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

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

Sachverständigenbüro Tettenborn Veit **Tettenborn**

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

Verkehrswertgutachten

Nr. MAR-0223-WE6

für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 6** im 1. Obergeschoss mit Kellerraum
Scheideweg 63e, 45896 Gelsenkirchen
im Auftrag des Amtsgerichts Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 028/22**
zum Stichtag 06.01.2023

Ermittelter Gesamtverkehrswert **56.000 €**

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

Einzelverkehrswerte:	
Lfd. Nr. 1 Wohnung Nr. 6	54.775 €
Lfd. Nr. 2 zu 1	140 €
Lfd. Nr. 3 zu 1	40 €
Lfd. Nr. 4 zu 1	15 €
Lfd. Nr. 5 zu 1	231 €
Lfd. Nr. 6 zu 1	4 €
Lfd. Nr. 7 zu 1	697 €
Lfd. Nr. 8 zu 1	98 €

Marl, den 24.02.2023

Inhaltsverzeichnis

Seite

AUF EINEN BLICK **3**

1 ALLGEMEINE ANGABEN **4**

2 BESTANDSANALYSE **8**

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen 8

2.2 Mikrolage Scheideweg 10

2.3 Grundstück 11

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation 13

2.5 Privat-rechtliche Situation 16

2.6 Bauliche Anlagen 20

2.7 Flächen- und Massenangaben 25

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit 26

3 WERTERMITTLUNG **27**

3.1 Bewertungsmodell 28

3.2 Bodenwertermittlung 30

3.3 Ertragswertermittlung 32

3.4 Vergleichswertverfahren 39

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 44

4 VERKEHRSWERT **46**

4.1 Verfahrenswahl 46

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH **47**

AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES **48**

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS **50**

5 ANLAGEN **51**

5.1 Protokolle der Ortsbesichtigungen

5.2 Stadtplan

5.3 Luftbild

5.4 Katasterplan

5.5 Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung

5.6 Energieausweis aus Altgutachten

5.7 Auszug aus der Teilungserklärung

5.8 Baulastunterlagen aus Altgutachten

5.9 Fotos der Ortsbesichtigung

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Sondereigentum Wohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss mit Kellerraum	
Ortstermine		24.10.2022 und 06.01.2023
Wertermittlungsstichtag		06.01.2023
Objektadresse	Scheideweg 63e 45896 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstücke	12 / 169, 170, 208, 213, 209, 214, 210, 211, 212	
Objektinformationen	Baujahr	1969
	Alter	54 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	26 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße (Anteil)	84 m²
	bebaute Fläche Gebäude	375 m²
	Geschossfläche (GFZ)	2.257 m²
	Bruttogrundfläche	2.257 m²
	Wohnfläche	91 m²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	185 €/m²
	Bodenwert (relativ)	222 €/m²
	Bodenwert (absolut)	19.000 €
	Bodenwert (anteilig)	19.000 €
1. Verfahren	vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	80.000 €
2. Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	79.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	80.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 24.000 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	56.000 €

Ermittelter Gesamtverkehrswert **56.000 €**

Einzelverkehrswerte:

Lfd. Nr. 1 Wohnung Nr. 6	54.775 €
Lfd. Nr. 2 zu 1	140 €
Lfd. Nr. 3 zu 1	40 €
Lfd. Nr. 4 zu 1	15 €
Lfd. Nr. 5 zu 1	231 €
Lfd. Nr. 6 zu 1	4 €
Lfd. Nr. 7 zu 1	697 €
Lfd. Nr. 8 zu 1	98 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Frau Mayer Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen
Aktenzeichen:	005 K 028/22
Auftrag vom:	23.08.2022
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 592/10.000stel Miteigentumsanteils an dem im Rechtssinne einheitlichen Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstücke 169 und 170 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 208 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 213 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 209 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 214 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 210 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 211 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 212 an dem Grundstück Scheideweg 63e, 45896 Gelsenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss mit Kellerraum. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.
Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss mit Kellerraum Scheideweg 63e 45896 Gelsenkirchen

Grundbuch:	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	19642
Kataster:	Gemarkung	Buer
	Flur	12
	Flurstücke	169, 170, 208, 213, 209, 214, 210, 211, 212

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

Ortstermine:

Der 1. Ortstermin hat stattgefunden am: 24.10.2022

Teilnehmer:

- der Sachverständige Tettenborn

Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Bei dem Ortstermin wurde der Zugang zum Treppenhaus und zu Teilen des Kellers von einem Mitbewohner des Hauses ermöglicht. Nicht zu besichtigen waren die Technikräume, da zu diesen Räumen kein Zutritt möglich war. Mieter wurden beim Ortstermin nicht angetroffen.

Zwischenzeitlich konnten Kontaktdaten zu dem jetzigen Mieter recherchiert werden, sodass ein zweiter Ortstermin vereinbart wurde.

Der 2. Ortstermin hat stattgefunden am: 06.01.2023

Teilnehmer:

- die Mieter
- der Sachverständige Tettenborn

Bei diesem Ortstermin konnten das Sondereigentum (Wohnung) und die allgemeinen Räumlichkeiten, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Nicht zu besichtigen waren die Technikräume, da zu diesen Räumen kein Zutritt möglich war.

Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos der Wohnung werden auf Wunsch der Mieter dem Gutachten **nicht** beigefügt.

Der Sachverständige hat Anfang 2020 in mehreren Verfahren andere Wohnungen in dem Objekt bewertet. Unterlagen aus diesem Gutachten, u.a. Behördenauskünfte, werden soweit wie möglich für diese Bewertung modifiziert übernommen. Ergänzende Unterlagen wurden von hier beschafft, bzw. aus der Teilungserklärung entnommen.

Stichtag:

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 06.01.2023

Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag des 2. Ortstermins.

Unterlagen:

Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts	vom 23.08.2022
- Grundbuchauszug	vom 23.08.2022

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde	vom 26.08.1952
- Bewilligungsurkunde	vom 27.04.1960
- Teilungserklärung	vom 14.05.1992
- Protokoll der Eigentümerversammlung	vom 22.08.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster	aus Altgutachten
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen	aus Altgutachten
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge	vom 30.11.2022
- Auskunft zu den Baulasten	aus Altgutachten
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen	vom 14.09.2022
- Energieausweis	vom 03.06.2013
- Auskunft aus dem Altlastenkataster	aus Altgutachten
- Auskunft zur Wohnungsbindung	vom 14.09.2022
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht	aus Altgutachten
- Auskunft der Wohnungsverwaltung	vom 13.09.2022
- Mietvertrag vom Zwangsverwalter	vom 05.12.2022

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

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

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen (Installationen Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft. In diesem Gutachten wurden nur solche Schäden aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich erkennbar und zugänglich waren. Bei einem abweichenden Kenntnisstand wird im Gutachten näher darauf eingegangen.

Das Objekt wurde nicht auf versteckte Schäden, tierische Schädlinge oder gesundheitsschädigende Baumaterialien untersucht. In diesem Gutachten wurden solche Schäden nur insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich erkennbar und zugänglich waren.

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

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

Mehrere Grundstücke

Die zu bewertende Immobilie besteht aus mehreren Grundstücken, im Sinne des formalen Grundstücksbegriffs. Hierunter wird ein vermessener und näher bezeichneter Teil der Erdoberfläche verstanden, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes mit einer eigenen Nr. als Grundstück geführt wird. In diesem Fall sind in dem Grundbuch 8 Grundstücke bezeichnet. Um in dem Gutachten eine bessere Verständlichkeit zu erreichen, wird das Synonym Grundstück verwendet, was alle im Grundbuch aufgeführten Grundstücke bezeichnet. Für das Gericht erfolgt eine Einzelbewertung der jeweils unter einer lfd. Nr. im Grundbuch gebuchten Grundstücke am Ende des Gutachtens.

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
BauGB:	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
BauO NRW:	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
WEG:	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34) geändert.
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022

- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 85 Seiten, inklusive 9 Anlagen und 20 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:

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

In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.

Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben nicht mit Ausnahme von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.

Arbeitslosenquote:

Bund: 5,7%; NRW: 7,2%; Stadt Gelsenkirchen: 14,9% (1/2023)

Kaufkraft:

Kaufkraft 2021 = 78,6 (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007)

Verkehrsanbindung:

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

Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.

Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.

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

Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.

Demografie Gelsenkirchen:

Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist von dem Jahr 2017 von 262.528 auf 260.126 (31.12.2021) zurückgegangen. Dies entspricht einem Rückgang von -0,91%. Nach Prognosen des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) gehört Gelsenkirchen zu den Kommunen mit dem stärksten Einwohnerrückgang bis zum Jahr 2029. In mehreren, jedoch älteren Studien wird für Gelsenkirchen ein Rückgang der Einwohnerzahl prognostiziert. Nach der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW-Bank 2020 sinkt die Einwohnerzahl. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18- bis 25-jährige) und die Familiengründer (25- bis 44-jährige) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).

Immobilienmarkt:

Seit 03/2020 prägt die Corona-Krise und seit 02/2022 der Ukrainekrieg das soziale und wirtschaftliche Leben. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich ab der zweiten Jahreshälfte 2021 im Bereich erhöhter Inflationsraten und einer Rohstoffknappheit. Diese Faktoren führten zu einer weiter steigenden Nachfrage nach Sachwerten, also auch nach Immobilienprodukten, was wiederum steigende Immobilienpreise im Jahr 2021 zur Folge hatte. Da die bevorzugten Standorte schon von einem hohen Preisniveau geprägt sind, verstärkt sich auch die Nachfrage in Nebenstandorten wie in kleineren Städten, und es drängen immer mehr Privatinvestoren auf den Markt. Der Bulwiengesa–Immobilienindex 2022 stieg um 4,6% (Vorjahr 3,6%). Hierbei stieg das Segment der Wohnimmobilien gegenüber den Vorjahren (teils) deutlich, 1a Handelsimmobilien hingegen sind seit 4 Jahren rückläufig.

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

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

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

Die Mietentwicklung wird in vielen Quellen kritisch gesehen. So wird erwartet, dass die Mieten im unteren Bereich stagnieren. Die Neumieten (Median) liegen gemäß Auswertungen der NRW Bank[2] bei 9,30 €/m² und für Bestandsimmobilien in der Weitervermietung bei 5,93 €/m²und somit unterhalb der übrigen Städte im Ruhrgebiet. Aufgrund des für eine Großstadt verhältnismäßig hohen Angebots von Mietwohnungen wird hier kein signifikantes Mietsteigerungspotenzial gesehen.

