4.	VERKEHRSWERT	43
4.1	Ergebniszusammenstellung	43
4.2	Vergleichsdaten und Plausibilisierung	43
4.3	Komprimierte Wertung	44
4.4	Ableitung des Verkehrswertes	45
5.	ANLAGEN	46
5.1	Baudatenberechnung	46
5.1.1	Baudaten	46
5.1.2	Geschossflächenzahl	46
5.1.3	Wohn-/Nutzfläche	47
5.2	Lageinformationen	48
5.2.1	Regionalplan	48
5.2.2	Stadtplan	49
5.3	Flurkarte	50
5.4	Gebäudezeichnungen	51
5.5	Fotodokumentation	53

Das Gutachten besteht aus insgesamt 59 Seiten.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftragsdaten

1.1.1 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach § 194 Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2020.

1.1.2 Datum des Auftrags

Gutachterauftrag vom 21.07.2022 gem. Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 09.03.2022 zur Zwangsversteigerung.

1.1.3 Verwendungszweck

Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

1.1.4 Auftraggeber

Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen des Gerichts 005 K 023/22

1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.1.6 Bewertungsobjekt / Grundbuch

164 / 1.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Wilhelminenstraße 155, 155a, im Dachgeschoss gelegenen Wohnung nebst Abstellraum, im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. 6 bezeichnet.

Die Miteigentumsanteile bestehen an dem mit einem zweiseitig angebauten, viergeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhaus, (6 Wohneinheiten) bebauten Grundstück welches im Grundbuch wie folgt geführt wird:

Amtsgericht	Gelsenkirchen
Wohnung-Grundbuch von	Schalke
Blatt-Nr.	4739
Bestandsverzeichnis	
Ifd. Nr.	1
Miteigentumsanteil	164/1.000
Sondereigentum	Wohnung nebst Abstellraum Nr. 6
Gemarkung	Schalke
Flur	1
Flurstück	44
Fläche	586
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Wilhelminenstr. 155, 155a
Sondernutzungsrechte	Kein SN zu diesem Miteigentumsanteil (MEA). SN 1, SN 2 und SN 3 sind anderen MEA zugeordnet
Abteilung I (Eigentümer)	
Ifd. Nr. 4	Eine natürliche Person

Heinweis:

Eigentümernamen sind dem Grundbuchauszug im Annex zu diesem Gutachten zu entnehmen.

1.1.7 Bewertungsobjekt / Teilungserklärung

Nach Teil III, der 2. Änderung der Teilungserklärung (UR-Nr. 138/2018, Notar Dr. Christian Ziems, Dortmund) vom 11.04.2018 wurden Sondernutzungsrechte (SNR) am Gemeinschaftseigentum zu Gunsten anderer Sondereigentumseinheiten (SE) begründet.

1.2 Besichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts fand am 02.12.2022 statt:

- Beginn: ca. 10:00 Uhr
- Ende: ca. 10:50 Uhr

1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin

Neben dem Sachverständigen nahmen die Wohnungseigentümerin und der Wohnungsmieter teil.

1.2.2 Besichtigungsumfang

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde dem Sachverständigen in folgendem Umfang ermöglicht:

- Außen:
Straßenseitige Ansicht der baulichen Anlagen.
- Innen (soweit bei der einfachen Begehung augenscheinlich):
Gemeinschaftsflächen im Treppenhaus und im Spitzboden.
Sondereigentumsflächen der Wohnung-Nr. 6 im Dachgeschoss.

Zu nicht einsehbaren Flächen erfolgt die Wertermittlung nach dem äußeren Anschein und den greifbaren Unterlagen.

Die mit dem Zustand dieser Flächen einhergehenden Unsicherheiten werden in der Wertermittlung in den anzusetzenden Wertparametern angemessen berücksichtigt, so dass ein separater Wertansatz nicht begründet ist.

1.3 Stichtage

1.3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die der Wertermittlung zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse beziehen.

Gem. § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Diesem Bewertungsfall liegt folgender Wertermittlungsstichtag zu Grunde:

02.12.2022 (Tag des Ortstermins)

1.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Grundstückszustand umfasst alle rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 (3) ImmoWertV).

Im Regelfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.4 Grundlagen der Wertermittlung

Bei der Erstellung des Gutachtens sind im Wesentlichen folgende grundlegende Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Veröffentlichungen zu beachten:

1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten

Bei der Verkehrswertermittlung sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 218b)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden (www.destatis.de)

Darüber hinaus wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

1.4.2 Literaturquellen

- Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
- Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Fortsetzungsband, stichtagsaktueller Stand
- Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ Luchterhandverlag 2015, 5. Aufl.
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: „Baukosten 2020: Altbau“, Verlag f. Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage 2020
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2022 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2022, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de)

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen zu den Grundstücksmerkmalen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Spezialuntersuchungen (bauphysikalische, chemische, o.a.) insbesondere zum Baugrund wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die Berechnungen in diesem Gutachten erfolgen unter Nutzung eines Computerprogramms. Da zur Wahrung der Übersichtlichkeit zum Teil auf den Ausweis von Nachkommastellen verzichtet wurde, sind Abweichungen durch sogenannte Rundungsdifferenzen möglich. Die Abweichungen wirken sich allerdings nicht relevant auf das Ergebnis der Wertermittlung aus.

Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung u.a. berücksichtigt:

- Die Allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Grundstückszustands, der sich aus den Grundstücksmerkmalen ergibt (§ 2 ImmoWertV)
 - Der Entwicklungszustand
 - Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)
 - Die tatsächliche Nutzung
 - Der beitragsrechtliche Zustand (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)
 - Die Lagemerkmale (§ 5, Abs. 4 ImmoWertV)
- Die Ertragsverhältnisse unter Berücksichtigung der tatsächlich erzielten und marktüblich erzielbaren Erträge (§ 5, Abs. 3 ImmoWertV)
- Die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit
- Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen
(Im Grundbuch, Abteilung II eingetragene Lasten und Beschränkungen bleiben in dieser Wertermittlung aufgrund des Verwendungszwecks auftragsgemäß unberücksichtigt. Gegebenenfalls erfolgt die Ermittlung des Werteinflusses dieser Lasten und Beschränkungen separat, im Annex zu diesem Gutachten.)
- In Bezug auf bauliche Anlagen sind die Bauweise, die Baugestaltung, die Größe, die Ausstattung und die Qualität -einschließlich der energetischen Eigenschaften und der Barrierefreiheit- der bauliche Zustand sowie das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer zu berücksichtigen.
- Der Entwicklungszustand des Grundstücks (§ 3 ImmoWertV)
- Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§4 ImmoWertV)
- Die Bodenbeschaffenheit (§ 5, Abs. 5 ImmoWertV)

Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt:

- In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Grundpfandrechte. Sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert (Marktwert).
- Abweichungen der Bebauung von der Baugenehmigung, sofern diese dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben werden bzw. sofern sich entsprechenden Hinweise weder durch Feststellungen beim Ortstermin noch aufgrund Einsichtnahme der baubehördlichen Hausakte in Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen Auskunft der zuständigen Baubehörde ergeben.
- Die Qualität des Wärme- und Schallschutzes. *
- Qualität und Zustand ggf. vorhandener horizontaler bzw. vertikaler Sperrschichten. *
- Eventuell vorhandene tierische oder pflanzliche Schädigungen der Bauteile. *
- In den baulichen Anlagen eventuell vorhandene umweltbelastende Bauteile. *
- Zum Ortstermin nicht als dauerhaft gegeben feststellbare Umwelteinflüsse (Lärm, Staub, Geruch).*
- Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten deren Einwirkungsrisiko sich nicht bereits aus den im Unterlagenverzeichnis aufgeführten Dokumenten / Informationen ergibt. *
- Besondere Baugrundverhältnisse (Tragfähigkeit, Grundwassersituation, bergbauliche Einwirkungen, u.ä.) deren Einwirkungsumfang sich nicht bereits aus den im Unterlagenverzeichnis aufgeführten Dokumenten / Informationen ergibt. *
- Im Bewertungsobjekt befindlicher Hausrat, sofern es sich nicht um auftragsgemäß auszuweisendes Zubehör handelt.

*) Zur Erfassung der gekennzeichneten Bereiche sind im Regelfall Spezialkenntnisse und Untersuchungen notwendig, die im Rahmen einer üblichen Grundstückswertermittlung nicht erbracht werden können.

1.6 Unterlagen und Informationen

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage, dass in dem Zeitraum zwischen der Erstellung der diesem Gutachten zu Grunde liegenden Dokumente, dem Qualitätsstichtag und dem Wertermittlungsstichtag keine wertrelevanten Änderungen eingetreten sind.

Folgende Unterlagen bzw. Informationen stehen bei der Wertermittlung zur Verfügung:

Durch den Sachverständigen beschaffte Unterlagen:

- 1. Änderung der TE (UR-Nr. 201/2016, Notar Manfred Buse, Gelsenkirchen) vom 30.05.2016
- 2. Änderung der TE (UR-Nr. 138/2018, Notar Dr. Christian Ziems, Dortmund) vom 11.04.2018
- Bewilligungsurkunde (UR-Nr. 163/1917, Notar Eduard Huchzermeier, GE) vom 31.05.1917
- Bewilligungsurkunde (UR-Nr. 19/1958, Notar Walter Becker, Gelsenkirchen) vom 01.03.1958
- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster vom 12.08.2022
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 11.08.2022
- Auskunft zu Umlegungsverfahren vom 09.08.2022
- Anliegerbescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation vom 14.10.2022
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.08.2022
- Auszug aus dem Altlastenkataster vom 08.08.2022
- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse / Bergschadensgefährdung vom 23.08.2022
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 24.08.2022
- Auskünfte über Belegungs- und Mietpreisbindung sowie zu Verfahren nach dem WAG NRW vom 11.08.2022
- Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation vom 09.08.2022
- Einsichtnahme der städtischen Bauakte Entnahme von Baudaten und Gebäudezeichnungen / -schnitte vom 17.11.2022
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 21.12.2022

Durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Wohnungs-Grundbuchauszug (Blatt 4739) vom 22.07.2022

Durch den Verwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Verwalterauskunft vom 07.12.2022
- Hausgeldabrechnung 2021 vom 24.08.2022
- Wirtschaftsplan 2022 vom 24.08.2022
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 24.08.2022
- Energieausweis vom 30.03.2016

Durch die Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Auszug Mietvertrag unbekannten Datums

Durch die Gläubigerin zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- 2. Änderung der TE (UR-Nr. 138/2018, Notar Dr. Christian Ziems, Dortmund) vom 11.04.2018
- Exposé zum Bewertungsobjekt unbekannten Datums
- Ansichten, Schnitt und Grundrisse unbekannten Datums
- Wohnflächenberechnung vom 02.09.2013

Im Archivbestand des Sachverständigenbüros vorhandene Unterlagen:

- Teilungserklärung (TE) (UR-Nr. 2436/2002, Notar Manfred Neuhof, Düsseldorf) vom 23.07.2002

2. BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Gemeinde / Geographische Zuordnung

Die Stadt Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt, die sich als Mittelzentrum im Nordrhein-Westfälischen Regierungsbezirk Münster befindet.

Sie liegt geographisch im nördlichen Ruhrgebiet und gliedert sich in 5 Stadtbezirke mit insgesamt 18 Stadtteilen.

Gemeinsame Grenzen bestehen mit den umliegenden Städten (im Uhrzeigersinn beginnend im Norden) Dorsten, Marl, Herten, Herne, Bochum, Essen und Gladbeck.

Stadtteil / Straße

Das Bewertungsgrundstück befindet sich Stadtteil Schalke des Stadtbezirks Mitte, in einem Wohngebiet nordwestlich des Stadtzentrums.

Es liegt als Reihengrundstück unmittelbar südwestlich der Wilhelminenstraße, einer Gemeindestraße mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen, die im Bereich des Bewertungsgrundstücks als Durchgangsstraße ausgebaut ist.

Unmittelbares Umfeld

Das Umfeld des Bewertungsgrundstücks wird im Wesentlichen durch Mehrfamilienwohnhäuser in geschlossener Bauweise mit Nebengebäuden sowie gewerbliche Betriebsgebäude geprägt. Nordöstlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Wilhelminenstraße befinden sich mit Gewerbehallen bebaute ehemalige Montanflächen. Südlich des Grundstücks verläuft auf einem begrünten Damm eine eingleisige Bahntrasse. Weiter südlich befindet sich eine großflächige Gewerbehalle.

Öffentliche Einrichtungen / Versorgungsangebot

Die Stadt Gelsenkirchen bietet die für ein großstädtisches Mittelzentrum typischen Infrastruktureinrichtungen.

Neben Schul- und Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sowie Fachhochschulen, haben verschiedene Körperschaften des öffentlichen Rechts ihren Sitz bzw. eine Niederlassung in Gelsenkirchen. Zudem gibt es diverse Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Auch eine umfassende medizinische Versorgung durch Allgemeinmediziner, Fachärzte, Krankenhäuser und Fachkliniken sowie häusliche Pflegedienste ist gegeben. Verschiedene Religionsgruppen haben eine Vertretung im Stadtgebiet.

Der kurz- mittel- und langfristige Bedarf kann im Stadtgebiet sowie in den nahegelegenen Oberzentren des Ruhrgebiets gedeckt werden.

