Sachverständigenbüro Stratmann

Immobilien-Wertermittlung

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilien-Ökonom (ADI)

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

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

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

Verkehrswertgutachten

Objekt-Nr.:	A-2410-GEL
Ausfertigung-Nr.:	0
Bewertungsobjekt:	Sondereigentum-Nr. 6 des Aufteilungsplanes 152,90 / 1.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der Nr. 6 bezeichneten Flächen im Dachgeschoss nebst einem Kellerraum und drei Trockenräumen im Dachgeschoss. an dem Grundstück
Adresse:	Grüner Weg 56 45884 Gelsenkirchen
Aktenzeichen des Gerichts:	005 K 030/24

Verkehrswert des 152,90 / 1.000 MEA **-unbelastet-**
-in Verbindung mit Sondereigentum-Nr. 6 des Aufteilungsplanes
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 11, Flurstück 270 **gerundet** **1.000 €**
zum Stichtag 12.11.2024

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN 4
1.1 Auftragsdaten 4
1.1.1 Auftrag 4
1.1.2 Datum des Auftrags 4
1.1.3 Verwendungszweck 4
1.1.4 Auftraggeber 4
1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt 4
1.1.6 Personenbezogene Daten 4
1.1.7 Bewertungsobjekt / Grundbuch 5
1.2 Besichtigung 5
1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin 5
1.2.2 Besichtigungsumfang 6
1.3 Stichtage 6
1.3.1 Wertermittlungsstichtag 6
1.3.2 Qualitätsstichtag 6
1.4 Grundlagen der Wertermittlung 7
1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten 7
1.4.2 Literaturquellen 7
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 7
1.6 Unterlagen und Informationen 9

2. BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG 10
2.1 Lagemerkmale 10
2.1.1 Nachbarschaft 10
2.1.2 Verkehrsanbindung 11
2.1.3 Umwelteinflüsse 11
2.1.4 Wohn- und Geschäftslage 11
2.2 Rechtliche Gegebenheiten 12
2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung 12
2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung 12
2.2.3 Erschließung 12
2.2.4 Entwicklungszustand 13
2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand 13
2.2.6 Wohnungsgrundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen) 13
2.2.7 Wohnungsgrundbuch, Abt. III 14
2.2.8 Baulasten 14
2.2.9 Denkmalschutz 14
2.2.10 Sozial-Bindungen / öffentl. Förderung / Verfahren nach WAG NRW 14
2.2.11 Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum 14
2.2.12 Bauordnungsrechtliche Situation 14
2.2.13 Sonstige Rechte und Belastungen 15
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 16
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt 16
2.3.2 Tatsächliche Nutzung 16
2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie 16
2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung 16
2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen 16
2.3.6 Gebäude 17
2.3.7 Außenanlagen 19
2.3.8 Baumängel / Bauschäden 20
2.3.9 Zustand und Beurteilung 22
2.3.10 Restnutzungsdauer 22
2.3.11 Zubehör 23
2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse 24
2.4.1 Mietverhältnisse 24
2.4.2 Leerstand 24
2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung 24
2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge 24

2.5 Künftige Änderungen 25
2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung 25
2.5.2 Weitere künftige Änderungen 26
2.6 Allgemeine Wertverhältnisse 26
2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur 26
2.6.2 Immobilienmarkt 26
2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer 28
2.6.4 Marktüblich erzielbare Erträge 29

3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES 31
3.1 Grundlagen 31
3.1.1 Definition des Verkehrswertes 31
3.2 Wertermittlungsverfahren 31
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 31
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 32
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 32
3.3 Bodenwert 33
3.3.1 Bodenrichtwert 33
3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes 34
3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes 34
3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren 35
3.4.1 Jahresrohertrag 35
3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag 35
3.4.3 Restnutzungsdauer 36
3.4.4 Liegenschaftszinssatz 36
3.4.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 38
3.4.6 Vorläufiger Ertragswert 38
3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert 39
3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 39
3.4.9 Ertragswert 40
3.5 Vergleichswertverfahren 41
3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors 42
3.5.2 Vorläufiger Vergleichswert 43
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 43
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 43
3.5.5 Vergleichswert 44

4. VERKEHRSWERT 45
4.1 Ergebniszusammenstellung 45
4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung 45
4.3 Komprimierte Wertung 46
4.4 Ableitung des Verkehrswertes 47

5. ANLAGEN 48
5.1 Baudatenberechnung 48
5.1.1 Baudaten 48
5.1.2 Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) 48
5.1.3 Wohnfläche 49
5.2 Lageinformationen 50
5.2.1 Regionalplan 50
5.2.2 Stadtplan 51
5.2.3 Luftbild 52
5.3 Flurkarte 53
5.4 Gebäudezeichnungen 54
5.5 Fotodokumentation 57

Das Gutachten besteht aus insgesamt 61 Seiten.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftragsdaten

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

1.1.2 Datum des Auftrags
Gutachterauftrag vom 04.07.2024 gem. Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 14.03.2024 sowie Ergänzungsbeschlüssen zur Zwangsversteigerung.

1.1.3 Verwendungszweck
Verkehrswertermittlung im Rahmen der Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

1.1.4 Auftraggeber
Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Str. 79, 45886 Gelsenkirchen
Geschäftszeichen: 005 K 030/24

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

Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.1.6 Personenbezogene Daten
Nach Art. 4 Nr. 1 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) versteht man unter „personenbezogenen Daten“ alle Informationen, die sich auf eine zumindest identifizierbare natürliche Person beziehen.

In einem Verkehrswertgutachten sind personenbezogene Daten grundsätzlich nicht erforderlich. Allerdings sind solche Angaben nicht immer zu vermeiden. In diesem Gutachten erfolgt der Umgang mit personenbezogenen Daten auf der Grundlage der Vorschriften der Datenschutz-Grundverordnung der EU (DSGVO) vom 25.05.2018 und der geänderten Fassung des Bundesdatenschutzgesetztes (BDSG).

1.1.7 Bewertungsobjekt / Grundbuch

152,90 / 1.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an den im Dachgeschoss gelegenen Flächen nebst einem Kellerraum und drei Trockenräumen im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.

Nachrichtlicher Hinweis:
Auch wenn die Sondereigentumsflächen im Dachgeschoss als Wohneinheit-Nr. 6 bezeichnet werden, handelt es sich um Zubehörräume im Dachgeschoss, für die baurechtlich keine Wohnnutzung genehmigt wurde. Entsprechende Bauanträge wurden in der Vergangenheit abschlägig beschieden. Insofern handelt es sich streng genommen um Zubehörräume, also Teileigentumsflächen.

Die Miteigentumsanteile bestehen an einem Straßeneckgrundstück welches grenzständig an beiden Straßen mit einem einseitig angebauten Mehrfamilienwohnhaus (dreigeschossig zzgl. ausgebautem Satteldach) bebaut ist. Die zu bewertende Sondereigentumseinheit wird im Wohnungsgrundbuch wie folgt geführt:

Amtsgericht	Gelsenkirchen
Wohnungs-Grundbuch von	Rotthausen
Blatt-Nr.	3207

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	1
Miteigentumsanteil	152,90 / 1.000
Gemarkung	Rotthausen
Flur	11
Flurstück	270
Fläche	423 m²
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Grüner Weg 56
Sondereigentum	Wohnung mit 3 Trockenräumen im DG und Kellerraum, jeweils Nr. 6 des Aufteilungsplanes
Sondernutzungsrechte	*Kein Hinweis im vorliegenden Wohnungsgrundbuchauszug. In den vorliegenden Urkunden zur Teilungserklärung werden keine Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum begründet.*

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr. 6	Eine juristische Person

1.2 Besichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts erfolgte am 12.11.2024:
Beginn: ca. 10:00 Uhr
Ende: ca. 10:20 Uhr

Nachrichtlicher Hinweis:
Das Bewertungsobjekt wurde durch den Sachverständigen im Rahmen einer Beauftragung bereits am 06.03.2018, vormittags, besichtigt.

1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin

- Bernhard Stratmann, Sachverständiger

1.2.2 Besichtigungsumfang

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

- Außen:
  Straßen- und hofseitige Ansicht des Mehrfamilienhauses.

- Innen:
  Gemeinschaftliche Flächen:
  Hausflur / Treppenhaus, Kellerflur, Gemeinschaftskellerraum.

  Sondereigentumsfläche Nr. 6:
  Der Zugang zu den Flächen im Dachgeschoss wurde nicht ermöglicht.
  Die Abschlusstür ist mit einem Kettenschloss nur provisorisch verschlossen, so dass sich ein kleiner Spalt ergibt, durch den sich ein durchaus aussagefähiger Blick in den Eingangsbereich der Sondereigentumseinheit ergibt.

Zu nicht einsehbaren Flächen erfolgt die Wertermittlung nach dem äußeren Anschein und den greifbaren Unterlagen. Die mit dem tatsächlichen Zustand nicht einsehbarer Bereiche einhergehenden Unsicherheiten finden sich in den Wertparametern angemessen berücksichtigt.
In Bezug auf die Sondereigentumsfläche Nr. 6 deren Besichtigung nicht ermöglicht wurde, besteht aufgrund des möglichen Blicks durch den Spalt der Abschlusstür der begründete Verdacht eines, im Vergleich zum Besichtigungszeitpunkt des Sachverständigen am 06.03.2018 unverändert umfassend geschädigten Zustandes.
Zu den hiermit einhergehenden Risiken wird ein pauschaler Wertabschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt.

1.3 Stichtage

1.3.1 Wertermittlungsstichtag

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

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

Diesem Bewertungsfall liegt auftragsgemäß folgender Wertermittlungsstichtag zu Grunde:

12.11.2024 (Tag des Ortstermins)

1.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Grundstückszustand umfasst alle rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 (3) ImmoWertV).
Im Regelfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.4 Grundlagen der Wertermittlung

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

1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten

Bei der Verkehrswertermittlung sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 218b)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden (www.destatis.de)

Darüber hinaus wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

1.4.2 Literaturquellen

- Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
- Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Fortsetzungsband, stichtagsaktueller Stand
- Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ Luchterhandverlag 2015, 5. Aufl.
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: „Baukosten 2020: Altbau“, Verlag f. Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage 2020
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024, Datenlizenz Deutschland -Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de)

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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

Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt:

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

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

1.6 Unterlagen und Informationen

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

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

Durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuchauszug (Blatt 3207) vom 04.07.2024

Durch den Sachverständigen beschaffte Unterlagen:

- Flurkarte (online: www.tim-online.nrw.de) Zugriff am 23.07.2024
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 23.07.2024
- Auskunft zu Umlegungsverfahren vom 25.07.2024
- Anliegerbescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation vom 06.09.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.07.2024
- Auszug aus dem Altlastenkataster vom 23.07.2024
- Auskunft zum Einwirkungsrisiko durch Bergbau vom 02.08.2024
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 29.07.2024
- Auskünfte über Belegungs- und Mietpreisbindung sowie zu Verfahren nach WAG NRW vom 04.09.2024
- Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation vom 28.08.2024
- Bauakte vom 16.09.2024

Im Archivbestand des Sachverständigenbüros vorhandene Unterlagen:

- Verkehrswertgutachten A-1803-GEL vom 28.05.2018
  (Az. 005 K 247 / 17, AG Gelsenkirchen*; Verkehrswert per 06.03.2018: 1.000 €)*
- Teilungserklärung (UR-Nr. 189 / 2011, Notar Gerhard Wiedenbach, Oberhausen) vom 05.08.2011
- Ergänzungserklärung zur Teilungserklärung (UR-Nr. 215 / 2011, Notar Gerhard Wiedenbach, Oberhausen) vom 27.09.2011
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit -Bau- und Benutzungsbeschränkung- (UR-Nr. I 2-29) vom 06.02.1929
- Kaufvertrag (UR-Nr. 1 / 1928 Notariatsbeamter der Stadt GE-Buer) mit § 8, Ausführungen zur Bau- und Benutzungsbeschränkung vom 01.02.1929
- Identitätsbescheinigung vom 28.05.2018
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.09.2014

2. BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Gemeinde / Geographische Zuordnung
Die Stadt Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt, die sich als Mittelzentrum im Nordrhein-Westfälischen Regierungsbezirk Münster befindet.
Sie liegt geographisch im nördlichen Ruhrgebiet und gliedert sich in 5 Stadtbezirke mit insgesamt 18 Stadtteilen.
Gemeinsame Grenzen bestehen mit den umliegenden Städten (im Uhrzeigersinn beginnend im Norden) Dorsten, Marl, Herten, Herne, Bochum, Essen und Gladbeck.

Stadtteil / Straße
Das Bewertungsgrundstück befindet sich Stadtteil Rotthausen des Stadtbezirks Gelsenkirchen-Süd, in einem allgemeinen Wohngebiet südwestlich des Stadtzentrums.
Es liegt als Reihen-Eckgrundstück unmittelbar im Bereich der Straßenkreuzung Grüner Weg / Johann-Strauß-Weg und erstreckt sich von der öffentlichen Verkehrsfläche Grüner Weg aus nach Westen. Bei den Straßen handelt es sich um Gemeindestraßen mit Erschließungsfunktion und einem geringen Verkehrsaufkommen.

Unmittelbares Umfeld
Das Umfeld des Bewertungsgrundstücks wird im Wesentlichen durch gleichartige zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser mit Satteldach, zumeist in geschlossener Bauweise geprägt. Im weiteren Umfeld befinden sich auch Ein- und Zweifamilienreihenhäuser mit durchgrünten Hofräumen sowie öffentliche Schulgebäude mit Schulhof.

Öffentliche Einrichtungen / Versorgungsangebot
Die Stadt Gelsenkirchen bietet die für ein großstädtisches Mittelzentrum typischen Infrastruktureinrichtungen.
Neben Schul- und Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sowie Fachhochschulen, haben verschiedene Körperschaften des öffentlichen Rechts ihren Sitz bzw. eine Niederlassung in Gelsenkirchen. Zudem gibt es diverse Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Auch eine umfassende medizinische Versorgung durch Allgemeinmediziner, Fachärzte, Krankenhäuser und Fachkliniken sowie häusliche Pflegedienste ist gegeben. Verschiedene Religionsgruppen haben eine Vertretung im Stadtgebiet.
Der kurz- mittel- und langfristige Bedarf kann im Stadtgebiet sowie in den nahegelegenen Oberzentren des Ruhrgebiets gedeckt werden.

