

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

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

Veit Tettenborn

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. NEJ-1022-WE7

für das Sondereigentum **Wohnung Nr. 7** im 3. Obergeschoss mit Kellerraum

Schloßstraße 29, 45899 Gelsenkirchen

im Auftrag des Amtsgerichts Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 031/22**

zum Stichtag 03.08.2022



Ermittelter Verkehrswert

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

39.000 €

Marl, den 17.10.2022

Inhaltsverzeichnis

	Seite
ÜBERSICHTSBLATT	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Schloßstraße	10
2.3 Grundstück	12
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5 Privat-rechtliche Situation	17
2.6 Bauliche Anlagen	19
2.7 Flächen- und Massenangaben	23
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	25
3 WERTERMITTLUNG	26
3.1 Bewertungsmodell	27
3.2 Bodenwertermittlung	30
3.3 Sachwertermittlung	32
3.4 Ertragswertermittlung	35
3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	42
4 VERKEHRSWERT	43
4.1 Verfahrenswahl	43
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	44
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	45
5 ANLAGEN	46
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte	
5.6. Auszug Teilungserklärung	
5.7. Auszug Änderung zur Teilungserklärung	
5.8. Auskunft Erschließungskosten	
5.9. Fotos der Ortsbesichtigung	

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt	Sondereigentum Wohnung Nr. 7 mit Kellerraum	
Ortstermin		03.08.2022
Wertermittlungsstichtag		03.08.2022
Objektadresse	Schloßstraße 29 45899 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Horst	
Flur/Flurstücke	6 / 205, 206	
Objektinformationen	Baujahr (Erweiterung)	1955
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1960
	Alter	67 Jahre
	fiktives Alter	62 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	18 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	954 m ²
	bebaute Fläche Gebäude	448 m ²
	Bruttogrundfläche	1.458 m ²
	Wohnfläche Eigentumswohnung	68 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	250 €/m ²
	Bodenwert (relativ)	298 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	108.000 €
	Bodenwert (anteilig)	9.000 €
1. Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	42.000 €
2. Verfahren	vorläufiger Sachwert	64.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	42.000 €
	(Rohertragsfaktor 10,72)	
	Wertanpassung boG	- 3.000 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	39.000 €
	(Rohertragsfaktor 9,96)	
Ermittelter Verkehrswert		39.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelsenkirchen Frau Niepötter Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 031/22	
Auftrag vom:	31.05.2022	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 82/1.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Schloßstraße 29, 45899 Gelsenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 im 3. Obergeschoss mit Kellerraum. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Wohnung Nr. 7 im 3. Obergeschoss mit Kellerraum Schloßstraße 29 45899 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Horst 2150
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstücke	Horst 6 205, 206
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermine:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - die Mieter - der Sachverständige Tettenborn Obwohl die Mieter offensichtlich über den Termin nicht informiert wurden, haben sie eine Innenbesichtigung ermöglicht. Nicht zu besichtigen waren die Gartenflächen, da hierzu kein Zugang besteht und auch keine Rechte vorhanden sind. Ebenfalls nicht zu besichtigen waren die Technikräume und das Dachgeschoss, da zu diesen Räumen kein Zutritt möglich war. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden dem Gutachten nicht beigefügt, da aufgrund von Sprachbarrieren keine Zustimmung über die Veröffentlichung der Innenaufnahmen eingeholt werden konnte.	03.08.2022

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 03.08.2022
 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

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

- Auftrags schreiben des Amtsgerichts vom 31.05.2022
- Grundbuchauszug vom 30.05.2022

eingeholte Unterlagen

- Teilungserklärung vom 22.09.1995
- Änderung zu der Teilungserklärung vom 29.01.2002
- Bewilligungsurkunde Urkunde Nr. 986/2019 vom 02.10.2019
- Bewilligungsurkunde Urkunde Nr. 617/2019 vom 04.10.2019
- Bewilligungsurkunde Urkunde Nr. 44/2020 vom 20.01.2020
- Bewilligungsurkunde Urkunde Nr. 45/2020 vom 20.01.2020
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.06.2022
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 12.07.2022
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 22.08.2022
- Auskunft zu den Baulasten vom 29.06.2022
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 26.09.2022
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 29.06.2022
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 17.10.2022
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 07.07.2022