Gelsenkirchen rangiert bezüglich der prognostizierten Zukunftsaussichten insgesamt auf Rang 393 von 401 und liegt somit im unteren Bereich aller Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland.[3] Dies hat auch Auswirkungen auf den lokalen Immobilienmarkt. So gehört Gelsenkirchen zu den schwächeren Immobilienmärkten mit einem verhältnismäßig geringen Preisniveau, wobei auch hier merkliche Preissteigerungen im Jahr 2021 spürbar waren. Für das Geschäftsjahr 2022 wird keine weitere Preissteigerung erwartet. Die Mieten hingegen haben angezogen.

[2] Gelsenkirchen Wohnungsmarktprofil 2021; NRW Bank; Download [www.nrwbank.de]; aktualisiert am 08.06.2022
[3] Quelle[https://www.handelsblatt.com/infografiken/prognos-zukunftsatlas-2022/28715856.html]; aktualisiert am 12.01.2023

2.2 Mikrolage Scheideweg

Stadtteil Scholven:

Scholven mit rd. 9.000 Einwohnern bildet mit den Stadtteilen Buer und Hassel den Stadtbezirk Nord, liegt am nördlichen Stadtrand und grenzt an die benachbarten Städte Gladbeck, Dorsten und Marl. Nach wie vor ist der Stadtteil industriell geprägt, insbesondere durch eine Großraffinerie und das Kraftwerk Scholven und die Gipskartonherstellung. Der Stadtteil verfügt über 3 Schulen (2 Grundschulen, 1 Hauptschule). Die Einwohneranzahl ist rückläufig. Scholven gehört zu den schwächer nachgefragten Lagen in Gelsenkirchen.

Zentralität:

Im Stadtteil Scholven. Bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen-Buer sind es ca. 4,5 km. Die Wohnanlage befindet sich am westlichen Rand der Stadt Gelsenkirchen im Übergang nach Gladbeck. Das Stadtzentrum Gladbeck ist in ca. 2,7 km zu erreichen. In Sichtweite befindet sich das Industriegebiet Scholven.

Erreichbarkeit:

Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, beidseitigen Parkbuchten, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie vereinzeltem Baumbestand. Fahrradwege sind auf der Straße markiert. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand.

Entfernungen:	- Bundesstraße	ca. 3,4 km (B224)
	- Autobahn	ca. 3,4 km (A52)
	- Bus	fußläufig erreichbar
	- Bahnanschluss	Bhf. Gladbeck-Zweckel ca. 1,0 km

Das Grundstück liegt direkt an der Straße Scheideweg, ist jedoch nur über einen kleinen Miteigentumsanteil direkt an die Straße Scheideweg angebunden. Die Wohnanlage liegt in zweiter Reihe und ist von der Straße kaum sichtbar. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden.

Es handelt sich um eine Ortsdurchfahrt mit einem dementsprechenden Verkehrsaufkommen und Immissionen.

Umfeld:

Überwiegend II bis III-geschossige Wohnbebauung aus der Nachkriegszeit in konventioneller Bauweise. Die Wohnanlage, in der die zu bewertende Wohnung liegt, bildet hier die Ausnahme und sticht aus den sonstigen städtebaulichen Strukturen heraus. Nordwestlich liegt das Kraftwerk Scholven.

Infrastruktureinrichtungen:

Die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen sind im Stadtzentrum von Gelsenkirchen und Gladbeck sowie im Bereich der Zufahrtsstraßen in die Stadtzentren zu erreichen. Fußläufig erreichbar sind Lebensmittelläden und kleinere Ladenlokale.

Bodenrichtwertniveau[4]:

Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V[5]

gute Lage:	310 €/m²
mittlere Lage:	215 €/m²
mäßige Lage:	180 €/m²

(rd. 15% über den Werten von 2021)

Bodenrichtwert hier	185 €/m²

Beurteilung

Insgesamt wird das Umfeld als einfache Wohnlage bewertet.

[4] Die gebietstypischen Bodenrichtwerte 2023 waren zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht, sodass hier die gebietstypischen Bodenrichtwerte 2022 angeführt werden.
[5] Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 34

2.3 Grundstück

Flurstücke:	169, 170, 208, 213, 209, 214, 210, 211, 212
Bauliche Nutzung:	Das Gesamtensemble besteht aus 9 Mehrfamilienhäusern und einer zentralen Tiefgarage und ist nach dem WEG in Eigentumswohnungen aufgeteilt worden. Jedes der Mehrfamilienhäuser steht auf einem eigenen Grundstück und hat Miteigentumsanteile an den gemeinschaftlich genutzten Grundstücken. Hier zu bewerten ist der 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Scheideweg 63e und 592/10.000stel Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum Wohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss mit Kellerraum. Sowohl das Mehrfamilienhaus als auch die zu bewertende Eigentumswohnung werden vorrangig als Vermietungsobjekt genutzt.
Größe:	7.420 m² Gesamtgröße rd. 84 m² Anteil Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	weitestgehend unregelmäßig geschnittenes Grundstück Mittlere Breite ca. 131 m, mittlere Tiefe ca. 120 m (Gesamtwohnanlage)
Grundstücksausrichtung:	Zur Südseite an eine öffentliche Straße über einen schmalen Grundstücksteil normal angebunden. Die Wohnanlage befindet sich in der 2. Reihe. Gartenflächen als Sondernutzungsflächen sind nicht vorhanden.
Bewuchs:	üblicher ortstypischer Bewuchs für eine Großwohnanlage, zentrale Fläche mit Asphalt ohne Grünbewuchs befestigt
Topografie:	Eben bzw. für die vorhandenen baulichen Anlagen modelliert. Die Zuwegung zum Haus 63e erfolgt über das Dach der Tiefgarage. Es ist ein sehr unattraktiver und zunächst unübersichtlicher Zugang zur Gesamtwohnanlage.
Parken:	Auf dem Grundstück nur in der Tiefgarage, ansonsten auf der Straße möglich – zur Wohnung gehört kein Stellplatz.
Störeinflüsse:	Lärm oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet.[6]
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Basis vorhergehender Gutachten in diesem Gebiet ist dem Sachverständigen bekannt, dass es sich um ein Gebiet handelt, an dem der Bergbau tätig war, der aber vor Jahren eingestellt wurde. Mit weiteren Auswirkungen des Bergbaus ist nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht zu rechnen. Überdies hinaus sind bergbauliche Einwirkungen an Gebäuden privatrechtliche Angelegenheiten zwischen den Eigentümern und der Bergbaugesellschaft.
Altlasten:	Nach einer früheren schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es erfolgt der Hinweis auf ein früheres Taxiunternehmen mit evtl. betriebseigener Tankstelle. Untersuchungen seien noch nicht durchgeführt worden. Hier wird angenommen, dass dies auch heute noch gilt. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine anderweitigen offensichtlichen Hinweise erkannt werden.

[6] Quelle: [https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/]; abgerufen am 14.02.2022

Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Naturschutzgebiet. Das Grundstück liegt an der Grenze zu einem Wasserschutzgebiet. Hier kann nicht genau erkannt werden, ob Teile des Grundstückes oder Miteigentumsanteile im Wasserschutzgebiet liegen. Ein Werteinfluss, wenn das Grundstück oder Teile des Grundstückes im Wasserschutzgebiet liegen würden, kann hier nicht erkannt werden. Die möglicherweise höheren Anforderungen an die Abwasserleitungen wären auf die Gesamtanlage aufzuteilen und würden somit in Bezug auf den Wert der Eigentumswohnung in den Rundungen untergehen.
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht[7]:

Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen
rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 116

Das Baurecht richtet sich nach Auskunft der Internetseite der Stadt Gelsenkirchen nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans - B-Plan Nr. 116 für den Bereich Buerelterstraße, Schwedenstraße – Scheideweg - Im Winkel.

Festsetzungen:

- Nutzung — WR reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung — GRZ 0,4, GFZ 1,2
- geschlossene Bauweise, — VIII-geschossige Bebauung
- Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld.
- Flachdach/Tiefgarage

Augenscheinlich werden die in dem Bebauungsplan festgesetzten Parameter eingehalten. Es wird formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt. Ein Erweiterungspotenzial konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

Die textlichen Festsetzungen des B-Plans sind in diesem Fall nicht wertrelevant.

Sonstiges

In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück mit einer Wasserstandshöhe von 0,1 bis 0,5 m (geringste gekennzeichnete Stufe bei einem extremen Ereignis) gekennzeichnet[8]. Von hier erfolgt nur der Hinweis, ein wertrelevanter Einfluss auf die Eigentumswohnung ist nicht erkennbar.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:

Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 30.11.2022 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.

Straßenbaubeiträge:

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

[7] Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_001/index.html?lang=de#/] abgerufen am 14.02.2023
[8] Quelle: [https://www.geoportal.de/map.html] abgerufen am 14.02.2023

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Das Ursprungsbaujahr der Gesamtanlage ist ca. 1969. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise erkannt werden, die gegen einen genehmigungsrechtlichen Zustand der Wohnanlage sprechen würden. Die Baugenehmigung hat zur Bewertung nicht vorgelegen.

Nachfolgend wird formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

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

Baulasten: Baulastenblatt 218

Vereinigungsbaulast zur Sicherung der wirtschaftlichen Einheit.

Die Baulast ermöglicht die bauliche Nutzung des Grundstücks in der jetzigen Form. Der Werteinfluss ist in den angesetzten Parametern der Wertermittlung ausreichend berücksichtigt.

Baulasttext und Baulastlageplan aus 1971 sind dem Gutachten als Anlage beigefügt

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.09.2022 sind zu der zu bewertenden Immobilie drei Verfahren anhängig bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig:

Flurstück 211:

Aktenzeichen: 3210-19-02 - Errichtung einer Außentreppe als 2. Rettungsweg. (Baugenehmigung)

Aktenzeichen: 806-21-12 - Ordnungsbehördliches Verfahren hier: fehlender zweiter Rettungsweg.

Hierbei handelt es sich um einen Miteigentumsanteil von 20/4.620stel an dem Grundstück Flurstück 211 (Zugangsgrundstück).

Flurstücke 169,170, 213 und 214

Feststellung baulicher Mängel/ Überprüfung der Feuerwehrzufahrt.
(Aufforderung Mängelbeseitigung)

Nach einer telefonischen Auskunft der Verwaltung, die das Bruchteilseigentum der Tiefgarage betreut, ist das Dach der Tiefgarage nicht mehr ausreichend tragfähig und das Befahren der Tiefgarage ist untersagt worden. Dies betrifft auch ein mögliches Befahren der Feuerwehr. Das Dach der Tiefgarage muss saniert werden und im Laufe des Jahres soll ein Sanierungskonzept erarbeitet werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Sonderumlage erhoben wird, um die Kosten der Sanierung des Tiefgaragendaches zu decken. Die Kosten hierfür sind noch nicht bekannt.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale in Abzug gebracht, die das Risiko einer Sonderumlage abdecken soll.