Entfernungen:

• Nächstes Oberzentrum	Essen, Innenstadt	ca. 8,0 km entfernt
• Ortszentrum	Gelsenkirchen	ca. 2,5 km entfernt
• Läden für Tagesbedarf	z.B. Hilgenboomstraße	ca. 0,3 km entfernt
• Schulen	div. Schultypen / Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet	
• Naherholungsfläche	z.B. Stadtgarten	ca. 1,9 km entfernt

2.1.2 Verkehrsanbindung

überregional
Das Stadtgebiet Gelsenkirchen ist durch verschiedene Landstraßen, Autobahnen und Bundesstraßen an das überregionale Straßennetz angebunden:

- Autobahnen: A2, A40, A42 und A52
- Bundesstraßen: B224, B226, B227

Der nächste Fernbahnhof ist Gelsenkirchen Hbf., der nächste internationale Flughafen ist in Düsseldorf.

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

Entfernungen:

• Autobahnanschluss	z.B. A40, Anschlussstelle 27	ca. 3,8 km entfernt
• Bundesstraße	z.B. B227	ca. 2,3 km entfernt
• Flughafen	z.B. Düsseldorf	ca. 40,0 km entfernt
• Fernbahnhof	z.B. Gelsenkirchen Hbf.	ca. 3,4 km entfernt
• Regional- / S-Bahnhof	z.B. Gelsenkirchen Rotthausen	ca. 1,0 km entfernt
• Bus-/Bahnhaltestelle	z.B. „Gelsenkirchen, Hilgenboomstraße”	ca. 0,3 km entfernt

Parksituation
Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine Stellplätze vorhanden.

Im Umfeld des Bewertungsgrundstücks bietet der nicht bewirtschaftete öffentliche Straßenraum Abstellmöglichkeiten in Parkbuchten zur allgemeinen Nutzung. Im gesamten Umfeld besteht ein erhöhter Parkdruck.

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

Nach den vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen liegt veröffentlichten Umweltdaten[1] liegt die zu bewertende Grundstücksfläche

- innerhalb eines ausgewiesenen Einwirkungsbereich von Lärm durch Straßenverkehr (< 55 bis </= 69 dB(A) bei einer 24h-Betrachtung)
- außerhalb eines ausgewiesenen Hochwassergefahrengebiet bzw. Hochwasserrisikogebiet.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage
Das Wertermittlungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in einem allgemeinen Wohngebiet mit verdichteter Bebauung des Umfeldes.

Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.3 beschriebenen Lagemerkmale und der Einschätzung des Sachverständigen ist das Bewertungsgrundstück innerhalb des Stadtgebiets noch in die Kategorie „mittlere Wohnlage“ einzustufen.

[1] https://www.uvo.nrw.de

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

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

• Gemeinsamer Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
• Bebauungsplan	Nicht gegeben
• Kommunale Satzungen	Nicht gegeben
• Veränderungssperre	Nicht gegeben
• Sanierungsgebiet	Nicht gegeben
• Umlegungsgebiet	Nicht gegeben
• Städtebauliche Verträge	Nicht gegeben
• Stadterneuerung	Projektgebiet „Rotthausen“ im Bund-Länder-Programm Soziale Stadt
• Entwicklungsbereich (§165 BauGB)	Nicht gegeben
• Landschaftsschutzgebiet	Nicht gegeben
• Verbandsgrünflächen	Nicht gegeben
• Wasserschutzgebiet	Nicht gegeben

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

Die bauplanungsrechtliche Situation wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt.

2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung

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

Im vorliegenden Fall bestimmt sich die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung gem. § 34 BauGB, wenn es nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

2.2.3 Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird unmittelbar durch die öffentliche Straße erschlossen.

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

2.2.4 Entwicklungszustand

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

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

2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Gem. Auskunft der zuständigen Kommunalbehörde stellt sich die abgabenrechtliche Situation des Bewertungsobjekts wie folgt dar:

- Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.
- Beiträge nach § 8 KAG NRW fallen in absehbarer Zeit nicht an.
- Kanalanschlussbeiträge werden zur Zeit nicht erhoben.
- Stellplätze wurden für das Bewertungsgrundstück bisher nicht abgelöst.
- Für Straßenbaumaßnahmen in der Straße „Johann-Strauß-Weg“ sind im Jahr 2019 Beiträge nach § 8 KAG festgesetzt worden. Auf dem Bewertungsgrundstück lastet hieraus noch ein Betrag von 643,53 €. Der anteilig auf den zu bewertenden 152,90/1.000 MEA entfallende Betrag von rd. 100 € wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

In der Wertermittlung wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in Ansatz gebracht.

2.2.6 Wohnungsgrundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)

Hinweis:
Gegebenenfalls vorhandene Lasten und Beschränkungen, die in Abt II des jeweiligen Grundbuchs eingetragen sind, bleiben mit Blick auf den Verwendungszweck des Gutachtens auftragsgemäß unberücksichtigt.
Im Ergebnis dieses Gutachtens wird daher jeweils der „Verkehrswert -unbelastet-“, also ohne den Werteinfluss ggf. vorhandener Lasten und Beschränkungen, ausgewiesen.
In Abhängigkeit von der Rangposition dieser Lasten und Beschränkungen im Grundbuch ist es möglich, dass diese mit dem Zuschlag erlöschen und dem jeweiligen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren das Eigentum an dem Bewertungsobjekt ohne in Abt. II des Grundbuchs bestehende Lasten und Beschränkungen, somit lastenfrei, übertragen wird.

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

In den vorliegenden Wohnungsgrundbuchauszügen ist folgendes eingetragen:

- lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
  Die Bau- und Benutzungsbeschränkung nach näherer Maßgabe des Inhalts in § 8 des Kaufvertrags vom 30.01.1929 als beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadtgemeinde Gelsenkirchen-Buer.
  Eintragungsbewilligung vom 06.02.1929, eingetragen am 20.02.1929.

- lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 162/19)
  Eingetragen am 15.11.2019

- lfd. Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 30/24)
  Eingetragen am 14.03.2024

2.2.7 Wohnungsgrundbuch, Abt. III

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

2.2.8 Baulasten

Gemäß vorliegender Behördenauskunft ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.2.9 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht als Bau- / Boden- oder Gartendenkmal in der örtlichen Denkmalliste geführt.

2.2.10 Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verfahren nach WAG NRW

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

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

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

2.2.11 Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum

Weder dem vorliegenden Grundbuchauszug noch dem Text der Teilungserklärung ist zu entnehmen, dass Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum begründet worden sind. Auch nach Durchführung des Ortstermins und der weiteren Recherchearbeiten ist davon auszugehen, dass keine relevanten Sondernutzungsrechtem am Gemeinschaftseigentum bestehen.

2.2.12 Bauordnungsrechtliche Situation

Nach vorliegender Auskunft der örtlichen Baubehörde besteht zum maßgeblichen Stichtag das folgende bauordnungsbehördliche Verfahren zu dem Bewertungsobjekt:

Az.: 02686-2019-12: Illegale Nutzung von Räumen im Dachgeschoss, hier: Fehlender Zweiter Rettungsweg – Ordnungsbehördliches Verfahren.

Der behördlichen Bauakte sind im Wesentlichen folgende Informationen zu entnehmen:

- 1928: Bauschein-Nr. IV 42/1928 vom 04.06.1928 zur Errichtung eines „Wohn- und Geschäftshauses“.
- 1929: Antrag auf Dispens vom 08.07.1929 zwecks Nutzung der Kammern im Dachgeschoss als selbständige Wohnung.
  Ablehnender Bescheid der zuständigen Ordnungsbehörde vom 30.08.1929.
- 1946 Bauschein-Nr. II 249/46 vom 18.12.1946 zum Wiederaufbau des Wohnhauses aufgrund kriegsbedingter Bauschäden.
- 1949: Gebrauchsabnahmeschein vom 16.08.1949 zu Bauschein-Nr. II 249/46.
- 2011: Abgeschlossenheitsbescheinigung (Az.: 02929-11-05) vom 28.07.2011.

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

Nach dem äußeren Anschein ist davon auszugehen, dass die bauliche Konzeption und die Maßangaben der vorliegenden Grundrisszeichnungen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entsprechen. Abweichend von der Darstellung im Aufteilungsplan handelt es sich bei den Flächen der Sondereigentumseinheit-Nr. 6 im Dachgeschoss nicht um Wohnflächen einer abgeschlossenen selbständigen Wohneinheit. Nach der zum maßgeblichen Stichtag geltenden Baugenehmigung handelt es sich um Zubehörräume und Bodenräume. Die Nutzung als abgeschlossene Wohnung ist nicht baurechtlich nicht zulässig.

Wertung:
Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass die Erteilung einer Baugenehmigung sowie der Ausbau der Flächen im Dachgeschoss zu einer Wohnung, entsprechend der Darstellung im Aufteilungsplan, grundsätzlich genehmigungsfähig und möglich sein könnte.
Die mit dem Bauantrag und einem Ausbau unter Berücksichtigung der zu erfüllenden baubehördlichen Auflagen einhergehenden Kostenrisiken können im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nur grob überschlägig und unverbindlich, aber in keinem Fall abschließend oder verbindlich, geschätzt werden. Sie werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Wertabschlag wegen „Baumängel / Bauschäden“ ergebnisrelevant im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Die in die Wertermittlung eingehenden Gebäudedaten basieren auf den vorliegenden Gebäudeunterlagen und den der städtischen Bauakte entnommenen Grundrisszeichnungen. Eine Flächenberechnung befindet sich in der Anlage zu diesem Gutachten.

2.2.13 Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für sonstige wertrelevante Rechte oder sonstige wertrelevante Belastungen in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 423 m² große Bewertungsgrundstück ist trapezförmig zugeschnitten. Der genaue Zuschnitt des Wertermittlungsobjektes ist aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

- Mittlere Tiefe: ca. 25 m
- Mittlere Breite: ca. 17 m

2.3.2 Tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus (6 Wohneinheiten) bebaut.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie

Augenscheinlich ist das Wertermittlungsobjekt auf Straßenniveau eben.
Ein Bodengutachten liegt nicht vor. In der Wertermittlung wird eine normale Eignung als Baugrund vorausgesetzt, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung

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

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

2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Dahlbusch 5“ der Bergbauberechtigten RAG Aktiengesellschaft, Essen, sowie über einem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ der Bergwerksgesellschaft TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Oberhausen.

Der senkungsauslösende Abbau von Steinkohle wurde bis in die 1980-er Jahre betrieben, so dass nach allgemeiner Lehrmeinung in diesem Zusammenhang keine Bodenbewegungen mehr zu erwarten sind.

Somit ist am maßgeblichen Stichtag aller Voraussicht nach davon auszugehen, dass zukünftig keine relevanten Einwirkungen aufgrund bergbaulicher Tätigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstücks zu erwarten sein werden.

Die allgemeinen, durch die frühere bergbauliche Tätigkeit bedingten Einwirkungsrisiken werden im Bodenwertansatz hinreichend berücksichtigt.

2.3.6 Gebäude

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung nach dem äußeren Anschein ermittelt oder ergänzt.

Die Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen.

Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar oder als wahrscheinlich anzunehmen und nachhaltig wertrelevant sind.

Allgemeines

- Beschreibung

  Einseitig angebautes Mehrfamilienhaus, dreigeschossig, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss unter Satteldach und nicht ausgebauter Spitzboden, unterkellert, ein- bis zweispännige Bauweise mit insgesamt 6 Sondereigentumseinheiten (6 Wohneinheiten).

- Ursprungsbaujahr

  1928; Wiederaufbau 1949 (gem. Bauakte)

- Erweiterungen / Modernisierungen

  Aufgrund des Erscheinungsbildes des Wohnhauses ist davon auszugehen, dass in den zurückliegenden ca. 20 Jahren keine relevanten baulichen Veränderungen erfolgt sind und Modernisierungen nur im Rahmen von Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

- Konzeption

  Das grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtete Mehrfamilienwohnhaus wird über einen zentralen Hauseingang und das dahinter liegende Treppenhaus vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss erschlossen.

  <u>WE 6, Dachgeschoss</u>
  Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenhaus-Podest zugänglich. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine zentrale Diele von der aus -im Uhrzeigersinn- zwei straßenseitige Zimmer, ein hofseitiges Zimmer, eine hofseitige Küche, ein hofseitiges Bad/WC, ein hofseitiges Zimmer, ein giebelseitiges Zimmer, ein giebelseitiger Abstellraum (Trockenboden) und zwei straßenseitige Abstellräume (Trockenboden) erschlossen werden. Mit Ausnahme der Diele wird die Nutzbarkeit aller Zimmer und Räume im Dachgeschoss durch Dachschrägen beeinträchtigt. Zudem befindet sich in der zentralen Diele eine fest- stehende Holztreppe in den Spitzbodenraum, der allerdings dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet ist.

  In dem vom Treppenhaus aus zugänglichen Kellergeschoss werden die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Kellerräume (Heizungskellerraum, Wasch- / Trockenkeller-raum und Hausanschlussraum) sowie 6 im Sondereigentum stehende Kellerräume über einen zentralen Flur erschlossen.

  Ergänzend wird auf die anliegenden Gebäudezeichnungen verwiesen.

- Barrierefreiheit

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

Rohbau

• Konstruktion		Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
• Keller		Wände: Mauerwerk
		Decke: Stahlbetondecke
• Geschosse		Wände: Mauerwerk, verputzt.
		Decke: Vermutlich Stahlbetondecken.
• Dach		Holzdachstuhl, Sattel-Walmdach mit Dachgauben / Ausstiegsluken.
• Dachabdichtung		Tondachsteine ohne Unterspannbahn. Keine Wärmedämmung der Dachfläche / der obersten Geschossdecke.
• Dachflächenentwässerung		Außen liegende Dachflächenentwässerung.
• Besonderheiten		Dachgauben, Kellerhals mit Außentreppe.