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- I-geschossiger Behelfsbau Wiederaufbau /Stallgebäude
 - Baugenehmigung vom 04.10.1950
 - Gebrauchsabnahme vom 22.10.1951
 - Baugenehmigung Wiederaufbau vom 21.05.1957
 - Rohbauabnahme vom 15.10.1957
 - Gebrauchsabnahme vom 14.02.1958
- Anbau eines Sanitärraums des Hofgebäudes
 - Baugenehmigung vom 09.10.1958
 - Gebrauchsabnahme vom 02.11.1961
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.02.1995
- Umbau und Erweiterung Einfamilienhaus
 - Baugenehmigung vom 07.07.2005
 - Bescheinigung abschließende Fertigstellung vom 04.12.2006
- Errichtung einer Dachterrasse
 - Baugenehmigung vom 15.06.2005
 - Bescheinigung abschließende Fertigstellung vom 31.07.2008

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Er hat, trotz schriftlicher Aufforderung, auch keinerlei Objektunterlagen oder Objektinformationen zur Verfügung gestellt. Diese mussten daher von hier beschafft werden.

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen (Installationen Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft. Im Gutachten wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Bei einem abweichenden Kenntnisstand wird im Gutachten näher darauf eingegangen.

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

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

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

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 94 Seiten, inklusive 9 Anlagen und 12 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachteroriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	<p>Gelsenkirchen ist mit ca. 266.000 Einwohnern² eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p> <p>In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.</p> <p>Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung der neuen Technologien (Solarenergie) und zur Dienstleistungsgesellschaft. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 5,4%; NRW: 7%; Stadt Gelsenkirchen: 14,6% (7/2022)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2021 = 78,6 (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007)
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Gelsenkirchen:	<p>Nach Prognosen des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) gehört Gelsenkirchen zu den Kommunen mit dem stärksten Einwohnerrückgang bis zum Jahr 2029. In mehreren, jedoch älteren Studien wird für Gelsenkirchen ein Rückgang der Einwohnerzahl prognostiziert. Nach der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW-Bank 2020 sinkt die Einwohnerzahl. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18- bis 25-jährige) und die Familiengründer (25- bis 44-jährige) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p>

² Quelle: [[https://opendata.gelsenkirchen.de/dataset/gesamtbevoelkerung-nach-alter-und-geschlecht-auf-ebene-der-stadtteile-viertel-jaehrlich-0#{}\]; Stand 12/2021](https://opendata.gelsenkirchen.de/dataset/gesamtbevoelkerung-nach-alter-und-geschlecht-auf-ebene-der-stadtteile-viertel-jaehrlich-0#{})

Immobilienmarkt:

Seit 03/2020 prägt die Corona-Krise und seit 02/2022 der Ukrainekrieg das soziale und wirtschaftliche Leben. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich in der zweiten Jahreshälfte 2021 im Bereich erhöhter Inflationsraten und einer Rohstoffknappheit. Diese Faktoren führten zu einer weiter steigenden Nachfrage nach Sachwerten, also auch nach Immobilienprodukten, was wiederum steigende Immobilienpreise zur Folge hatte. Da die bevorzugten Standorte schon von einem hohen Preisniveau geprägt sind, verstärkt sich auch die Nachfrage in Nebenstandorten wie in kleineren Städten, und es drängen immer mehr Privatinvestoren auf den Markt. Der Bulwiengesa-Immobilienindex 2022 stieg um 4,6% (Vorjahr 3,6%). Hierbei stieg das Segment der Wohnimmobilien gegenüber den Vorjahren (teils) deutlich, 1a Handelsimmobilien hingegen sind seit 4 Jahren rückläufig. Preistreiber sind Kaufobjekte wie Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, der Mietmarkt zog demgegenüber nur leicht an. Fehlende Baukapazität, geringes Angebot an Baugrundstücken und stark steigende Baupreise sind nicht nur in den Ballungsräumen Bremsen für eine höhere Fertigstellungsquote von Neubauprojekten.