Des Weiteren lässt sich das Fenster im Wohnzimmer neben dem Balkon als Dreh-Kippflügel öffnen und die Brüstungshöhe ist nicht ausreichend. Hier besteht Absturzgefahr.

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

Des Weiteren wird angenommen, dass die bauordnungsrechtlichen Mängel von der Gemeinschaft behoben werden bzw., dass das Fenster im Wohnzimmer von dem Eigentümer in der Öffnung begrenzt wird.

Baunebenrechtlich

Energieausweis:	Zur Bewertung lag ein Energieausweis vom 03.06.2013 vor. Dieser bezieht sich auf das gesamte Gebäude und es handelt sich um einen Verbrauchsausweis. Der Energieausweis ist noch bis 03.06.2023 gültig Demnach hat dieses Gebäude einen Endenergieverbrauchskennwert von 95 kWh/(m²*a) ohne die notwendige Energie für die Warmwasserbereitung. Das Gebäude wird mit Fernwärme beheizt. Der Energieausweis wird nur beschrieben jedoch nicht qualitativ bewertet! Bei der Ortsbesichtigung war ein weitestgehend ursprünglicher Gebäudezustand mit vereinzelten, länger zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen (Fenster) erkennbar. Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, die eine signifikante Verbesserung der Gebäudequalität in Bezug auf den Energiehaushalt bewirken, konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In dem Energieausweis werden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen beschrieben, um die Energieeffizienz zu optimieren. Der Energieausweis ist für das Gesamtgebäude erstellt und zu bewerten ist eine Eigentumswohnung. Somit ist der ausgewiesene durchschnittliche Wert nicht direkt auf die Wohnung übertragbar.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch

Amtsgericht	Gelsenkirchen
Grundbuch von	Buer
Blatt Nr.	19642
letzte Änderung	vom 30.05.2022, Ausdruck vom 23.08.2022

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte, 592/10.000stel und 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	12	169	Gebäude- und Freifläche	933 m²
	12	170	Gebäude- und Freifläche	10 m²
2 zu 1	12	208	Gebäude- und Freifläche	738 m²
3 zu 1	12	213	Gebäude- und Freifläche	212 m²
4 zu 1	12	209	Gebäude- und Freifläche	80 m²
5 zu 1	12	214	Gebäude- und Freifläche	1.223 m²
6 zu 1	12	210	Gebäude- und Freifläche	21 m²
7 zu 1	12	211	Gebäude- und Freifläche	3.687 m²
8 zu 1	12	212	Gebäude- und Freifläche	516 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung.

Hinweis: In diesem Fall sind uneinheitliche Miteigentumsanteile in Höhe von 592/10.000stel und 20/4.620stel vorhanden, sodass hier bei den Flächenangaben im Bestandsverzeichnis die bereits auf den Miteigentumsanteil umgerechneten und auf 0,1 m² gerundeten Flächen angegeben werden.

Die Miteigentumsanteile sind im Grundbuch wie folgt eingetragen:

Flstk. Nr. 169	933 m²	Anteil 592/10.000	entspricht	55,2 m²
Flstk. Nr. 170	10 m²	Anteil 592/10.000	entspricht	0,6 m²
Flstk. Nr. 208	738 m²	Anteil 20/4.620	entspricht	3,2 m²
Flstk. Nr. 213	212 m²	Anteil 20/4.620	entspricht	0,9 m²
Flstk. Nr. 209	80 m²	Anteil 20/4.620	entspricht	0,3 m²
Flstk. Nr. 214	1.223 m²	Anteil 20/4.620	entspricht	5,3 m²
Flstk. Nr. 210	21 m²	Anteil 20/4.620	entspricht	0,1 m²
Flstk. Nr. 211	3.687 m²	Anteil 20/4.620	entspricht	16,0 m²
Flstk. Nr. 212	516 m²	Anteil 20/4.620	entspricht	2,2 m²
Summe				83,8 m²

Die oben angegebene Flächen sind als ideeller Flächenanteil aufgeführt, der auf Basis des Miteigentumsanteils berechnet und auf 0,1 m² gerundet wurden. Für die Berechnung des Bodenwertanteils erfolgt eine Rundung auf 1 m².

Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Aufteilung in die Einzelverkehrswerte der einzelnen Grundstücksteile.

Bestandsverzeichnis detailliert: **lfd. Nr. 1**

592/10.000stel Miteigentumsanteil an dem im Rechtssinne einheitlichen Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstücke 169 und 170 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss mit Kellerraum.

lfd. Nr. 2 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 208

lfd. Nr. 3 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 213

lfd. Nr. 4 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 209

lfd. Nr. 5 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 214

lfd. Nr. 6 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 210

lfd. Nr. 7 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 211

lfd. Nr. 8 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 212

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 5:**

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

Abt. II - Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1 (nur 1 lastend auf dem Flurstück 169), 4,5,6,8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Chemischen Werke Hüls AG in Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung von Gas- und Fernsprechleitungen und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 12 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück.

lfd. Nr. 2 (nur 1 lastend auf dem Flurstück 169), 4,5,6,8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Chemischen Werke Hüls AG in Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung von Gas- und dazugehörigen Fernsprechleitungen und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 12 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück.

lfd. Nr. 3 (nur 1 lastend auf dem Flurstück 169), 4,5,6,8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Chemischen Werke Hüls AG in Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung einer Ferngasleitung und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 10 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück.

lfd. Nr. 4 bis lfd. Nr. 6

gelöscht

lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 028/22)

lfd. Nr. 8

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen 5 L 4/22

Hinweis Gerichtsauftrag:

Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung der eingetragenen Rechte. Eine Verwendung und die Werthöhe der zu bewertenden Rechte in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

Abt. III – Hypotheken, Grund-, Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

Teilungserklärung:

Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 14.05.1992 eingeholt.

In der Teilungserklärung wurden rudimentäre Vereinbarungen getroffen. Detaillierte Nutzungs- oder Sondernutzungsrechte wurden nicht vereinbart. Das Verhältnis der Eigentümer richtet sich demnach im Wesentlichen nach den gesetzlichen Bestimmungen.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:

Die Wohnung ist vermietet. Von dem Zwangsverwalter wurde der Mietvertrag zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um einen Standardmietvertrag. Der Mietvertrag wurde am 06.12.2022 rückwirkend auf den 01.05.2022 geschlossen und läuft auf unbestimmte Zeit. Die Nettomiete wurde mit 550 € monatlich vereinbart.

Wohnungsbindung:

Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.09.2022 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 WEG-Verwaltung

Auskunft des Verwalters:

Die Anfrage an den WEG-Verwalter wurde mit Schreiben vom 13.09.2022 beantwortet. In diesem Schreiben wurden zu dem Mehrfamilienhaus folgende Angaben gemacht:

Nach Angaben des Verwalters

- werden die Instandhaltungskosten gebildet. Es wird geprüft, ob für eine hauseigene Heizungsanlage eine Sonderumlage erhoben werden muss. Die Höhe einer möglichen Sonderumlage ist nicht bekannt.
- kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft nicht als geordnet angesehen werden. Ob das Verhältnis der Eigentümer untereinander ausgeglichen ist und ob Rechtsstreitigkeiten bestehen, dazu kann die Hausverwaltung keine Angaben machen, da diesbezügliche Informationen nicht vorliegen. Weiter gibt es Hausgeldklagen und es sind Klagen vorbereitet.
- mit dem Einbau und der Betreuung der Rauchmelder ist eine Firma beauftragt.
- ist nicht bekannt, ob Beschlüsse gefasst wurden, die von der Teilungserklärung abweichen – Gemäß telefonischer Angabe betreut die Hausverwaltung das Objekt erst seit 2 bis 3 Jahren.
- sind in Bezug auf Verbindlichkeiten des Schuldners keine Sonderumlagen geplant.

Nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.08.2022

- wird ein Glasfaseranschluss gelegt (kostenfrei)
- werden die Feuerlöscher im Hausflur abgeschafft
- soll die Installation einer hauseigenen Heizungsanlage geprüft werden
- soll die Erhaltungsrücklage gemindert werden
- soll die Instandhaltungsrücklage reduziert werden. Weitere ungewöhnliche wertrelevante Beschlüsse wurden nicht gefasst.

Die Bruchteilseigentume an den Grundstücken, an dem jeweils ein 20/4.620stel Miteigentumsanteil besteht, werden von einer anderen Hausverwaltung betreut. Nach telefonischer Auskunft soll im laufenden Jahr ein Sanierungskonzept für das Dach der Tiefgarage erarbeitet werden und das Tiefgaragendach in den kommenden Jahren saniert werden.

Es bestehen Miteigentumsanteile an der Tiefgarage, jedoch keine eingetragenen Rechte an einem Stellplatz. Somit muss der Eigentümer sich an der Sanierung des Tiefgaragendaches beteiligen. Gemäß Angabe würde hierfür eine Sonderumlage anfallen, deren Höhe noch nicht feststeht. Bei der Ableitung des Verkehrswertes wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale in Abzug gebracht, die das Risiko einer möglichen Sonderumlage abdecken soll.

Hinweis:

Nach Angaben des Zwangsverwalters beträgt das Hausgeld für die Wohnung monatlich 411,64 €. Hierin enthalten sind auch die Nebenkosten.