Fassade

Glatte Putzfassade sowie Sockel mit Anstrich, Treppenhausvorbau mit Klinker.

Ausstattung	SE	= Sondereigentumsflächen
	GE	= Gemeinschaftsflächen
• Wandoberflächen	SE	Vermutlich Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen.
	GE	Mauerwerk bzw. Putz / Tapete mit Anstrich. Wandfliesen bis ca. 1,50m hoch im Hauseingangsbereich.
• Fußböden	SE	Vermutlich Laminat, PVC / Linoleum, keramische Platten.
	GE	Keramische Platten, Estrich / Bodenklinker, Holzverlegeplatten
• Deckenbekleidung	SE	Vermutlich Putz / Tapete mit Anstrich.
	GE	Putz mit Anstrich bzw. schalungsrauhe Decke mit Anstrich.
• Innentreppen	SE	Vermutlich offene Holztreppe.
	GE	Steintreppe mit Stahlgeländer und kunststoffummanteltem Handlauf.
		Kellerinnentreppe: Betontreppe mit Holzhandlauf.
• Türen Haustür		Holzrahmenkonstruktion mit Glasfüllungen, einfache Klingelanlage ohne Audio-Funktion, Briefkastenanlage im Treppenhaus.
Nebeneingangstür		Holzrahmentür
Wohnungsabschlusstür		Glatte Sperrtür, in Holzzarge, lackiert.
Zimmertüren		Vermutlich Glatte Sperrtür in Holzzarge, lackiert.
Kellertüren		Holzbrettertür mit einfachstem Beschlag, Stahltür.
• Fenster/ Verglasung		Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG.
• Belichtung		Mutmaßlich ausreichende natürliche Belichtung der Aufenthaltsräume.
• Sanitärräume		
Bad/WC		Kleinflächiges, schmales Bad/WC: Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne oder Dusche, Heizkörper.
		Bodenfliesen und Wandfliesen bis ca. 1,30m hoch, darüber Putz /Tapete mit Anstrich; Decke: Putz / Tapete mit Anstrich, Belichtung durch Wand- und Deckenaufbauleuchte sowie über das Fenster. Lüftung über das Fenster.
• Besondere Einbauten		Nicht bekannt. Annahme: Keine.

Gebäudetechnik

• Heizung	Mutmaßlich ist keine Heizungsanlage vorhanden.
• Warmwassererzeugung	Mutmaßlich über elektr. Durchlauferhitzer
• Elektroanlage	Der Stromzähler zur jeweiligen Wohneinheit befindet sich nebst Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten allgemein zugänglich im Bereich des Treppenpodests neben der Wohnungsabschlusstür. Die Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse, Kommunikationsanschlüsse sowie Stromkreise wird, bezogen auf das Bewertungsobjekt insgesamt, entsprechend einer einfachen Standardausstattung (Ausstattungswert 1) in Anlehnung an die Festsetzungen gem. RAL-RG 678 angenommen.
• Sonstige Anlagen	Nicht bekannt. Annahme: Keine.

Energetische Situation
Es liegt kein Energieausweis für Wohngebäude gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Nach den augenscheinlichen Feststellungen beim Ortstermin ist anzunehmen, dass der objektspezifische „Vergleichswerte Endenergie“ in Bezug auf den Durchschnittswert von Vergleichswerten anderer Gebäude gleicher Objektart stark unterdurchschnittlich ausfällt.

Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizient sind möglich.

2.3.7 Außenanlagen

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

• Befestigte Flächen	Beton-Pflastersteine.
• Einfriedung	Grenzmauer, Gebäudeaußenwände.
• Grünanlagen	Verwahrloste Hof- und Gartenfläche mit Rasen, Stauden und Heckenpflanzen hinter dem Wohnhaus.
• Sonstige Anlagen	Augenscheinlich keine.
• Qualität der Außenanlagen	Kleine begrünte Fläche im hinteren Grundstücksbereich, verwahrlost, geringer Freizeitwert.

2.3.8 Baumängel / Bauschäden

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

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in diesem Gutachten, entsprechend den Erläuterungen in der einschlägigen Literatur[2], wie folgt definiert:

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

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

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

Nach dem äußeren Anschein befindet sich das Mehrfamilienhaus in einem vernachlässigten, durch Bauschäden und wirtschaftlich überalterte Ausstattung geprägten Erhaltungszustand.

Folgende wertrelevante Baumängel oder Bauschäden bzw. wertrelevanter Unterhaltungsstau waren im Rahmen des Ortstermins festzustellen:

Gemeinschaftseigentum:

- Stark abgenutzte, nicht schließende Holzrahmen-Haustür nebst mutmaßlich nicht funktionsfähiger Klingelanlage und beschädigter Briefkastenanlage.
- Zum Teil beschädigte Wohnungsabschlusstüren.
- Wirtschaftlich überalterte, zum Teil beschädigte Elektroanlage im Treppenhaus.
- Fehlende Wärmedämmung der obersten Geschossdecke.
- Fehlende Wärmedämmung der Kellerdecke.
- Ablage von Sperrmüll und altem Baumaterial (mutmaßlich zum Teil mit Asbest belastet).

Sondereigentum-Nr. 6: (nach dem äußeren Anschein wird vermutet)

- Fehlen der erforderlichen Baugenehmigung zur Nutzung der Sondereigentumseinheit als selbständige Wohneinheit.
- Der von außen einsehbare Bereich der zu bewertenden Sondereigentumseinheit befindet sich augenscheinlich in einem verwahrlosten Zustand mit umfassenden Schäden an der Wohnungsausstattung. Eine relevante Veränderung zum bei der letzten Inaugenscheinnahme durch den Unterzeichner im Jahr 2018 festgestellten Zustand ist nicht zu anzunehmen.
- Starke Abnutzung / Beschädigung der Oberbodenbeläge, soweit vorhanden.
- Starke Abnutzung / Beschädigung der Innenwandbekleidung / Putzschäden.
- Beschädigungen am Deckenputz.
- Elektroanlage nicht funktionsfähig, bzw. wirtschaftlich überaltert.
- Sanitäranlagen im Rohbauzustand, ohne funktionstüchtige Ausstattung.
- Küchenanschlüsse nicht funktionsfähig.
- Gas-Etagenheizung nebst Heizkörpern in den einzelnen Räumen der Wohnung nicht vorhanden.

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

Das mit der Beseitigung der vorgenannten Baumängel / Bauschäden einhergehende Investitionskostenrisiko wird nach den augenscheinlichen Feststellungen beim Ortstermin, vorbehaltlich einer fachgutachterlichen Bewertung, auf der Grundlage von Baupreistabellen[3] -bezogen auf den Wertermittlungsstichtag- grob überschlägig wie folgt geschätzt:

- Gemeinschaftseigentum:
  Schätzung der Gesamtkosten in Höhe von rd. 33.800 €. Hiervon entfallen anteilig auf den 152,90 / 1.000 MEA des Bewertungsobjekts: rd. 5.000 €

- Sondereigentum-Nr. 6:
  Schätzung der auf das Bewertungsobjekt entfallenden Kosten in Höhe von rd. 145.000 €

Nach den Erkenntnissen aus Marktanalysen ist davon auszugehen, dass Kaufinteressenten die kalkulierten Kostenrisiken nur zu einem geringen Teil bei ihrem Kaufpreisangebot berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird der Werteinfluss vorhandener Baumängel / Bauschäden, unter gewogener Berücksichtigung der Schadensarten, des Schadensumfangs, der regionalen Lage, der Baujahresklasse und der Objektart des Bewertungsobjekts, entsprechend der nachstehenden Tabelle geschätzt:

Gewichtete Ableitung des Wertminderungsansatzes wegen Baumängel / Bauschäden

Kriterium	Einfluss auf den Verkehrswert	Wertung der Kategorie	anzusetzender Kostenanteil in %	Wägung	gewogene Kategorie
Schadensart:					
hoher Sanierungsstau	sehr starker Einfluss	*4,0*	100,0%	25%	1,00
Schadensumfang:					
umfassend	sehr starker Einfluss	*4,0*	100,0%	15%	0,60
Regionale Lage					
Ballungsgebiet	sehr geringer Einfluss	*0,5*	12,5%	25%	0,13
Baujahresklasse					
nach 1949	mittlerer Einfluss	*2,0*	50,0%	15%	0,30
Objektart					
ETW	mittlerer Einfluss	*2,0*	50,0%	20%	0,40
Baumängel / Bauschäden insgesamt	**mittlerer Einfluss**		**60,6%**	100%	2,43

	Sondereigentum 6	Gemeinschaftseigentum
Investitionskostenrisiko (grob geschätzt)	145.000 €	5.000 €
zu berücksichtigender Kostenanteil	60,6%	60,6%
Wertabschlag wegen Baumängel / Bauschäden:	87.906 €	3.031 €
gerundeter Wertansatz:	87.900 €	3.000 €

[3] Schmitz/ Krings/ u.a.; Baukosten 2020/21 Band 1, Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung H. Wingen, Essen, 24. Auflage

2.3.9 Zustand und Beurteilung

Die nachstehende Zustandsbeschreibung und Beurteilung bezieht sich auf das Bewertungsobjekt am maßgeblichen Stichtag:

Baulicher Zustand
Unterdurchschnittlich, aufgrund des verwahrlosten Allgemeinzustands mit Baumängel / Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung.

Objektkonzeption
Unterdurchschnittlich, aufgrund der Grundrisssituation mit kleinflächigem Zimmern mit Dachschrägen und fest montierter Treppenanlage als Zugang zu den im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen im Spitzboden sowie fehlender Barrierefreiheit und nicht vorhandenem Freisitz.

Ausstattungsqualität
Unterdurchschnittlich, aufgrund der einfachen, zumeist beschädigten Gebäudeausstattung, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Wohnungsbestand in Deutschland mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.

Drittverwendungsmöglichkeit
Eingeschränkt, im Rahmen der Nutzungskonzeption und unter Berücksichtigung der bestehenden Bau- und Nutzungsgenehmigung, nach der die Sondereigentumsflächen des Bewertungsobjekts als Zubehörräume zu werten sind.

2.3.10 Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Ableitung des Modernisierungsgrades
Um den jeweiligen Einfluss einzelner Modernisierungsmaßnahmen auf die Restnutzungsdauer nachvollziehbar einordnen zu können, wird die Anlage 2 ImmoWertV herangezogen. Art, Umfang und Zeitpunkt der Durchführung einer Modernisierung prägen den sogenannten Modernisierungsgrad eines Gebäudes.

Schätzung der Restnutzungsdauer
In Abhängigkeit von der objektspezifischen Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 ImmoWertV, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad wird auf die modifizierte Restnutzungsdauer geschlossen.

Demnach wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag wie folgt bestimmt:

- Ursprungsbaujahr 1949
- Gesamtnutzungsdauer *gem. ImmoWertV, Anlage 1* 80 Jahre
- Tatsächliches Alter zum Stichtag 75 Jahre
- Relevante Modernisierungen 8 Punkte
- Modernisierungsgrad *gem. ImmoWertV, Anlage 2* Mittlerer Modernisierungsgrad
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 33 Jahre
- (fiktives) Baujahr 1977

2.3.11 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. (§ 97, Abs. 1 BGB)

Zubehör war im Rahmen des ermöglichten Besichtigungsumfanges nicht festzustellen.

2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

2.4.1 Mietverhältnisse

Zu dem Bewertungsobjekt liegen keine Mietverträge vor. Auch im Rahmen der Gutachtenrecherche wurde kein Mietverhältnis bekannt.

2.4.2 Leerstand

Die augenscheinlich nicht bewohnbare Sondereigentumseinheit steht mutmaßlich seit langer Zeit leer.

2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung

Nach Recherche des Unterzeichners ist davon auszugehen, dass keine WEG-Verwaltung besteht. Nach dem Anschein ist folgendes zu vermuten:

• Hausgeld	Annahme: Hausgeld wird derzeit nicht gezahlt.
• Erhaltungsrücklage *(als Anteil am Hausgeld)*	Annahme: Eine Erhaltungsrücklage wird nicht gebildet.
• Forderungen der WEG	Annahme: Es bestehen keine wertrelevanten Forderungen der WEG gegenüber Dritten.
• Erträge der WEG	Annahme: Es werden keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum erzielt.
• Sonderumlage	Annahme: Mit Blick auf den baulichen Zustand des Bewertungsobjekts ist unter der Annahme einer nicht vorhandenen Erhaltungsrücklage davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen eine Sonderumlage beschlossen wird.
• Rechtsstreitigkeiten	Rechtsstreitigkeiten innerhalb der Wohnungseigentümer-gemeinschaft sind nicht bekannt.
• Rücklage wegen Rechts-verfolgungskosten	Annahme: Es wird keine Rücklage für Rechtsverfolgungskosten gebildet.
• Beurteilung der wirtschaftlichen Situation	Annahme: Die wirtschaftliche Situation der WEG ist nicht geordnet.

Wertung:
Die mit der mutmaßlich nicht geordneten wirtschaftlichen Situation der WEG einhergehenden Risiken werden mit einem Wertabschlag in Höhe von 10% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ergebnisrelevant berücksichtigt.

2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge

Die am Wertermittlungsstichtag tatsächlich erzielten Grundmieten können, soweit bekannt, den Mietvertragsdaten unter Abschnitt 2.4.1 entnommen werden.

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

2.5 Künftige Änderungen

Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind nach § 11 ImmoWertV zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.
Der Grundstückszustand umfasst die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Bewertungsobjekts gem. § 2 (3) ImmoWertV.

2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung

Das NRW.Bank Regionalprofil Ruhrgebiet 2023[4] bezieht sich auf die Metropolregion Ruhr mit insgesamt 11 Städte und 4 Kreise mit über 5 Mio. Einwohnern (ca. 30% der NRW-Bevölkerung). Bei einer Bevölkerungsdichte von 1.152 Einwohnern / km² ist der Ballungsraum überdurchschnittlich verdichtet.