Entfernungen:

- | | | |
|-------------------------|--|----------------------|
| • Nächstes Oberzentrum | Essen | ca. 10,0 km entfernt |
| • Ortszentrum | Gelsenkirchen-Zentrum | ca. 2,0 km entfernt |
| • Läden für Tagesbedarf | z.B. Wilhelminenstraße | ca. 0,3 km entfernt |
| • Schulen | div. Schultypen / Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet | |
| • Naherholungsfläche | z.B. ehem. Floatglas-Gelände | ca. 0,7 km entfernt |

2.1.2 Verkehrsanbindung

überregional

Durch das Stadtgebiet verlaufen vier Autobahnen (A2, A40, A42 und A52), drei Bundesstraßen (B224, B226 und B227) und verschiedene Landesstraßen.

Der nächste Fernbahnhof Gelsenkirchen Hbf. ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der nächste internationale Verkehrsflughafen ist in Düsseldorf.

regional

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Busse und Bahnen kommunaler Verkehrsbetriebe sowie Regional- und S-Bahnen im Verkehrsverbund Rhein Ruhr (VRR) sichergestellt.

Entfernungen:

• Autobahnanschluss	z.B. A42, Anschlussstelle 16	ca. 1,2 km entfernt
• Bundesstraße	z.B. B227	ca. 3,0 km entfernt
• Flughafen	z.B. Düsseldorf	ca. 40,0 km entfernt
• Fernbahnhof	z.B. Gelsenkirchen Hbf.	ca. 2,9 km entfernt
• Regional- / S-Bahnhof	z.B. Gelsenkirchen Hbf.	ca. 2,9 km entfernt
• Bus- / Bahnhaltestelle	z.B. „GE; Haldenstraße“	ca. 0,3 km entfernt

Parksituation

Auf dem Bewertungsgrundstück sind, keine PKW-Stellplätze vorhanden.

Im Umfeld des Bewertungsgrundstücks sind Abstellmöglichkeiten im nicht bewirtschafteten öffentlichen Straßenraum gegeben.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Für die Lage in einem Wohngebiet außergewöhnliche Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) waren beim Ortstermin nicht feststellbar.

Nach den aktuellen Umweltdaten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV)¹ liegt die zu bewertende Grundstücksfläche

- im ausgewiesenen Einwirkungsbereich von Lärm durch Straßenverkehr von >55 bis ≤ 60 dB(A) bei einer 24h-Betrachtung
- nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrenggebiet.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in einem Wohngebiet mit dichter Bebauung bei geringer Durchgrünung.

Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.3 beschriebenen Lagemerkmale und aufgrund der Einschätzung des Sachverständigen nach erfolgter Besichtigung ist das Bewertungsgrundstück innerhalb des Stadtgebiets in die Kategorie „einfache Wohnlage“ einzustufen.

¹ <https://www.uvo.nrw.de>

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Nach Auskunft der zuständigen Bauverwaltung stellt sich die bauplanungsrechtliche Situation in Bezug auf das Bewertungsgrundstück zum Qualitätsstichtag im Wesentlichen wie folgt dar:

- | | |
|----------------------------------|---|
| • Regionaler Flächennutzungsplan | Gemischte Baufläche |
| • Bebauungsplan | Fluchtlinienplan 2/3/8 als einfacher B-Plan sowie Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan-Nr. 123 |
| • Kommunale Satzungen | Nicht gegeben |
| • Veränderungssperre | Nicht gegeben |
| • Sanierungsgebiet | Nicht gegeben |
| • Umlegungsgebiet | Nicht gegeben |
| • Besonderes Städtebaurecht | Stadtteilprogramm „Soziale Stadt Schalke“ |
| • Landschaftsschutzgebiet | Nicht gegeben |
| • Wasserschutzgebiet | Nicht gegeben |

Sofern abweichend von den vorstehend aufgeführten, teilweise telefonisch bzw. online recherchierten Auskünften weitere baurechtliche Bestimmungen bestehen sollten, wird in der Wertermittlung hilfsweise angenommen, dass diese nicht wertrelevant sind. Sicherheit kann letztlich nur durch eine rechtsverbindliche Bauanfrage erfolgen, was den Rahmen einer Verkehrswertermittlung allerdings überschreitet.

Die bauplanungsrechtliche Situation wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt.

2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen oder sonstigen Nutzung des Bewertungsgrundstücks ergibt sich in der Regel aus den hierzu maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Im vorliegenden Fall bestimmt sich die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung gem. § 30 (3) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes) in Verbindung mit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes erfüllt und wenn es sich, gem. § 34 BauGB, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.

Der einfache Bebauungsplan (Fluchtlinienplan 2/3/8 vom 25.02.1903) trifft im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der einzuhaltenden Fluchtlinie.

Der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan-Nr. 123 hat in der Zeit vom 17.11. bis 18.12.1967 öffentlich ausgelegen.

Das Wertermittlungsobjekt wird unmittelbar von der öffentlichen Gemeindestraße Wilhelminenstraße aus erschlossen. Die Erschließung ist wie nachstehend beschrieben gesichert:

- | | |
|----------------------------|---|
| • Straßenzustand | Voll ausgebaut mit Asphaltdecke, Borsteinen und Gehwegen, tlw. Bäumen, Beleuchtungsanlage |
| • Versorgungseinrichtungen | Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation |
| • Entsorgungseinrichtungen | Öffentlicher Entwässerungskanal |
| • Vorhandene Anschlüsse | Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Entwässerung |

2.2.3 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grundes und des Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. Es wird unterschieden zwischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, Bauerwartungs- und Rohbauland, baureifem Land sowie sonstigen Flächen. Baureifes Land sind Flächen, die direkt und unverzüglich entsprechend der jeweiligen planungsrechtlich zulässigen Bebauung genutzt werden können.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie der Lage auf dem lokalen Grundstücksmarkt ergibt sich bezogen auf den vorliegenden Bewertungsfall, der Entwicklungszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land im „Mischgebiet“.

2.2.4 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Gem. schriftlicher Behörden Auskunft wird das Bewertungsgrundstück, über die im Bereich des Bewertungsgrundstücks öffentlich vorhandene Erschließungsanlage „Wilhelminenstraße“, erschlossen.

- Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.
- Straßenausbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind mittelfristig zu erwarten, da sich die Straße in einem erneuerungsbedürftigen Zustand befindet.
- Kanalanschlussbeiträge werden zur Zeit nicht erhoben.

Nach der am Wertermittlungstichtag geübten Praxis, werden Straßenausbaubeiträge nach KAG NRW durch das Land NRW getragen. Anlieger werden nicht mehr mit Kosten belastet.

In der Wertermittlung wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in Ansatz gebracht.

2.2.5 Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)

Hinweis:

Gegebenenfalls vorhandene Lasten und Beschränkungen, die in Abt II des Grundbuchs eingetragen sind, bleiben mit Blick auf den Verwendungszweck des Gutachtens auftragsgemäß unberücksichtigt. Im Ergebnis dieses Gutachtens wird daher der „Verkehrswert -unbelastet-“, also ohne den Werteeinfluss ggf. vorhandener Lasten und Beschränkungen, ausgewiesen.

Gegebenenfalls wird der Werteeinfluss vorhandener Lasten und Beschränkungen im Annex zu diesem Gutachten ermittelt und ausgewiesen.

In Abhängigkeit von der Rangposition dieser Lasten und Beschränkungen im Grundbuch ist es möglich, dass diese mit dem Zuschlag erlöschen und dem jeweiligen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren das Eigentum an dem Bewertungsobjekt ohne in Abt. II des Grundbuchs bestehende Lasten und Beschränkungen, also lastenfrei, übertragen wird.

Ob Lasten und Beschränkungen auch nach dem Zuschlagsbeschluss bestehen bleiben und wie hoch die hiermit verbundene Ersatzwerte angesetzt werden, legt das Zwangsversteigerungsgericht fest. Sofern Lasten und Beschränkungen bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Wohnungsgrundbuch-Blatt-Nr. 4739

- lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit -Recht die Grenzmauer zum An-, Ein- und Aufbau zu nutzen-. Eintragungsbewilligung vom 31.05.1917 und 02.07.1917. Eingetragen am 10.07.1917.
- lfd.-Nr. 2: Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Wilhelminenstr. 157 zur Nutzung der Durchfahrt auf dem Bewertungsgrundstück zum Gehen und Fahren. Eingetragen am 09.09.1958.
- lfd.-Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 23/22). Eingetragen am 11.03.2022.

2.2.6 Grundbuch, Abt. III

Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

2.2.7 Baulasten

Gemäß vorliegender Behördenauskunft sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

2.2.8 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt unterliegt nicht den Bestimmungen des Denkmalschutzes.

2.2.9 Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verf. nach WAG NRW

Die Benennung und Einwertung ggf. bestehender Verträge in Bezug auf Nutzung, Vermietung und Verwaltung des Bewertungsobjekts erfolgt unter Abschnitt 2.4.

Gemäß schriftlicher Behördenauskunft besteht für das Bewertungsobjekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG NRW). Das Bewertungsobjekt gilt als frei finanziert.

Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) sind nicht anhängig.

2.2.10 Bauordnungsrechtliche Situation

Der Auskunft aus der baubehördlichen Hausakte sind im Wesentlichen folgende Informationen zu entnehmen:

Der behördlichen Bauakte sind im Wesentlichen folgende Informationen zu entnehmen:

- 1897 Bauschein-Nr. 4876 / 20 vom 30.03.1897 zur Errichtung eines „Wohn- und Geschäftshauses mit Anbau und Stallung“
- 1929 Anschluss des Grundstücks an die Entwässerungsanlage. Schlussabnahmebescheinigung vom 31.05.1929
- 1946 Bauschein-Nr. III / 183 / 46 vom 30.12.1946 zur „Wiederherstellung des Wohngebäudes auf dem Grundstück Wilhelminenstr. 155“. Gem. Gebrauchsabnahmeschein vom 05.05.1948 zur „Wiederinstandsetzung des Wohnhauses“ ist das Wohnhaus benutzbar seit 01.11.1946.
- 1965 Antrag vom 08.12.1965 auf nachträgliche Genehmigung des Dachgeschossausbaus zu Wohnzwecken (Az: IV 491 65).
- 1986 Baugenehmigung-Nr. 2865-85-s vom 15.01.1986 zur „Erweiterung der 2 Dachgeschosswohnungen sowie Errichtung von Dachgauben“.
Zweimalige Verlängerung der Baugenehmigung und Änderung des Vorhabens in „Erweiterung der Dachgeschosswohnung sowie Errichtung von Dachgauben“.
Mängelfreie Schlussabnahme erfolgte am 22.06.1993. In Gebrauch seit 04.03.1993.
- 2002 Abgeschlossenheitsbescheinigung (Az. 00536-02-01) vom 27.02.2002
- 2015 Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Az. 03879-15-01) vom 26.10.2015
- 2016 Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Az. 01726-16-01) vom 28.04.2016

Insofern sie das Bewertungsobjekt nicht unmittelbar betreffen, bzw. für das Ergebnis dieser Wertermittlung ohne relevanten Werteeinfluss sind, werden weitere in der baubehördlichen Hausakte befindliche Unterlagen in diesem Gutachten nicht aufgeführt.

2.2.11 Überbau

Ein Überbau ist augenscheinlich nicht gegeben.

2.2.12 Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 586 m² große mit dem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück ist nahezu trapezförmig zugeschnitten. Der Zuschnitt ist aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

2.3.2 Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus (6 Wohneinheiten, Nebengebäuden) bebaut und wird augenscheinlich durch die Nutzer zu Wohnzwecken genutzt.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie

Augenscheinlich ist das Bewertungsgrundstück auf Straßenniveau eben. Wertrelevante Höhenunterschiede sind nicht feststellbar. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

In der Wertermittlung wird eine normale Eignung als Baugrund vorausgesetzt, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung

Nach aktueller Behördenauskunft wird das Bewertungsgrundstück zurzeit nicht im Altlasten- / Verdachtsflächenkataster geführt.
Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Die Wertermittlung erfolgt auf der Annahme, dass die derzeitige Nutzung des Grundstücks nicht durch Altlasten beeinträchtigt wird.

2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Wilhelmine Victoria 3“ der Bergbauberechtigten RAG Aktiengesellschaft, Essen, sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Der senkungsauslösende Abbau von Steinkohle wurde in den 1980-er Jahren eingestellt, so dass nach allgemeiner Lehrmeinung in diesem Zusammenhang keine Bodenbewegungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Zum Wertermittlungsstichtag ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass einwirkungsrelevanter Bergbau nicht mehr gegeben ist und weder Störzonen noch sonstige Besonderheiten im Zusammenhang mit bergbaulicher Tätigkeit auf das Bewertungsobjekt einwirken.

2.3.6 Gebäude

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung nach dem äußeren Anschein ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar oder als wahrscheinlich anzunehmen und nachhaltig wertrelevant sind.

Allgemeines

- Beschreibung Grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche hin errichtetes, zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit Hofdurchfahrt, viergeschossig, unterkellert.
- Ursprungsbaujahr 1897, Ursprungsbaujahr
1946, Wiederingebrauchnahme nach Instandsetzung
- Erweiterungen / Modernisierungen (sofern wertrelevant) Eingeschossige Anbauten im hinteren Grundstücksteil.
Nach Verwalterauskunft sind folgende relevante Modernisierungsmaßnahmen erfolgt:
2004: Neuer Heizkessel
2014/2015: Eindeckung und Wärmedämmung des Daches
Nach dem äußeren Anschein ist anzunehmen, dass darüber hinaus in den letzten 20 Jahren Modernisierungen nur im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen wurden.
- Konzeption Das Mehrfamilienwohnhaus wird über eine Haustür im Bereich der Hofdurchfahrt erschlossen. Über das Treppenhaus erfolgt die vertikale Erschließung vom EG bis ins DG des in ein- bzw. zweispänniger Bauweise befindlichen Gebäudes.