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus / Haus Nr. 63e: Kellergeschoss / 5-6 Vollgeschosse mit Eigentumswohnungen als Bestandteil einer Häusergruppe von 9 Mehrfamilienhäusern. Hier zu bewerten ist das Sondereigentum Wohnung Nr. 6 im Haus 63e. In dem Gebäude Scheideweg 63e sind insgesamt 21 Wohneinheiten vorhanden.
Größe:	rd. 91 m² Wohnfläche (nur die Wohnung)
tatsächliche Nutzung:	vermietete Eigentumswohnung
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen
Baujahr:	Fertigstellung um 1969
Umbauten/Erweiterungen:	Umbauten oder Erweiterungen konnten bei den Ortsterminen nicht erkannt werden.
Modernisierungen:	erkennbare Modernisierungen: unbekannt Austausch der Fenster in der Wohnung unbekannt Austausch der Fenster im Flur Die Modernisierungen haben nur noch minimale Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese überwiegend schon wieder in die Jahre gekommen sind und im heutigen Marktumfeld als Standard angesehen werden und vom Volumen als untergeordnet zu beurteilen sind.
Instandhaltung:	Das Sondereigentum Wohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss mit Kellerraum wurde nicht im notwendigen Umfang gepflegt und in der Eigentumswohnung und dem Kellergeschoss besteht ein Instandhaltungsstau in mehreren Bereichen. Das Treppenhaus befindet sich in einem weitestgehend ursprünglichen rudimentär gepflegten Zustand.
Barrierefreiheit:	das Erdgeschoss ist über eine Differenzstufe zu erreichen, hier wäre eine Rampe vermutlich möglich, Aufzug vorhanden
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Vierspänner (Split Level) mit Aufzug
Stellplätze:	kein Tiefgaragenstellplatz, der zu der Eigentumswohnung gehört
Aufteilung lt. Plan:	Kellergeschoss Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume Technik Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss 21 Wohnungen

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	örtlich gegossene Betondecke
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	Betondecke
Treppe:	Betontreppe mit Kunststeinstufen, Stahlgeländer und Mipolamhandlauf	
Dach:	Flachdach mit einer Betondecke	
Dachabdichtung:	bituminöse Abklebung – lt. Luftbild	
Regenentwässerung:	innenliegende Entwässerung	
Fassade:	Putz	

2.6.2 Ausbau

Eigentumswohnung Nr. 6

Wohnungseingangstür:	geschlossenes Türblatt in einem bauzeittypischen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem normalen/gepflegten Zustand
Sonnenschutz:	Rollläden, manuell bedienbar in einem bauzeittypischen Zustand
Boden:	Fliesen, Laminat, Teppich in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Wand:	tapeziert/Dekor, geputzt und Anstrich, Fliesen im Nassbereich, Fliesen (raumhoch) in einer einfachen Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Decke:	geputzt/gespachtelt und Anstrich in einer einfachen Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Stahlzargen in einer einfachen Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
WC:	Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kaltwasser in einer einfachen Qualität und einem bauzeittypischen, teils defekten Zustand
Bad:	Wanne, Dusche, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer einfachen Qualität und einem abgenutzten Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herd in einer einfachen Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Sonstiges:	Balkon
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einer normalen Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Warmwasser:	dezentral über Durchlauferhitzer in einem bauzeittypischen Zustand
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen (teils defekt), Unterputzinstallation, in einem abgenutzten Zustand
Elektro-Unterverteilung:	normale Anzahl an Sicherungsautomaten ohne Fi-Schalter in einem nicht mehr zeitgemäßen Umfang

Treppenhaus/Kellergeschoss

Haustür:	Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Treppenhaus)
	Holzfenster mit Einfachverglasung, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, in einem uneinheitlichen Zustand
Boden:	Kunststein (Treppenhaus)
	Estrich in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich (Treppenhaus)
	Fugenglattstrich, mit Anstrich in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Decke:	geputzt und Anstrich (Treppenhaus)
	Beton/schalrein und entgratet in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand

Technische Anlagen

Energieträger:	Fernwärme
Heizungsanlage:	Wärmetausch in einem bauzeittypischen Zustand
Klimaanlagen	keine

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

2.6.3 Außenanlagen

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

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

Freiflächen: Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Asphalt oder Rasengittersteinen befestigt. Die asphaltierte Zugangsfläche ist gleichzeitig das Dach der Tiefgarage und wirkt trostlos. Die Freiflächen sind mit Rasenflächen und Gestaltungsgrün bepflanzt. Vereinzelt befindet sich alter Baumbestand auf dem Grundstück. In der Teilungserklärung wurden keine Sondernutzungsrechte an Freiflächen gegründet, augenscheinlich werden einzelne Flächen jedoch von den Eigentumswohnungen genutzt. Ein besonderer Freizeitwert der Außenanlagen ist nicht gegeben.

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:

Von außen wirkt das Mehrfamilienhaus ungepflegt und im Bereich der Instandhaltung vernachlässigt. Das Treppenhaus wurde instandgehalten und im Mindestumfang gepflegt. Hier wurden augenscheinlich die Fenster in jüngerer Vergangenheit ausgetauscht. Die Eigentumswohnung wurde vor längerem überarbeitet. Die Bauteile sind jedoch schon soweit wieder abgenutzt bzw. in die Jahre gekommen, dass die Überarbeitung keine wertrelevanten Auswirkungen mehr hat. Insgesamt befindet sich die Eigentumswohnung in einem einfachen und teils abgewohnten Zustand. Deutlich erkennbar ist, dass eine Vielzahl der Arbeiten unfachmännisch in Eigenleistung erstellt wurden. Innerhalb der Wohnung stehen neben notwendigen Maßnahmen wie Fertigstellung der Reparatur des WCs und Beseitigung der möglichen mikrobiologischen Belastung die Schönheitsreparaturen vollumfänglich an. Die Eigentumswohnung und das Mehrfamilienhaus erfüllen nur einfachste Anforderungen an Wohnraum mit dem dementsprechenden Mieterklientel.

Darüber hinaus waren bei der Ortsbesichtigung folgende Maßnahmen erkennbar, die für eine weitere Nutzung durchgeführt werden müssen:

<u>Wohnung Nr. 6</u>

- teilweise Beschädigungen im Bereich der Elektro-Feininstallation
- defekte veraltete Gegensprechanlage
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt
- Öffnungsflügel im Bereich des Wohnzimmerfensters nicht zulässig
- im Bereich der Dusche Stockflecken
- im Bereich des WCs begonnene und nicht fertiggestellte Reparaturarbeiten an der Abwasserleitung
- mikrobiologische Belastung im Schlafzimmer und Bad (möglicherweise Schimmelbildung)
- nicht ausreichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch

<u>Gemeinschaftseigentum</u>

- defekte Hauseingangstür
- insgesamt war ein Instandhaltungsstau in vielen Bereichen, insbesondere im Bereich der Fassade erkennbar; Fassade mit mehreren Schadstellen
- die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt.

Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen.

Um das Gebäude über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können, sind Investitionen erforderlich, die bei der Wertermittlung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale reduziert (Vorteilsausgleich „neu für alt“) berücksichtigt werden.

Schadstoffe in den Baustoffen:

Bei Gebäuden bis in die 1990er Jahre hinein wurden teilweise Baumaterialien verwendet, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsschädlich eingestuft werden.

Konkrete Hinweise auf schadstoffbelastete Bauteile konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Hier ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Von hier erfolgt nur der Hinweis!

Energetische Situation:

Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Der Austausch der Fenster im Hausflur hat nur minimale Auswirkungen auf den Energieverbrauch der Eigentumswohnung.

Bei der Ortsbesichtigung konnte nicht erkannt werden, ob die oberste Geschossdecke/das Dachgeschoss gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).

Baualterstypisch sind Wärmebrücken durch auskragende Betonbauteile vorhanden.

Inwieweit die übrigen Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.

Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

Drittverwendungsfähigkeit:

Die Eigentumswohnung und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Vermietung an einen Dritten sind nach Instandsetzung keine Einschränkungen erkennbar gewesen.

Beurteilung

Das Mehrfamilienhaus ist ein Teil einer zeitgleich entstanden Wohnbebauung aus insgesamt 9 Wohnhäusern, die mittig mit einer Tiefgarage/Platz verbunden sind. Die zu bewertende Wohnung befindet sich in dem nordöstlichen Wohnhaus im 1. Obergeschoss.

Das Gebäudeensemble stammt aus Ende der 1960er Jahre und die damaligen Architekturvorstellungen und Materialwahl sind außen noch gut ablesbar. Es handelte sich zu der Bauzeit um ein neues städtebauliches Konzept, dessen Ideen sich jedoch nicht durchgesetzt haben und sich häufig in das Gegenteil verkehrt haben. Viele von diesen Wohnanlagen entsprechen nicht den heutigen Vorstellungen und sind häufig sozial schwierige Punkte geworden. Die Architektur entspricht dem Zeitgeist der 60er/70er Jahre.

Bei der Wohnung Nr. 6 handelt es sich um eine 4-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung mit separatem WC sowie einem Balkon. Die Wohnung ist für eine Familie mit bis zu 2 Kindern gut geeignet. Alle Räume werden von einem zentralen Flur erschlossen. Bei dem Badezimmer und dem WC handelt es sich um fensterlose innenliegende Räume.

Die Ausstattung erfüllt teils nicht mehr die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. Dies betrifft insbesondere das Badezimmer und das WC.

Die Boden-/Wandoberflächen und Deckenflächen sind augenscheinlich vielfach nicht fachmännisch in Eigenleistung erstellt worden und hier besteht ein erhöhter Instandsetzungsbedarf im Bereich der Schönheitsreparaturen.

Insgesamt handelt es sich um eine zweckmäßig geschnittene Eigentumswohnung in einem bauzeittypischen Mehrfamilienhaus als Teil einer in die Jahre gekommenen Großwohnanlage.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück insgesamt **7.420 m²**
anteilig **84 m²**

2.7.2 Wohnfläche

Bei der Ortsbesichtigung wurde ein örtliches Flächenaufmaß erstellt und mit den Angaben aus den Plänen abgeglichen. Das Aufmaß erfolgte mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen.

