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. SAD-0524-WE4

für das Sondereigentum **Wohnung Nr. 4** im 1 Obergeschoss verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 4
Friesenstraße 5, 45891 Gelsenkirchen
im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 029/23**
zum Stichtag 22.11.2023

Ermittelter Verkehrswert 44.000 €

Marl, den 06.05.2024

Inhaltsverzeichnis

Seite

AUF EINEN BLICK **3**

1 ALLGEMEINE ANGABEN **4**

2 BESTANDSANALYSE **8**

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen 8

2.2 Mikrolage Friesenstraße 10

2.3 Grundstück 11

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation 13

2.5 Privat-rechtliche Situation 16

2.6 Bauliche Anlagen 18

2.7 Flächen- und Massenangaben 23

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit 26

3 WERTERMITTLUNG **28**

3.1 Bewertungsmodell 29

3.2 Bodenwertermittlung 31

3.3 Ertragswertermittlung 33

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 40

4 VERKEHRSWERT **43**

4.1 Verfahrenswahl 43

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS **44**

5 ANLAGEN **45**

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

5.2. Stadtplan

5.3. Luftbild

5.4. Katasterplan

5.5. Bauzeichnungen

5.6. Wohnflächenberechnung

5.7. Teilungserklärung/Änderung der Teilungserklärung/Urkunde

5.8. Auskunft Bauordnung

5.9. Fotos der Ortsbesichtigung

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Sondereigentum Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss sowie Kellerraum Nr. 4	
Ortstermine		30.10.2023 und 22.11.2023
Wertermittlungsstichtag		22.11.2023
Objektadresse	Friesenstraße 5 45891 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstück	79 / 336	
Objektinformationen	Baujahr	1913
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1958
	wesentliche Umbauten	1982-84
	Alter	110 Jahre
	fiktives Alter	65 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	15 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	417 m²
	bebaute Fläche Gebäude	184 m²
	Geschossfläche	736 m²
	Bruttogrundfläche	1.062 m²
	Wohnfläche	83 m²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	260 €/m²
	angepasster Bodenwert	354 €/m²
	Bodenwert (absolut)	148.000 €
	Bodenwert (anteilig)	20.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	65.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 10,82)	65.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 20.600 €
	Rundung	- 400 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 7,32)	44.000 €

Ermittelter Verkehrswert **44.000 €**

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Wobbe Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen
Aktenzeichen:	005 K 029/23
Auftrag vom:	09.08.2023
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 137,19/1.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Friesenstraße 5, 45891 Gelsenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1 Obergeschoss verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 4. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.
Objekt:	Wohnung Nr. 4 im 1 Obergeschoss verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 4 Friesenstraße 5 45891 Gelsenkirchen

Grundbuch:	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	22437
Kataster:	Gemarkung	Buer
	Flur	79
	Flurstück	336

Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.
Ortstermine:	Der 1. Ortstermin hat stattgefunden am: 30.10.2023 Teilnehmer: - der Sachverständige Tettenborn Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Bei der 1. Ortsbesichtigung am 30.10.2023 wurde die Möglichkeit genutzt, das Treppenhaus, die allgemeinen Kellerräume und das Dachgeschoss in Augenschein zu nehmen. Die Wohnung und der zu der Wohnung gehörende Kellerraum konnten nicht besichtigt werden, weil hier **kein Zugang** ermöglicht wurde. Um einen 2. Ortstermin vorzubereiten, wurde der Mieter von hier direkt angeschrieben.

Der 2. Ortstermin hat stattgefunden am: 22.11.2023

Teilnehmer:

- die Mieter
- der Sachverständige Tettenborn

Die Mieter wurden bei dem 2. Ortstermin angetroffen, erklären aber, dass sie über den Termin nicht informiert wurden, obwohl sie von mir direkt angeschrieben worden sind. Sie ermöglichen jedoch eine kurze Innenbesichtigung, hätten aber für eine ausführliche Ortbesichtigung aus terminlichen Gründen keine Zeit.

Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos der Wohnräume werden dem Gutachten **nicht** beigefügt, da aufgrund von Sprachbarrieren keine Zustimmung über die Veröffentlichung der Innenaufnahmen eingeholt werden konnte.

Stichtag:

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 22.11.2023

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

Unterlagen:

Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 09.08.2023
- Grundbuchauszug vom 10.08.2023

eingeholte Unterlagen

- Teilungserklärung vom 14.10.1998
- Änderung zu der Teilungserklärung vom 11.01.1999
- Urkunde Nr. 552/1998 vom 01.12.1998
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.09.2023
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 13.09.2023
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 05.09.2023
- Auskunft zu den Baulasten vom 28.08.2024
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 01.02.2024
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 24.01.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 01.09.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 04.09.2023
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 31.08.2023
- Auskunft zu städtebaulichen Maßnahmen vom 31.08.2023

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts am 20.03.2024

- Baugenehmigung vom 22.07.1913
- Rohbauabnahme vom 25.09.1913
- Gebrauchsabnahmeschein vom 15.01.1914
- Baugenehmigung Erweiterung des Mehrfamilienhauses vom 08.02.1982
- Rohbauabnahme vom 15.04.1983
- Schlussabnahme vom 27.04.1983
- Baugenehmigung Umbau des Mehrfamilienhauses vom 14.07.1982
- Rohbauabnahme vom 15.04.1983
- Schlussabnahme vom 27.04.1983
- Baugenehmigung Aus des Dachgeschosses vom 07.10.1985
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.08.1996

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.

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
ImmoWertA:	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
BauO NRW:	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
WEG:	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34) geändert.
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.

Hinweis zu dem Bearbeitungszeitraum

Die beantragte Bauakte zu dem Objekt wurde trotz rechtzeitiger Anforderung seitens des Gerichts erst am 20.03.2024 zur Verfügung gestellt.

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 79 Seiten, inklusive 9 Anlagen und 15 Fotos und wurde in 4-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 mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.

Arbeitslosenquote:

Bund: 5,6%; NRW: 7,2%; Stadt Gelsenkirchen: 14,1% (11/2023)

Kaufkraft:

Kaufkraft 2022 = 78,2 (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007)

Verkehrsanbindung:

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

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

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

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

Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.

Demografie Gelsenkirchen:

Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).