Die Flächen des zu bewertenden Sondereigentums Nr. 6, im Dachgeschoss, beginnen hinter der Wohnungsabschlusstür, die sich im Bereich des Treppenpodestes im 2.OG befindet, so dass sich der dahinter liegende Teil des Treppenhauses bereits im Bereich der Sondereigentumsflächen befindet. Auf dem letzten Zwischenpodest befindet sich ein Abstellraum. Das oberste Treppenpodest fungiert als Diele der Wohnung-Nr. 6. Dort befindet sich auch die Elektro-Unterverteilung der Sondereigentumseinheit. Über die Diele werden ein hofseitiges Zimmer, ein straßenseitiges Zimmer sowie die Küche der Wohnung erschlossen. Die Küche fungiert zugleich als Durchgangsraum zu einem straßenseitigen Zimmer mit integrierter Kammer sowie zum Wohn-/Esszimmer. Auch eine Deckentür zum nicht ausgebauten Spitzboden befindet sich im Bereich der Küche. Das Wohn-/Esszimmer wiederum fungiert als Durchgangszimmer zu einem straßenseitigen Zimmer und zum hofseitigen Bad/WC. Die Nutzung der Wohnung wird durch Dachsrägen und Durchgangszimmer sowie eine geringe lichte Höhe im Zugangsbereich (oberster Treppenlauf: ca. 1,73m Durchgangshöhe) zum Teil erheblich beeinträchtigt.

Die Flächen im KG sind insgesamt mit Sondernutzungsrechten belegt. Dort befinden sich, nach Auskunft eines am Objekt angetroffenen Miteigentümers, neben den Übergabestationen für Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation auch die Zähler für Wasser und Gas.

Ergänzend wird auf die anliegenden Gebäudezeichnungen verwiesen.

- Barrierefreiheit Die Konzeption des Bewertungsobjekts ermöglicht keine barrierefreie Nutzung.
Ein Personenaufzug zur barrierefreien Erschließung des Bewertungsobjekts ist nicht vorhanden.

Rohbau

- Konstruktion Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
- Geschosse Wände: Vermutlich Mauerwerk.
Decke: Vermutlich Holzbalkendecken.
- Dach Satteldach / vermutlich Holzdachstuhl.
- Dachabdichtung Betondachsteine
- Dachflächenentwässerung Außen liegende Rinnen und Rohre.
- Besonderheiten Keine

Fassade

Straßen- und Giebelseite: Putz mit Ornamentbesatz / Anstrich.
Hofseite: Putz mit Anstrich.

Ausstattung

SE
GE

= Sondereigentum
= Gemeinschaftseigentum

- Wandoberflächen SE Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen.
GE Putz / Tapete mit Anstrich, ggf. Mauerwerk mit Anstrich.
- Fußböden SE Keramische Platten, Laminat, PVC o.ä..
GE Werksteinplatten, Estrich o.ä..
- Deckenbekleidung SE Putz / Tapete mit Anstrich.
GE Putz / Tapete mit Anstrich.
- Innentreppe SE Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf.
GE Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf.
- Türen Haustür Kunststoffrahmentür mit kleinflächigem Glasausschnitt.
Außenwand-Briefkasten im Bereich der Hofdurchfahrt.
Klingelanlage mit Gegensprechfunktion.
Innentüren Sperrtür, beschichtet, in Holzzargen.
- Fenster/ Verglasung Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung.
- Belichtung Vermutlich ausreichende natürliche Belichtung der Aufenthaltsräume.
- Sanitärräume Bad/WC Wandhängendes WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Liegewanne, Duschtasse mit hohem Einstieg und Spritzwasser-Schutzkabine, Waschtisch. Sanitärfarbe: Beige. Wandfliesen kleinformatig, raumhoch, Bodenfliesen kleinformatig. Decke mit Paneele. Fensterlüftung. Belichtung über Fenster und Wand-/Deckenleuchte.
- Besondere Einbauten Einbauschränk im Flur.

Gebäudetechnik

- Heizung Gas-Therme im Sondereigentum in Verbindung mit Stahlheizkörpern, o.ä..
- Warmwassererzeugung Annahme: Über die Gas-Therme, o.ä..
- Elektroanlage Elektroinstallation partiell augenscheinlich älteren Datums. Zählertafel mit wenigen Sicherungsautomaten im Wohnungsflur. Ausreichende Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen in der Wohnung.
- Sonstige Anlagen Augenscheinlich keine.

Energetische Situation

Es liegt ein Energieausweis für Wohngebäude (Registrier-Nr. NW-2016-000865201) vom 30.03.2016 gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Demnach wird der Endenergieverbrauch mit 86 kWh/(m²*a) ausgewiesen. Dieser Wert liegt im Bereich der Stufe „C“ der im Energieausweis angegebenen „Vergleichswerte Endenergie“ und fällt in Bezug auf den Durchschnittswert des gesamten Wohngebäudebestands überdurchschnittlich aus.

Ergänzend empfiehlt der Energieausweis Maßnahmen zur energetischen Modernisierung der Fenster und der Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses.

2.3.7 Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.6 treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu. Demnach wird ergänzend zu den technischen Erschließungsanlagen in der Wertermittlung nach dem äußeren Anschein festgestellt:

- | | |
|-----------------------------|--|
| • Befestigte Flächen | Pflastersteine und Bitumenasphalt |
| • Einfriedung | Augenscheinlich Außenwände, Mauern |
| • Grünanlagen | Augenscheinlich keine |
| • Sonstige Anlagen | Augenscheinlich keine |
| • Qualität der Außenanlagen | Zweckspezifische Anlage ohne besonderen Nutzungswert |

2.3.8 Zustand und Beurteilung

Baumängel / Bauschäden

Gem. § 8 (3) ImmoWertV sind Baumängel bzw. Bauschäden durch marktgerechte Wertansätze als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit ein Abzug dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in diesem Gutachten, entsprechend den Erläuterungen in der einschlägigen Literatur², wie folgt definiert:

Baumängel sind vorhanden, wenn der Wert oder die Tauglichkeit der baulichen Anlage in Bezug auf den gewöhnlichen Gebrauchszweck infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe, gemindert bzw. nicht gegeben ist.

Bauschäden sind vorhanden, wenn die bauliche Anlage Beeinträchtigungen aufweist aufgrund äußerer Einwirkungen, unterlassener bzw. nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung oder infolge eines Baumangels.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden werden nachstehend aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein für das Baujahr und den Modernisierungsgrad typischer Erhaltungszustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Nach den augenscheinlichen Feststellungen beim Ortstermin sind am Qualitätsstichtag folgende Baumängel / Bauschäden festzustellen:

- Gemeinschaftseigentum: Nach augenscheinlicher Feststellung weisen die im Gemeinschaftseigentum stehenden baulichen Anlagen deutliche Gebrauchsspuren auf. Nach sachverständiger Schätzung sind diese durch die Erhaltungsrücklage abgedeckt. Ein gesonderter Wertansatz erfolgt nicht.

² Reguvis-Wertermittlerportal; Kleiber digital, Teil IV, 2, Abschnitt 1 RN 247 ff.

- Sondereigentum: Nach augenscheinlichen Feststellungen weisen die im Sondereigentum stehenden baulichen Anlagen insbesondere folgende Baumängel / Bauschäden auf:
 - 1) Partiiell erhöhte Abnutzung des Laminat-Oberbodens
 - 2) Beschädigung der Schalter / Steckdosenabdeckungen durch unsauberes Überstreichen
 - 3) Partielle Ablösung keramischer Bodenplatten / herausgelöste Fugenmasse
 - 4) Partiiell fehlende Fußleisten
 - 5) Partielle kleinere Abplatzungen des Innenwandputzes
 - 6) Abstoßungen / Beschädigungen der Innentüranlagen
 - 7) Abplatzung einzelner Wandfliese im Bad/WC
 - 8) Schimmel im Deckenbereich oberhalb der Duschkabine im Bad/WC
 - 9) Geringe lichte Höhe von 1,73m im Treppenraum (gemessen von der 3. Stufe des oberen Treppenlaufs gegen die Decke)

Die vorstehenden Abnutzungen gehen mutmaßlich auf den langjährigen typischen Gebrauch zurück. Es handelt sich somit um üblichen Instandhaltungsstau. Die mit der Instandsetzung einhergehenden Kostenrisiken werden pauschal mit einem Wertabschlag wegen Bauschäden in Höhe von rd. 2.000 € geschätzt und sind darüber hinaus durch die kalkulatorisch zu berücksichtigende Instandhaltungsrücklage hinreichend abgedeckt.

Baulicher Zustand

Unterdurchschnittlich, aufgrund des augenscheinlich unterdurchschnittlichen Erhaltungszustands bei alters- und gebrauchsspezifischer Abnutzung.

Objektkonzeption

Unterdurchschnittlich, aufgrund der speziellen Grundrissituation mit geringer lichter Höhe im Zugangsbereich, Durchgangszimmern sowie Dachschrägen, bei fehlender Barrierefreiheit.

Ausstattungsqualität

Unterdurchschnittlich, aufgrund der einfachen Ausstattung bei einer ausweislich überdurchschnittlichen Energieeffizienz des Wohnhauses.

Drittverwendungsmöglichkeit

Normal. Die Wohnung kann im Rahmen der aktuellen Nutzungskonzeption verwendet werden.

2.3.9 Restnutzungsdauer

Gem. § 4, Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer den Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Zunächst wird die Restnutzungsdauer als Differenz zwischen der für die zu bewertende Objektart am jeweiligen Wertermittlungsstichtag üblicherweise anzunehmender Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage festgestellt. Hierbei ist zu beachten, dass sich Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, nach vollständig abgeschlossener, fachgerechter Durchführung, verlängernd, und unterlassene Instandhaltung, Modernisierung oder andere Gegebenheiten verkürzend auf die Restnutzungsdauer eines Gebäudes auswirken können.

Im Weiteren ist die wirtschaftliche Verwendbarkeit der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der regionalen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse angemessen zu würdigen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Bemessung der spezifischen Restnutzungsdauer baulicher Anlagen in der Wertermittlung letztlich nach sachverständiger Einschätzung.

Ableitung des Modernisierungsgrades

Um den jeweiligen Einfluss einzelner Modernisierungsmaßnahmen auf die Restnutzungsdauer nachvollziehbar einordnen zu können, wird das hierzu veröffentlichte Modell der AGVGA-NRW³ herangezogen. Art, Umfang und Zeitpunkt der Durchführung einer Modernisierung prägen den sogenannten Modernisierungsgrad eines Gebäudes.

Schätzung der Restnutzungsdauer

Den veröffentlichten Modellen der AGVGA NRW folgend, wird in Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad auf die modifizierte Restnutzungsdauer geschlossen.

Demnach wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, gem. Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW, unter Berücksichtigung der am Wertermittlungsstichtag geltenden Modellparameter sowie des Erhaltungszustands und der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, wie folgt bestimmt:

- | | |
|---|--|
| • Ursprungsbaujahr | 1897 |
| • Wiederingebrauchnahme nach Instandsetzung | 1946 |
| • Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
| • Tatsächliches Alter zum Stichtag | 125 Jahre |
| • Modernisierungsgrad gem. Sachwertmodell der AGVGA NRW | 5 Punkte: „Kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ |
| • Restnutzungsdauer (modifiziert) zum Stichtage | 24 Jahre |
| • (fiktives) Baujahr zum Stichtag | 1966 |

Nachrichtlicher Hinweis:

Der baubehördlichen Hausakte ist zu entnehmen, dass das Mehrfamilienwohnhaus durch Kriegseinwirkungen erheblich geschädigt wurde. Während das angrenzenden Wohnhaus, Wilhelminenstr. 157 vollständig zerstört und von Grund auf neu wieder aufgebaut wurde, erfolgte in Bezug auf das Bewertungsobjekt eine Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz. Aufgrund der Unterlagen ist anzunehmen, dass in diesem Zusammenhang auch ein Anbau und der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken erfolgte.

Vor diesem Hintergrund wird das Jahr 1946 der „Wiederingebrauchnahme nach Instandsetzung“ als angemessenes Ursprungsbaujahr im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegt.

2.3.10 Zubehör

Im Rahmen des Ortstermins konnten augenscheinlich keine Zubehörstücke festgestellt werden.

³ Modelle der AGVGA NRW (Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, Stand: 11.07.2017, Anlage 4, bzw. Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Stand: Juni 2016, Anlage 2)

2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

2.4.1 Mietverhältnisse

Es besteht ein individueller Wohnungs-Mietvertrag vom 05.11.2018. Der Mietvertrag liegt nur auszugsweise vor. Der vorliegenden Unterlage sind folgende Daten zu entnehmen:

- Name des Mieters: Ist dem Annex zu diesem Gutachten zu entnehmen
- Mietfläche: Wohnung-Nr. 6 im Dachgeschoss
- Wohnfläche: ca. 127m² Wohn-/Nutzfläche
- Grundmiete: 820 €/Monat
- Heizkosten: 115 €/Monat
- Betriebskosten: 90 €/Monat
- Mietanpassung: Gem. BGB
- Mietdauer: Seit 01.11.2018 bis auf Weiteres
- Kautions: 2.460 €

2.4.2 Leerstand

Nach Auskunft des Mieters steht die Wohnung vermietet leer. Hintergrund ist eine durch den Mieter alsbald beabsichtigte Renovierung.