Ermittlung der Wohnfläche

Wohnung Nr. 6			Faktor		
Wohnen	3,83 m	x 6,48 m	x 1,00	=	24,80 m²
Balkon	2,13 m	x 2,42 m	x 0,25	=	1,29 m²
Küche	3,49 m	x 2,71 m	x 1,00	=	9,43 m²
Bad	1,77 m	x 1,93 m	x 1,00	=	3,42 m²
	0,31 m	x 0,81 m	x 1,00	=	0,25 m²
WC	1,27 m	x 1,77 m	x 1,00	=	2,24 m²
Flur	1,94 m	x 1,29 m	x 1,00	=	2,50 m²
	1,23 m	x 5,37 m	x 1,00	=	6,59 m²
Zimmer	4,12 m	x 2,55 m	x 1,00	=	10,50 m²
Zimmer	4,11 m	x 2,44 m	x 1,00	=	10,02 m²
Zimmer	4,26 m	x 2,72 m	x 1,00	=	11,59 m²
Essen	2,95 m	x 2,83 m	x 1,00	=	8,35 m²
Summe Wohnung Nr. 6					90,98 m²

Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)	**91,00 m²**

Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m² gerundet.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

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

Stärken:
- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Wohnungsgröße
- vorwiegend Vermietungsobjekt, nachrangig für Eigennutzer geeignet
- gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger

Schwächen:
- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache Wohnlage bewertet
- Das Objekt befindet sich in einer einfachen Wohnlage am Rande von Gelsenkirchen im Stadtteil Scholven, einem schwächer nachgefragten Stadtteil in Gelsenkirchen. Dies hemmt die Nachfrage.
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag
- zur Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz
- augenscheinlich reines Vermietungsobjekt, keine Eigennutzer - somit geringere Investitionsbereitschaft der Eigentümer
- bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an

Chancen:
- Anlage auf das generell spekulative steigende Wertniveau von Immobilien
- langfristige Altersabsicherung

Bedrohungen:
- beginnende Befürchtungen vor einer Rezession
- erhöhtes Kostenrisiko bei einer Instandsetzung aufgrund des Baujahres und der damaligen Baukonstruktion
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten – Sonderumlagen werden erwartet
- Die Wohnung ist vermietet und bei einem Eigenbedarf müsste gekündigt werden. Dies kann zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen führen und mit teils nicht unerheblichen Kosten verbunden sein.
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungsstichtag hohe Baupreise und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag
- die Eigentumswohnungen in dem Mehrfamilienhaus erfüllen nur einfachste Anforderungen an Wohnraum mit dem dementsprechenden Mieterklientel
- in Gelsenkirchen gibt es ein ausreichendes Angebot an Wohnraum

Beurteilung

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

3 WERTERMITTLUNG

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

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

[9] § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Nach § 6 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung ein oder mehrere Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heranzuziehen. Bei Eigentumswohnungen wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. In diesem Fall liegt eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Vergleichspreisen aus der gleichen Wohnanlage vor und der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Hinweis zu den Modellen

Die ImmoWertV ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Nach dem Grundsatz der Modellkonformität (§10 ImmoWertV) ist in der Übergangszeit bis zur Veröffentlichung der daraus abgeleiteten wertrelevanten Daten oder bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen noch das jeweilige, bisher gültige Modell zu verwenden, auch wenn dies auf veraltete Normen abstellt.

Ertragswertmodell

Der Gutachterausschuss in Gelsenkirchen orientiert sich an dem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes der AGVGA-NRW (Stand 21.06.2016). Für die Auswertung der Liegenschaftszinssätze wurden Verkaufsfälle aus den Jahren 2019-2021 herangezogen. Als Grundlage dienten die tatsächlichen Mieten und die Bewirtschaftungskosten der Anlage 3 der ImmoWertV. Größere Abweichungen vom Mietspiegel (<> wurden angeglichen. Es wurden nur Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von >12 Jahren berücksichtigt.

Neben den Modellparametern wurden folgende Angaben in dem Grundstücksmarktbericht 2022[10] gemacht:

- tatsächliche Mieten als Grundlage, größere Abweichungen (<> 20%) wurden angeglichen
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie
- für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden Mieten gemäß Mietspiegel mit entsprechenden Zuschlägen (25%) angesetzt
- der max. Mietzins für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde auf erzielbare 8,00 €/m² begrenzt; dieser gilt auch für Neubauten
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde einheitlich mit 80 Jahren angesetzt. Zur Selektion wurden Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von 12 Jahren berücksichtigt.
- Auswertung der Kauffälle zwischen 2019 und 2021

[10] Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 71

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

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

Zum Wertermittlungsstichtag befand sich die Immobilie in einem weitestgehend unveränderten Zustand. Die im Rahmen der Instandhaltung durchgeführten Maßnahmen haben keine Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer, sodass das Ursprungsbaujahr als Basis für die weitere Berechnung der Nutzungsdauern herangezogen werden kann.

Das genaue Baujahr ist nicht bekannt, wird hier aufgrund von Aufwertungen von Luftbildern und Angaben aus vorliegenden Gutachten auf 1969 geschätzt.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus	
Stichjahr der Wertermittlung	2023
Baujahr	1969
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter der baulichen Anlagen	54 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	26 Jahre

Hinweis

Eine Eigentümergemeinschaft steht unter dem Aspekt der Unauflösbarkeit der Gemeinschaft. Dies bedeutet, dass theoretisch eine endlose Nutzungsdauer anzunehmen ist. Bei der gewählten Nutzungsdauer handelt es sich um eine theoretische und modellabhängige gewählte Gesamtnutzungsdauer.

3.2 Bodenwertermittlung

In Anbetracht der hohen Qualität und Dichte der Bodenrichtwerte sowie einer nicht zu erwartenden Qualitätsverbesserung durch eine unmittelbare Vergleichswertermittlung des Gutachters erfolgt die Bodenwertermittlung aus dem Bodenrichtwert. Der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit als zutreffend beurteilt.

Anteile am Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	12	169	Gebäude- und Freifläche	55,2 m²
	12	170	Gebäude- und Freifläche	0,6 m²
2 zu 1	12	208	Gebäude- und Freifläche	3,2 m²
3 zu 1	12	213	Gebäude- und Freifläche	0,9 m²
4 zu 1	12	209	Gebäude- und Freifläche	0,3 m²
5 zu 1	12	214	Gebäude- und Freifläche	5,3 m²
6 zu 1	12	210	Gebäude- und Freifläche	0,1 m²
7 zu 1	12	211	Gebäude- und Freifläche	16,0 m²
8 zu 1	12	212	Gebäude- und Freifläche	2,2 m²
Gesamtgröße (anteilig)				83,8 m²
davon rentierlicher Anteil auf 1 m² gerundet				**84 m²**
davon selbstständige Teilfläche				m²

Bodenrichtwert	**185 €/m²**

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von 20% (Ausnutzung)

Korrektur (€/m²)	20%	von	185 €/m² =	37 €/m²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet				**222 €/m²**

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	84 m²			
Bodenwertansatz	222 €/m²			
	222 €/m²	x	84 m² =	18.648 €
Rundung				352 €
Bodenwert (anteilig)				**19.000 €**

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2022 (Bodenrichtwertkarte 2023 liegt noch nicht vor) wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45896
Ortsteil	Scholven
Bodenrichtwertnummer	201200
Bodenrichtwert	185 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	0,8
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	Scheideweg

Das Grundstück ist besser baulich ausgenutzt als das Referenzgrundstück, sodass der Bodenrichtwert nach sachverständiger Einschätzung in Anlehnung an den Quotienten der Umrechnungskoeffizienten der WertR06 angepasst wird.

Anpassung (Zuschlag) **20%**

Gemäß Grundstücksmarktbericht ist bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) nach Anlage 11 der WertR 2006 der Bodenrichtwert auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen. Die tatsächliche GFZ liegt nach einer überschläglichen Berechnung (das Kellergeschoss wird teilw. wohnlich genutzt und ist augenscheinlich ein Vollgeschoss) bei 2,4 und würde zu einer höheren Anpassung des Bodenrichtwerts führen. Die pauschale Anpassung von 20% wird in diesem Fall als ausreichend angesehen, da die Art der Bebauung nicht mit der übrigen Bebauung der Bodenrichtwertzone direkt vergleichbar ist. Ebenso war zu erkennen, dass die Dynamik auf dem Grundstücksmarkt nachgelassen hat.

3.3 Ertragswertermittlung

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

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten Miete	tatsächliche Mieten Ertrag	angesetzte Mieten Miete	angesetzte Mieten Ertrag
Wohnung Nr. 6	W	91,0 m²	6,04 €/m²	550,00 €	6,04 €/m²	550,00 €
		91,0 m²	**ø 6,04 €/m²**	**550,00 €**	**ø 6,04 €/m²**	**550,00 €**

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	550,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	**550,00 €**

marktüblicher jährlicher Rohertrag 550,00 € x 12 **rd.** **6.600 €**

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

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

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

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

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

Tatsächliche Mieten

In dem Mietvertrag vom 06.12.2022 wird eine Miete für die Wohnung in Höhe von monatlich 550 € angegeben.

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen Stand 01.01.2022

Der Mietspiegel bezieht sich auf den 01.01.2022 und stellt eine „Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten“ im Sinne von § 558c BGB dar. Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ ist eine Nettokaltmiete. Sie gibt an, welche Entgelte für Mietwohnungen in den vergangenen sechs Jahren für Wohnraum ohne Betriebskosten gezahlt wurden.

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

Nach Angaben in dem Mietspiegel können in den Spannen folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

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

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

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

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

Gruppe IV Baujahresklasse 1966 bis 1981 Wohnungsgröße D >90 m² bis 100 m²

Spanne / Mittelwert	5,25 €/m² - 6,15 €/m² / 5,70 €/m² Basiswert Mittelwert	5,70 €/m²
Gebäudezustand innen und außen weitgehend erneuerungsbedürftig		- 0,31 €/m²
Aufzug vorhanden		0,11 €/m²
Innenliegendes Bad ohne Fenster		- 0,17 €/m²
Bodenbeläge in überwiegend einfacher Qualität		- 0,15 €/m²
		5,18 €/m²
ortsübliche Vergleichsmiete	gerundet auf 0,05 €/m² =	**5,20 €/m²**

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 41 m² bis 86 m² und die Mietspanne beträgt nach Eliminierung der Ausreißer von 5,75 €/m² bis 7,76 €/m² im Mittel 6,33 €/m².

Bei den Mietangeboten fällt auf, dass eine Vielzahl der Wohnungen in einem besseren Zustand und in einer zentrumsnäheren Lage sind. In Gelsenkirchen werden die Wohnungen häufig für eine Vermietung aufgearbeitet, um diese auf dem Mietmarkt platzieren zu können. In Gelsenkirchen liegen die Angebotsmieten und die Mieten des Mietspiegels im Vergleich zu anderen Großstädten dicht beieinander.