Immobilienmarkt:

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

Die Differenz zwischen Immobilienindex und Inflation wird deutlich negativ. Die Gutachterausschüsse berichten für das Geschäftsjahr 2022 überwiegend ebenfalls von steigenden Preisen. Hierbei konnte beobachtet werden, dass zum Jahresende 2022 die Anzahl der Kaufverträge deutlich zurückgegangen ist. Die steigenden Preise im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser können noch auf den Vertragsabschlüssen unter Bedingungen vor dem Ukraine-Krieg herrühren. Durch weitere Veröffentlichungen wie Halbjahresberichte der Gutachterausschüsse oder Marktanalysen von privaten Maklern werden die in den Grundstücksmarktberichten 2023 steigenden Preise vielfach revidiert und es wird von stagnierenden bis fallenden Preisen berichtet. Insbesondere bei ertragsorientierten und zinsreagibelen Objekten haben die gestiegenen Finanzierungszinsen einen deutlichen Einfluss auf die Rendite und nach ersten Veröffentlichungen und Auswertungen geben die Preise nach.

Zum Wertermittlungsstichtag sind die Baufinanzierungszinsen gestiegen und die Zinsentwicklung hat sich auf einem Niveau von 3,5% bis 4,25% eingependelt. Im Vergleich zu vor dem Ukraine Krieg entspricht dies einer deutlichen Vervielfachung. Zum Wertermittlungsstichtag steigt die Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt bezüglich der Energiepolitik der Bundesregierung und der Immobilienboom der letzten Jahre ist vorbei. Die Corona-Krise hat keinen spürbaren Einfluss mehr.

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

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2023 wurden dem Gutachterausschuss 2.474 Grundstückskaufverträge übersandt, was dem Volumen aus dem Vorjahr von 2.499 nahezu entspricht. Seit 2019 ist die Gesamtanzahl der Kaufverträge in der Stadt Gelsenkirchen moderat rückläufig. 70% der Kaufverträge konnten für die Auswertung herangezogen werden. Hierbei waren ca. 35% Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie rund 46% Wohnungseigentum die ausschlaggebenden Marktsegmente. Die anderen Immobiliensegmente machten nur einen kleinen Teil aus. Der Geldumsatz und die Fläche gaben im Geschäftsjahr 2022 deutlicher nach. Der Geldumsatz ist um 12% gefallen und die Fläche um 35%. Aufgrund der Einflüsse auf dem Immobilienmarkt und der Trägheit des Immobilienmarktes lassen sich hieraus noch keine allgemeingültigen Trends ableiten.

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 9,20 €/m² (fallend) und für Bestandsimmobilien in der Weitervermietung bei 6,00 €/m² (steigend) und somit unterhalb der übrigen Städte im Ruhrgebiet. Aufgrund des für eine Großstadt verhältnismäßig hohen Angebots von Mietwohnungen wird hier kein signifikantes Mietsteigerungspotenzial gesehen.

Der Gutachterausschuss hat einen Halbjahresbericht veröffentlicht. Demnach ist die Anzahl der Kaufverträge im 1. Halbjahr 2023 um 52% gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 zurückgegangen. Der Geldumsatz hat ebenfalls vom 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem 1. Halbjahr 2023 um 59% abgenommen. Das Preisniveau im 1. Halbjahr 2023 ist um 9% gegenüber dem Preisniveau des Vorjahres gesunken.

[2] Gelsenkirchen Wohnungsmarktprofil 2022; NRW Bank; Download [www.nrwbank.de]; aktualisiert am 29.04.2023

2.2 Mikrolage Friesenstraße

Stadtteil Erle:

Gelsenkirchen-Erle liegt nördlich des Rhein-Herne-Kanals und der Emscher. Der Stadtteil gliedert sich in Erle, Berger Feld und Middelich und gehört zu dem Stadtbezirk Gelsenkirchen-Ost.

Erle mit rd. 25.000 Einwohnern liegt zentral im Stadtgebiet von Gelsenkirchen und ist demnach nur von anderen Gelsenkirchener Stadtteilen umgeben. Die Haupteinkaufsstraße ist die Cranger Straße. Die überregional bekannte Veltins Arena befindet sich am westlichen Rand von Erle.

Zentralität:

Die Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage der Stadt Gelsenkirchen. Bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen-Buer sind es ca. 4,5 km und bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen Altstadt sind es ca. 6,0 km.

Erreichbarkeit:

Friesenstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie altem Baubestand. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand.

Entfernungen:	- Bundesstraße	Cranger Straße (B226)
	- Autobahn	ca. 3,5 km (A2), ca. 3,8 km (A42)
	- Bus	fußläufig erreichbar
	- Straßenbahn	fußläufig erreichbar
	- Bahnanschluss	ca. 7 km (Gelsenkirchen HBF)

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

Es handelt sich um eine „Zone 30“.

Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.

Umfeld:

Straßenrandbebauung an der Friesenstraße bestehend aus weiteren kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren, von der Gründerzeit bis ca. in die 1970er Jahre. Die Gebäude befinden sich überwiegend in einem normalen und gepflegten Zustand. Die unterschiedlichen Fassaden und Baustile prägen ein typisches innerstädtisches Straßenbild. Gegenüberliegend eine kleine KFZ-Werkstatt.

Infrastruktureinrichtungen:

Aufgrund der zentralen Lage sind die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen gut zu erreichen. Ein erweitertes Angebot an infrastrukturellen Einrichtungen befindet sich in den gut zu erreichenden Stadtzentren.

Bodenrichtwertniveau:

Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V[3]

gute Lage:	310 €/m²
mittlere Lage:	215 €/m²
mäßige Lage:	180 €/m²
(unverändert zu den Werten von 2022)	
Bodenrichtwert hier	260 €/m²

Beurteilung

Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.

[3] Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 34

2.3 Grundstück

Flurstück:	336
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut und nach dem WEG in 9 Eigentumswohnungen aufgeteilt worden.
Größe:	417 m² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	weitestgehend rechteckig geschnittenes Grundstück; die südöstliche Grundstücksgrenze folgt dem Straßenverlauf Breite Straßenfront ca. 15 m, mittlere Tiefe ca. 28 m
Grundstücksausrichtung:	zur Süd-Ostseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Nord-Westseite ausgerichtet
Bewuchs:	spärlicher, mäßig gestalteter und rudimentär gepflegter Bewuchs
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf der Straße in gekennzeichneten Zonen
Störeinflüsse:	In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >60, <= 64 dB (geringe bis mittlere Belastung) ausgewiesen[4]. Der Gartenbereich ist nicht betroffen. Nachts wird an der Stelle noch ein Lärmpegel von >50,db(A) <= 54 dB(A) (geringe Belastung) ausgewiesen.
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 13.09.2023 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Bismarck III - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

[4] Quelle: [https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/]; abgerufen am 11.04.2024

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

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 01.09.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Schutzgebiete:[5] Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Starkregen: Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das im Regionalen Flächennutzungsplan als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist.