2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung

Es besteht eine WEG-Verwaltung. Name und Anschrift werden dem Amtsgericht im Annex angegeben. Nach Auskunft der WEG-Verwaltung stellt sich die Situation der Eigentümergemeinschaft wie folgt dar:

- Bewirtschaftungskosten Der auf die zu bewertende Sondereigentumseinheit entfallende Anteil am Hausgeld beträgt ab 01.01.2022 nach den vorliegenden Abrechnungsunterlagen nebst Verwalterauskunft 5.652,00 €/p.a. (entspr. rd. 3,80 €/m² Wfl.⁴/Monat).
- Erhaltungsrücklage Der auf das Bewertungsobjekt entfallende Anteil der Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt nach den vorliegenden Abrechnungsunterlagen nebst Verwalterauskunft 492,00 €/p.a. (entspr. rd. 0,33 €/m² Wfl./Monat).
Auf dem Rücklagenkonto der WEG ist ein Guthaben von < 5.000 € vorhanden.
- Forderungen der WEG Es bestehen Forderungen der WEG gegenüber einzelnen Sondereigentümern oder Dritten wegen rückständiger Hausgelder.
- Erträge der WEG Es werden keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum erzielt.
- Sonderumlage Es sind keine Sonderumlagen zu erwarten, beschlossen oder fällig gestellt.
- Rechtsstreitigkeiten Es bestehen keine Rechtsstreitigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft. Rücklagen für Rechtsverfolgungskosten werden nicht gebildet.
- Beurteilung der wirtschaftlichen Situation Die wirtschaftliche Situation der WEG wird wegen offener Forderungen gegen Sondereigentümer als nicht geordnet betrachtet.

⁴ Bezogen auf rd. 124m² Wfl. gem. vorliegender Unterlagen

2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge

Es ist davon auszugehen, dass tatsächlich Mieterträge in Höhe von 820 €/Monat auf Grundlage des bestehenden Mietvertrags erzielt werden.

Demnach beläuft sich die IST-Miete auf 9.840 €/Jahr bzw. 6,61 €/m² monatlich, bezogen auf die in ermittelte und in diesem Gutachten zu Grunde zu legende Wohnfläche von 124m².

Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer vertraglich geregelten Vermietungssituation bei marktüblich erzielbaren Erträgen, objekttypischen Nebenkosten, Mietanpassungs- sowie Kündigungsmöglichkeiten gem. den gesetzlichen Bestimmungen (§535 ff BGB).

2.5 Künftige Änderungen

Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind nach § 11 ImmoWertV zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Der Grundstückszustand umfasst die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Bewertungsobjekts gem. § 2 (3) ImmoWertV.

2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung

Im NRW.Bank Regionalprofil Ruhrgebiet 2021⁵ wird u.a. festgestellt, dass die Metropolregion Ruhr insgesamt 11 Städte und 4 Kreise mit über 5 Mio. Einwohnern umfasst. Bei einer Bevölkerungsdichte von 1.152 Einwohnern / km² ist der Ballungsraum überdurchschnittlich verdichtet.

Das durchschnittliche Alter der Einwohner liegt bei 44,7 Jahren (NRW: 44,2 Jahre) wobei die Altersgruppe der 60 bis 75 jährigen überdurchschnittlich stark vertreten sind.

Der Anteil ausländischer Staatsangehöriger an der Bevölkerung verhält sich mit rd. 17% überdurchschnittlich hoch zum NRW-Landesdurchschnitt (rd. 15%).

Die Verteilung der Haushaltsgrößen im Ruhrgebiet ist ähnlich wie in NRW gesamt. Rund 42% sind 1-Personen-Haushalte, gefolgt von 33,5% 2-Personen-Haushalte und jeweils rd. 12% 3-Personen- sowie 4-Personen-Haushalten.

Im Zeitraum 1963 bis 2020 entwickelte sich die Bevölkerungszahl im Ruhrgebiet rückläufig, wohingegen landesweit ein Bevölkerungswachstum festzustellen ist. Insbesondere einige Ruhrgebietsstädte haben einen dramatischen Bevölkerungsschwund zu verzeichnen. Hintergrund sind der mit dem Ende der Montanindustrie einhergehende Arbeitsplatzabbau / Strukturwandel, die geringere Geburtenzahl sowie einem feststellbare Einwohnerschwund.

In allen Ruhrgebietsstädten ist der natürliche Bevölkerungssaldo negativ, da die Anzahl der Sterbefälle durch die Geburten nicht kompensiert werden kann. Ein besonders starker Bevölkerungsrückgang konnte im Jahr 2020 in Recklinghausen und Wesel festgestellt werden.

Die Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2018 bis 2040 weist für das Ruhrgebiet einen kontinuierlichen Rückgang um rd. 2,2% aus (NRW: +0,9%). Während die Prognose für die Oberzentren Dortmund und Essen mit einem Bevölkerungszuwachs von 4,4% bzw. 5,1% positiv ausfällt, wird für die nördlichen Mittelzentren, Bottrop (-6,7%), Kreis Recklinghausen (-5,5%) und Kreis Wesel (-5,4%) ein Bevölkerungsrückgang geschätzt.

Das Bertelsmann Internetportal „Wegweiser Kommune“ weist für die Stadt Gelsenkirchen, auf Basis der vom statistischen Landesamt ausgewiesenen Daten (Stand: 2020), einen Bevölkerungsstand von 259.105 aus. Die Bevölkerungsentwicklung beträgt zwischen 2012 und 2030 rd. -5,3%. Der Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung wächst im gleichen Zeitraum von 20,7% auf 25,6%.

⁵ www.nrwbank.de/regionale-wirtschaftsprofile; Online-Zugriff am 01.03.2022

Die Bevölkerungsentwicklung geht mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung einher. Darüber hinaus sind insbesondere auch strukturelle wirtschaftliche und kulturelle Veränderungen zu erwarten. Hiernach ergeben sich voraussichtlich auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Der Immobilienbestand wird sich hinsichtlich Konzeption und Ausstattung, insbesondere mit Blick auf die energetische Situation, den verändernden Nutzeransprüchen stellen müssen.

Immobilien, die zukünftigen Nutzeransprüchen nicht hinreichend entsprechen, werde langfristig eine geringere Wertentwicklung verzeichnen. Die demographische Entwicklung ist in den Wertparametern bereits angemessen berücksichtigt.

2.5.2 Weitere künftige Änderungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Gelsenkirchen wird im Wesentlichen durch mittelständische Unternehmen, insbesondere der Chemie-, Metall-, Einzelhandels-, Logistik- und Dienstleistungsbranchen, sowie Einrichtungen und Unternehmen des Gesundheits- und Freizeitsektors geprägt. Darüber hinaus finden sich neben Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen sowie Fachhochschulen verschiedene Bundes- und Landesbehörden im Stadtgebiet.

Nach dem von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Pendleratlas⁶ (Datenstand Juni 2021) stellt sich die Beschäftigtensituation in Bezug auf das Gebiet der Stadt Gelsenkirchen wie folgt dar:

• Im Gebiet wohnende sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	86.906
• Auspendler zur Arbeit außerhalb des Gebietes	50.535
• Einpendler zur Arbeit in das Gebiet	46.116
• Pendlersaldo	- 4.419
• Arbeitsplätze sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Gebiet	82.487
• Hiervon sind Einpendler in das Gebiet	55,9%

Die Arbeitslosenquote stellt sich gem. Arbeitsagentur⁶ im November 2022 wie folgt dar:

• Gelsenkirchen:	14,1%
• Nordrhein-Westfalen:	6,9%
• Deutschland:	5,3%

⁶ <https://statistik.arbeitsagentur.de>; Online-Zugriff am 06.01.2023

2.6.2 Immobilienmarkt

Dem stichtagsaktuellen Grundstücksmarktberichten des örtlichen Gutachterausschusses sind u.a. folgende Daten zur Entwicklung des Immobilienmarktes zu entnehmen:

Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt

Grundlage: Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses in der Stadt Gelsenkirchen

Gesamtumsatz aller Grundstücke in Gelsenkirchen	Einheit	Jahr 2020	Jahr 2021	Entwicklung	
				je Einheit	in%
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	2.548	2.428	-120	-4,7%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	529	629	100	18,9%
Geldumsatz / Einheit	Mio. €/p.a.	0,21	0,26	0,05	24,8%
Flächenumsatz	ha / p.a.	278	156	-122	-43,9%

Gesamtumsatz bebaute Grundstücke in Gelsenkirchen	Einheit	Jahr 2020	Jahr 2021	Entwicklung	
				je Einheit	in%
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	1.049	951	-98	-9,3%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	368,74	451,02	82	22,3%
Geldumsatz / Einheit	Mio. €/p.a.	0,35	0,47	0,12	34,9%
Flächenumsatz	ha / p.a.	75,94	117,45	42	54,7%

Gesamtumsatz Wohnungseigentum Weiterverkäufe in Gelsenkirchen	Einheit	Jahr 2020	Jahr 2021	Entwicklung	
				je Einheit	in%
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	989	930	-59	-6,0%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	71,59	83,40	12	16,5%
Geldumsatz / Einheit	Mio. €/p.a.	0,07	0,09	0,02	23,9%

Die Gegenüberstellung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes macht die jeweilige Entwicklung der einzelnen Teilmärkte am lokalen Immobilienmarkt deutlich.

Setzt man beide Kriterien in Bezug, ergibt sich der durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall (Einheit). Auch hierzu wird die jeweilige Entwicklung sowohl in Bezug auf die Einheit als auch prozentual dargestellt.

Demnach wird deutlich, dass in Bezug auf alle Grundstückstransaktionen im Stadtgebiet der Geldumsatz angestiegen ist, bei gleichzeitigem Rückgang der Anzahl der Kauffälle. Dennoch ist im Mittel eine positive Entwicklung des Geldumsatzes je Kauffall festzustellen, was eine Preissteigerung am Immobilienmarkt vermuten lässt.

Am Teilmarkt aller bebauten Grundstücke ist eine entsprechende Entwicklung zu beobachten, wobei hier im Mittel ein deutlich stärkerer Geldumsatz je Einheit ausgewiesen wird.

Auch am Teilmarkt des Wohnungseigentums geht ein Rückgang der Kauffallzahlen mit einer Steigerung des Geldumsatzes einher, was auch an diesem Teilmarkt mit einer durchschnittlichen Steigerung des Geldumsatzes je Einheit verbunden ist.

Beim örtlichen Immobilienmarkt handelt es sich offensichtlich um einen Verkäufermarkt, auf dem ein geringes Immobilienangebot auf eine erhöhte Nachfrage stößt. Um in diesem Marktumfeld ein bestimmtes Objekt zu erwerben, sind einzelne Kaufinteressenten gegebenenfalls bereit auch überdurchschnittlich hohe Kaufpreise zu akzeptieren.

Im laufenden Jahr 2022 ist zu beobachten, dass sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das ansteigende der Zinsen und die Risiken im Zusammenhang mit erheblich steigenden Bewirtschaftungskosten sowie die allgemeine inflationäre Entwicklung auf den Immobilienmarkt ausstrahlt. So kann für einzelne Teilmärkte am lokalen Immobilienmarkt festgestellt werden, dass das Kaufinteresse sinkt und in der Folge auch die Anzahl der Kaufabschlüsse. Für die nahe Zukunft ist somit tendenziell eine Stagnation bzw. ein Sinken der Kauffälle und auch der Kaufpreise am lokalen Immobilienmarkt zu erwarten.

Gebietstypische Bodenwerte

Der Gutachterausschuss weist in seinem Grundstücksmarktbericht folgende gebietstypischen Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerbl. Rohertragsanteil bis zu 20%; GFZ ca. 1,2, Geschosse III – V) im Stadtgebiet Gelsenkirchen aus:

- Gute Lage: 310 €/m²
- Mittlere Lage: 215 €/m²
- Mäßige Lage: 180 €/m²

Vergleichsdaten zur Objektart des Bewertungsobjekts

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2022, auf Basis von Kauffällen des Urkundenjahres 2020 - 2021, folgende Durchschnittspreise für Weiterverkauf von Eigentumswohnungen⁷:

	Urkundenjahrgang 2020		Urkundenjahrgang 2021	
• Baujahr 1946 bis 1960				
• Anzahl registrierter Kauffälle	166 Stk.		179 Stk.	
• Ø Wohnfläche in m ² ; +/- StAbw.	64m ²	+/- 19m ²	62m ²	+/- 20m ²
• Ø bereinigter Kaufpreis in €/m ² Wfl.; +/- StAbw.	846 €	+/- 401 €	1.035 €	+/- 444 €

2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer

Zur Orientierung bzw. ergänzenden Plausibilisierung des Ergebnisses der Wertermittlung werden nachstehend Mietpreisausweisungen bzw. Kaufpreisausweisungen sowie Einschätzungen der stichtagsaktuellen Lage am lokalen Immobilienmarkt professioneller Marktteilnehmer benannt.