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

Mittlere Angebotsmiete **6,33 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die vereinbarte Miete als marktüblicher Rohertrag angesetzt, da diese noch in der Spanne von +/-20% liegt, die in dem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes angegeben wurde. Sofern Ausstattungen überaltert oder stark abgenutzt sind, d. h. nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen in diesem Segment genügen, wird hierfür zunächst ein normaler gebrauchter Zustand angenommen und es werden bei der Ableitung des Verkehrswertes entsprechende Kosten berücksichtigt, um den fiktiv unterstellten Zustand herstellen zu können.

marktübliche Miete/vereinbarte Miete **6,04 €/m²**

Hinweis

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

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag					**6.600 €**
abzüglich Bewirtschaftungskosten					
Instandhaltung					
Wohnflächen	91 m² x	12,20 €/m² =	1.110 €		
Verwaltung					
Wohnflächen	1 WE x	373 €/WE =	373 €		
Mietausfallwagnis					
Wohnflächen	2,00% von	6.600 € =	132 €		
Summe der Bewirtschaftungskosten					**- 1.615 €**
entspricht ca. 24% des jährlichen Rohertrages					
jährlicher Reinertrag					**4.985 €**
abzgl. Bodenwertverzinsung					
	4,75% von	19.000 €	=		- 903 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen					**4.082 €**
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 26 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,75%			=	14,75	
Ertrag der baulichen Anlagen		4.082 € x 14,75	=		60.210 €
Bodenwert (anteilig)					19.000 €
Zwischensumme					79.210 €
Rundung					- 210 €
vorläufiger Ertragswert					**79.000 €**
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV					
Abschlag	0,00% von	79.000 €	=		0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert					**79.000 €**

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind für den Eigentümer regelmäßig anfallende Kosten, die notwendig sind, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objektes zu gewährleisten. Bei den maßgeblichen Bewirtschaftungskosten im Rahmen des Ertragswertmodells handelt es sich um Kosten, die mit ihrem langfristigen Durchschnittswert berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Kosten können hiervon deutlich abweichen, da sie aufgrund von unregelmäßig durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen großen jährlichen Schwankungen unterworfen sind. Gemäß Ertragswertmodell werden diese nach dem Modell der AGVGA angesetzt, um die Modellkonformität zu wahren. Diese sind jedoch übereinstimmend mit den Ansätzen nach der ImmoWertV. Die Ableitung der Liegenschaftszins erfolgte noch auf Basis der Bewirtschaftungskosten 2022, so dass diese hier angesetzt werden.

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m² gerundet)	**12,20 €/m²**
Verwaltungskosten	Eigentumswohnung	**373 €/Stk**
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	**2%**
Betriebskosten	vollständige Umlage	**0 €**

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **24%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwert ergibt sich aus der Bodenwertermittlung. Als rentierlicher Bodenwert wird der anteilige Wert des Miteigentums der gesamten Grundstücksfläche angesetzt. Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche ist nicht vorhanden. Die Verzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 26 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer	**26 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2019-2021 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht [11]:

vermietetes Wohnungseigentum	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m²		€/m²		€/m²		%				Jahre	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	108	3,3		65		1.024		5,41		29,75		15,45		32	
		0,62	6,82	26	118	439	3.012	4,32	8,00	19,00	42,00	7,32	35,31	14	80
Konfidenz-Intervall		2,99 - 3,61		61 - 69		939 – 1.108		5,29 – 5,53		29 - 31		14 - 16		30 - 35	
Standardabweichung		1,63		19		443		0,63		4,69		5,13		14	

[11] Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 67

Unter Beobachtung der tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt angesetzt:
Grundsätzlich gilt, dass ein geringerer Liegenschaftszinssatz zu einem höheren Ertragswert führt!

Allgemein

Marktdimension: Unklare Tendenzen: Bedingt durch die politischen Ereignisse und den Änderungen auf dem Finanzmarkt ist der Markt unstet geworden. Die Unsicherheiten sind deutlich gestiegen.	↑
Auswertungszeitraum: Die Auswertung bezieht sich auf drei Geschäftsjahre; in den letzten Jahren waren kontinuierlich stabile Zinsen bemerkbar, in jüngerer Zeit wieder steigende Zinsen bemerkbar.	↑
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist kleiner als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↑
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist niedriger als die vereinbarte Objektmiete.	↑↑
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓
Objektgröße: Es handelt sich um eine Eigentümergemeinschaft mit 21 Wohnungen in einem Gebäudeensemble mit 9 Mehrfamilienhäusern.	↑

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache Wohnlage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um eine zweckmäßig geschnittene Eigentumswohnung in einem bauzeittypischen Mehrfamilienhaus als Teil einer in die Jahre gekommenen Großwohnanlage.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine schwache Marktgängigkeit erwartet.	↑

Sonstiges

Stellplatz: Zu der Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz. Dies hat einen mindernden Einfluss auf die Marktgängigkeit.	↑
vereinbarte Miete Die vereinbarte Miete liegt 16% über der ortsüblichen Miete und somit noch im Rahmen der angesetzten Mieten im Ertragswertmodell. Hier besteht das Risiko, dass bei einer Folgevermietung dieses Mietniveau nicht mehr zu erzielen ist.	↑
Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 4,75% und einer Restnutzungsdauer von n = 26 Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. **Hinweis:** Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	4,75%

↑↑ deutlich höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich höheres Risiko
↑ höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein überdurchschnittliches Risiko
↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einer durchschnittlichen Eigentumswohnung ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
↓ geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein geringeres Risiko
↓↓ deutlich geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich geringeres Risiko

Zusätzliche Marktanpassung

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

Die überdurchschnittlichen Risiken der Immobilie werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) nicht berücksichtigt sind. Insofern ist dieser Wert zum direkten Preisvergleich mit anderen Verfahrensergebnissen oder sonstigen verfügbaren Marktindikatoren geeignet.

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	79.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	11,97
Kennzahl Wert/m² Wfl.	868 €/m²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

In dem Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2022 wurden Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf ausgewertet und nach Baualtersklassen differenziert veröffentlicht[12].

		€		**m²**		**€/m² / WF**	
Baujahr	n	**min**	max	**min**	max	**min**	max
1961 - 1970	68	88.152		71		1.214	
		12.500	255.000	26	123	140	2.360
Konfidenz- Intervall		77.517 – 98.787		67-75		1.109 – 1.318	
Standardabweichung		43.936		17		432	

[12] Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 65

3.4 Vergleichswertverfahren

Vom örtlichen Gutachterausschuss konnten 15 Vergleichspreise aus dem Zeitraum 2018 bis 2022 aus dem Gebäudeensemble Scheideweg 63 bis Scheideweg 63g genannt werden.

Die Wohnungsgrößen liegen hierbei zwischen 72 m² und 82 m².

Die Anfrage an den Gutachterausschuss wurde auf eine Wohnfläche bis zu 85 m² begrenzt, da zum Zeitpunkt der Anfrage die Wohnfläche noch nicht bekannt war. Diese Vergleichspreise werden in Bezug auf das zu bewertende Wohnungseigentum ausgewertet und gleichnamig gemacht. Hierbei können nur Eigenschaften berücksichtigt werden, die vollständig in den Vergleichspreisen beschrieben wurden bzw. anhand öffentlich zugänglicher Informationen plausibel ergänzt werden können.

Mit nicht ausreichender Sicherheit konnte die Ausstattung und der Modernisierungsgrad angepasst werden. Diese Argumente bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

Stichprobe

lfd. Nr.	Jahr der Erfassung	Baujahr	Anzahl der Geschosse	Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Lage der Wohnung im Gebäude	WF	Balkon/Terrasse	Kaufpreis	Kaufpreis /m²
1	2019	1970	9	32	1. OG	72 m²	k.A.	35.000 €	486 €/m²
2	2022	1970	8	31	3. OG	72 m²	k.A.	82.000 €	1.139 €/m²
3	2022	1970	8	31	4. OG	72 m²	ohne	77.000 €	1.069 €/m²
4	2018	1970	8	31	EG	72 m²	mit	46.000 €	639 €/m²
5	2022	1970	6	21	1. OG	74 m²	mit	73.500 €	993 €/m²
6	2020	1970	6	21	1. OG	74 m²	mit	19.000 €	257 €/m²
7	2018	1970	6	21	EG	74 m²	mit	36.500 €	493 €/m²
8	2018	1970	6	21	2. OG	74 m²	mit	42.000 €	568 €/m²
9	2022	1970	6	21	EG	74 m²	k.A.	52.000 €	703 €/m²
10	2021	1970	6	21	4. OG	77 m²	mit	65.000 €	844 €/m²
11	2021	1970	6	21	4. OG	77 m²	mit	65.000 €	844 €/m²
12	2020	1970	9	32	3. OG	82 m²	mit	50.000 €	610 €/m²
13	2018	1970	9	32	3. OG	82 m²	mit	57.000 €	695 €/m²
14	2018	1970	9	32	1. OG	82 m²	mit	30.000 €	366 €/m²
15	2018	1970	9	32	4. OG	82 m²	mit	32.000 €	390 €/m²
								Mittelwert	673 €/m²
zu bewertende Wohnung									
	2023	1969	6	21	1. OG	91 m²	mit		

3.4.1 Anpassungen

Der Gutachterausschuss hat keine ortsspezifischen Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Die Anpassungen werden anhand von in der Literatur angegebenen Umrechnungskoeffizienten und geschätzten Erfahrungswerten vorgenommen[13]

lfd. Nr.	Kaufpreis gezahlt	Jahr der Erfassung	Lage der Wohnung im Gebäude	Wohnfläche	Balkon/Terrasse	Kaufpreis angepasst
1	486 €/m²	42,2%	0,0%	-4,0%	3,0%	683 €/m²
2	1.139 €/m²	0,0%	0,0%	-4,0%	3,0%	1.126 €/m²
3	1.069 €/m²	0,0%	0,0%	-4,0%	5,0%	1.078 €/m²
4	639 €/m²	55,0%	2,0%	-4,0%	0,0%	970 €/m²
5	993 €/m²	0,0%	0,0%	-4,0%	0,0%	953 €/m²
6	257 €/m²	31,4%	0,0%	-4,0%	0,0%	324 €/m²
7	493 €/m²	55,0%	2,0%	-4,0%	0,0%	748 €/m²
8	568 €/m²	55,0%	0,0%	-4,0%	0,0%	845 €/m²
9	703 €/m²	0,0%	2,0%	-4,0%	3,0%	709 €/m²
10	844 €/m²	8,4%	0,0%	-2,0%	0,0%	897 €/m²
11	844 €/m²	8,4%	0,0%	-2,0%	0,0%	897 €/m²
12	610 €/m²	31,4%	0,0%	-2,0%	0,0%	785 €/m²
13	695 €/m²	55,0%	0,0%	-2,0%	0,0%	1.056 €/m²
14	366 €/m²	55,0%	0,0%	-2,0%	0,0%	556 €/m²
15	390 €/m²	55,0%	0,0%	-2,0%	0,0%	592 €/m²
	673 €/m²					815 €/m²
	ø gezahlter Kaufpreis					ø angepasster Kaufpreis

Zeitpunkt der Erfassung

Die Vergleichspreise wurden in dem Zeitraum 2018 bis 2022 registriert. Um die Wertveränderungen bis zum Stichtag zu berücksichtigen, werden die Vergleichspreise auf Basis des in dem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Indexes[14] angepasst. Die Basis des Indexes ist 1988 gleich 100.