Das durchschnittliche Alter der Einwohner liegt bei 44,7 Jahren (NRW: 44,3 Jahre) wobei die Altersgruppe der 60 bis 75 jährigen überdurchschnittlich stark vertreten sind. Kinder und junge Erwachsene sind hingegen unterrepräsentiert. Die Altersstruktur der Bevölkerung in den Städten und Kreisen weicht im Einzelfall deutlich vom vorgenannten Durchschnitt ab.

Der Anteil ausländischer Staatsangehöriger an der Bevölkerung verhält sich mit rd. 19,2% überdurchschnittlich hoch zum NRW-Landesdurchschnitt (rd. 17,3%).

Die Verteilung der Haushaltsgrößen im Ruhrgebiet ist ähnlich wie in NRW gesamt. Rund 42,7% sind 1-Personen-Haushalte (NRW: 41,0%), gefolgt von 33,5% 2-Personen-Haushalte (NRW: 33,7%) und jeweils rd. 11,8% 3-Personen- sowie 4-Personen-Haushalten (NRW: rd. 11,9%). In den Universitätsstädten Bochum, Dortmund und Essen liegt der Anteil der Single-Haushalte bei knapp über 45%.

Im Zeitraum 1963 bis 2020 entwickelte sich die Bevölkerungszahl im Ruhrgebiet -unter Berücksichtigung eines leichten Anstiegs in den 1990-er Jahren- insgesamt rückläufig, wohingegen landesweit ein Bevölkerungswachstum festzustellen ist.
Insbesondere einzelne Ruhrgebietsstädte haben seit 1962 einen dramatischen Bevölkerungsschwund zu verzeichnen (z.B. Gelsenkirchen: rd. 33%; Herne: rd. 28%; Duisburg: rd. 24%; Essen: rd. 22%). Hintergrund sind der mit dem Ende der Montanindustrie einhergehende Arbeitsplatzabbau / Strukturwandel, die geringere Geburtenzahl sowie ein feststellbarer Einwohnerschwund. Allerdings wirkte ein starker Zuzug ukrainischer Flüchtlinge im Jahr 2022 für eine Abschwächung der negativen Einwohnerentwicklung.

In allen Ruhrgebietsstädten ist der natürliche Bevölkerungssaldo negativ, da die Anzahl der Sterbefälle durch die Geburten nicht kompensiert werden kann. Ein besonders starker Bevölkerungsrückgang konnte im Jahr 2022 in Recklinghausen (-3.700) und Wesel (-2.700) festgestellt werden.

Die Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2021 bis 2050 weist für das Ruhrgebiet einen kontinuierlichen Rückgang um rd. 3,6% (NRW: rd. 1,7%) aus. Hierbei sind innerhalb der Metropolregion deutliche Unterschiede zu erwarten. Auch wenn die Prognose für die Städte Dortmund, Essen und Herne eine Stagnation der Einwohnerzahl ausweist, wird für die Kreise Wesel (rd. -6.9%), Recklinghausen (rd. -6,4%) und Unna (rd. -5,6%) die stärkste Schrumpfung erwartet.

Das statistische Landesamt NRW (Landesbetrieb IT.NRW) weist für die Stadt Gelsenkirchen per 30.06.2023 einen Bevölkerungsstand von 264.258 Menschen aus. Hiervon sind 132.919 weiblich.

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

Immobilien, die zukünftigen Nutzeransprüchen nicht hinreichend entsprechen, werden langfristig eine geringere Wertentwicklung verzeichnen.

Die demographische Entwicklung ist in den Wertparametern bereits angemessen berücksichtigt.

[4] www.nrwbank.de/regionale-wirtschaftsprofile; Online-Zugriff am 13.08.2024

2.5.2 Weitere künftige Änderungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Diesbezügliche Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten. Allerdings ist vorstellbar, dass die mit der energetischen Situation des Bewertungsobjekts einhergehenden Verbrauchsdaten durch mögliche Nutzer zukünftig stärker berücksichtigt werden, was auf längere Sicht dann auch vermarktungsrelevant werden wird.

2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur

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

Nach dem von der Bundeagentur für Arbeit veröffentlichten Pendleratlas[5] (Datenstand Juni 2023) stellt sich die Beschäftigtensituation in Bezug auf das Gebiet der Stadt Gelsenkirchen wie folgt dar:

- Im Gebiet wohnende sozialversicherungspflichtige Beschäftigte 90.737
- Auspendler zur Arbeit außerhalb des Gebietes 53.099
- Einpendler zur Arbeit in das Gebiet 46.869
- Pendlersaldo - 6.230
- Arbeitsplätze sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Gebiet 84.507
- Hiervon sind Einpendler in das Gebiet 55,5%

Die Arbeitslosenquote stellt sich gem. Arbeitsagentur[5] im November 2024 wie folgt dar:

- Stadt Gelsenkirchen: 12,7%
- Nordrhein-Westfalen: 7,5%
- Deutschland: 5,9%

2.6.2 Immobilienmarkt

Dem stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses sind folgende Daten zur Entwicklung des Immobilienmarktes zu entnehmen:

[5] https://statistik.arbeitsagentur.de

Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt

Grundlage: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Gelsenkirchen

Gesamtumsatz aller Grundstücke	Einheit	*2017 - 2021* Ø-Wert	Jahr 2022	Jahr 2023	Entwicklung 2022 - 2023 quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	*2.373*	2.473	1.569	-904	-36,6%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	*529*	559,0	316	-243	-43,5%
Geldumsatz / Kauffall	*Mio. €/p.a.*	*0,22*	*0,23*	*0,20*	*-0,02*	*-11%*

Gesamtumsatz bebaute Grundstücke	Einheit	*2017 - 2021* Ø-Wert	Jahr 2022	Jahr 2023	Entwicklung 2022 - 2023 quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	*798*	630	469	-161	-25,6%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	*298*	317,7	185,3	-132	-41,7%
Geldumsatz / Kauffall	*Mio. €/p.a.*	*0,37*	*0,50*	*0,40*	*-0,11*	*-21,7%*

Gesamtumsatz Wohnungseigentum Weiterverkauf	Einheit	*2017 - 2021* Ø-Wert	Jahr 2022	Jahr 2023	Entwicklung 2022 - 2023 quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	*618*	664	409	-255	-38,4%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	*47*	65,3	38,4	-27	-41,2%
Geldumsatz / Kauffall	*Mio. €/p.a.*	*0,08*	*0,10*	*0,09*	*0,00*	*-4,5%*

Die Gegenüberstellung der Anzahl aller registrierten Kauffälle und des damit verbundenen Geldumsatzes macht die Veränderung an den einzelnen Teilmärkten des lokalen Immobilienmarktes deutlich.
Die aktuelle Marktentwicklung der einzelnen Teilmärkte wird durch Ausweisung sowohl der quantitativen als auch der relativen Wertdifferenz (gelb unterlegt) des Berichtsjahres zum Vorjahr aufgezeigt.
Ergänzend werden die zu den einzelnen Teilmärkten die Kauffallzahlen und Geldumsatzzahlen im Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2021, nebst jeweiligem Geldumsatz je Kauffall, ausgewiesen. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, den Daten des Berichtsjahres sowohl die die Vorjahreswerte als auch die Durchschnittswerte des vorausliegenden Zeitraumes 2017 bis 2021 gegenüberzustellen, um die aktuelle Entwicklung am jeweiligen Teilmarkt tendenziell zu verdeutlichen.

Bezogen auf den Gesamtumsatz aller Grundstücke wurden im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr deutlich weniger Kauffälle registriert. Hiermit einher geht ein geringerer Geldumsatz. Relativ betrachtet hat der Geldumsatz je Kauffall eine höhere Minderung erfahren als die Anzahl der Kauffälle. Hieraus folgt, dass die Kaufpreise im Durchschnitt gesunken sind.
Der im Jahr 2023 festgestellte Geldumsatz je Kauffall liegt auch leicht unterhalb des mehrjährigen Durchschnittswertes der vorausgehenden Periode.

Bezogen auf das Vorjahr entspricht die Entwicklung am Teilmarkt aller bebauten Grundstücke derjenigen aller Grundstücke. Auch hier wird im relativen Vergleich ein Kaufpreisrückgang verifiziert.
Allerdings liegt der durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall noch oberhalb des mehrjährigen Durchschnittswertes der vorausgehenden Periode.

Am Teilmarkt für Wohnungseigentum, Weiterverkauf, ist eine tendenziell gleiche Entwicklung hin zu sinkenden Kaufpreise festzustellen. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt unterhalb des Vorjahreswertes, aber, bei einer positiven Tendenz, nahezu auf dem Niveau des mehrjährigen Durchschnittswertes der vorausgehenden Periode.

Der örtliche Immobilienmarkt wird somit durch eine rückläufige Entwicklung der Kauffallzahlen bei sinkenden Kaufpreisen geprägt. Hintergrund sind hierbei mutmaßlich insbesondere der Anstiegt der Finanzierungskosten, bei deutlich gestiegenen Baukosten sowie einem Anstieg der Bewirtschaftungskosten.

Der unverändert bestehende Bedarf an Wohnungen sorgt zugleich für tendenziell steigende Wohnungsmieten. Mit Blick auf das zum maßgeblichen Stichtag niedrige Zinsniveau darf ein wachsendes Interesse am Immobilienerwerb allgemein und an Renditeimmobilien im Besonderen erwartet werden.

So kann für den Teilmarkt Wohnungseigentum, Weiterverkauf, in Gelsenkirchen festgestellt werden, dass bei rückläufigem Kaufinteresse geringere Kaufpreise erzielt wurden.
Aus der Perspektive des maßgeblichen Stichtags ist, aufgrund der allgemeinen Wohnungsmarktlage und eine in absehbarer Zeit zu erwartende Zinssenkung, für die nahe Zukunft tendenziell eine Stagnation, gegebenenfalls auch ein Anstieg der Kaufpreise am lokalen Immobilienmarkt zu erwarten.

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

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

2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer

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

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

Preisspiegel 2024 des IVD West e.V.
Kaufpreise / Wohnungsmieten.[6]
Für Gelsenkirchen werden folgende Kaufpreise (in €/m² Wfl.), bezogen auf Eigentumswohnungen (Bestand), bezugsfrei, benannt:

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2023	2024
• Einfacher Wohnwert:	580 €/m²	580 €/m²
• Mittlerer Wohnwert:	1.180 €/m²	1.090 €/m²
• Guter Wohnwert:	2.400 €/m²	2.300 €/m²
• Sehr guter Wohnwert:	3.250 €/m²	3.250 €/m²
• Spitzenwert:	3.950 €/m²	3.750 €/m²
• Tendenz:		stagnierend

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

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2023	2024
• Einfacher Wohnwert:	5,50 €/m²	5,50 €/m²
• Mittlerer Wohnwert:	6,00 €/m²	6,30 €/m²
• Guter Wohnwert:	6,90 €/m²	7,00 €/m²
• Sehr guter Wohnwert:	10,00 €/m²	10,50 €/m²
Tendenz:	Stagnierend	

[6] Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD West e.V. für NRW, Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2024, Seite 21 bzw. 37

Internetportal ImmobilienScout24
Die nachstehenden Daten beziehen sich auf den Zeitraum Oktober 2020 bis September 2024 und räumlich auf das Stadtgebiet Gelsenkirchen.

Mietpreisangebote:

• Wohnungsgröße in m² Wfl.:	> 90 bis 120 m²
• Anzahl der Mietangebote:	1.082
• Kaltmiete in €/m² Wfl:	6,90 €
• Streuungsintervall (90%):	4,90 € bis 10,56 €

Kaufpreisangebote:

• ETW in m² Wfl.:	> 70 bis 120 m²
• Anzahl der Verkaufsangebote:	1.115
• Kaufpreis in €/m² Wfl:	1.717 €
• Streuungsintervall (90%):	567 € bis 3.873 €

Immobiliennachfrage:
- Miete: Unterdurchschnittliche Mietnachfrage
- Kauf: Stark überdurchschnittliche Kaufnachfrage

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

Nachrichtlicher Hinweis:
Es ist berücksichtigen, dass es sich bei den vorgenannten Daten um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Preisen abweichen können. Nach sachverständiger Einschätzung liegen Angebotspreise zumeist deutlich oberhalb der marktüblich vereinbarten Miet- bzw. Kaufpreise.

2.6.4 Marktüblich erzielbare Erträge

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

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

Ableitung der marktüblichen Wohnungsmiete
Die ortsübliche Vergleichsmiete für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohnungen wird nach den Ausweisungen des Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024) abgeleitet. Die Entwicklung der Miete wird durch Anwendung des vom statistischen Bundesamt veröffentlichten spezifischen Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete und Nebenkosten in Deutschland (VPI -Nettokaltmieten) für den Zeitraum vom Inkrafttreten des Mietspiegels bis zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt.

Mietableitung gem. Mietspiegel für nicht preisgeb. Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024)		
		WE 6
Lage der Wohneinheit		DG
Wohnfläche je Wohneinheit		97 m²
Größenklasse gem. Mietspiegel		D
Mietrichtwert Baujahresgruppe: I bis 1948		6,00 €/m²
	Spanne:	5,66 €/m² bis 6,43 €/m²
Zu- und Abschläge:		
- Gebäudezustand weitgehend erneuerungsbedürftig		-0,31 €/m²
- Aufzug (nicht vorhanden)		0,00 €/m²
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)		-0,22 €/m²
- Geschosslage DG		-0,06 €/m²
- Badezimmerfenster (Tageslichtbad bzw. innen liegend)		0,00 €/m²
- Bodenbeläge (ohne)		0,00 €/m²
- Barrierearme Dusche (nein)		0,00 €/m²
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)		0,00 €/m²
- Modernisierung der Fenster (nicht in den letzten 20 Jahren)		0,00 €/m²
- Modernisierung der Wärmedämmung (nicht in den letzten 20 Jahren)		0,00 €/m²
- Modernisierung Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren		0,20 €/m²
- Modernisierung der Heizungsanlage (in den letzten 10 Jahren)		0,21 €/m²
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)		0,00 €/m²
vorl. ortsübliche Vergleichsmiete (gem. Mietspiegel) in €/m² Wfl.		5,82 €/m²
Marktanpassung gem. VPI Nettokaltmieten (2020 = 100) VPI per 01/2024: 106,2 VPI per 11/2024: 107,9		1,02
marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen		5,91 €/m²
Spannenuntergrenze: *Spannenobergrenze:*		*5,57 €/m²* *6,34 €/m²*
Sonstige Zu- oder Abschläge		0,00 €/m²
Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit		5,91 €/m²

Der marktübliche Mietansatz der zu bewertenden Wohneinheit liegt im Bereich der im Mietspiegel benannten Spannen und wird zudem durch die von professionellen Marktteilnehmern ausgewiesenen Mietdaten als marktüblich erzielbar bestätigt.