In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Mehrfamilienhauses nicht gekennzeichnet. Die Friesenstraße ist als Fließweg bei einem Starkregenereignis gekennzeichnet.[6]

Baugrund: Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.

Beurteilung Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

[5] Quelle: [https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de] und [https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000] ;abgerufen am 11.04.2024

[6] Quelle: [https://www.geoportal.de/map.html] abgerufen am 11.04.2024

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht: Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche.

Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 31.08.2023 nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeerfordernis) beurteilt. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.

Besonderes Städtebaurecht: Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 31.08.2023 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.

Informelle Planungen: Laut Auskunft beim örtlichen Stadtplanungsamt bestehen für das zu bewertende Grundstück bzw. den Einwirkungsbereich seiner Umgebung keine informellen Planabsichten (z. B. städtebauliche Konzepte) oder sonstige planerischen Umstände.

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 05.09.2023 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.

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

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Am 20.03.2024 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt. Demnach wurde das Mehrfamilienhaus genehmigt.

Die Ursprungsbaugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Ursprungsbaugenehmigung ist teilweise in Sütterlinschrift (Handschrift) geschrieben und für mich nicht leserlich.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Baugenehmigung	vom 22.07.1913
Rohbauabnahme	vom 25.09.1913
Gebrauchsabnahmeschein	vom 15.01.1914

Gemäß der Bauakte wurde das Gebäude im Zweiten Weltkrieg geringfügig zerstört und 1948 wieder Instandgesetzt.

Erweiterung des Mehrfamilienhauses

Baugenehmigung 3120-81-n	vom 08.02.1982
Rohbauabnahme	vom 15.04.1983
Schlussabnahme	vom 27.04.1983

Umbau des Mehrfamilienhauses

Baugenehmigung 2391-82-n	vom 14.07.1982
Rohbauabnahme	vom 15.04.1983
Schlussabnahme	vom 27.04.1983

Ausbau des Dachgeschosses

Baugenehmigung 3366-82-n	vom 07.10.1985

Auf eine abschließende Bauzustandsbesichtigung wurde verzichtet.

Abgeschlossenheitsbescheinigung	vom 20.08.1996

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich - soweit auf Basis des Umfangs der Ortsbesichtigung prüfbar - weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.

Baulasten:

Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 28.08.2024 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster weder belastet noch begünstigt.

Behördliche Beanstandungen:

Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 01.02.2024 besteht zu der zu bewertenden Immobilie ein offenes ordnungsbehördliches Verfahren

Az.: 03643-23-58
Unterschiedliche Mängel am Wohngebäude

Nach telefonischer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen handelt es sich hierbei um Schäden im Treppenhaus und an der hofseitigen Fassade. In diesem Verfahren wurden gemäß mündlicher Auskunft bereits Zwangsgelder in Höhe von rd. 15.000 € festgesetzt, die bisher nicht bezahlt wurden.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale in Abzug gebracht, die das Risiko einer Sonderumlage zur Instandsetzung der gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile abdecken soll. Des Weiteren wird von einer Schadensbeseitigung innerhalb der Wohnung ausgegangen und die dementsprechenden Kosten in Abzug gebracht.

Beurteilung:

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

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz:	Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.01.2024 ist das Gebäude nicht in der Denkmalliste eingetragen und es ist auch nicht beabsichtigt das Gebäude in die Denkmalliste eintragen zu lassen. Gleiches gilt für eine Denkmalbereichssatzung.
Energieausweis:	Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor. Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon. Bei der Ortsbesichtigung war ein weitestgehend ursprünglicher Gebäudezustand mit vereinzelten, länger zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen (Fenster) erkennbar.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch

Amtsgericht	Gelsenkirchen
Grundbuch von	Buer
Blatt Nr.	22437
letzte Änderung	vom 07.05.2023, Ausdruck vom 10.08.2023

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. 137,19/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	79	336	Gebäude- und Freifläche	417 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 4.

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer:

lfd. Nr. 4:

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

Abt. II - Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1 - 3

gelöscht

lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 029/23)

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

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

Teilungserklärung: Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 14.10.1998 und die Änderungen zu der Teilungserklärung vom 11.01.1999 eingeholt.

In der Teilungserklärung wurden nur rudimentäre und übliche Vereinbarungen getroffen. Besonderheiten, die einen besonderen Werteinfluss auf die zu bewertende Eigentumswohnung hätten, sind nicht vorhanden. In der Änderung zu der Teilungserklärung wurden die Keller neu zugeordnet.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Die Eigentumswohnung ist vermietet. Der Mietvertrag lag zur Bewertung nicht vor. Gemäß Angabe würde eine Miete von 700 € monatlich gezahlt. In dieser Miete sind vermutlich die Betriebskosten enthalten. Weitere Angaben zu dem Mietverhältnis wurden weder von der Mieterin (keine ausreichende Kommunikationsmöglichkeiten) noch von dem Eigentümer (keine Antwort) gemacht.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 04.09.2023 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

Verwaltung: Nach Angaben eines in das Verfahren involvierten Rechtsanwalts besteht zum Wertermittlungsstichtag keine WEG-Verwaltung. Unabhängig davon konnte keine WEG-Verwaltung recherchiert werden und es wird davon ausgegangen, dass keine WEG-Verwaltung vorhanden ist.

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:	IV-geschossiges zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Größe:	rd. 83 m² Wohnfläche rd. 605 m² Gesamtwohnfläche
tatsächliche Nutzung:	vermietete Eigentumswohnung
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen; Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.08.1996
Baujahr:	um 1913
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen 1982-84 Um- und Anbau
Modernisierungen:	erkennbare und gennannte oder recherchierte Modernisierungen Sonstige länger zurückliegende Modernisierungen: ca. 1990 Austausch des Heizungskessels 1982-84 Modernisierungen der Wohnungen 1982 Austausch der Fenster Die Modernisierungen haben keine Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese überwiegend schon wieder in die Jahre gekommen bzw. defekt sind. Zum Wertermittlungsstichtag stehen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an.
Instandhaltung:	Das Mehrfamilienhaus wurde - soweit erkennbar - nicht im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden nicht durchgeführt und stehen in einem größeren Umfang an. Das Mehrfamilienhaus wirkt, soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, vernachlässigt.
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Zweispänner, kein Aufzug
Stellplätze:	keine Stellplätze vorhanden und auch keine möglich

Aufteilung lt. Plan:

Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik
Erdgeschoss	2 Wohnungen
1. Obergeschoss	2 Wohnungen
2. Obergeschoss	2 Wohnungen
Mansardgeschoss	2 Wohnungen
Dachgeschoss	1 Wohnung

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise – teilw. Leichtbauweise	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	Kappendecke
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	unbekannt, da abgehangen vermutlich Holzbalkendecke ; bei Holzbalkendecke Gefahr der Balkenkopffäule gegeben
Treppe Keller-Erdgeschoss:	Betontreppe mit Fliesenbelag und Holzhandlauf	
Treppe Erd-/ Dachgeschoss:	bauzeittypische Holztreppe, Holzgeländer und Holzhandlauf	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl als Mansarddach	
	Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht	
Dachabdichtung:	Satteldach -	Pfannendeckung
	Zwerchhaus-	bituminöse Abklebung
Gauben:	Schleppdachgauben mit vermutlich bituminöser Abklebung	
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Putz Faserzementschindeln	

2.6.2 Ausbau

Wohnbereich

Wohnungstür:	geschlossenes Türblatt mit Spion in einem abgenutzten Zustand
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Baujahr 1982, Dachflächenfenster in einem bauzeittypischen/älteren Zustand - Funktionsfähigkeit nicht geprüft
Sonnenschutz:	kein baulicher Sonnenschutz vorhanden
Boden:	Laminat, PVC, Fliesen in einer einfachen Qualität und einem in die Jahre gekommenen Zustand
Wand:	tapeziert/Dekor in mittlerer Qualität und einem zweckmäßigen Zustand
Decke:	abgehangen mit Paneelen in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem zweckmäßigen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer mittleren Qualität und einem teils beschädigten Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Wanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem einfachen Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herd in einer mittleren Qualität und einem zweckmäßigen Zustand
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem bauzeittypischen normalen Umfang und Zustand
Warmwasser:	dezentral über Durchlauferhitzer in einem normalen Umfang und Zustand
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen Unterputzinstallation in einem normalen Umfang und Zustand
Elektro-Unterverteilung:	normale Anzahl an Sicherungsautomaten ohne FI-Schalter in einem abgenutzten Umfang

Treppenhaus/Kellergeschoss

Haustür:	Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, Dachflächenfenster in einem abgenutzten teils defekten Zustand
Boden:	Fliesen, PVC in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, geputzt und Anstrich in einer einfachen Qualität und einem abgenutzten teils defekten Zustand
Decke:	tapeziert und Anstrich, Beton/schalrein und entgratet in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem abgenutzten teils defekten Zustand
Innentüren:	Holzlattentüren in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen zweckmäßigen Zustand

Technische Anlagen

Energieträger:	Gas, Strom
Heizungsanlage:	zentraler Heizkessel, ca. 1990er Jahre in einem instandsetzungsbedürftigen bzw. erneuerungsbedürftigen uneinheitlichen Zustand

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

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.	
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung
		– Erdkabelanschluss
		– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung
		– Anschluss an das Fernwärmenetz
		– Anschluss an die Telekommunikation
Vorgarten:	nicht vorhanden, das Mehrfamilienhaus grenzt direkt an den Gehsteig an	
Garten:	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich. Anpflanzungen oder eine Gartengestaltung, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht vorhanden. Teils befinden sich Unrat und Müll im Garten.	
Einfriedungen:	Bepflanzung, angrenzende Gebäude und Stahlgitterzaun	

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:

Das Mehrfamilienhaus stammt konstruktiv und von der massiven Bausubstanz noch aus der Zeit der Erstellung 1913. Von außen wirkt das Mehrfamilienhaus teils ungepflegt und im Bereich der Instandhaltung vernachlässigt. Insbesondere die hofseitige Fassade ist teilweise zerstört. Das Treppenhaus ist vernachlässigt und hier besteht ein hoher Instandsetzungsbedarf. Gleiches gilt für den Keller. Die Eigentumswohnung wurde vor längerem überarbeitet. Die Bauteile sind jedoch schon wieder abgenutzt bzw. in die Jahre gekommen. Insgesamt befindet sich die Eigentumswohnung in einem einfachen und teilw. abgewohnten Zustand. Die Eigentumswohnung und das Mehrfamilienhaus erfüllen nur einfachste Anforderungen an Wohnraum mit dem dementsprechenden Mieterklientel.

Neben einer Vielzahl von kleineren notwendigen Maßnahmen waren folgende Schäden bei der Ortsbesichtigung erkennbar:

Gemeinschaftseigentum

- beschädigte Haustür
- teils deutliche Schäden im Bereich des Treppenhauses und des Kellers (Boden, Wände, Decke, Treppe, Treppengeländer, faulende Dielen im Podestbereich, Putzschäden).
- defekte RWA Anlage (Dachflächenfenster) - dauernd offenstehend
- Restarbeiten in Folge eines Feuchtigkeitsschadens im DG
- Schäden im Bereich des Daches von eindringendem Wasser
- starke Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Dachflächenfenster
- beschädigte Fenster im Treppenhaus (zugeschraubt)
- beschädigte hofseitige Fassade (Faserzementschindeln)
- Unrat im Keller
- Heizkessel/Warmwasserspeicher am Ende der üblichen Nutzungsdauer
- Instandsetzungsbedarf/Erneuerungsbedarf bei den Bitumenschindeln im Bereich des Zwerchhauses
- Beschädigungen im Bereich des Fallrohres

Wohnung

- Behebung der Schäden in der Wohnung wie erkennbare mikrobiologische Belastung im Bad (möglicherweise Schimmelbildung) teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt
- beschädigte Wohnungseingangstür und Innentüren
- gemäß Angabe lasse sich die Heizung nicht regulieren
- insgesamt war ein Instandhaltungsstau erkennbar

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

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

Schadstoffe in den Baustoffen: Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich des Daches und der Fassade verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.

Energetische Situation: Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

Augenscheinlich handelt es sich um einen in die Jahre gekommenen oder defekten Niedertemperatur-Heizkessel. Dennoch kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass ein Austausch des Heizkessels in näherer Zukunft aufgrund des Alters notwendig sein könnte und es sollten diesbezügliche Rückstellungen gebildet werden. Inwieweit die übrigen Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.

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

.

Aktueller Hinweis: Die Bundesregierung hat zum Wertermittlungsstichtag die Novellierung des GEGs beschlossen In der Novellierung haben sich die Anforderungen an Heizungsanlagen deutlich verschärft und es kann unter Umständen in diesem Fall zu deutlich höheren Investitionskosten führen (u.a. auch in nachträgliche Wärmedämmung/neue Fenster/Mindestanteil regenerative Energien), wenn die Heizung nicht zeitnah ausgetauscht werden sollte. Von hier erfolgt nur der Hinweis.