Ergänzender Hinweis:

Bei den Ausweisungen professioneller Marktteilnehmer handelt es sich um Durchschnittswerte, ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale, insbesondere ohne Angabe zu Baualter, Ausstattung, Konzeption und Vermietungszustand. Insofern sind in der Regel angemessene Zu- bzw. Abschläge auf die vorgenannten Mietpreisdaten zu kalkulieren.

Preisspiegel des IVD West e.V.**Wohnimmobilien 2022.⁸**

Für Gelsenkirchen werden folgende Kaufpreise (in €/m² Wfl.), bezogen auf Eigentumswohnungen (Bestand), bezugsfrei, ohne Garage benannt:

Daten erhoben im Jahr:	2021	2022
• Einfacher Wohnwert:	530 €/m ²	580 €/m ²
• Mittlerer Wohnwert:	1.050 €/m ²	1.150 €/m ²
• Guter Wohnwert:	2.100 €/m ²	2.300 €/m ²
• Sehr guter Wohnwert:	2.800 €/m ²	3.000 €/m ²
• Tendenz:	steigend	stagnierend

Für Gelsenkirchen werden folgende Monatsmieten (Bestand) je m² Wfl., bezogen auf Netto-Kaltmiete zu 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 70m² Wfl., zeitgemäße Ausstattung benannt:

Daten erhoben im Jahr:	2021	2022
• Einfacher Wohnwert:	5,00 €/m ²	5,30 €/m ²
• Mittlerer Wohnwert:	5,90 €/m ²	6,00 €/m ²
• Guter Wohnwert:	6,50 €/m ²	6,80 €/m ²
• Sehr guter Wohnwert:	9,50 €/m ²	10,00 €/m ²
• Tendenz	steigend	stagnierend

⁷ GMB 2022 des GAA Gelsenkirchen, Tab. 49

⁸ Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD West e.V. für NRW, Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2022

Internetportal ImmobilienScout24

Die nachstehenden Daten beziehen sich auf den Zeitraum Oktober 2017 bis September 2022 und räumlich auf das Postleitzahlengebiet des Bewertungsobjekts:

Mietangebote:

• Wohnungen:	> 90 bis 120 m ² Wfl.	>120 m ² Wfl.
• Anzahl der Mietangebote:	120	24
• Kaltmiete in €/m ² Wfl:	5,68 €	6,08
• Streuungsintervall (90%):	4,42 € bis 7,38€	4,81 € bis 7,74€

Kaufangebote:

• Wohnungen:	> 70 bis 120 m ² Wfl.	> 120 m ²
• Anzahl der Verkaufsangebote:	146	45
• Kaufpreis in €/m ² Wfl:	1.120 €	840 €
• Streuungsintervall (90%):	424 € bis 2.157 €	364 € bis 1.450 €

Immobiliennachfrage:

- Miete: Unterdurchschnittliche Mietnachfrage
- Kauf: Durchschnittliche Kaufnachfrage

Die Analyse berücksichtigt die Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag und stellt die Ergebnisse der einzelnen Postleitzahlengebiete ins Verhältnis zur Gesamtsumme aller Ergebnisse (BRD = 100).

Nachrichtlicher Hinweis:

Es ist berücksichtigen, dass es sich bei den vorgenannten Daten um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Preisen abweichen können. Nach sachverständiger Einschätzung liegen Angebotspreise in der Regel oberhalb der tatsächlich ausgehandelten Preise.

2.6.4 Marktüblich erzielbare Erträge

Gem. § 7 (1) ImmoWertV sind im Ertragswertverfahren grundsätzlich die marktüblich erzielbaren Erträge zur Ermittlung des jährlichen Rohertrages anzusetzen.

Die tatsächlich erzielten Erträge des Bewertungsobjekts sind anzuwenden, wenn diese bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung des Bewertungsobjekts marktüblich erzielt werden (§ 31 (1) ImmoWertV). Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Abschnitt 2.4 verwiesen.

Wohnungsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohnungen wird nach den Ausweisungen des Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2022) nachstehend abgeleitet. Die Wohnfläche entspricht der anliegenden Wohnflächenermittlung.

Mietableitung gem. Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2022)

	WE 6
Lage der Wohneinheit	Dachgeschoss
Wohnfläche je Wohneinheit	124 m ²
Mietrichtwert Baujahresgruppe I bis 1948 (4,94 €/m ² bis 5,76 €/m ²)	5,35 €/m ²
<u>Zu- und Abschläge:</u>	
- Gebäudezustand einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 €/m ²
- Aufzug (nicht vorhanden)	0,00 €/m ²
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)	-0,22 €/m ²
- Geschosslage (DG)	-0,06 €/m ²
- Badezimmerfenster (Tageslichtbad)	0,00 €/m ²
- Bodenbeläge (überwiegend einfache Qualität)	-0,15 €/m ²
- Barrierearme Dusche (nein)	0,00 €/m ²
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Wärmedämmung (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m ²
- Modernisierung Bad/ Innenausbau (vor mehr als 10 Jahren)	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Heizungsanlage (vor mehr als 10 Jahren)	0,00 €/m ²
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)	0,00 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete (SOLL-Miete) in €/m ² Wfl.	4,92 €/m ²

3. ERMITTLUNG des VERKEHRSWERTES

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken sowie Gewerbeobjekten zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks sind erst anschließend zu würdigen (§6 (2) ImmoWertV).

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die registrierten Kaufpreise bzw. über Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ableitung des Verkehrswerts wird im vorliegenden Bewertungsfall das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren angewendet.

Das Ertragswertverfahren bietet sich an, wenn Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung ihrer Vermietbarkeit und der hiermit einhergehenden Renditeerwartung beurteilt und gehandelt werden.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten sowie den für die Objektart typischen Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Das Vergleichswertverfahren bietet sich an, wenn zu Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts eine ausreichende Anzahl von Daten zu Kauffällen der letzten Jahre zur Verfügung stehen und somit ein direkter Bezug zu Kaufpreisen am lokalen Immobilienmarkt besteht.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten sowie Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

Zu Plausibilisierungszwecken werden in diesem Gutachten die Ergebnisse der Wertermittlung den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten durchschnittlichen Marktdaten hinreichend vergleichbarer Immobilien gegenübergestellt (indirekter Vergleich).

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z.B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten (z.B. reine Verkehrsflächen) vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine Kauffälle für vergleichbare Grundstücke in baureifem Zustand bekannt.

Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück innerhalb einer bestimmten Bodenrichtwertzone, welches mit den wesentlichen Grundstücksmerkmalen, die in der entsprechenden Bodenrichtwertzone vorherrschen, hinreichend übereinstimmt.

3.3.1 Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer Bodenrichtwertzone mit der Nutzungsart „gewerbliche Baufläche“. Aufgrund der abweichenden tatsächlichen Nutzung „Wohnen“ ist dieser Bodenrichtwert für die Ableitung des Verkehrswertes im vorliegenden Bewertungsfall nicht geeignet. Hilfsweise wird daher auf die östlich angrenzende, ebenfalls an der Wilhelminenstraße gelegen Bodenrichtwertzone (BRW-Nr. 2236200)⁹ Bezug genommen. Die Merkmale des Bewertungsgrundstücks entsprechen den in dieser Bodenrichtwertzone vorherrschenden Grundstücksmerkmalen mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit und sind somit für die Ableitung des Bodenwertes im vorliegenden Bewertungsfall geeignet.

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45881
Ortsteil	Schalke
Bodenrichtwertnummer	2236200
Bodenrichtwert	180 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Wilhelminenstraße

Tabelle 1: Richtwertdetails

⁹ BORIS-NRW; online-Zugriff am 13.01.2023

3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Der objektspezifische Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird aus dem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Sofern das Bewertungsgrundstück hinsichtlich seiner individuellen Merkmale von denen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht, werden diese durch angemessene Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Bodenwert der marktüblichen Grundstücksgröße

Wertrelevante Anpassungserfordernisse ergeben sich aufgrund der abweichenden Geschossflächenzahl (GFZ) des Bewertungsgrundstücks. Die vergleichsweise stärkere bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks schlägt sich in einem höheren Bodenrichtwert nieder. Grundlage für die Umrechnung ist der GFZ-Umrechnungskoeffizient, der den örtlichen Fachinformationen zum Bodenrichtwert zu entnehmen ist bzw. in der Anlage 5.1.2 dieses Gutachtens ausgewiesen wird.

Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Bodenrichtwert vor Anpassung	€/m ² 180
------------------------------	----------------------

Rentierliche Fläche

GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK)	GFZ	UK
A: Bewertungsgrundstück	1,51	1,24
B: Richtwertgrundstück	1,00	1,00
		1,24
Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B)		1,00

objektspezifischer Bodenwertansatz	€/m ² 223
------------------------------------	----------------------

3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird wie folgt ermittelt:

Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)

Fläche	Flur / Flurstücke	Größe in m ²	BW-Ansatz in €/m ²	Bodenwert in €
marktübliche Grundstücksgröße	1 / 44	586	223	130.678
sonstige Fläche	/			0
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks insgesamt			€	130.678

Nachstehend wird der Bodenwertanteil des zu bewertenden Miteigentumsanteils ausgewiesen:

Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts

Sondereigentum	Miteigentumsanteil	BW Gesamt-grundstück in €	BW-Anteil in €
SE 6	164 / 1.000	130.678	21.431

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist im allgemeinen Ertragswertverfahren zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die dem Bewertungsobjekt zugeordneten Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Bewertungsobjekt zu erzielendem Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des mit dem Bewertungsobjekt verbundenen rentierlichen Bodens (= für die angesetzten Erträge erforderliche Fläche) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Bewertungsobjekt entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Berechnung des Barwerts aller künftigen Erträge) der Ertragswert, der dem Bewertungsobjekt zuzuordnenden baulichen Anlagen ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Wertansätze im Einzelnen:

3.4.1 Jahresrohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Dies erfordert, dass neben der tatsächlich erzielten Miete (siehe Abschnitt 2.4.4) auch die marktüblich erzielbare Miete (siehe Abschnitt 2.6.4) festgestellt wird. Die tatsächlich erzielte Miete wird angesetzt, wenn sie der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.

Der Mietansatz erfolgt in Höhe der marktüblich erzielbaren Miete der Wohneinheit des Bewertungsobjekts. Diese wird entsprechend der ortsüblichen Vergleichsmiete aus dem stichtagsaktuellen Mietspiegel abgeleitet. Ergänzend wird auf die entsprechenden Ausführungen unter Abschnitt 2.6.4 verwiesen.

3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Bewirtschaftungskosten sachverständig und modellkonform, entsprechend den Ausweisungen des räumlich zuständigen Gutachterausschusses, in Ansatz gebracht.

3.4.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Hinsichtlich des Ansatzes der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.3.9 verwiesen.

3.4.4 Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz, der zur Ermittlung des Reinertrags am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Abwägung der allgemeinen Wertverhältnisse am zu Grunde zu legenden Grundstücksmarkt und wertbeeinflussender Abweichungen der Grundstücksmerkmale (§ 33 ImmoWertV).

Zur Objektart des Bewertungsobjekts (vermietetes Wohnungseigentum) weist der örtliche Gutachterausschuss im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht folgenden Liegenschaftszinssatz neben den Durchschnittswerten wertbestimmender Parameter aus. In der unteren Zeile werden diesen Durchschnittswerten die entsprechenden Daten des Bewertungsobjekts gegenübergestellt.

	Lage- qualität	RND in Jahren	W/Nfl. in m ²	Miete in €/m ²	Rohertrags- faktor	BWK	LZ
Durchschnittswerte	mittel	32	65	5,41 €	15,45	29,75%	3,30%
Standardabweichung		14	19	0,63 €	5,13	4,69%	1,63%
Bewertungsobjekt	mäßig	24	124	4,92 €			

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt innerhalb seiner ausgewiesenen Standardabweichung unter gewogener Berücksichtigung der relevanten Lagekriterien, der Objektkriterien und der Situation am lokalen Immobilienmarkt.

Auf jede der drei Kategorie-Gruppen entfällt ein Wägungsanteil von 1/3. Der jeweilige Wägungsanteil der Einzelkriterien ist der Spalte „Wägung“ zu entnehmen. Die Spalte „Wertung“ weist aus, mit welcher Wertungsnote die Ausprägung jedes Einzelkriteriums in Bezug auf die tatsächliche Situation des Bewertungsobjekts durch den Sachverständigen geschätzt wird. Die möglichen Wertungsnoten sind 0 - 1 - 2, entsprechend der Ausweisung in der untersten Zeile der Spalten zur „Ausprägung“. Auch Zwischenwertungen 0,5 - 1,5 sind möglich.