3. ERMITTLUNG des VERKEHRSWERTES

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall nach dem Ertragswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens und andererseits als Vergleichswert auf Basis des Vergleichswertverfahrens.

Das Ertragswertverfahren bietet sich an, wenn Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung ihrer Vermietbarkeit und der hiermit einhergehenden Renditeerwartung beurteilt und gehandelt werden.
Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten sowie den für die Objektart typischen Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Das Vergleichswertverfahren bietet sich an, wenn zu Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts eine ausreichende Anzahl von Daten zu Kauffällen der letzten Jahre zur Verfügung stehen und somit ein direkter Bezug zu Kaufpreisen am lokalen Immobilienmarkt besteht.
Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit stichtagsaktuellen Bodenrichtwerten, Immobilienrichtwert sowie Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Verfügung.

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

3.3 Bodenwert

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

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

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

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

3.3.1 Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird stichtagsaktuell folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

Bodenrichtwert gem. Online-Auskunft www.boris.nrw.de	
Auskunft vom	28.01.2025
Stand der Erfassung	01.01.2024
Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Rotthausen
Bodenrichtwertnummer	2706200
BRW	215 €/m²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0

3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

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

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht das Grundstück insgesamt einer marktüblichen Grundstücksgröße. Der Bodenwertansatz ergibt sich somit aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Anpassung wegen abweichender Geschossflächenzahl.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss wird die Geschossflächenzahl nach den Festsetzungen des § 20 BauNVO ermittelt. Sie wird dem zufolge nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ermittelt. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen, einschließlich zugehöriger Umfassungswände und Treppenräume können ganz oder teilweise mitgerechnet oder ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden. Vollgeschosse bestimmen sich nach § 2 Landesbauordnung NRW als oberirdische Geschosse mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30m.
Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Geschossflächenzahl somit unter Berücksichtigung der Geschossebenen von EG, 1.OG, 2.OG und DG ermittelt.

Aus der mit dem Bodenrichtwert verbundenen Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 und der objektspezifischen Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich der unten angesetzte Umrechnungsfaktor (gem. Berechnung unter Abschnitt 5.1.2).

Hiernach ermittelt sich der objektspezifische Bodenwertansatz der marktüblichen Fläche wie folgt:

Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes				
Marktübliche Fläche				
Bodenrichtwert vor Anpassung			€/m²	215
GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK)	GFZ	UK		
A: Bewertungsgrundstück	1,81	1,37		
B: Richtwertgrundstück	1,00	1,00		
Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B)		1,37 / 1,00		1,37
objektspezifischer Bodenwertansatz der marktüblichen Fläche			€/m²	294

3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes

Der objektspezifische Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Miteigentumsanteile nachstehend ermittelt:

Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)						
Fläche	Flur / Flurstk.	Größe in m²	BW-Ansatz in €/m²	Bodenwert in €	MEA	Bodenwert-anteil in €
marktübl. Grundst.-größe	11 / 270	423	294 €	124.475 €	152,9 / 1.000	19.032 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "marktübliche Grundstücksgröße"						19.032 €
zusätzliche Fläche	11 / 270	0	0 €	0 €	152,9 / 1.000	0 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "zusätzliche Fläche"						0 €
Objektspezifischer Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts insgesamt						19.032 €

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.
Bei der Ermittlung der Barwerte ist im allgemeinen Ertragswertverfahren zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Bewertungsobjekt zu erzielendem Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des mit dem Bewertungsobjekt verbundenen rentierlichen Bodens (= für die angesetzten Erträge erforderliche Fläche) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Bewertungsobjekt entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Berechnung des Barwerts aller künftigen Erträge) der Ertragswert, der dem Bewertungsobjekt zuzuordnenden baulichen Anlagen ermittelt wird.
Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Wertansätze im Einzelnen:

3.4.1 Jahresrohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Dies erfordert, dass neben der tatsächlich erzielten Miete (siehe Abschnitt 2.4.4) auch die marktüblich erzielbare Miete (siehe Abschnitt 2.6.4) festgestellt wird. Die tatsächlich erzielte Miete wird angesetzt, wenn sie der marktüblich erzielbaren Miete entspricht. Die Mietansätze erfolgen in Höhe der marktüblichen Miete der einzelnen Wohn- bzw. Nutzungseinheiten. Ergänzend wird auf die entsprechenden Ausführungen im Abschnitt 2.6.4 verwiesen.

3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

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

Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

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

3.4.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.
Hinsichtlich des Ansatzes der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.3.10 verwiesen.

3.4.4 Liegenschaftszinssatz

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

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

	Lage-qualität	RND in Jahren	Wfl. in m²	Miete in €/m²	LZ
Durchschnittswerte	mittel	33	75	6,04 €	2,20%
Standardabweichung		12	22	0,66 €	1,30%
Bewertungsobjekt	mittel	33	97	5,91 €	

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

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

Gewogene Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Kategorie	Ausprägung			Wägung	Wertung	LZ-Anteil
Lagekriterien						
- Lagequalität	gut	mittel	mäßig	0,1905	1,5	0,56%
- Nutzbarkeit	gut	mittel	schlecht	0,1429	1	0,28%
Objektkriterien						
- RND	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw	0,0476	1	0,09%
- Wohnfläche	< Stabw	durchschnittlich	>Stabw.	0,0476	2	0,19%
- Anzahl Nutzungseinheiten	weniger	durchschnittlich	mehr	0,0476	1	0,09%
- Grundmiete	< Mieterträge	marktüblich	> Mieterträge	0,0476	1	0,09%
- Baukonzeption	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1	0,09%
- Ausstattungsqualität	gut	durchschnittlich	einfach	0,0476	1	0,09%
- Energet. Situation	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,14%
Marktsituation						
- Vermietbarkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1,5	0,33%
- Verkäuflichkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1,5	0,33%
- Vorrangiges Investitionsmerkmal	Eigennutzung	Beides	Fremdnutzung	0,0556	1,5	0,16%
- Drittverwendbarkeit	gut	normal	schlecht	0,0556	1,5	0,16%
Wertungsnote	0	1	2	1,0000		2,63%

Auf das Bewertungsobjekt bezogener, gewogen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz:	2,63%

3.4.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)
(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)

Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)

Anzahl d.Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m²	Monatsmiete	Monatsmiete €
1	WE 6 im DG	97	5,91 €/m²	573
1		97		573
jährlicher Rohertrag			€	6.876
davon gewerblicher Anteil	*in %*	*0,0*	*in %*	*0,0*
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	420	420
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m² pro Jahr	13,80	1.339
Betriebskosten	Wohnen	€/m² pro Jahr	0,00	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	138
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	1.896
BWK in % des Jahresrohertrages				*27,6*
jährlicher Reinertrag			€	4.980
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	2,63	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-501
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	4.479
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	33,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	2,63	
Kapitalisierungsfaktor				21,8795
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	98.006

3.4.6 Vorläufiger Ertragswert

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

3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wurden unter anderem marktübliche Mieten und ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz verwendet.
Zudem könnte eine Marktanpassung erforderlich werden, sofern sich die Lage am maßgeblichen Immobilienmarkt in dem Zeitraum der Datenermittlung bzw. Veröffentlichung der Datengrundlagen im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht und dem Wertermittlungsstichtag wertrelevant verändert hat. Dies ist unter Berücksichtigung der Datenlage zum maßgeblichen Stichtag im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich.
Hiernach ergibt sich der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Zum Gemeinschaftseigentum wird der auf das Bewertungsobjekt entfallende Anteil am Investitionskostenrisiko zur Behebung vorhandener Baumängel und Bauschäden angesetzt.
Zudem erfolgt ein Wertabschlag in Bezug auf das Investitionskostenrisiko zur Behebung der mutmaßlich am Sondereigentum vorhandene Baumängel und Bauschäden (siehe Absatz 2.3.8).

Da die Besichtigung der Sondereigentumsflächen des Bewertungsobjekts nicht ermöglicht wurde, besteht eine erhöhte Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen Zustands der Sondereigentumsflächen und somit auch hinsichtlich der Schätzung des Investitionskostenrisikos wegen Baumängel und Bauschäden. Das mit dieser Unsicherheit verbundene Risiko wird mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 10% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlage berücksichtigt.

Die wirtschaftliche Situation der Wohnungseigentümergemeinschaft ist nach Recherchekenntnis des Unterzeichners als „nicht geordnet“ zu betrachten, woraus sich erhebliche Unsicherheit für den jeweiligen Sondereigentümer des Bewertungsobjekts ergeben. Das mit dieser Unsicherheit verbundene Risiko wird mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 10% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlage berücksichtigt.

Der Nutzungszustand der zu bewertenden, mutmaßlich leerstehenden Sondereigentumseinheit konnte nicht abschließend geklärt werden, so dass hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung Unsicherheit besteht. Das mit dieser Unsicherheit verbundene Risiko wird mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 5% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlage berücksichtigt.

Der auf das Bewertungsobjekt entfallende Anteil zur Berücksichtigung der festgesetzten Beiträge gem. § 8 KAG (siehe Absatz 2.2.5).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
Investitionskostenrisiko wegen Baumängel / Bauschäden		
- am Gemeinschaftseigentum (anteilig bezogen auf den MEA)	€	-3.000
- am Sondereigentum (SE 6)	€	-87.900
Risiken aufgrund nicht ermöglichter Besichtigung	€	-9.801
Risiken aufgrund mutmaßlich nicht geregelter WEG-Situation	€	-9.801
Risiken aufgrund unbekannter Vermietungssituation	€	-4.900
Anteilige Beiträge gem. § 8 KAG	€	-100
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-115.502

3.4.9 Ertragswert

Der Ertragswert des Bewertungsobjekts ergibt sich aus dem jeweiligen marktangepassten vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung der ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

Ertragswert - Allgemeines Verfahren		
Bodenwert (marktübliche Fläche)	€	19.032
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	98.006
vorläufiger Ertragswert	€	117.038
Marktanpassungsfaktor		1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	117.038
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-115.502
Ertragswert	€	1.537

3.5 Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der vorläufige Vergleichsfaktor auf Grundlage des vom Gutachterausschuss ausgewiesenen stichtagsaktuellen Immobilienrichtwertes ermittelt. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Bestandteil der Immobilienrichtwerte.

Ausgangswert ist der für das Gebiet des Bewertungsobjekts für Eigentumswohnungen ausgewiesene Immobilienrichtwert (siehe www.boris.nrw.de). Dieser Immobilienrichtwert und die zur Wertableitung erforderlichen Umrechnungskoeffizienten basieren auf einer angemessenen Anzahl bereinigter Kauffälle dieses Teilmarktes.

Die sachverständige Ableitung erfolgte aus der Kaufpreissammlung, unter Ausschluss von Erstverkäufen und Kauffällen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht entsprechen. Wertanteile für Garagen und Stellplätze sowie Nebengebäude bleiben unberücksichtigt. Zudem beziehen sich die Immobilienrichtwerte auf Grundstücke marktüblicher Größe.
Selbstständige Grundstücksteilflächen sind gegebenenfalls gem. § 41 ImmoWertV als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal „zusätzliche Flächen“ ergänzend zu berücksichtigen.

Vergleichsfaktor nach dem Immobilienrichtwert

Eigenschaft	**Immobilienrichtwert**	**UK**	**Bewertungsobjekt**	**UK**	**Anpassung**
Stichtag	01.01.2024				
Immobilienrichtwert	1.450 €				
Gemeinde	Gelsenkirchen				
Immobilienrichtwertnummer	2706201				
Baujahr	1982	1,00	1949	0,864	-13,6%
Wohnfläche	70 m²	1,00	97 m²	1,082	8,2%
Balkon / Terrasse	vorhanden	1,00	nicht vorhanden	0,879	-12,1%
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7 bis 12	1,00	6	1,108	10,8%
Gebäudestandard	mittel	1,00	einfach - mittel	0,890	-11,0%
Mietsituation	unvermietet	1,00	unvermietet	1,000	0,0%
Immobilienpreis in €/m² Wfl. (**Vergleichsfaktor in €/m² Wfl.**)	1.450 €		**1.193 €**		-17,7%

3.5.2 Vorläufiger Vergleichswert

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

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der ermittelte vorläufige Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt. Somit entspricht der vorläufige Vergleichswert auch dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert.