Im Allgemeinen waren im Geschäftsjahr 2021 insbesondere bei Wohnimmobilien starke Preissprünge zu erkennen.

Zum Wertermittlungsstichtag steigen Baufinanzierungszinsen und die Zinsentwicklung 2022 ist kaum einzuschätzen. Seit Januar 2022 sind die Finanzierungszinsen bis zum Wertermittlungsstichtag im 10-Jahresbereich um das 3-fache gestiegen und stark volatil. Wie die zukünftige Entwicklung verläuft, kann nicht vorhergesagt werden, fallende Zinsen in absehbarer Zukunft werden als unwahrscheinlich angesehen. Zum Wertermittlungsstichtag steigt die Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt.

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

Die Mietentwicklung wird in vielen Quellen kritisch gesehen. So wird erwartet, dass die Mieten im unteren Bereich stagnieren. Die Neubaugebiete (Median) liegen gemäß Auswertungen der NRW Bank³ bei 9,30 €/m² und für Bestandsimmobilien in der Weitervermietung bei 5,93 €/m² und somit unterhalb der übrigen Städte im Ruhrgebiet. Aufgrund des für eine Großstadt verhältnismäßig hohen Angebots von Mietwohnungen wird hier kein signifikantes Mietsteigerungspotenzial gesehen.

Gelsenkirchen rangiert bezüglich der prognostizierten Zukunftsaussichten insgesamt auf Rang 371 von 401 und liegt somit im unteren Bereich aller Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland.⁴ Dies hat auch Auswirkungen auf den lokalen Immobilienmarkt. So gehört Gelsenkirchen zu den schwächeren Immobilienmärkten mit einem verhältnismäßig geringen Preisniveau, wobei auch hier merkliche Preissteigerungen im Jahr 2021 spürbar waren.

³ Gelsenkirchen Wohnungsmarktprofil 2021; NRW Bank; Download [www.nrwbank.de]; aktualisiert am 08.06.2022

⁴ Quelle: [https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/zukunftsatlas-2019/]; aktualisiert am 13.04.2022