Gewogene Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Kategorie	Ausprägung			Wägung	Wertung	LZ-Anteil
<u>Lagekriterien</u>						
- Lagequalität	gut	mittel	mäßig	0,1905	2	1,06%
- Nutzbarkeit	gut	mittel	schlecht	0,1429	1,5	0,60%
<u>Objektkriterien</u>						
- RND	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw	0,0476	0,5	0,07%
- Wohnfläche	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw.	0,0476	2	0,26%
- Anzahl Nutzungseinheiten	weniger	durchschnittlich	mehr	0,0476	0,5	0,07%
- Grundmiete	< Mieterträge	marktüblich	> Mieterträge	0,0476	0,5	0,07%
- Baukonzeption	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,20%
- Ausstattungsqualität	gut	durchschnittlich	einfach	0,0476	1,5	0,20%
- Energet. Situation	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1	0,13%
<u>Marktsituation</u>						
- Vermietbarkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1,5	0,46%
- Verkäuflichkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1,5	0,46%
- Vorrangiges Investitionsmerkmal	Eigennutzung	Beides	Fremdnutzung	0,0556	2	0,31%
- Drittverwendbarkeit	gut	normal	schlecht	0,0556	1	0,15%
Wertungsnote	0	1	2	1,0000		4,04%
Auf das Bewertungsobjekt bezogener, gewogen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz:						4,04%

3.4.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)

(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)

Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Monatsmiete €
1	ETW Nr. 6	124	4,92 €/m ²	610
jährlicher Rohertrag			€	7.320
<u>Bewirtschaftungskosten</u>				
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	373	373
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	12,20	1.513
Betriebskosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	0,00	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	146
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	2.032
<i>BWK</i>			<i>in % des Jahresrohertrages</i>	
			27,8	
jährlicher Reinertrag			€	5.288
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	4,04	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-866
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	4.422
<i>mittlere Restnutzungsdauer</i>		<i>Jahre</i>	24,0	
<i>objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz</i>		<i>%</i>	4,04	
Kapitalisierungsfaktor				15,1847
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	67.147

3.4.6 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert entspricht der Summe aus dem Bodenwert der marktüblichen Grundstücksgröße und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wurden unter anderem marktübliche Mieten und ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz verwendet.

Es ist zu prüfen, ob sich die Lage am maßgeblichen Immobilienmarkt in dem Zeitraum der Datenermittlung bzw. Veröffentlichung der Datengrundlagen im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht und dem Wertermittlungstichtag wertrelevant verändert hat. Auf die Ausführungen zum Immobilienmarkt unter Abschnitt 2.6.2 wird ergänzend verwiesen. Der Entwicklung am Immobilienmarkt wird durch Schätzung einer angemessenen Marktanpassung Rechnung getragen.

3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein für das Baujahr typischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im Bewertungsfall sind folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertrelevant zu berücksichtigen:

- Ein Wertabschlag wegen vorhandener Baumängel / Bauschäden bzw. eines wertrelevanten Investitionsbedarfs am Sondereigentum wird in Höhe von 2.000 € pauschal geschätzt.
- Wertabschlag wegen der nicht geregelten Situation der WEG bei offenen Forderungen aus Hausgeldzahlungen einzelner Sondereigentümer sowie einer vergleichsweise geringen Erhaltungsrücklage. Die hiermit verbundenen Risiken werden mit einem pauschal geschätzten Wertabschlag in Höhe von 5% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	€	0
Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum-Nr. 6	€	-2.000
Wertabschlag wegen unregelter Situation der WEG	€	-3.357
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-5.357

3.4.9 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. Der Ertragswert errechnet sich somit abschließend wie folgt:

Ertragswert - Allgemeines Verfahren		
Bodenwert (marktübliche Fläche)	€	21.431
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	67.147
vorläufiger Ertragswert	€	88.578
Marktanpassungsfaktor		1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	88.578
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-5.357
Ertragswert	€	83.220

3.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§25 ImmoWertV). Die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Die Grundstücksmerkmale der Vergleichsobjekte müssen mit denen des Bewertungsobjekts hinreichend genau übereinstimmen. Zudem sollen nur Vergleichskauffälle herangezogen werden, deren Vertragszeitpunkt (Kaufdatum) hinreichend genau mit dem Wertermittlungstichtag übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV).

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäundefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen.

Auch Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV dar. Bei ihnen handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie können somit als Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV herangezogen werden.

Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der vorläufige Vergleichsfaktor auf Grundlage einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss ermittelt. Hierzu werden die nachstehenden Kauffalldaten hinreichend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbarer Eigentumswohnungen zu Grunde gelegt:

Lfd. Nr. Kauffall	Beschreibung der Stichprobe Kaufpreise von bebauten Grundstücken (ETW)					Kaufpreis €/m ² WF
	Kaufdatum	Lagewert (€/m ²)	Baujahr	Wohnfläche (m ²)	Kaufpreis (€)	
1	30.09.2019	370	1952	120	85.000	708
2	15.12.2020	370	1952	120	136.000	1.133
3	28.12.2017	450	1950	120	105.000	875
4	17.08.2018	450	1950	106	80.000	755
5	17.12.2018	450	1950	109	80.000	734
8	22.05.2018	190	1950	104	60.000	577
9	16.04.2020	190	1950	104	33.000	317
11	18.10.2022	230	1952	106	117.000	1.104
12	18.10.2022	230	1952	105	117.000	1.114
13	21.11.2022	230	1952	105	115.000	1.095
15	23.03.2017	195	1950	104	45.000	433
20	22.12.2017	200	1953	100	75.000	750
21	15.06.2018	235	1952	110	30.000	273
22	31.07.2018	235	1952	110	145.000	1.318
23	22.03.2018	260	1946	104	40.000	385
Mittelwert	05.08.2019	285,7	1951	108,5	84.200	771,40
Standardabweichung		101,49	1,73	6,50	37.481,81	331,31
Variationskoeffizient		0,36	0,00	0,06	0,45	0,43
Daten des WE-Objekts:	WE-Stichtag 02.12.2022	180,0	1946	124,0		

Die Ableitung des auf das Bewertungsobjekt bezogenen Vergleichspreises, der den vorläufigen Vergleichsfaktor gem. § 20 ImmoWertV darstellt, erfolgt unter Verwendung geeigneter Umrechnungskoeffizienten.

Der Zeit-Index entspricht dem im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlichten Preisindex für Eigentumswohnungen. Der ausgewiesene Wert bezieht sich immer auf den Jahresdurchschnitt. Zur hinreichend genauen Ableitung der unterjährigen Entwicklung des Index erfolgt eine lineare Interpolation, jeweils bezogen auf den Wert des Folgejahres. Die noch nicht im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Werte für das laufende Jahr werden nach Einschätzung des Sachverständigen hilfsweise entsprechend der Entwicklung des vom statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für Wohnimmobilien, Eigentumswohnungen in kreisfreien Großstädten, Stand 03. Quartal 2022 in Ansatz gebracht.¹⁰

¹⁰ siehe Grundstücksmarktbericht 2022, Seite 66

Gelsenkirchen GMB 2022: Preisindex ETW; Weiterverkauf

Jahr	Monat	lineare Interpolation	Jahr	Monat	lineare Interpolation
2017	1	94,50	2020	1	113,50
	2	94,58		2	114,25
	3	94,67		3	115,00
	4	94,75		4	115,75
	5	94,83		5	116,50
	6	94,92		6	117,25
	7	95,00		7	118,00
	8	95,42		8	120,08
	9	95,83		9	122,17
	10	96,25		10	124,25
	11	96,67		11	126,33
	12	97,08		12	128,42
2018	1	97,50	2021	1	130,50
	2	97,92		2	132,58
	3	98,33		3	134,67
	4	98,75		4	136,75
	5	99,17		5	138,83
	6	99,58		6	140,92
	7	100,00		7	143,00
	8	100,75		8	143,96
	9	101,50		9	144,92
	10	102,25		10	145,88
	11	103,00		11	146,84
	12	103,75		12	147,80
2019	1	104,50	2022	1	148,76
	2	105,25		2	149,72
	3	106,00		3	150,68
	4	106,75		4	151,64
	5	107,50		5	152,60
	6	108,25		6	153,56
	7	109,00		7	154,52
	8	109,75		8	155,48
	9	110,50		9	156,44
	10	111,25		10	157,40
	11	112,00		11	158,36
	12	112,75		12	159,32

Die Anpassung der Lagequalität erfolgt auf Basis von Bodenrichtwerten. Hierzu wird der Quotient aus dem Bodenrichtwert des jeweiligen Kauffalles und dem Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts gebildet und als Faktor zu Grunde gelegt.

Da die einzelnen Vergleichsobjekte hinreichend genau dem Baujahr des Bewertungsobjekts entsprechen, ist diesbezüglich keine Wertanpassung erforderlich.

Da alle Wohnungen eine Wohnfläche von > 100m² aufweisen, ist eine Anpassung der Wohnfläche nach Einschätzung des Sachverständigen nicht erforderlich.

Lfd. Nr. Kauffall	Kaufpreis €/m² WF	Umrechnungskoeffizienten (UK) (aus Grundstücksmarktberichten der GAA)				Vergleichspreis abgeleitet €/m²
		UK Zeit-Index	UK Lagewert/BRW	UK Baujahr	UK Wohnfläche	
1	708	110,50	2,06	1,00	1,00	496,84
2	1.133	128,42	2,06	1,00	1,00	684,02
3	875	97,08	2,50	1,00	1,00	574,39
4	755	100,75	2,50	1,00	1,00	477,39
5	734	103,75	2,50	1,00	1,00	450,82
8	577	99,17	1,06	1,00	1,00	878,07
9	317	115,75	1,06	1,00	1,00	413,76
11	1.104	157,40	1,28	1,00	1,00	874,36
12	1.114	157,40	1,28	1,00	1,00	882,69
13	1.095	158,36	1,28	1,00	1,00	862,34
15	433	94,67	1,08	1,00	1,00	672,16
20	750	97,08	1,11	1,00	1,00	1.107,76
21	273	99,58	1,31	1,00	1,00	334,22
22	1.318	100,00	1,31	1,00	1,00	1.608,61
23	385	98,33	1,44	1,00	1,00	431,43
Mittelwert	771,40					716,59
Standardabweichung	331,31					334,57
Variationskoeffizient	0,43					0,47
Daten des WE-Objekts:		159,32	1,00	1,00	1,00	

3.5.2 Vorläufiger Vergleichswert

Aus dem zuvor ermittelten Vergleichsfaktor ergibt sich in Bezug auf die Wohnfläche des Bewertungsobjekts der vorläufige Vergleichswert.

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert wird unter Ansatz des angemessenen objektartspezifischen Preisindex ermittelt, so dass die aktuelle Marktlage berücksichtigt wird. Insofern entspricht der vorläufige Vergleichswert ohne weitere Anpassung dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert.

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst. Bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beizumisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, entsprechend dem Ansatz im Ertragswertverfahren (siehe Abschnitt 3.4.8), in Ansatz gebracht.

3.5.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung des Werteinflusses durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie folgt:

Vergleichswertermittlung (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Objektart		ETW 6
Wohn-/Nutzfläche, Anzahl	m ²	124
x Vergleichsfaktor (inkl. Anteil für Bodenwert und Außenanlagen)	€/m ²	717
vorläufiger Einzel-Vergleichswert	€	88.908
Marktanpassungsfaktor		1,00
Marktanpassung	€	0
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	€	88.908
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum-Nr. 6	€	-2.000
- Wertabschlag wegen unregelmäßiger Situation der WEG	€	-3.357
Vergleichswert	€	83.551

4. VERKEHRSWERT

4.1 Ergebniszusammenstellung

Einzelergebnisse

Nutzungseinheit	ETW Nr. 6
Bodenwertanteil (marktübliche Grundstücksgröße)	21.431 €
Rohertrag im Jahr	7.320 €
Reinertrag im Jahr	5.288 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.357 €
davon Bodenwert (zusätzliche Flächen)	0 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	88.578 €
Ertragswert	83.220 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	88.908 €
Vergleichswert	83.551 €

4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung

Datenvergleich	Bewertungsobjekt	GMB 2022 zu ETW (vermietet); StAbw
Ø Wohnfläche (Wfl.) in m ²	124	62; +/- 20
Ø Baujahr (Wiederingebrauchnahme)	1946	1946 bis 1960
Ø bereinigter Kaufpreis je m ² Wfl.		1.035 €; +/- 444 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert* je m ² Wfl.	714 €	
Marktangepasster vorl. Vergleichswert* je m ² Wfl.	717 €	
Ø Rohertragsfaktor * (Marktangepasster vorl. EW / Rohertrag)	12,1	15,45; +/- 5,13

* ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezif. Grundstücksmerkmalen u. Grunderwerbsnebenkosten

Zunächst ist festzustellen, dass die Verfahrensergebnisse nahe beieinander liegen und sich somit zunächst gegenseitig bestätigen.

Grundlage im Vergleich zu den im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten objektarttypischen Marktdaten sind die marktangepassten vorläufigen Verfahrensergebnisse. Diese verhalten sich unter Berücksichtigung der Lage- und Objektqualität des Bewertungsobjekts im Ergebnis angemessen unterdurchschnittlich zu den ausgewiesenen Durchschnittswerten.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Daten professioneller Marktteilnehmer die Miet- und Kaufpreisdaten zu dem Bewertungsobjekt grundsätzlich bestätigen.

Die Wertausweisungen des Bewertungsobjekts werden zudem durch die nachstehend aufgeführte komprimierte Wertung zum Wertermittlungsstichtag bestätigt.

Die Wertermittlung ist somit plausibel.

4.3 Komprimierte Wertung

Zusammenfassend werden die wesentlichen Qualitäten des Bewertungsobjekts, unter Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zum Wertermittlungsstichtag wie folgt gewertet:

- **Lagequalität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der einfachen Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
- **Objektqualität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreie Nutzbarkeit und einer unterdurchschnittlichen Ausstattung, bei einer mutmaßlich durchschnittlichen Energieeffizienz des Wohnhauses.
- **Vermietbarkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
- **Verkäuflichkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit durchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

4.4 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des einzelnen Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. (§ 6 (1) ImmoWertV).

Der Bodenwert wird im indirekten Vergleichswertverfahren durch Nutzung des für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwertes ermittelt.