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

3.5.5 Vergleichswert

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

Vergleichswertermittlung (§24 ImmoWertV)

Objektart		ETW (SE-Nr. 6)
Wohn-/Nutzfläche	m²	97
x Vergleichsfaktor (inkl. Anteil für Bodenwert und Außenanlagen)	€/m²	1.193
vorläufiger Vergleichswert	€	115.755
Marktanpassung	€	0
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	€	115.755
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Investitionskostenrisiko wegen Baumängel / Bauschäden		
- am Gemeinschaftseigentum (bezogen auf den MEA)	€	-3.000
- am Sondereigentum (SE 6)	€	-87.900
Risiken aufgrund nicht ermöglichter Besichtigung	€	-9.801
Risiken aufgrund mutmaßlich nicht geregelter WEG-Situation	€	-9.801
Risiken aufgrund unbekannter Vermietungssituation	€	-4.900
Anteilige Beiträge gem. § 8 KAG	€	-100
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Vergleichswert	€	253

4. VERKEHRSWERT

4.1 Ergebniszusammenstellung

Einzelergebnisse	Bewertungsobjekt
Bodenwertanteil (marktübliche Grundstücksgröße)	19.032 €
Jahresrohertrag	6.876 €
Jahresreinertrag	4.980 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-115.502 €
- davon Bodenwert "Sonstige Teilfläche"	*0 €*
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	117.038 €
Ertragswert	1.537 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	115.755 €
Vergleichswert	253 €

4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung

Datenvergleich	Bewertungsobjekt 152,90/1.000 MEA in Verbindung mit WE 6	GMB 2024 zu selbstgenutztem Wohneigentum *(Standardabweichung)*
Ø Wohnfläche (Wfl.) in m²	97	75 *(53 - 97)*
Ø Miete in €/m² Wfl.	5,91 €	6,04 € *(5,38 €- 6,70 €)*
Ø Bewirtschaftungskosten	28%	29% *(25% - 33%)*
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	33	33 *(21 - 45)*
Ø Kaufpreis ETW, selbstgenutzt, in €/m² Wfl. Ø Kaufpreis Wohnungseigentum, Bestandsimmobilie, Altersklasse 1920 - 1949		1.334 € *(876 € - 1.792 €)* 1.180 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert* je m² Wfl.	1.207 €	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert* je m² Wfl.	1.193 €	
Ø Rohertragsfaktor * *(Marktangepasster vorl. EW / Rohertrag)*	17,0	18,2 *(13 - 23,4)*

* ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezif. Grundstücksmerkmalen und Grunderwerbsnebenkosten

Zunächst wird festgestellt, dass sich die Verfahrensergebnisse der beiden unabhängig voneinander durchgeführten Wertermittlungsverfahren im Bereich der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Standardabweichung um den durchschnittlichen Kaufpreis finden und untereinander nur geringfügig (< 10%) differieren. Da Kaufpreisabweichungen zum Verkehrswert von ca. 10% bis ca. 20% nicht unüblich sind, haben beide Verfahrensergebnisse ihre Berechtigung und bestätigen den Verkehrswert.

Die Daten des Bewertungsobjekts (überdurchschnittliche Wohnfläche und durchschnittliche Restnutzungsdauer bei leicht unterdurchschnittlichen Bewirtschaftungskosten und einer leicht unterdurchschnittlichen Miete) verhalten sich unter Berücksichtigung des Werteinflusses seiner allgemeinen Grundstücksmerkmale (§8 (2) ImmoWertV), und der Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt angemessen zu den vom örtlichen Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kauffällen der jüngeren Vergangenheit abgeleiteten und im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten durchschnittlichen Vergleichsdaten.

Auch der zum Bewertungsobjekt ermittelte Rohertragsfaktor ist unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts unter der Annahme der mit der Erteilung der erforderlichen Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie der kalkulierten Investitionskosten (Baumängel / Bauschäden) grundsätzlich plausibel und bestätigt somit das Verfahrensergebnis.

Ergänzend ist festzustellen, dass die marktangepassten vorläufigen Verfahrensergebnisse, unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundstücksmerkmale, angemessen innerhalb der von professionellen Marktteilnehmern zum Wertermittlungsstichtag ausgewiesenen Wertausweisungen liegen.

Die Wertermittlung ist somit plausibel.

Rein nachrichtlicher Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Wertermittlung u. a. auf der Annahme der Erteilung einer Baugenehmigung sowie auf einer grob überschlägigen Schätzung zu den erforderlichen Investitionskosten basiert.

Sowohl mit der Annahme als auch mit der Schätzung sind erhebliche Unsicherheiten verbunden.

Die Inanspruchnahme der Bauberatung der Stadt Gelsenkirchen sowie eine baufachliche Beratung zur Kostenanalyse durch einen geeigneten Fachberater (z.B. Bauingenieur / Architekt) wird dringend empfohlen.

4.3 Komprimierte Wertung

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

- **Lagequalität**: **Leicht unterdurchschnittlich**, aufgrund der mittleren Wohnlagequalität an einer Straßenkreuzung im Stadtgebiet.

- **Objektqualität**: **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der baualtersentsprechend durchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreier Zuwegung, bei einer einfachen Ausstattung ohne Freisitz, mit einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes, mit umfassenden wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden und einer mutmaßlich wirtschaftlich nicht geregelten Situation der Wohnungseigentümergemeinschaft.

- **Vermietbarkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.

- **Verkäuflichkeit**: **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und eingeschränkter Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

4.4 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.
Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. (§ 6 (1) ImmoWertV).

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

Die Marktlage ist beim Ertragswertverfahren insbesondere durch Verwendung marktüblich erzielbarer Erträge und eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes und beim Vergleichswertverfahren durch Anwendung eines marktkonformen Vergleichsfaktors auf Basis des stichtagsaktuellen Immobilienrichtwertes, bei Verwendung angemessener Umrechnungskoeffizienten, berücksichtigt.

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

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

	Wertansatz	Gewichtung	gewogener Wert
Ertragswert	1.537 €	40%	615 €
Vergleichswert	253 €	60%	152 €
Gewogenes Ergebnis			767 €

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

Verkehrswert des 152,90 / 1.000 MEA **-unbelastet-**
-in Verbindung mit Sondereigentum-Nr. 6 des Aufteilungsplanes
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 11, Flurstück 270 **gerundet** **1.000 €**
zum Stichtag 12.11.2024

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

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

[redacted]

Bottrop, den 05.02.2025

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

5. ANLAGEN

5.1 Baudatenberechnung

Die Baudaten wurden auf Basis vorliegender Bauunterlagen durch den Sachverständigen neu ermittelt.

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

5.1.1 Baudaten

Die nachstehenden Baudaten beziehen sich auf die baulichen Anlagen des auf dem Bewertungsgrundstück stehenden Mehrfamilienhauses insgesamt.

Berechnung der Baudaten

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m²	Z	Bebaute Fläche in m²	Z	Geschoss-fläche [m²]	Z	Brutto-Grundfläche (BGF) in m²
Mehrfamilienhaus									
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	17,20	11,01	189	1	189	4,00	757	5	947
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	3,17	0,60	2	1	2	4,00	8	5	10
Bewertungsobjekt gesamt					191		765		956

5.1.2 Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl weist unter Bezugnahme auf § 20 BauNVO das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche (bezogen auf die marktübliche Grundstücksgröße) aus.

Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ)

	Geschossfläche	765
:	Grundstücksfläche	423
=	Geschossflächenzahl (GFZ)	1,81

5.1.3 Wohnfläche

Die Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjekts wurde anhand vorliegender Grundrisszeichnungen mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) neu ermittelt.

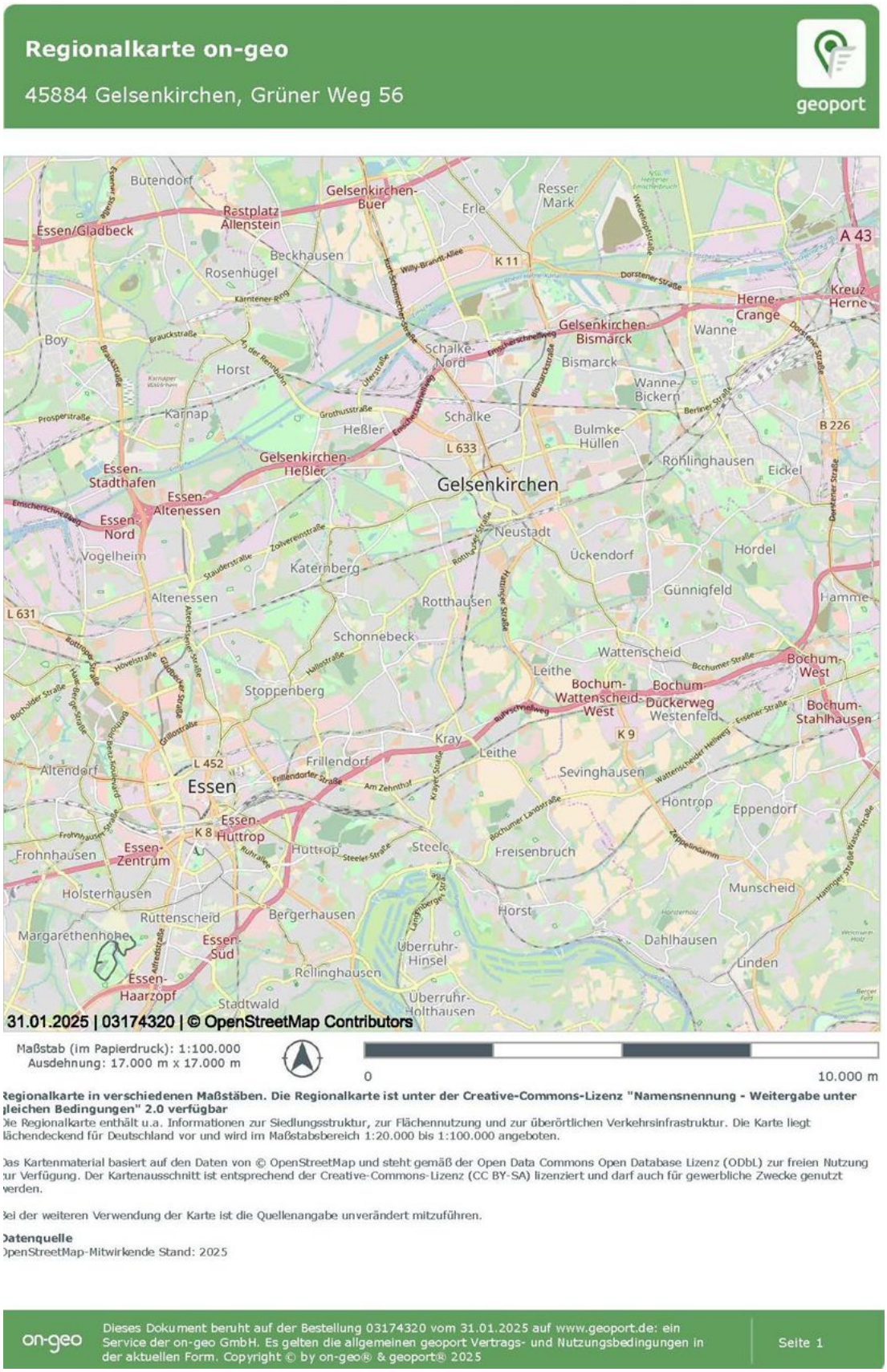
Die nachstehende Flächenermittlung erfolgt unter der Annahme der Erteilung einer Baugenehmigung zum Ausbau der Sondereigentumsflächen zu Wohnzwecken gem. Aufteilungsplan und ist ausschließlich im Zusammenhang mit diesem Gutachten zu verwenden. Für jede andere Nutzung wird die Haftung ausgeschlossen.

Wohnflächenermittlung

Bezug		Länge in m	Breite in m	Fläche in m²	Fakt.	W/Nfl. in m²
ETW-Nr. 6, DG						
(Flur mit Vorraum 1 und 2)		8,73	2,74	23,86	0,97	23,15
Treppenabzug		1,80	0,90	1,62	-1	-1,62
Zimmer 1		1,52	3,54	5,37	0,97	5,21
Abzug Kamin		0,45	0,45	0,20	-1	-0,20
Abzug Dachschräge	<1m	1,52	1,00	1,52	-1	-1,52
Abzug Dachschräge	1m - <2m	1,52	1,00	1,52	-0,5	-0,76
Zimmer 2		3,80	5,00	19,00	0,97	18,43
Abzug Dachschräge	<1m	1,80	1,00	1,80	-1	-1,80
Abzug Dachschräge	1m - <2m	1,80	1,00	1,80	-0,5	-0,90
Zimmer 3		3,80	5,00	19,00	0,97	18,43
Abzug Dachschräge	<1m	1,80	1,00	1,80	-1	-1,80
Abzug Dachschräge	1m - <2m	1,80	1,00	1,80	-0,5	-0,90
Zimmer 4		3,36	3,48	11,68	0,97	11,33
Abzug Kamin		0,45	0,45	0,20	-1	-0,20
Abzug Kamin		0,35	0,35	0,12	-1	-0,12
Abzug Dachschräge	<1m	1,36	1,00	1,36	-1	-1,36
Abzug Dachschräge	1m - <2m	1,36	1,00	1,36	-0,5	-0,68
Bad/WC		1,64	3,48	5,71	0,97	5,54
Abzug Dachschräge	<1m	1,64	1,00	1,64	-1	-1,64
Abzug Dachschräge	1m - <2m	1,64	1,00	1,64	-0,5	-0,82
Zimmer 5		3,51	3,48	12,21	0,97	11,85
Kamin Abzug		0,45	0,35	0,16	-1	-0,16
Kamin Abzug		0,45	0,35	0,16	-1	-0,16
Abzug Dachschräge	<1m	1,51	1,00	1,51	-1	-1,51
Abzug Dachschräge	1m - <2m	1,51	1,00	1,51	-0,5	-0,76
Zimmer 6		3,80	5,00	19,00	0,97	18,43
Abzug Dachschräge	<1m	8,30	1,00	8,30	-1	-8,30
Abzug Dachschräge	1m - <2m	7,30	1,00	7,30	-0,5	-3,65
Trockenboden		3,80	5,01	19,04	0,97	18,47
Abzug Dachschräge	<1m	8,69	1,00	8,69	-1	-8,69
Abzug Dachschräge	1m - <2m	7,69	1,00	7,69	-0,5	-3,85
Trockenboden		3,92	3,54	13,84	0,97	13,42
Kaminabzug		0,45	0,35	0,16	-1	-0,16
Abzug Dachschräge	<1m	3,92	1,00	3,92	-1	-3,92
Abzug Dachschräge	1m - <2m	3,92	1,00	3,92	-0,5	-1,96
Wohn- / Nutzfläche zu ETW-Nr. 6						96,83