2.2 Mikrolage Schloßstraße

Stadtteil Horst:	Horst liegt im Westen Gelsenkirchens und wird im Norden von dem Gelsenkirchener Stadtteil Beckhausen und nach Osten und Süden von den Stadtteilen Schalke-Nord und Heßler begrenzt. Nach Westen grenzt Horst an die Stadt Essen. Zusammen mit dem Stadtteil Beckhausen bildet Horst den Stadtbezirk Gelsenkirchen-West. Horst ist vor allem durch Schloss Horst sowie nach der im Stadtteil gelegenen Zeche Nordstern bekannt. Die Zeche wurde 1993 stillgelegt und der Stadtteil geriet in die Krise. 1997 wurde die Bundesgartenschau an Gelsenkirchen vergeben und das Zechengelände in den Nordsternpark umgewandelt. In dem Stadtteil leben rd. 20.500 Einwohner. Das Stadtzentrum (Alt-Stadt) ist in ca. 6 km erreichbar und das Stadtzentrum Buer in ca. 5 km.												
Zentralität:	Die Schloßstraße ist eine Querstraße der Markenstraße und liegt zentral in dem Stadtteil Horst. Die Erdgeschosse auf der Schloßstraße und der Markenstraße sind vielfach gewerblich genutzt, überwiegend durch Dienstleister und Einzelhandel.												
Visibilität:	Das Grundstück ist von der Straße Schloßstraße aus gut sichtbar.												
Erreichbarkeit:	<p>Schloßstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, beidseitigen Parkbuchten, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie altem Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand.</p> <p>Wolfstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche mit Beleuchtung. Die Straße befindet sich in instandsetzungswürdigem Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td> <td>ca. 3,5 km (B224)</td> </tr> <tr> <td>- Autobahn</td> <td>ca. 6 km (A2)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ca. 3 km (A42)</td> </tr> <tr> <td>- Bus</td> <td>fußläufig erreichbar</td> </tr> <tr> <td>- U-Bahn</td> <td>2,1 km</td> </tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td> <td>ca. 7 km (Gelsenkirchen HBF)</td> </tr> </table> <p>Das Grundstück liegt direkt an zwei Straßen. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden.</p> <p>Die Stellplatzsituation ist begrenzt und ausgelastet.</p> <p>Bei der Schloßstraße handelt sich um eine Ortsdurchfahrt mit einem dementsprechenden Verkehrsaufkommen und Immissionen. Die Wolfstraße ist eine kaum frequentierte Anliegerstraße.</p> <p>Insgesamt normale bis gute innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes mit eingeschränktem Stallplatzangebot.</p>	- Bundesstraße	ca. 3,5 km (B224)	- Autobahn	ca. 6 km (A2)		ca. 3 km (A42)	- Bus	fußläufig erreichbar	- U-Bahn	2,1 km	- Bahnanschluss	ca. 7 km (Gelsenkirchen HBF)
- Bundesstraße	ca. 3,5 km (B224)												
- Autobahn	ca. 6 km (A2)												
	ca. 3 km (A42)												
- Bus	fußläufig erreichbar												
- U-Bahn	2,1 km												
- Bahnanschluss	ca. 7 km (Gelsenkirchen HBF)												
Umfeld:	Straßenrandbebauung an der Schloßstraße bestehend aus weiteren Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern, von denen das Erdgeschoss vielfach gewerblich genutzt wird. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren, von der Gründerzeit bis ca. in die 1970er Jahre. Die Gebäude befinden sich überwiegend in einem ursprünglichen Zustand. Die unterschiedlichen Fassaden und Baustile prägen ein typisches innerstädtisches Straßenbild.												

Infrastruktureinrichtungen: Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schulen, Kindergärten, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind in ausreichendem Umfang in der Nachbarschaft (insbesondere Markenstraße und Schloßstraße) vorhanden. Ein erweitertes Angebot ist in den gut erreichbaren Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer, Gelsenkirchen Altstadt und Essen) verfügbar.

Bodenrichtwertniveau: Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V⁵

gute Lage: 310 €/m²

mittlere Lage: 215 €/m²

mäßige Lage: 155 €/m²

(rd. 15% über den Werten von 2021)

Bodenrichtwert hier 180 €/m²

Beurteilung

Insgesamt wird das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.

⁵ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 34

2.3 Grundstück

Flurstücke:	205, 206
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einer Garage bebaut und nach dem WEG in 1 Teileigentum (Ladenlokal) und 7 Eigentumswohnungen aufgeteilt worden. Die Garage gehört zu einer anderen Eigentumswohnung. Ein Wohnungseigentum befindet sich in einem Einfamilienhaus und ist wirtschaftlich von dem Wohn- und Geschäftshaus abgetrennt.
Größe:	954 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Straßenanbindung:	zur Westseite an eine öffentliche Straße normal angebunden; der Garten hat noch eine Anbindung an die Wolfstraße
Zuschnitt:	weitestgehend rechteckig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 20 m, mittlere Tiefe ca. 47 m
Topografie:	eben - soweit erkennbar – Gartenfläche konnte nicht betreten werden.
Besonnung:	keine Gartenflächen für die zu bewertende Eigentumswohnung vorhanden
Bewuchs:	üblicher ortstypischer Bewuchs – soweit erkennbar
Parken:	zu der Wohnung Nr. 7 gehört kein Stellplatz
Störeinflüsse:	Neben den üblichen städtischen Lärmimmissionen konnten weitere Störeinflüsse bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden, wobei Straßenlärm deutlich zu vernehmen war. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. ⁶
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 12.07.2022 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Nordstern Horst / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

⁶ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 16.09.2022

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 29.06.2022 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete⁷:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁷ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de>];abgerufen am 05.08.2022

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht: Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen

Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 07.07.2022 im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 281, der am 21.01.1987 bekannt gemacht worden ist. In diesem Fall gibt es nur einen Fluchtlinienplan, der die Baulinie zur Schloßstraße darstellt. Die übrigen Parameter richten sich nach der näheren Umgebung (§ 34 BauGB). Demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.