Index für Eigentumswohnung:

Index 2018	100	entspricht 55,0% (155 / 100 – 1)
Index 2019	109	entspricht 42,2% (155 / 109 – 1)
Index 2020	118	entspricht 31,4% (155 / 118 – 1)
Index 2021	143	entspricht 8,4% (155 / 143 – 1)
Index 2022 (*)	155	entspricht 0% (155 / 155 – 1)
Index 2023 (*)	155	entspricht 0% (155 / 155 – 1)

(*) Der Index für 2022 und 2023 ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht worden. Zwar war zum Wertermittlungsstichtag noch keine genaue Zahl bekannt, eine positive Entwicklung war trotz der aktuellen Ereignisse im Bereich der Eigentumswohnungen gemäß vorläufigen Informationen vorhanden. Die Steigenden Zahlen können jedoch aus Finanzierungszusagen zu alten Finanzierungszinsen begründet werden. Gemäß Erfahrzungen und Angaben von Gutachterausschüssen ist ab November 2022 die Immobilienmarkt eingebrochen und die Anzahl der Kaufverträge massiv zurückgegangen.

[13] Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis; Seite 2269

[14] Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 66

Anpassung bezüglich der Eigenschaften des Wohnobjektes

Alle Vergleichspreise stammen aus der Wohnanlage Scheideweg 63 bis 63h und Anpassungen bezüglich des Baujahrs, Anzahl der Geschosse und Anzahl der Wohneinheiten sind hier nicht erforderlich, da der vergleichbare Gesamteindruck der Wohnanlage vorherrschend ist.

Anpassung der Lage im Gebäude

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und das Gebäude verfügt über einen Aufzug. Nach der Literatur sind Anpassungen erst ab dem 5. OG vorgesehen. Für die Vergleichswohnung im Erdgeschoss wird eine Anpassung von 2% vorgenommen, weil diese auf dem Markt nicht so stark nachgefragt sind.

Erdgeschoss	Anpassung 2%

Anpassungen bezüglich der Wohnungsgröße

Die Vergleichspreise wurden mit Wohnungsgrößen zwischen 70 m² und 85 m² abgefragt. Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 91 m². Bezüglich der Wohnungsgröße ist es so, dass kleinere Wohnungen in der Regel zu einem höheren Preis verkauft werden als größere Wohnungen. Nachfolgend werden die unterschiedlichen Wohnungsgrößen anhand der in der Literatur veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angepasst. Sowohl die Wohnungsgrößen der zu bewertenden Wohnung als auch die der Vergleichspreise werden auf 10 m² gerundet.

Wohnungsgröße der Vergleichswohnung von 72 m² und 74 m² rd. 70 m²	Anpassung rd. – 4,0%
Wohnungsgröße der Vergleichswohnung von 77 m² und 82 m² rd. 80 m²	Anpassung rd. – 2,0%

Anpassungen bezüglich eines Balkons

Die zu bewertende Wohnung hat einen Balkon. Das Fehlen eines Balkons stellt einen Nachteil dar, sodass dann eine Anpassung erfolgt. Sollte keine Angabe gemacht worden sein, wird ein Risikoabschlag vorgenommen.

<u>Die Vergleichspreise werden wie folgt nach sachverständigem Ermessen angepasst:</u>

mit Balkon	Anpassung 0%
keine Angabe	Anpassung 3%
ohne Balkon	Anpassung 5%

3.4.2 Eliminierung der Ausreißer

lfd. Nr.	Kaufpreis angepasst (Xi)	ø angepasster Kaufpreis (x)	1. Iteration
1	683 €/m²	815 €/m²	683 €/m²
2	1.126 €/m²	815 €/m²	Ausreißer
3	1.078 €/m²	815 €/m²	Ausreißer
4	970 €/m²	815 €/m²	970 €/m²
5	953 €/m²	815 €/m²	953 €/m²
6	324 €/m²	815 €/m²	Ausreißer
7	748 €/m²	815 €/m²	748 €/m²
8	845 €/m²	815 €/m²	845 €/m²
9	709 €/m²	815 €/m²	709 €/m²
10	897 €/m²	815 €/m²	897 €/m²
11	897 €/m²	815 €/m²	897 €/m²
12	785 €/m²	815 €/m²	785 €/m²
13	1.056 €/m²	815 €/m²	Ausreißer
14	556 €/m²	815 €/m²	Ausreißer
15	592 €/m²	815 €/m²	Ausreißer

Standardabweichung	219 €/m²
Vertrauensbereich von	596 €/m²
bis	1.034 €/m²
Spanne	26,9%
Anzahl der verbleibenden Kauffälle	9
Anteil der verbleibenden Kauffälle in %	60,0%
Vergleichswert/m²	**832 €/m²**

Die so gleichnamig gemachten Vergleichspreise weichen immer noch in einem gewissen Umfang voneinander ab, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Umstände zurückzuführen ist. Diese möglichen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, die erheblich von den übrigen Vergleichswerten abweichen und nicht mit hinreichender Sicherheit angepasst werden können, werden nach den Regeln der Statistik als Ausreißer eliminiert und bei der weiteren Bewertung nicht mehr berücksichtigt.

3.4.3 Ableitung des Vergleichswertes

Wohnfläche x Vergleichswert/m²	91,0 m²	x	832 €/m² =	75.712 €
Rundung				288 €
vorläufiger Vergleichswert				**76.000 €**
objektspezifische Marktanpassung				
Zuschlag				4.000 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert				**80.000 €**

Der Vergleichswert wird hier nach der ersten Iteration abgeleitet. Nach der ersten Iteration ergibt sich ein Stichprobenmittelwert von rd. 832 €/m² Wfl. Bei einer weiteren Iteration würde die Stichprobe so weit ausgedünnt, dass nur 33% der Vergleichswerte verbleiben und die Stichprobe an Aussagekraft verliert.

Objektspezifische Marktanpassung

Die Wohnung ist zu Konditionen vermietet, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. In der Ertragswertermittlung wurde die vereinbarte Miete angenommen, sodass es hier als sachgerecht angesehen wird, einen Zuschlag im Vergleichswertverfahren anzusetzen. Der Zuschlag entspricht in etwa dem Mehrertrag von 5 Jahren.

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	
Altmerkmale und Schäden Wohnung	- 5.500 €
Altmerkmale und Schäden Gemeinschaftseigentum	- 9.500 €
Sonderumlage Sanierung Tiefgarage	- 5.000 €
Risikoabschlag	- 4.000 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**- 24.000 €**

Altmerkmale und Schäden

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

Wohnung Nr. 6
- teilweise Beschädigungen im Bereich der Elektro-Feininstallation
- defekte veraltete Gegensprechanlage
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt
- Öffnungsflügel im Bereich des Wohnzimmerfensters nicht zulässig
- im Bereich der Dusche Stockflecken
- im Bereich des WCs begonnene und nicht fertiggestellte Reparaturarbeiten an der Abwasserleitung
- mikrobiologische Belastung im Schlafzimmer und Bad (möglicherweise Schimmelbildung)
- nicht ausreichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch

Gemeinschaftseigentum
- defekte Hauseingangstür
- insgesamt war ein Instandhaltungsstau in vielen Bereichen, insbesondere im Bereich der Fassade erkennbar; Fassade mit mehreren Schadstellen
- die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt.

Bei der angesetzten Pauschale handelt es sich nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde. Eine detaillierte Aufstellung der ausstehenden Kosten kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht erstellt werden, da dies auch von den jeweiligen Ansprüchen an das Gebäude abhängt. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen Vorteilsausgleich „neu für alt“.

Die geschätzten Kosten für die Instandsetzung am Gemeinschaftseigentum werden nur anteilig in Ansatz gebracht. Hierbei ist auch nicht bekannt, wann und in welchem Umfang beispielsweise die Fassade instandgesetzt werden würde. Gemäß Angaben aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung ist jedoch mit einer Sonderumlage für den Einbau einer hauseigenen Heizungsanlage zu rechnen. Die Kosten und um was für eine Heizungsart es sich handeln soll sowie der Einbauzeitpunkt sind nicht bekannt und können hier nur geschätzt werden.

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

Wie oben bereits beschrieben ist im Bereich des Bruchteilseigentums eine Sonderumlage für die Sanierung des Tiefgaragendaches zu erwarten. Auch diese Kosten sind hier nicht bekannt und das Sanierungskonzept soll erst erarbeitet werden. Es ist jedoch von erheblichen Kosten auszugehen.

Ansatz (Abschlag) Altmerkmale und Schäden Wohnung	**- 5.500 €**
Ansatz (Abschlag) Altmerkmale und Schäden Gemeinschaftseigentum	**- 9.500 €**
Ansatz (Abschlag) Sonderumlage Sanierung Tiefgarage	**- 5.000 €**

Risikoabschlag

Die Eigentumswohnung ist mit überdurchschnittlichen Risiken behaftet, die bisher nicht abgebildet werden können. Hier wird es als sachgerecht angesehen, einen weiteren Risikoabschlag anzusetzen, der sachverständig geschätzt werden muss. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass sich die weltpolitische und finanzpolitische Lage im Jahr 2022 deutlich geändert hat und die in dem Grundstücksmarktbericht veröffentlichen Daten diese Entwicklung noch nicht berücksichtigt.

Ansatz (Abschlag):	-5% von 80.000 €	**- 4.000 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Nach § 6 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung ein oder mehrere Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heranzuziehen. Bei Eigentumswohnungen wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. In diesem Fall liegt eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Vergleichspreisen aus der gleichen Wohnanlage vor und der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

Der Ertragswert wurde stützend gerechnet bestätigt die Werte im Vergleichswertverfahren.

Zusammenstellung	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	80.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 24.000 €
Vergleichswert	**56.000 €**
Rundung	0 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert	**56.000 €**

Plausibilisierung Vergleichswert	
Flächenwert/m² (Wfl.)	615 €/m²
Bodenwertanteil	34%
jährlicher Rohertrag	6.600 €
jährlicher Reinertrag	4.985 €
Rohertragsfaktor	8,48
Anfangsrendite	5,88%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss mit Kellerraum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Scheideweg 63e in 45896 Gelsenkirchen auf

GESAMTVERKEHRSWERT	zum Stichtag 06.01.2023	**56.000 €**

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Buer, Blatt 19642/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragungen lagen die Bewilligungsurkunden vom 26.08.1952 und vom 27.04.1960 vor.

lfd. Nr. 1 (nur 1 lastend auf dem Flurstück 169), 4,5,6,8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Chemischen Werke Hüls AG in Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung von Gas- und Fernsprech-leitungen und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungs-verbot auf einem 12 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück.