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 neben dem fehlenden Außenbezug keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Die vorhandene Ausstattung erfüllt nur einfache Anforderungen an Wohnraum und richtet sich an eine nicht anspruchsvolle Mieterklientel.

Beurteilung: Es handelt sich um einen Baukörper aus der Gründerzeit und die ursprüngliche Kubatur ist noch gut ablesbar und die teilw. überhöhten Geschosshöhen wurden beibehalten. Die hofseitige Fassade ist in den 1980er Jahren mit Faserzementschindeln verkleidet worden, die in Teilen zerstört sind.

Das Treppenhaus erschließt zwei Wohnungen je Regelgeschoss, im Dachgeschoss eine Wohnung. Die zu bewertende Eigentumswohnung hat 3 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Abst. und eine Wohnfläche von 83 m².

Der Grundriss ist funktional und die Räume werden überwiegend von einem zentralen Flur erschlossen. Ein Zimmer ist ein gefangener Raum. Die Eigentumswohnung ist im Wesentlichen für einen Zwei- bis Dreipersonenhaushalt geeignet. Der fehlende Außenbezug, wie ein Balkon, kann sich langfristig als Marktnachteil herausstellen.Die Ausstattung stammt überwiegend aus der Zeit der letzten Sanierung in den 1980er Jahren und erfüllt in Teilen nicht mehr die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum.

Insgesamt handelt es sich um eine in die Jahre gekommene Eigentumswohnung in einem bauzeittypischen teils beschädigten Mehrfamilienhaus.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück **417 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, welche mit dem Baubestand (soweit möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung abgeglichen wurden. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss	15,00 m	x	12,24 m	=	184 m²
	-2,50 m	x	1,45 m	=	- 4 m²
	6,02 m	x	0,72 m	=	4 m²
Summe Kellergeschoss					184 m²
Erdgeschoss	15,00 m	x	12,24 m	=	184 m²
	-2,50 m	x	1,45 m	=	- 4 m²
	6,02 m	x	0,72 m	=	4 m²
Summe Erdgeschoss					184 m²
1. Obergeschoss	15,00 m	x	12,24 m	=	184 m²
	-2,50 m	x	1,45 m	=	- 4 m²
	6,02 m	x	0,72 m	=	4 m²
Summe 1. Obergeschoss					184 m²
2. Obergeschoss	15,00 m	x	12,24 m	=	184 m²
	-2,50 m	x	1,45 m	=	- 4 m²
	6,02 m	x	0,72 m	=	4 m²
Summe 2. Obergeschoss					184 m²
Mansardgeschoss	15,00 m	x	12,24 m	=	184 m²
	-2,50 m	x	1,45 m	=	- 4 m²
	6,02 m	x	0,72 m	=	4 m²
Summe Mansardgeschoss					184 m²
Dachgeschoss	15,00 m	x	9,45 m	=	142 m²
Summe BGF Mehrfamilienhaus gesamt					**1.062 m²**

2.7.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundlage zur Berechnung der GFZ bildet gemäß Angaben des Gutachterausschusses die BauNVO von 1990, bei der nur die Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW angerechnet werden. Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Weiter ist ein Geschoss nur dann ein Vollgeschoss, wenn es bei einem geneigten Dach die genannte Höhe über mehr als 3/4 und bei einem Flachdach von 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Nach einer überschläglichen Berechnung handelt es sich bei dem obersten Geschoss (Dachgeschoss) nicht um ein Vollgeschoss im Sinne der BauNVO 90 und wird folglich nicht in der GFZ angerechnet!

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF		Faktor				
Kellergeschoss	184 m²	x	0,00	=	0 m²		
Erdgeschoss	184 m²	x	1,00	=	184 m²		
1. Obergeschoss	184 m²	x	1,00	=	184 m²		
2. Obergeschoss	184 m²	x	1,00	=	184 m²		
Mansardgeschoss	184 m²	x	1,00	=	184 m²		
Dachgeschoss	142 m²	x	0,00	=	0 m²		
					736 m²	/ 417 m²	= 1,8

2.7.4 Wohnfläche

Ein örtliches Flächenaufmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen. Die Wohnfläche wird aus der Teilungserklärung übernommen und mit den Plänen zum Bauantrag plausibilisiert. Als Basis für die weitere Wertermittlung wird die Angabe aus der Teilungserklärung übernommen, da auf dieser Basis auch die Miteigentumsanteile berechnet wurden. Kontrollmessungen konnten bei der Ortsbesichtigung aufgrund des engen zeitlichen Rahmens nicht genommen werden.

Ermittlung der Wohnfläche	
Wohnung Nr. 4	82,97 m²
Summe Wohnfläche gerundet	**83,00 m²**

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

Hinweis:

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

Wohnflächenfaktoren

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Als Gesamtwohnfläche werden in der Teilungserklärung 605 m² angegeben. Diese Angabe der Fläche kann für die Ermittlung des Wohnflächenfaktors als ausreichend genau bezeichnet werden. Kleinere Abweichungen fallen hier nicht ins Gewicht.

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF	
- Kennzahl Wfl. / BGF = (605 m² / 1.062 m²)	0,57
Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)	
- Kennzahl Wfl. / GF = (605 m² / 878 m²)	0,69

Die Wohnflächenfaktoren liegen in einem plausiblen unteren Bereich und zeigen eine tendenziell ineffiziente Bebauung.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine abnehmende Nachfrage nach Immobilien, da die Krisenereignisse zum Wertermittlungsstichtag die Marktteilnehmer verunsichern und der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei ist. Dabei ist es im Allgemeinen so, dass gut instandgehaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 30 Jahre sind und bisher nicht durchgreifend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, sind nur noch mit überdurchschnittlichen Abschlägen auf dem Markt zu platzieren.

Bei Renditeobjekten schwindet die Rendite aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten und Investoren verhalten sich abwartend bis sich der Markt auf das neue Finanzierungsniveau eingependelt hat. Der Immobilienmarkt ist noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die nur zeitverzögert nachgeben. Hierdurch verlängert sich die Vermarktungsdauer. Immobilienbesitzer, die nicht verkaufen müssen, halten die Immobilie, und der Markt hat deutlich an Volumen und Dynamik verloren.