Besonderes Städtebaurecht: Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 07.07.2022 sind in dem gegenständlichen Bereich keine bodenordnenden Maßnahmen oder Entwicklungsmaßnahmen beschlossen worden.

Sonstiges Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das im regionalen Flächennutzungsplan als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist. In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück mit einer maximalen Wasserstandshöhe von >5 cm bis > 25 cm und als Fließweg gekennzeichnet⁸. Von hier erfolgt nur der Hinweis.

Weitere Satzungen Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 07.07.2022 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.

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

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten: Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 22.08.2022 fallen für das zu bewertende Grundstück für die Schloßstraße keine Erschließungskosten mehr an. Das Grundstück wird auch von der noch nicht endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Wolfstraße“ erschlossen.

In dem Schreiben heißt es:

“Damit unterliegt das Grundstück nach § 133 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, in Verbindung mit den ortsrechtlichen Bestimmungen, der Beitragspflicht hinsichtlich der Zahlung von Erschließungsbeiträgen zur Erschließungsanlage „Wolfstraße“.

Die Höhe der Erschließungsbeiträge sowie der Abrechnungszeitpunkt zu diesem Abschnitt der Erschließungsanlage „Wolfstraße“ stehen zurzeit noch nicht fest.“

⁸ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/] abgerufen am 05.08.2022

Straßenbaubeiträge: Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.
Das Risiko, dass noch Erschließungsbeiträge für die Wolfstraße anfallen wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Für die Bewertung wurde die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen.
In der Bauakte des Bauordnungsamts sind Vorgänge ab 1950 aufgeführt. Offensichtlich waren jedoch schon Gebäude vor 1950 vorhanden. Hierzu sind keine oder nur rudimentäre Planunterlagen im Rahmen von Erweiterungen und der Aufteilung vorhanden.

I-geschossiger Behelfsbau Wiederaufbau /Stallgebäude

Baugenehmigung	AZ VII/306/50	vom 04.10.1950
Gebrauchsabnahme		vom 22.10.1951
Baugenehmigung Wiederaufbau	AZ VII/260/56	vom 21.05.1957
Rohbauabnahme		vom 15.10.1957
Gebrauchsabnahme		vom 14.02.1958

Anbau eines Sanitärraums des Hofgebäudes

Baugenehmigung	AZ VII/84/58	vom 09.10.1958
Gebrauchsabnahme		vom 02.11.1961

Abgeschlossenheitsbescheinigung	AZ 477-95-03	vom 16.02.1995
---------------------------------	--------------	----------------

Umbau und Erweiterung Einfamilienhaus

Baugenehmigung	AZ 2059-05-03	vom 07.07.2005
Bescheinigung abschließende Fertigstellung		vom 04.12.2006

Errichtung einer Dachterrasse

Baugenehmigung	AZ 1886-05-03	vom 15.06.2005
Bescheinigung abschließende Fertigstellung		vom 31.07.2008

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich – soweit prüfbar - weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.

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

Baulasten: Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 29.06.2022 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 26.09.2022 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Es bestehen jedoch Verfahren für andere Wohnungen in dem Gebäude, die sich auf technische Einbauten in den Wohnungen beziehen.

Hinweise auf behördliche Beanstandungen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

Beurteilung

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

Baunebenrechtlich**Energieausweis:**

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

Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen
 Grundbuch von Horst
 Blatt Nr. 2150
 letzte Änderung vom 30.03.2022, Ausdruck vom 30.05.2022

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
 82/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Horst

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	6	205	Gebäude- und Freifläche	363 m ²
1	6	206	Gebäude- und Freifläche	591 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im III. Obergeschoss mit Kellerraum.