5.2 Lageinformationen

5.2.1 Regionalplan

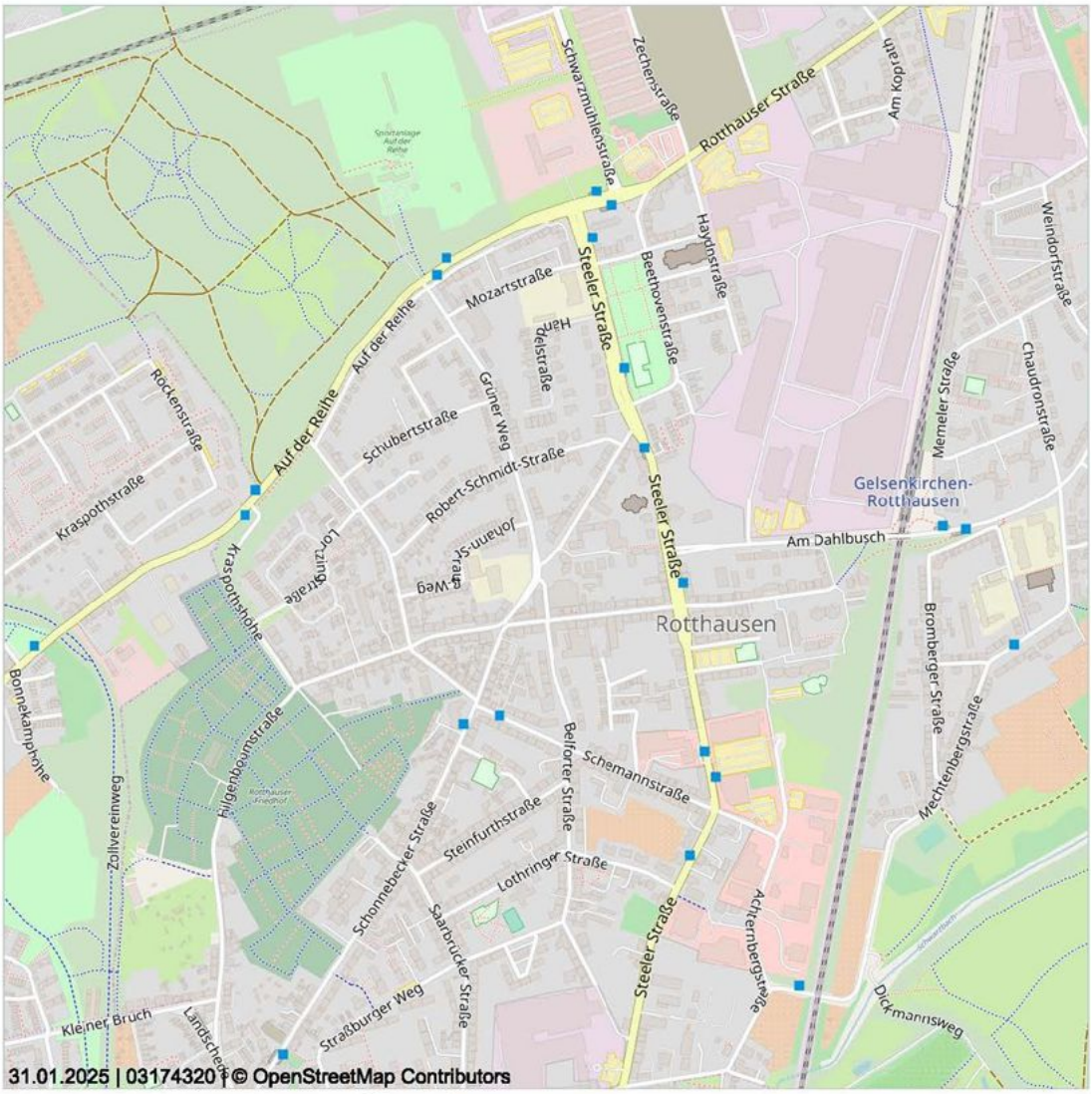


5.2.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

45884 Gelsenkirchen, Grüner Weg 56

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03174320 vom 31.01.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025 Seite 1

5.2.3 Luftbild

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45884 Gelsenkirchen, Grüner Weg 56

geoport

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

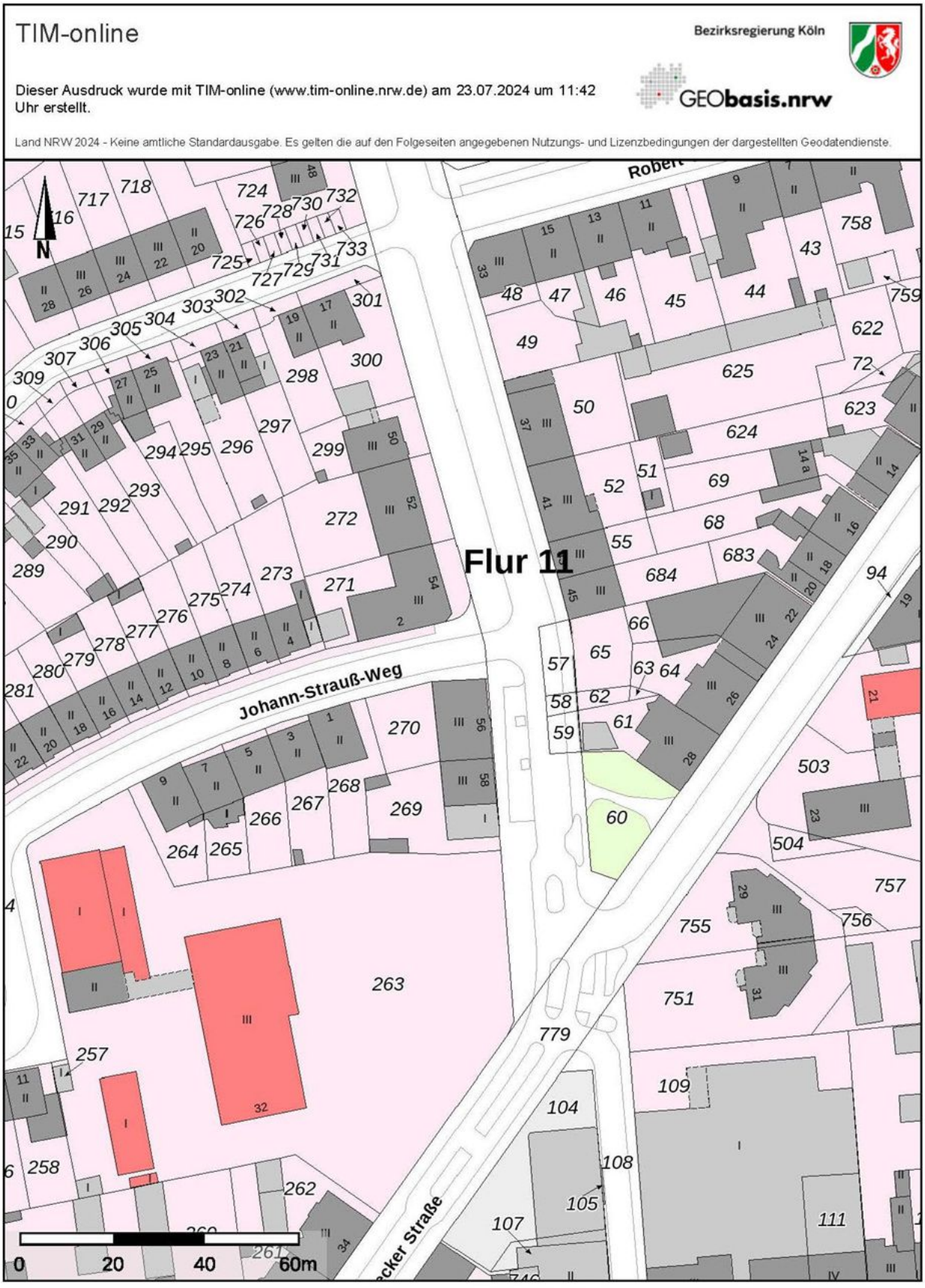
0 100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03174320 vom 31.01.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025 Seite 1

5.3 Flurkarte

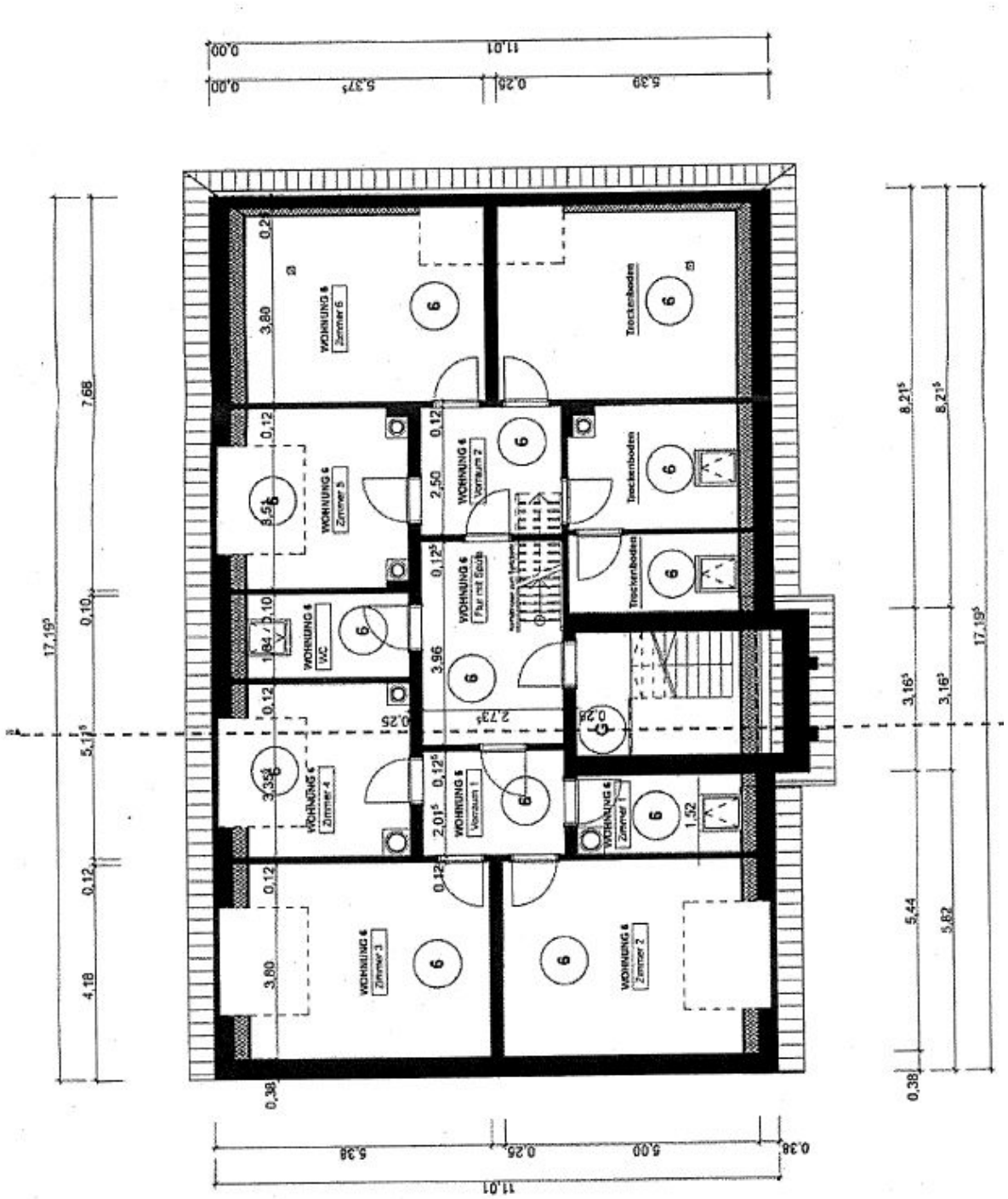


Die Flächendarstellung ist nicht maßstabsgerecht!

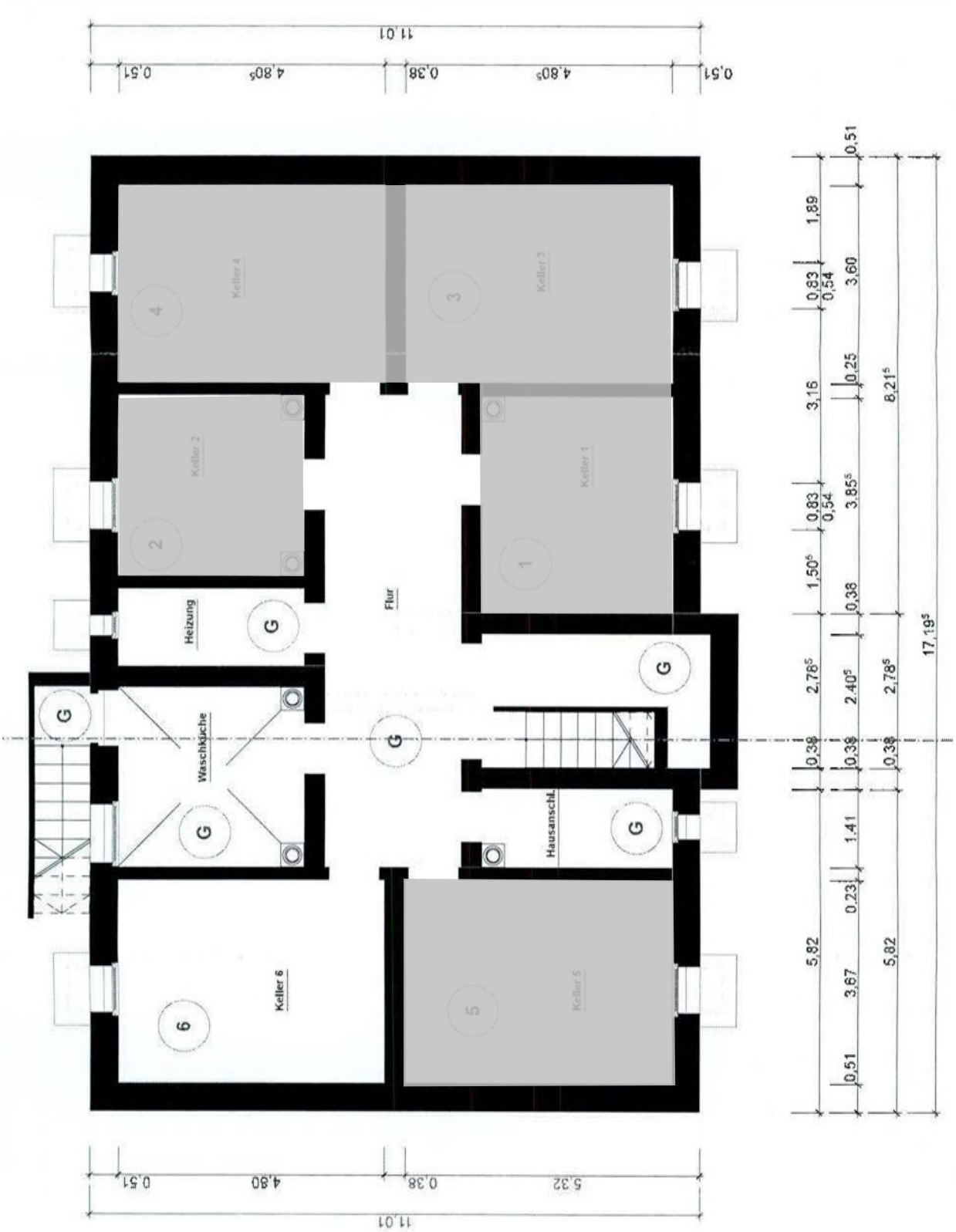
5.4 Gebäudezeichnungen

Hinweis:
Die Darstellungen entsprechen der tatsächlichen Konzeption mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit.
Die Ausweisung „Wohnung“ bzw. „Zimmer“ im Aufteilungsplan entsprechen nicht der Baugenehmigungssituation am maßgeblichen Stichtag.
Weder die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplan noch die Bildung eines Wohnungsgrundbuchs ersetzen die erforderliche Baugenehmigung.