Stärken:

- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Wohnungsgröße
- gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger

Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1913 und der letzten größeren Modernisierung in den 1980er Jahren ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als ältere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- abnehmende Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag
- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag
- Grundrissschwächen wie fehlender Außenbezug und gefangener Raum
- vermutlich altlastenbelastete Fassade und teils zerstört und Instandsetzungsmaßnahmen stehen an
- zur Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten bietet die Möglichkeit, die Eigentumswohnung nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten – dies bedeutet, dass keine Substanzwerte von kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden

Bedrohungen:

- festigende Anzeichen einer beginnenden Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- 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 sind zu erwarten
- möglicherweise erhöhte Fluktuation und somit erhöhter Instandsetzungsbedarf

- es konnte keine WEG-Verwaltung recherchiert werden – hier wird vermutet, dass es für das Objekt keine gibt
- es konnten keine Informationen zu Rücklagen recherchiert werden – hier wird vermutet, dass keine Rücklagen gebildet wurden
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungsstichtag hohes Baupreisniveau und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln
- die Eigentumswohnung erfüllt nur einfachste Anforderungen an Wohnraum und richtet sich an eine nicht anspruchsvolle Mieterklientel
- in Gelsenkirchen gibt es ein ausreichendes Angebot an Wohnraum
- mögliche notwendige Investitionen lassen sich nicht über eine erhöhte Miete refinanzieren, da das Mietsteigerungspotenzial in Gelsenkirchen im Vergleich zu den Kosten nicht ausreichend ist
- insbesondere die Aspekte anstehende Investitionskosten und energetischer Standard prägen zum Wertermittlungsstichtag eine Kaufentscheidung, in denen das zu bewertende Objekt deutliche Schwächen aufweist

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene bis normale Marktgängigkeit erwartet, die sich an risikofreudige Investoren richtet.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.[7]

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

[7] § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

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

Aufgrund der vielen Besonderheiten wie Ausbauzustand, Zustand der allgenmeinen baulichen Anlagen, fehlende WEG-Verwaltung wird das Vergleichswertverfahren hier als nicht zielführend angesehen.

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.

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 2020 bis 2022 herangezogen. Als Grundlage dienten die tatsächlichen Mieten und die Bewirtschaftungskosten der Anlage 3 der ImmoWertV. Größere Abweichungen vom Mietspiegel (<> 20%) wurden angeglichen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Es wurden nur Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von >12 Jahren berücksichtigt. [8]

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 Ertragswertmodell [9] pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 2 [10] ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben.

Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

[8] Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 64
[9] Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.
[10] Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

Das Gebäude wurde um 1913 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 110 Jahren.

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

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

- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - im geringen Umfang und lange zurückliegend
- Modernisierung der Heizungsanlage - fiktiv unterstellt
- Modernisierung von Bädern - länger zurückliegend

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein Zustand mit kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 110 Jahren wird gemäß der Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 15 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 65 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1958, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus	
Stichjahr der Wertermittlung	2023
Baujahr	1913
tatsächliches Alter	110 Jahre
wesentliche Umbauten	1982-84
fiktives Baujahr	1958
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	65 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	15 Jahre

Hinweis

Die Restnutzungsdauern laufen nicht auf 0 aus, sondern hier wird davon ausgegangen, dass eine Immobilie immer eine gewisse wirtschaftliche Restnutzungsdauer hat, auch wenn diese gering ist. So ist zum Beispiel bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren die Mindestrestnutzungsdauer bei einem Alter von ≥ 80 Jahren 12 Jahre, obwohl diese rechnerisch 0 ergibt.

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	79	336	Gebäude- und Freifläche	417 m²
Gesamtgröße				**417 m²**

Bodenrichtwert **260 €/m²**

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF		Faktor				
Kellergeschoss	184 m²	x	0,00	=	0 m²		
Erdgeschoss	184 m²	x	1,00	=	184 m²		
1. Obergeschoss	184 m²	x	1,00	=	184 m²		
2. Obergeschoss	184 m²	x	1,00	=	184 m²		
Mansardgeschoss	184 m²	x	1,00	=	184 m²		
Dachgeschoss	142 m²	x	0,00	=	0 m²		
					736 m²	/ 417 m²	= 1,8

Anpassung über Umrechnungskoeffizienten WertR 06 (Anlage 11 - alte Fassung)					
Koeffizient Richtwertgrundstück			1,0	=	1,00
Koeffizient Bewertungsgrundstück			1,8	=	1,36
Bodenwert (€/m²)	260 €/m²	x	1,36	/ 1,00 =	354 €/m²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet					**354 €/m²**

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	417 m²			
Bodenwertansatz	354 €/m²			
	354 €/m²	x	417 m²	= 147.618 €
Miteigentumsanteil	137,19	/ 1.000stel		= 20.252 €
Rundung				- 252 €
Bodenwert (anteilig)				**20.000 €**

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2023 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45891
Ortsteil	Erle
Bodenrichtwertnummer	1723200
Bodenrichtwert	260 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023

Beschreibende Merkmale

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

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

In Bezug auf die Geschossflächenzahl wird der Bodenrichtwert gemäß Angaben zu dem Bodenrichtwert nach den Umrechnungskoeffizienten Anlage 11 WertR 06 an die tatsächlich vorhandene Geschossflächenzahl im Sinne der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) angepasst. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Die abweichende Geschosszahl wird durch die Umrechnungskoeffizienten ausreichend berücksichtigt.

Der Anpassungsbetrag wird in der Bodenwertberechnung auf 1 €/m² gerundet.

Bedingt durch die Anpassung an die Geschossflächenzahl (GFZ) wird die abweichende Geschosszahl ausreichend berücksichtigt.

Der anteilige Bodenwert wird aus dem angepassten Bodenwert und dem Miteigentumsanteil errechnet.

INFORMATIV: Der Bodenrichtwert 2024 ist auf demselben Niveau geblieben.

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. 4	W	83,0 m²	6,03 €/m²	500,80 €	6,03 €/m²	500,80 €
		83,0 m²	**ø 6,03 €/m²**	**500,80 €**	**ø 6,03 €/m²**	**500,80 €**

Zusammenfassung der Mieterliste		
marktübliche Mieterträge Wohnen		500,80 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt		**500,80 €**
marktüblicher jährlicher Rohertrag 500,80 € x 12	**rd.**	**6.010 €**

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

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

Bei Wohnimmobilien orientiert sich die marktübliche Miete daher maßgeblich an der ortsüblichen Vergleichsmiete, welche als Mischung von Neu- und Bestandsmieten von örtlichen Vertretern der Mieter und der Vermieter festgestellt wird. Hierbei ist anzumerken, dass die Mieten grundsätzlich keine punktgenauen Werte darstellen, sondern vielmehr in einer Spanne liegen, deren Streuung nicht auf bestimmte Parameter zurückzuführen ist. Dies resultiert aus der Preisbildung am Wohnungsmarkt und aus den jeweiligen Verhandlungserfolgen des Mieters bzw. des Vermieters. Sofern geeignete tatsächliche Mieten vorliegen, sind diese bei der Ableitung des Rohertrages zu prüfen, da sie die Individualität des Wertermittlungsobjektes unmittelbar widerspiegeln.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass weder in rechtlicher noch tatsächlicher Richtung geprüft wird, ob vorgetragene Mietverträge wirksam sind und ob das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57 a ZVG durchsetzbar ist. Ferner wird nicht geprüft, ob evtl. gesetzlichen Regelungen oder Rechtsprechung zum Mieterschutz in Frage kommen. Im Streitfall ist hierfür eine Einzelentscheidung erforderlich.