Die Marktlage ist beim Ertragswertverfahren insbesondere durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes und beim Vergleichswertverfahren durch Anwendung eines marktkonformen Vergleichsfaktors auf Basis aktueller Kauffälle zu mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbaren Immobilien, bei Verwendung angemessener Umrechnungskoeffizienten, berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Dem Ertragswertverfahren ist gegenüber dem Vergleichswertverfahren aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten ein höheres Gewicht beizumessen.

	Wertansatz	Gewichtung	gewogener Wert
Ertragswert	83.220 €	60%	49.932 €
Vergleichswert	83.551 €	40%	33.420 €
Gewogenes Ergebnis			83.352 €

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Recherchen, allerdings ohne Berücksichtigung etwaiger in Abt. II des Grundbuchs eingetragener Rechte und Lasten -insofern unbelastet-, zum Wertermittlungstichtag wie folgt festgestellt:

Verkehrswert -unbelastet-	ETW -Nr. 6
zum Stichtag 02.12.2022 gerundet	83.000 €

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

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Bottrop, den 19.01.2023

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

5. ANLAGEN

5.1 Baudatenberechnung

Die Baudaten wurden auf Basis vorliegender Bauunterlagen durch den Sachverständigen neu ermittelt. Die Flächenangaben wurden anhand der weiteren Unterlagen plausibilisiert und für in Ordnung befunden.

Die ausgewiesenen Baudaten und Wohn-/Nutzflächen sind nur im Zusammenhang mit dieser Wertermittlung zu verwenden und für eine Nutzung in anderem Zusammenhang nicht geeignet. Für jede Verwendung außerhalb dieses Gutachtens übernimmt der Sachverständige keine Haftung.

5.1.1 Baudaten

Die nachstehenden Baudaten beziehen sich auf die baulichen Anlagen insgesamt.

Berechnung der Baudaten

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Z	Bebaute Fläche in m ²	Z	Geschoss- fläche in m ²
Mehrfamilienwohnhaus							
KG, EG, 1.OG, 2.OG, DG	17,20	11,00	189,20	1	189,20	3,75	709,50
KG, EG (Hofdurchfahrt)	3,10	11,00	34,10	0	0,00	-1,00	-34,10
Anbau Sanitärbereich, EG	5,62	8,10	45,52	1	45,52	1,00	45,52
Anbau Wohnbereich / Lager, EG	6,00	22,51	135,06	1	135,06	1,00	135,06
Anbau, KG	6,20	9,50	58,90	0	0,00	0,00	0,00
Lager	6,15	5,86	36,04	1	36,04	0,00	0,00
Garage / Lager	5,09	5,99	30,49	1	30,49	0,00	0,00
Anbau Treppenhaus 1.OG - DG	4,40	2,24	9,86	0	0,00	2,75	27,10
Bewertungsobjekt gesamt					436,31		883,09

5.1.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Quotient aus Geschossfläche und (rentierlicher) Grundstücksfläche.

Es handelt sich um eine Verhältniszahl von Quadratmeter Geschossfläche zu Quadratmeter Grundstücksfläche. Die GFZ wird im Rahmen der Bodenwertermittlung wertrelevant berücksichtigt.

Sie entspricht der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) gem. ImmoWertV.

Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche	883
: Grundstücksfläche	586
= Geschossflächenzahl (GFZ)	1,51

5.1.3 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts wurde auf Grundlage vorliegender Grundrisszeichnungen und eines groben Aufmaßes im Rahmen des Ortstermins mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit neu ermittelt.

Die nachstehende Flächenermittlung ist ausschließlich mit diesem Gutachten zu verwenden. Für jede andere Nutzung wird die Haftung ausgeschlossen.

Wohn-/ Nutzflächenermittlung

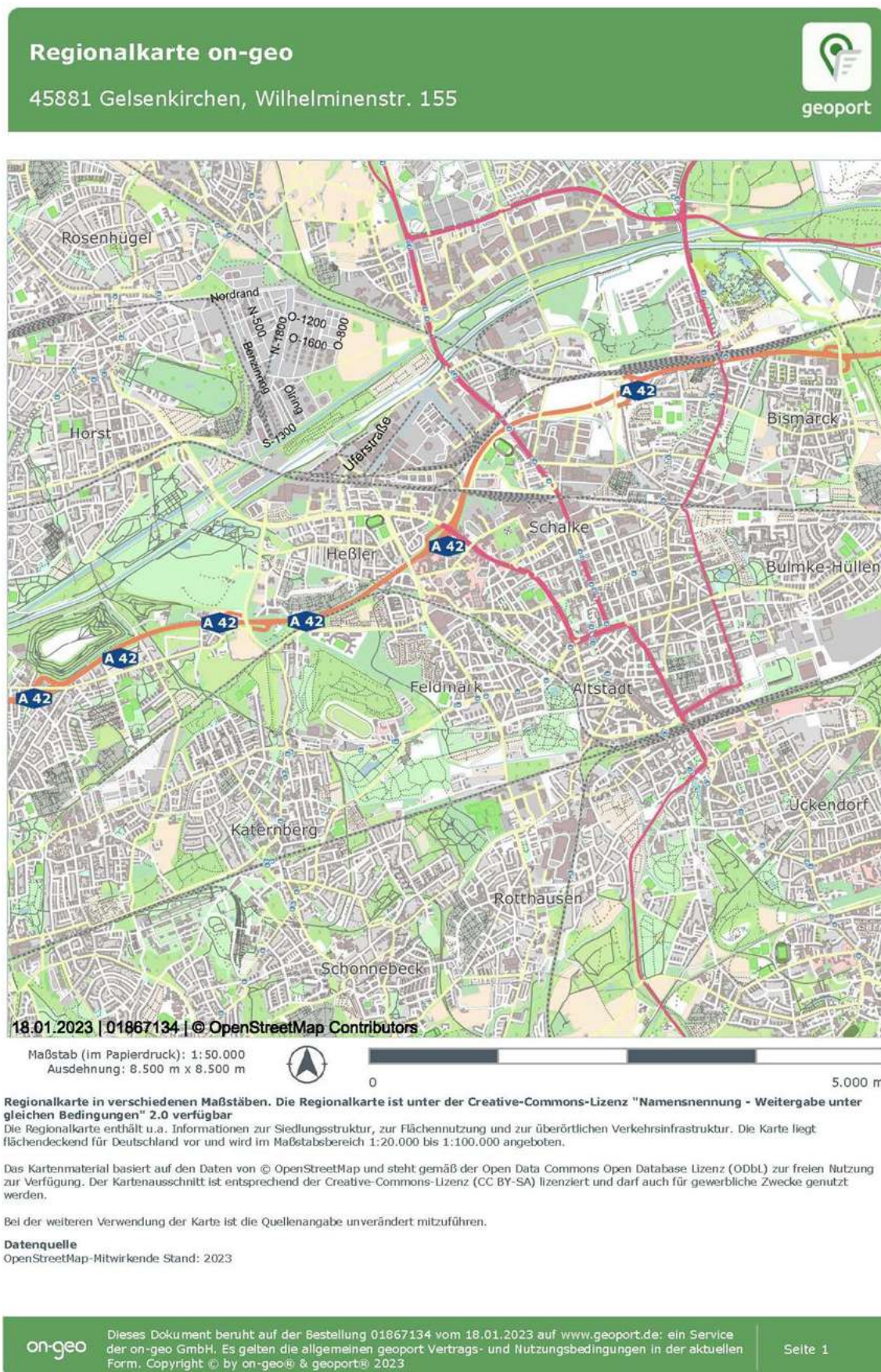
Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Fakt.	Wfl. in m ²
<u>WE 6 im Dachgeschoss</u>					
Treppenraum (Podest / Abstellraum)	3,50	1,84	6,44	1	6,44
Flur	2,16	2,56	5,53	1	5,53
Kind (rechts hinten)	3,00	3,84	11,52	1	11,52
Dachschrägenabzug (<1m)	1,76	0,15	0,26	-1	-0,26
Dachschrägenabzug (1m bis <2m)	1,76	0,75	1,32	-0,5	-0,66
Kind (rechts vorne)	1,81	2,70	4,89	1	4,89
Kind (rechts vorne)	2,99	4,87	14,56	1	14,56
Kaminabzug	0,55	0,15	0,08	0	0,00
Dachschrägenabzug (1m bis <2m)	0,55	1,75	0,96	-0,5	-0,48
Dachschrägenabzug (1m bis <2m)	0,25	3,98	1,00	-0,5	-0,50
Dachschrägenabzug (<1m)	0,15	0,35	0,05	-1	-0,05
Diele / Küche	3,61	3,97	14,33	1	14,33
Schlafzimmer (mitte vorne)	3,66	4,17	15,26	1	15,26
Ankleideraum	4,17	0,98	4,09	1	4,09
Dachschrägenabzug (<1m)	0,67	0,15	0,10	-1	-0,10
Dachschrägenabzug (1m bis <2m)	0,67	0,75	0,50	-0,5	-0,25
Kaminabzug	0,94	0,42	0,39	-1	-0,39
Wohn-/Esszimmer	3,47	3,13	10,86	1	10,86
Wohn-/Esszimmer	3,61	5,20	18,77	1	18,77
Dachschrägenabzug (<1m)	3,47	0,15	0,52	-1	-0,52
Dachschrägenabzug (1m bis <2m)	3,47	0,75	2,60	-0,5	-1,30
Zimmer (links vorne)	3,15	4,66	14,68	1	14,68
Dachschrägenabzug (<1m)	0,60	0,15	0,09	-1	-0,09
Dachschrägenabzug (1m bis <2m)	0,60	0,75	0,45	-0,5	-0,23
Kaminabzug	0,15	1,45	0,22	-1	-0,22
Bad/WC	2,71	3,34	9,05	1	9,05
Kaminabzug	0,20	0,45	0,09	0	0,00
Dachschrägenabzug (<1m)	1,25	0,15	0,19	-1	-0,19
Dachschrägenabzug (1m bis <2m)	1,25	0,75	0,94	-0,5	-0,47