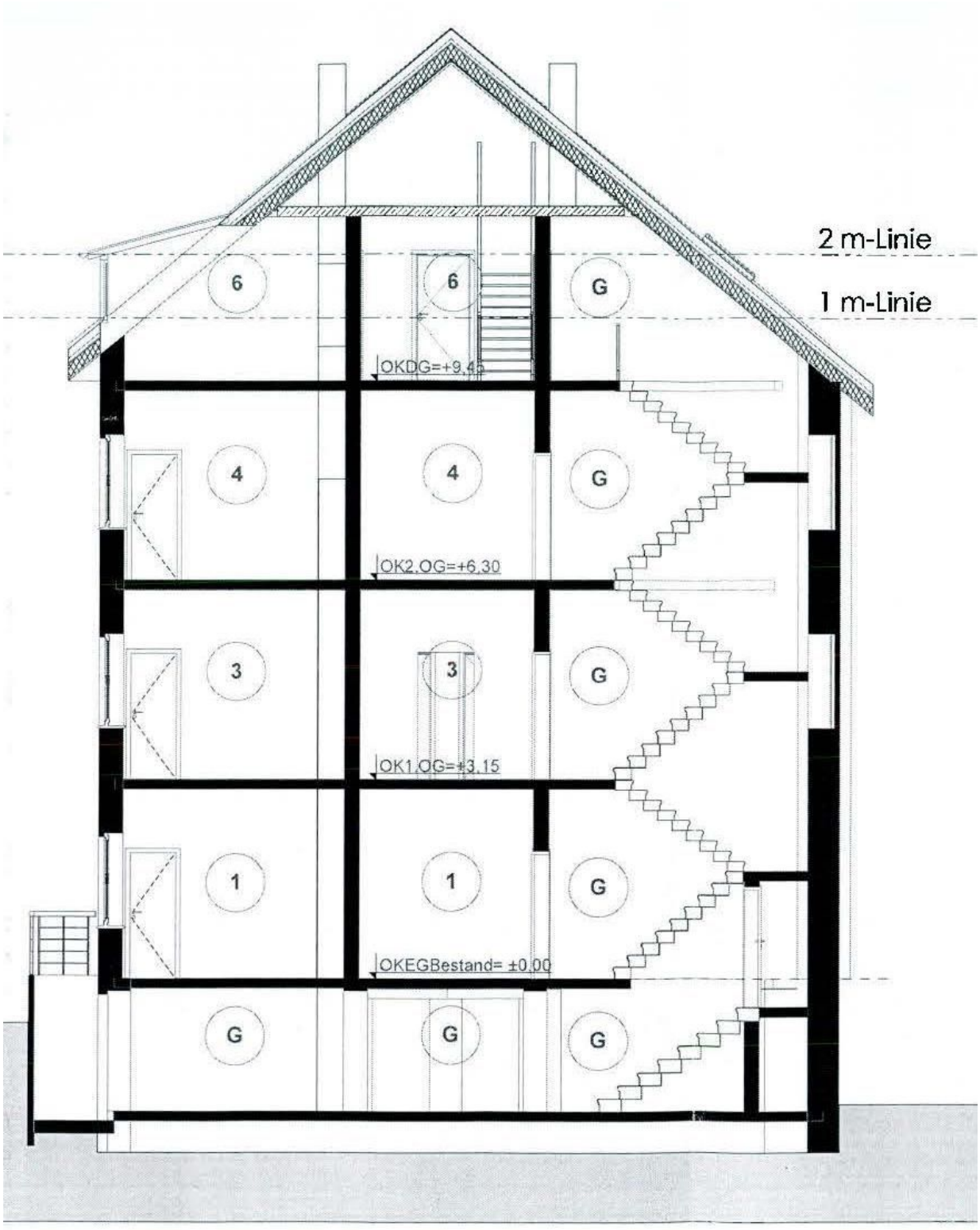
Grundriss Dachgeschoss (SE-Nr. 6)



Grundriss Kellergeschoss



Gebäudeschnitt



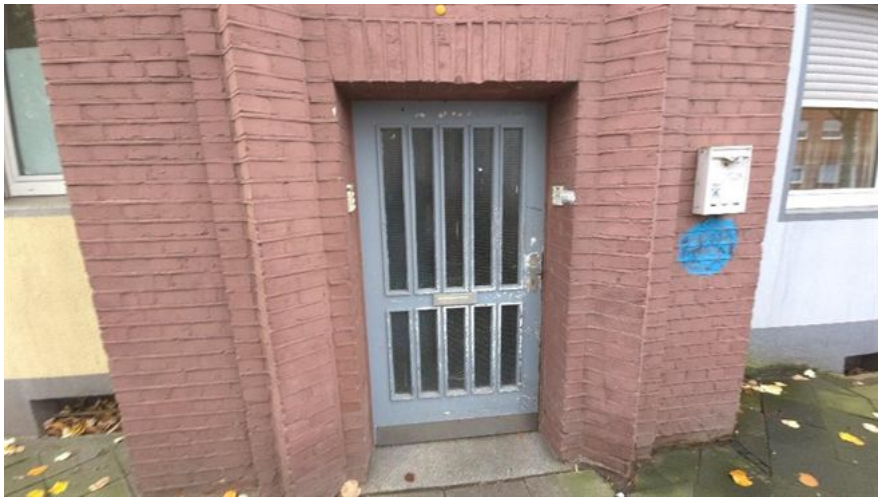
5.5 Fotodokumentation

Straßenseitiger Blick auf die Kreuzung Grüner Weg / Johann-Strauß-Weg mit dem Eckgrundstück.

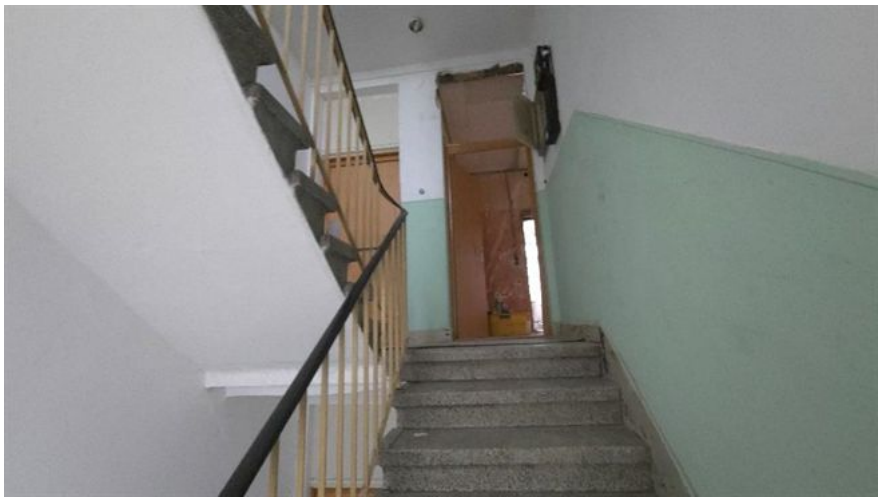
Blick auf den Zugang zur Hoffläche des Bewertungsgrundstücks.

Blick vom Johann-Strauß-Weg auf die Rückseite des Bewertungsgrundstücks und die Dachgauben zum Bewertungsobjekt.

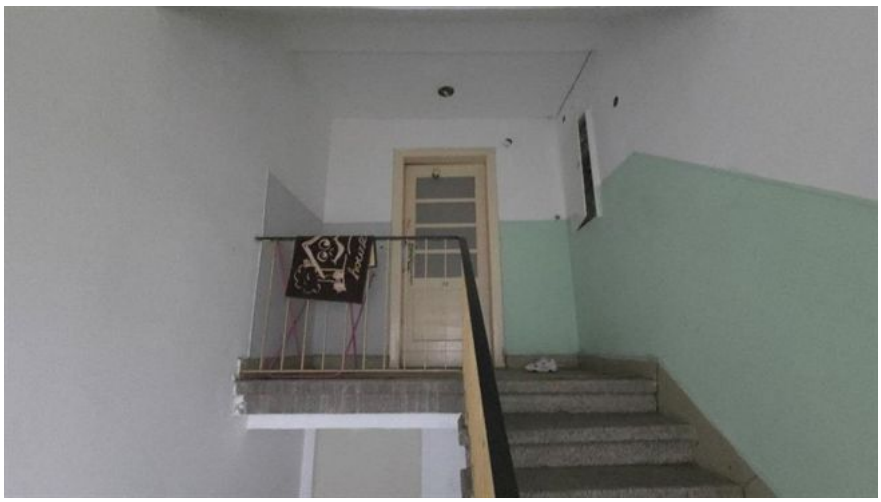
Blick auf die Hoffläche mit Müllablage im hinteren Grundstücksbereich.



Hauseingangstüranlage mit starken Gebrauchsspuren und defekter Klingelanlage.

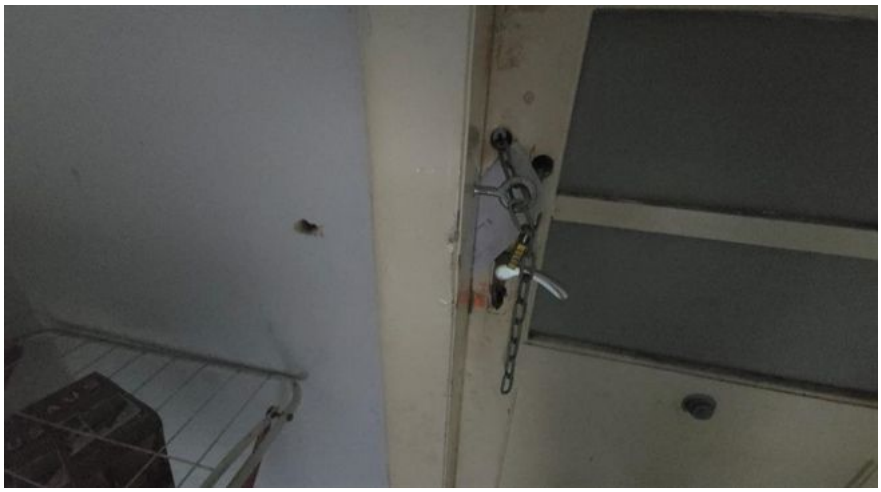


Treppenhaus mit Blick auf die ausgebaute Türanlage zu einer augenscheinlich leerstehenden Wohneinheit im 2.OG mit Bauschäden.



Treppenhaus mit Blick auf das Treppenpodest mit Abschlusstür zu SE-Nr. 6 im DG.

DG; Zählerschrank mit Sicherungsautomaten der Unterverteilung zu SE 6.

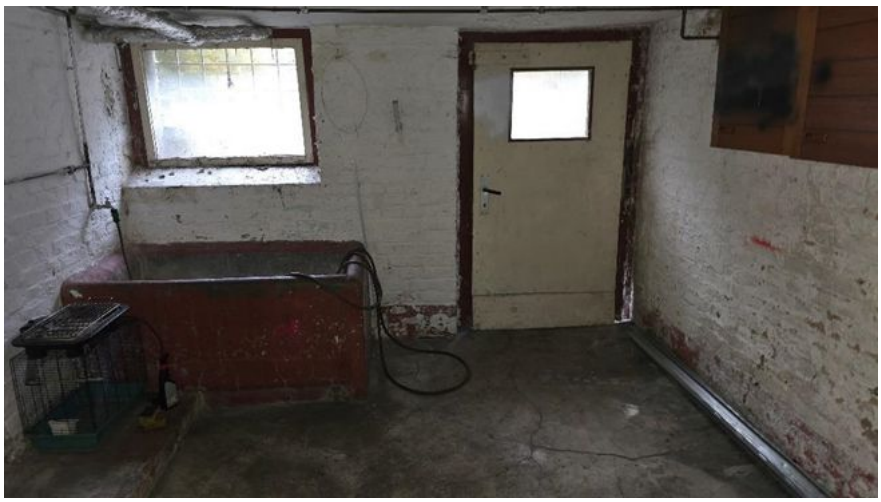


DG; Provisorisch verschlossene Abschlusstür.

DG; SE 6; Diele mit Blick in das Bad/WC im Rohbauzustand.

DG; SE 6; Diele mit Blick auf Wand- und Deckenflächen, Türen, Elektroanlage.

KG; Kellerflur mit Stromanschlusskasten, augenscheinlich desolater Elektroanlage und Sperrmüll-Lagerung.



KG; Gemeinschaftlicher Waschkellerraum mit hofseitiger Nebeneingangstür.

KG; Heizungskellerraum mit Gaszähler.

KG; Kellerflur mit Blick auf die Kellertüren zu Kellerräumen der Sondereigentums-Einheiten.