Tatsächliche Mieten

Bei der Ortsbesichtigung wurde eine Miete für die Wohnung in Höhe von monatlich 700 € warm angegeben. Weitere detaillierte Angaben zu der Mietvertragskonditionen konnten nicht gemacht werden. Ein Mietvertrag hat zur Bewertung nicht vorgelegen Die Brutto-Kaltmiete wird in Anlehnung an den Betriebskostenspiegel vom Deutschen Mieterbund Betriebskostenspiegel für NRW Datenerfassung 2020/2021[11] um 2,40 €/m² bereinigt, um auf die Nettokaltmiete zu schließen.

Tatsächliche Miete (Nettokaltmiete) [12] **6,03 €/m²**

[11] Quelle: [https://www.mieterbund-nrw.de/mieterservice/betriebskostenspiegel/]; abgerufen am 11.04.2024
[12] (700 € - 83 m² x 2,40 €/m²) / 83 m² = 6,03 €/m²

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 I Baujahresklasse bis 1948 Wohnungsgröße C >60 m² bis 90 m²

Spanne / Mittelwert 5.22 €/m² - 5,98 €/m² / 5,60 €/m²

Basiswert Mittelwert	5,60 €/m²
6.1 Gebäudezustand innen und außen - weitgehend erneuerungsbedürftig	- 0,31 €/m²
6.2 Aufzug - nicht vorhanden	
6.3 Balkon/Terrasse - nicht vorhanden	- 0,22 €/m²
6.12 Modernisierung der Heizung - in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt)	0,21 €/m²
ortsübliche Vergleichsmiete	5,28 €/m² gerundet auf 0,05 €/m² = **5,30 €/m²**

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 65 m² bis 80 m² und die Mietspanne beträgt nach Eliminierung der Ausreißer von 5,69 €/m² bis 7,68 €/m² im Mittel 6,88 €/m².

Wobei auch hier auffällt, dass die Mietpreisvorstellungen steigen und sich von der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel entfernen. In Gelsenkirchen werden die Wohnungen häufig für eine Vermietung aufgearbeitet, um diese auf dem Mietmarkt platzieren zu können.

Mittlere Angebotsmiete **6,88 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die vereinbarte Miete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Diese liegt in der bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes angebenden Spanne von +/- 20%. 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. Sowohl die vereinbarte Miete als auch die Angebotsmieten liegen deutlich über den Mieten des Mietspiegels.

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					**6.010 €**
abzüglich Bewirtschaftungskosten					
Instandhaltung					
Wohnflächen	83 m² x	13,50 €/m²	=	1.121 €	
Verwaltung					
Wohnflächen	1 WE x	412 €/WE	=	412 €	
Mietausfallwagnis					
Wohnflächen	2,00% von	6.010 €	=	120 €	
Summe der Bewirtschaftungskosten					**- 1.653 €**
entspricht ca. 28% des jährlichen Rohertrages					
jährlicher Reinertrag					**4.357 €**
abzgl. Bodenwertverzinsung					
	3,00% von	20.000 €	=		- 600 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen					**3.757 €**
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 15 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,00%			=	11,94	
Ertrag der baulichen Anlagen		3.757 € x 11,94	=		44.859 €
Bodenwert (anteilig)					20.000 €
Zwischensumme					64.859 €
Rundung					141 €
vorläufiger Ertragswert					**65.000 €**
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV					
Abschlag	0,00% von	65.000 €	=		0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert					**65.000 €**

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 der ImmoWertV Anlage 3 angesetzt.

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m² gerundet)	**13,50 €/m²**
Verwaltungskosten	Eigentumswohnung	**412 €/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. **28%** 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 15 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer	**15 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2020-2022 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht [13]:

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
	156	2,85		67		1.124		5,61		28,86		16,34		33	
		0,56	6,15	26	147	472	3.081	4,17	8,79	19,00	42,00	8,41	35,31	14	80
Konfidenz-Intervall		2,62 - 3,07		64 - 70		1.046 – 1.202		5,49 - 5,72		28 - 30		15 - 17		30 - 35	
Standardabweichung		1,41		20		491		0,70		4,37		5,38		14	

[13] Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 60

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

Auswertungszeitraum: Die Auswertung bezieht sich auf mehrere Geschäftsjahre; bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau vorhanden, die ab dem 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf einem Niveau von 3,75% bis 4,25% eingependelt haben.	wird bei der Ableitung des Verkehrswerts besonders berücksichtigt
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist vergleichbar mit der Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↔
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist geringfügig niedriger als die genannte Objektmiete.	↑
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist deutlich länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓↓

Beurteilungen aus der Analyse

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

Sonstiges

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

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 3% und einer Restnutzungsdauer von n = 15 Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. **Hinweis:** Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	3%

↑↑ 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. Eine weitere Anpassung an die konjunkturelle Lage erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts. Zudem werden die überdurchschnittlichen Risiken der Immobilie 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	65.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	10,82
Kennzahl Wert/m² Wfl.	783 €/m²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus Kaufverträgen folgende Vergleichszahlen abgeleitet:

Altersklasse 1920 bis 1949 1.310 €/m² über alle Lagen[14]

In dem Grundstücksmarktbericht 2023 wird auf den Immobilienpreiskalkulator unter Boris.Nrw.de[15] verwiesen. Dieser weist einen Wert von 860 €/m² bzw. 71.000 € aus. Bei der Auswertung wird darauf verwiesen, dass die Eigenschaften der Immobilie stark vom örtlichen Immobilienrichtwert abweichen. Die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sollte sachverständig eingeschätzt werden.