Wohnfläche Bewertungsobjekt

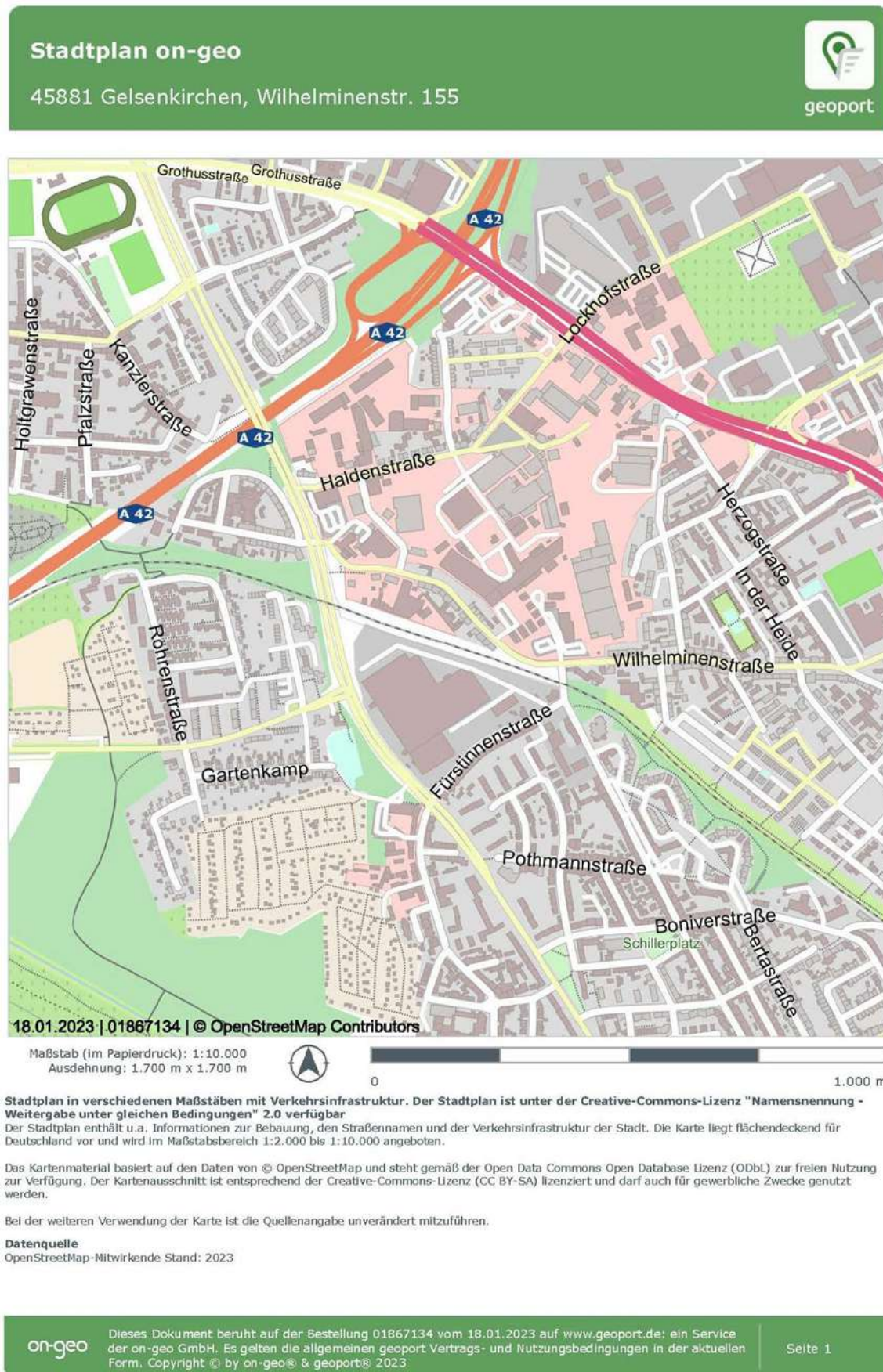
124,27

5.2 Lageinformationen

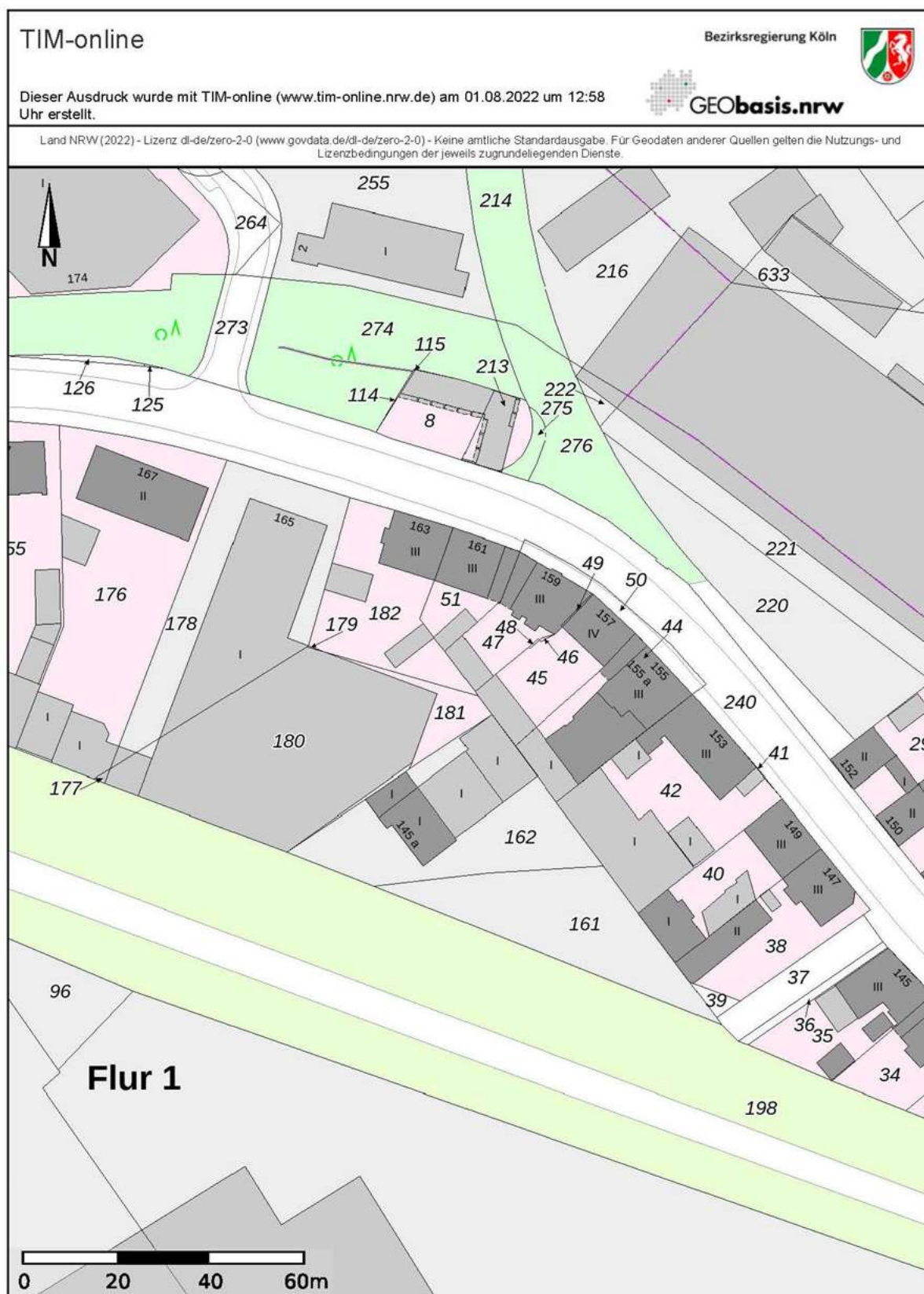
5.2.1 Regionalplan



5.2.2 Stadtplan



5.3 Flurkarte



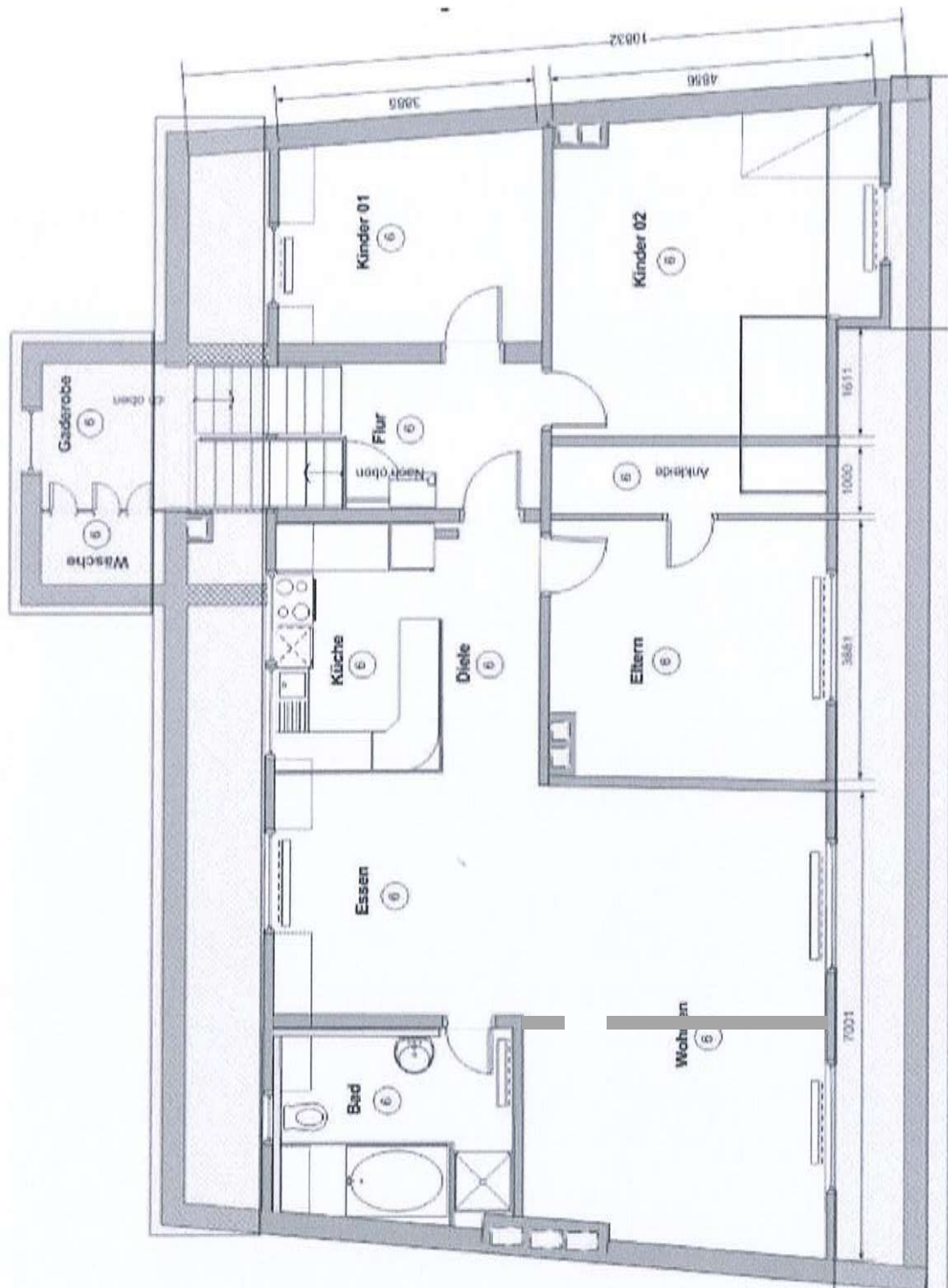
Die Flächendarstellung ist nicht maßstabsgerecht!

5.4 Gebäudezeichnungen

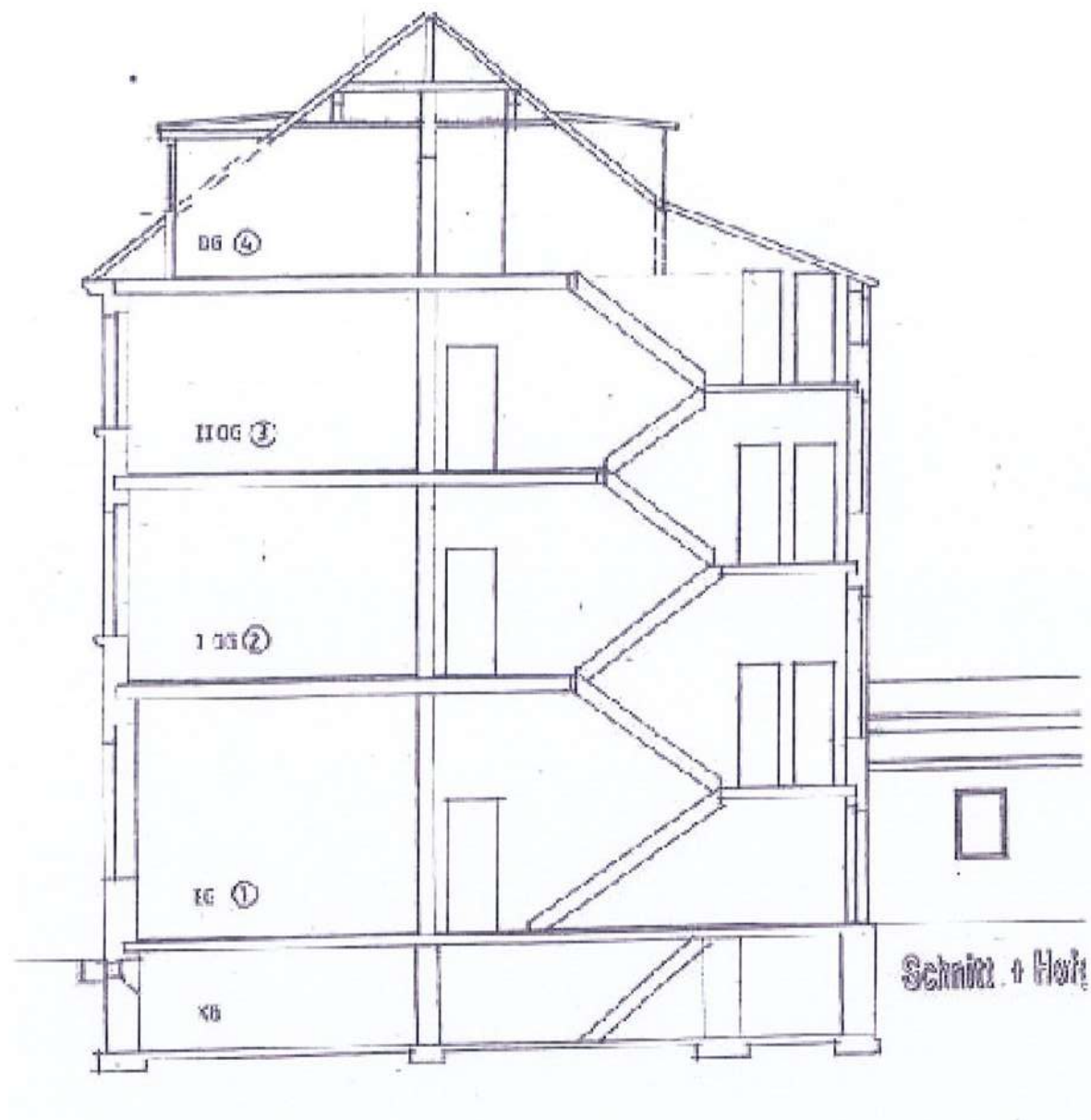
Hinweis:

Die Darstellungen entsprechen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit.

Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt



5.5 Fotodokumentation



Straßenansicht mit Blick auf das Bewertungsobjekt.



Hofdurchfahrt mit Briefkastenanlage.



Hofdurchfahrt mit Blick auf die Hauseingangstür und das Hoftor.



Treppenhaus im EG mit Blick auf die Hauseingangstür.



Blick vom Flur in den Treppenraum.



Blick auf die Wohnungsabschlusstür und den oberen Treppenlauf mit geringer lichter Höhe.



Blick vom Treppenraum in den Flur.



Zählertafel mit Elektro-Unterverteilung.



Gas-Therme (Heizung und Warmwasser)



Hofseitiges Kinderzimmer.



Straßenseitiges Kinderzimmer.



Küche mit Zugang zum Schlafzimmer.



Küche als Durchgangszimmer mit Blick auf die Diele.



Schlafzimmer mit Blick auf den Zugang zur Abstellkammer.



Wohn-/Esszimmer als Durchgangszimmer.



Bad/WC



Bad/WC



Bad/WC mit Dusche.



Schimmel unter der Decke des Bad/WC.



Beispiel für Schäden an Türen.



Blick in den Spitzboden.