Ein Werteinfluss in Bezug auf die zu bewertende Wohnung kann nicht erkannt werden. Dies unter anderem, weil diese Eintragung nur eine Auswirkung hätte, wenn die baulichen Anlagen erweitert werden würden. Eine Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen ist jedoch nur mit der Zustimmung der gesamten Eigentümergemeinschaft möglich und der Werteinfluss müsste ins Verhältnis zum Miteigentumsanteil gesetzt werden. Einen nachteiligen Einfluss auf die Nutzung der Eigentumswohnung geht aus der Eintragung nicht hervor. Nachfolgend wird hier eine Pauschale benannt, die mögliche Nachteile bei der Finanzierung oder bei der Löschung des Rechtes berücksichtigen soll. Hierbei handelt es sich um eine aus sachverständiger Sicht geschätzte Pauschale, die nicht mit den tatsächlichen Kosten vergleichbar ist.

Abschlag **- 500 €**

lfd. Nr. 2 (nur 1 lastend auf dem Flurstück 169), 4,5,6,8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Chemischen Werke Hüls AG in Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung von Gas- und dazugehörigen Fernsprechleitungen und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 12 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück.

Hier kann ebenfalls kein Werteinfluss erkannt werden und die Erklärung zu der lfd. Nr. 1 gilt auch hier.

Abschlag **- 500 €**

lfd. Nr. 3 (nur 1 lastend auf dem Flurstück 169), 4,5,6,8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Chemischen Werke Hüls AG in Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung einer Ferngasleitung und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 10 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück.

Hier kann ebenfalls kein Werteinfluss erkannt werden und die Erklärung zu der lfd. Nr. 1 gilt auch hier.

Abschlag **- 500 €**

lfd. Nr. 4 bis lfd. Nr. 6

gelöscht

lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 028/22)

Hier wertneutral, da die Eintragung im Verfahren untergeht.

lfd. Nr. 8

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen 5 L 4/22

Hier wertneutral, da die Eintragung im Verfahren untergeht.

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

AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES

(**ohne** Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II

Die beim Bodenwert dargestellten Flurstücksanteile sind im Grundbuch rechtlich selbstständig. Daher ist der jeweilige Wertanteil getrennt darzustellen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass alle Wertanteile eine wirtschaftliche Einheit darstellen. Dieses ist auch durch eine Baulast gesichert. Ein Einzelverkauf der einzelnen Miteigentumsanteile ist nicht marktgerecht und wäre auch erfolglos.

Hinweis

Auf dem Flurstück Nr. 211 ist eine große Tiefgarage errichtet. Als sogenannter fester Bestandteil des Grundstücks wäre üblicherweise die Tiefgarage als Bauwerk anteilig mit zu bewerten. Hier wird darauf verzichtet, weil der Wohnung kein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet ist und der Markt somit eine solche, zwar bewertungsrechtlich richtige, aber doch realitätsferne Bewertung nicht nachvollzieht.

Es werden hier somit nur die Bodenwertanteile der Flurstücksanteile bewertet.

Hinzukommt noch die geplante Sanierung des Tiefgaragendaches, die bei der Ableitung des Verkehrswerts mit -5.000 € berücksichtigt wurde. Diese Kosten würden alleinig auf die oben angeführten Miteigentumsanteile der Lfd. Nr. 2 zu 1 bis Lfd. 8 zu 1 des Bestandsverzeichnisses angerechnet werden und den theoretischen Wert weitestgehend aufzehren.

Grundlage sind hier der Miteigentumsanteil, die Grundstücksgröße und der angepasste Bodenwert von 222 €/m².

Lfd. Nr. 2 zu 1 (20/4.620) x	738 m²	x 222 €/m² =	709 €
Lfd. Nr. 3 zu 1 (20/4.620) x	212 m²	x 222 €/m² =	204 €
Lfd. Nr. 4 zu 1 (20/4.620) x	80 m²	x 222 €/m² =	77 €
Lfd. Nr. 5 zu 1 (20/4.620) x	1.223 m²	x 222 €/m² =	1.175 €
Lfd. Nr. 6 zu 1 (20/4.620) x	21 m²	x 222 €/m² =	[15] 21 €
Lfd. Nr. 7 zu 1 (20/4.620) x	3.687 m²	x 222 €/m² =	3.543 €
Lfd. Nr. 8 zu 1 (20/4.620) x	516 m²	x 222 €/m² =	496 €
			6.225 €
./. Abschlag für die Sanierungskosten für das Tiefgaragendach			- 5.000 €
			1.225 €

Wert der Miteigentumsanteile unter Berücksichtigung der Sanierungskosten. Die Sanierungskosten betragen rd. 80,32% des Wertes, so dass 19,68% des Ausgangswertes verbleiben.

Lfd. Nr. 2 zu 1 (20/4.620)	709 €	abzgl. 80,32% =	140 €
Lfd. Nr. 3 zu 1 (20/4.620)	204 €	abzgl. 80,32% =	40 €
Lfd. Nr. 4 zu 1 (20/4.620)	77 €	abzgl. 80,32% =	15 €
Lfd. Nr. 5 zu 1 (20/4.620)	1.175 €	abzgl. 80,32% =	231 €
Lfd. Nr. 6 zu 1 (20/4.620)	21 €	abzgl. 80,32% =	4 €
Lfd. Nr. 7 zu 1 (20/4.620)	3.543 €	abzgl. 80,32% =	697 €
Lfd. Nr. 8 zu 1 (20/4.620)	496 €	abzgl. 80,32% =	98 €
			1.225 €

Der Wert der lfd. Nr. 1, also der Wert der Wohnung Nr. 6, ergibt sich dann aus dem ermittelten Verkehrswert abzüglich der oben beschriebenen Miteigentumsanteile an dem Grundstück. Ein einzelner Verkauf dieser Miteigentumsanteile ist hier nicht wirtschaftlich und sinnvoll. Die einzelnen Miteigentumsanteile an den Grundstücken haben faktisch keinen Markt und der jeweilige Verkehrswert läge bei 0 €. Die ausgewiesenen Bodenwerte sind eher theoretischer Natur. Deshalb wird hier nur der Aufruf als wirtschaftliche Einheit als zielführend angesehen.

[15] Rundungsbedingt wird hier abweichend zu den kaufmännischen Regeln aufgerundet.

Der theoretische Wert der Wohnung Nr. 6 ergibt sich also aus dem vorläufigen marktangepassten Vergleichswert abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die die Eigentumswohnung betreffen und abzüglich des Wertes der Miteigentumsanteile der lfd. Nr. 2 zu 1 bis lfd. 8 zu 1 des Bestandsverzeichnisses in Höhe von 6.125 € ohne Berücksichtigung der Sanierung des Tiefgaragendaches.

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	80.000 €
Altmerkmale und Schäden Wohnung	- 5.500 €
Altmerkmale und Schäden Gemeinschaftseigentum	- 9.500 €
Risikoabschlag	- 4.000 €
Wert der Miteigentumsanteile (unter Berücksichtigung der Sanierungskosten Tiefgaragendach)	- 6.225 €
Wert der lfd. Nr. 1 (Flurstücke 169 und 170)	**54.775 €**

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Eigentumswohnung ist vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.05.2022 und die Miete beträgt 550 €/M.

2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.

3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.09.2022 sind zu der zu bewertenden Immobilie drei Verfahren anhängig bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig:

Flurstück 211:

Aktenzeichen: 3210-19-02 - Errichtung einer Außentreppe als 2. Rettungsweg. (Baugenehmigung)

Aktenzeichen: 806-21-12 - Ordnungsbehördliches Verfahren hier: fehlender zweiter Rettungsweg.

Hierbei handelt es sich um einen Miteigentumsanteil von 20/4.620stel an dem Grundstück Flurstück 211 (Zugangsgrundstück).

Flurstücke 169,170, 213 und 214

Feststellung baulicher Mängel/ Überprüfung der Feuerwehrzufahrt.

(Aufforderung Mängelbeseitigung)

Nach einer telefonischen Auskunft der Verwaltung, die das Bruchteilseigentum der Tiefgarage betreut, ist das Dach der Tiefgarage nicht mehr ausreichend tragfähig und das Befahren der Tiefgarage ist untersagt worden. Dies betrifft auch ein mögliches Befahren der Feuerwehr. Das Dach der Tiefgarage muss saniert werden und im Laufe des Jahres soll ein Sanierungskonzept erarbeitet werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Sonderumlage erhoben wird, um die Kosten der Sanierung des Tiefgaragendaches zu decken. Die Kosten hierfür sind noch nicht bekannt.

Bei der Ortsbesichtigung konnten weitere Abweichungen zu den Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NW) festgestellt werden. Das Fenster im Wohnzimmer neben dem Balkon lässt sich als Dreh-Kippflügel öffnen und die Brüstungshöhe ist nicht ausreichend. Hier besteht Absturzgefahr aus hoher Höhe.

5. Die Zuwegung erfolgt von dem ausgebauten, öffentlichen Scheideweg aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 30.11.2022 nicht mehr an.

6. Nach einer früheren schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es erfolgt der Hinweis auf ein früheres Taxiunternehmen mit evtl. betriebseigener Tankstelle. Untersuchungen seien noch nicht durchgeführt worden. Hier wird angenommen, dass dies auch heute noch gilt. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine anderweitigen offensichtlichen Hinweise erkannt werden.

7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.09.2022 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

8. Verwalter: Fa. Immobilienmanagement Crispin GmbH, Levinstraße 68, 45356 Essen

Nach Angaben des Verwalters

- werden die Instandhaltungskosten gebildet. Es wird geprüft, ob für eine hauseigene Heizungsanlage eine Sonderumlage erhoben werden muss. Die Höhe einer möglichen Sonderumlage ist nicht bekannt.
- kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft nicht als geordnet angesehen werden. Ob das Verhältnis der Eigentümer untereinander ausgeglichen ist und ob Rechtsstreitigkeiten bestehen, kann die die Hausverwaltung keine Angaben machen, da diesbezügliche Informationen nicht vorliegen. Weiter gibt es Hausgeldklagen und es sind Klagen vorbereitet.
- mit dem Einbau und der Betreuung der Rauchwarner ist eine Firma beauftragt
- ist nicht bekannt, ob Beschlüsse gefasst wurden, die von der Teilungserklärung abweichen – gemäß telefonischer Angabe betreut die Haus-verwaltung das Objekt es seit 2 bis 3 Jahren
- sind in Bezug auf Verbindlichkeiten des Schuldners keine Sonderumlagen geplant

9. Verwalter der Tiefgarage: PEKO Immobilien GmbH & Co KG,
Nordenwall 25, 59065 Hamm, Tel 02381 920270

Ich versichere, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.
Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbemerkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 24.02.2023

5 ANLAGEN