[14] Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 57
[15] Quelle: [https://www.boris.nrw.de/];abgerufen am 25.07.2023

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks, z. B. Bauschäden, Rechte oder besondere Ausstattungen oder unterjährige konjunkturelle Entwicklungen, korrigierend zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Besonderheiten, die nicht typischerweise bei vergleichbaren Objekten vorhanden sind und vom üblichen Standard erheblich abweichen. Sie sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen 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	- 12.000 €
bauordnungsrechtliche Mängel	- 2.100 €
weitere Marktanpassung	- 6.500 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**- 20.600 €**

Altmerkmale und Schäden

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

- Gemeinschaftseigentum
- beschädigte Haustür
- teils deutliche Schäden im Bereich des Treppenhauses und des Kellers (Boden, Wände, Decke, Treppe, Treppengeländer, faulende Dielen im Podestbereich, Putzschäden).
- defekte RWA Anlage (Dachflächenfenster) - dauernd offenstehend
- Restarbeiten in Folge eines Feuchtigkeitsschadens im DG
- Schäden im Bereich des Daches von eindringendem Wasser

starke Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Dachflächenfenster

- beschädigte Fenster im Treppenhaus (zugeschraubt)
- beschädigte hofseitige Fassade (Faserzementschindeln)
- Unrat im Keller
- Heizkessel/Warmwasserspeicher am Ende der üblichen Nutzungsdauer
- Instandsetzungsbedarf/Erneuerungsbedarf bei den Bitumenschindeln im Bereich des Zwerchhauses
- Beschädigungen im Bereich des Fallrohres
- Wohnung
- Behebung der Schäden in der Wohnung wie erkennbare mikrobiologische Belastung im Bad (möglicherweise Schimmelbildung) teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt
- beschädigte Wohnungseingangstür und Innentüren
- gemäß Angabe lasse sich die Heizung nicht regulieren
- insgesamt war ein Instandhaltungsstau erkennbar

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

Nach Beseitigung der bei der Ortsbesichtigung erkennbaren Schäden wird davon ausgegangen, dass auch die bauordnungsrechtlichen Mängel behoben sind und das Verfahren aufgehoben werden kann.

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

Die gewählte Pauschale beinhaltet keine durchgreifenden Modernisierungen, sondern stellt den geschätzten Kostenaufwand für die Instandsetzung in einen altersgerechten Zustand dar, was die geringen Modernisierungen beinhaltet, die bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden. Es handelt sich bei der Pauschale nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch eine auf den vorhandenen Standard abgestimmten Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig. In einem erhöhten Umfang werden die Kosten abgezogen, die aus gesetzlichen Vorgaben oder aus baulicher Erforderlichkeit zeitnah umzusetzen sind.

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.

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

HINWEIS zu den Kostenansätzen für die Instandsetzung

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

Ansatz (Abschlag): **- 12.000 €**

Bauordnungsrechtliche Mängel

Es besteht ein laufendes Verfahren bezüglich bauordnungsrechtlicher Mängel das Treppenhaus und die hofseitige Fassade betreffend. In diesem Verfahren sind bereits Zwangsgelder in Höhe von 15.000 € festgelegte worden, die von der Eigentümergemeinschaft bisher nicht bezahlt wurden. Des Weiteren wurden die Mängel auch nicht beseitigt. Nachfolgend wird der auf 100 € gerundete Anteil der Eigentumswohnung an den Zwangsgeldern in Abzug gebracht.

Ansatz (Abschlag): **- 2.100 €**

Weitere Marktanpassung

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze bezieht sich auf mehrere Geschäftsjahre; 2021 bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau von ca. 1,0% bis 1,5% vorhanden, die ab dem 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf einem Niveau von 3,75% bis 4,25% eingependelt haben. Nach ersten Veröffentlichungen, unter anderem vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen[16] wird jedoch belegt, dass seitdem die Preise deutlich gefallen sind.

Bei der weiteren Marktanpassung wird auch das bisherige Preisniveau berücksichtigt. Hierbei ist es so, dass höhere Werte höhere Abschläge rechtfertigen.

[16] https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/Preisindex.html

PLAUSIBILISIERUNG des Ansatzes:

Zum Wertermittlungsstichtag betragen die Finanzierungszinsen ca. 3,75% im 10-Jahresbereich. Bei einer 100% Finanzierung zzgl. 8,5% Nebenkosten für das Grundstück ergibt sich bei einem vorläufigen marktangepassten Ertragswert von 65.000 € eine Finanzierungslast von 2.645 € jährlich.

Zum Vergleich:

Bei einem durchschnittlichen Zinssatz in den Jahren 2021/2022 von geschätzt 1,5% ergibt sich bei einem vorläufigen marktangepassten Ertragswert von 65.000 € zzgl. Nebenkosten eine Finanzierungslast von 1.058 € jährlich. Die Finanzierungslast hat sich um den Faktor 2,5 erhöht und schlägt drückend auf die Rendite. Dies muss sich insbesondere bei renditeorientierten Immobilien auf den Kaufpreis auswirken. Die Finanzierungskosten zehren den jährlichen Reinertrag um 70% auf.

Ansatz (Abschlag): 10% von 65.000 € **- 6.500 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

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

Zusammenstellung	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	65.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 20.600 €
Ertragswert	**44.400 €**
Rundung	- 400 €
Ermittelter Verkehrswert	**44.000 €**

Plausibilisierung Ertragswert	
Flächenwert/m² (Wfl.)	530 €/m²
Bodenwertanteil	45%
jährlicher Rohertrag	6.010 €
jährlicher Reinertrag	4.357 €
Rohertragsfaktor	7,32
Anfangsrendite	6,38%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 4 des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Friesenstraße 5 in 45891 Gelsenkirchen auf

V E R K E H R S W E R T	zum Stichtag 22.11.2023 gerundet	**44.000 €**

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Wohnung Nr., 4 ist vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Die Warmmiete beträgt 700 € monatlich.

2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.

3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 01.02.2024 besteht zu der zu bewertenden Immobilie ein offenes ordnungsbehördliches Verfahren

Az.: 03643-23-58

Unterschiedliche Mängel am Wohngebäude

Nach telefonischer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen handelt es sich hierbei um Schäden im Treppenhaus und an der hofseitigen Fassade. In diesem Verfahren wurden gemäß mündlicher Auskunft bereits Zwangsgelder in Höhe von rd. 15.000 € festgesetzt, die bisher nicht bezahlt wurden.

5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten öffentlichen Friesenstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 05.09.2023 nicht mehr an.

6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 01.09.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 04.09.2023 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. Ein Verwalter konnte nicht recherchiert werden. Hier wird davon ausgegangen, dass kein Verwalter vorahnden ist.

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 06.05.2024

5 ANLAGEN