Dienstbarkeiten als Rechte
 im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 5:**
 Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
 Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und
 Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2**
 gelöscht

lfd. Nr. 3
 Auflassungsvormerkung für eine natürliche Person. Bezug: Bewilligung vom 04.10.2019. Änderung auf eine andere natürliche Person am 20.01.2020.

lfd. Nr. 4
 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
 (Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 031/22)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung der eingetragenen Rechte. Eine Verwendung und die Werthöhe der zu bewertenden Rechte in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.
 Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

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

Teilungserklärung Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 22.09.1995 Änderung zu der Teilungserklärung vom 29.01.2002 eingeholt.
Als Besonderheiten der Teilungserklärung wurde vereinbart, dass der Eigentümer des Miteigentumsanteils Nr. 2 für die Instandhaltung für seinen Miteigentumsanteil alleinig aufkommt und an der Instandhaltung der übrigen Miteigentumsanteile nicht beteiligt wird. In der Änderung der Teilungserklärung wird noch mal klargestellt, dass die Einheiten 1, 3-8 im Vorderhaus und die Einheit 2 zwei getrennte wirtschaftliche Einheiten und getrennt voneinander abzurechnen sind.
Im Übrigen wurden in der Teilungserklärung übliche Vereinbarungen getroffen. Besonderheiten, die einen besonderen Werteeinfluss auf die zu bewertende Eigentumswohnung hätten, sind nicht vorhanden.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse Die Wohnung ist vermietet. Der Mietvertrag lag zur Bewertung nicht vor. Detaillierte Angaben konnten wegen Sprachbarrieren bei der Ortsbesichtigung nicht erfragt werden.

Wohnungsbindung: Nach einer telefonischen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 17.10.2022 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 WEG-Verwaltung

Ein Verwalter konnte nicht recherchiert werden. Von dem Eigentümer wurden diesbezüglich keine Angaben gemacht. Der bei der Ortsbesichtigung anwesende damalige Verkäufer hat auch auf schriftliche Nachfrage keine WEG-Verwaltung genannt.

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, das nach dem WEG aufgeteilt wurde IV-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem II-geschossigen Anbau	
Größe:	rd. 68 m ² Wohnfläche - nur Wohnung Nr. 7	
tatsächliche Nutzung:	Eigentumswohnung als Vermietungsobjekt	
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen	
Baujahr:	Fertigstellung	vor 1945
Umbauten/Erweiterungen:	Wideraufbau	1950
	Wiederaufbau 1. Obergeschoss bis Dachgeschoss	1957
	Anbau Hofgebäude	1958
	Umbau und Erweiterung Einfamilienhaus	2005
Modernisierungen:	in Bezug auf die Eigentumswohnung keine erkennbaren	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Zweispänner, kein Aufzug - das Treppenhaus verspringt im 1.Obergeschoss Im Erdgeschoss besteht ein seitlicher Zugang, der im 1. Obergeschoss über einen Laubengang zu einem zentral liegenden Treppenhaus führt.	
Stellplätze:	keine Stellplätze, die zu der Wohnung Nr. 7 gehören	
Aufteilung lt. Plan: nur Hauptgebäude	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Technik
	Erdgeschoss	Ladenlokal
	1. Obergeschoss	2 Wohnungen
	2. Obergeschoss	2 Wohnungen
	3. Obergeschoss	2 Wohnungen
	Dachgeschoss	nicht ausgebaut

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	örtlich gegossene Betondecke
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	Betondecke
Treppe:	Betontreppe mit Kunststeinstufen, Stahlgeländer und Mipolamhandlauf	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl – konnte nicht besichtigt werden	
Dachabdichtung:	Satteldach -	Betonpfannen (älter)
	Dachterrasse-	bituminöse Abklebung
Gauben:	Flachdachgaube	
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Klinker, Putz	

2.6.2 Ausbau Wohnung

Wohnungstür:	geschlossenes Türblatt, aus der Bauzeit in einem abgenutzten Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Baujahr 1979, Holzfenster mit Einfachverglasung aus der Bauzeit, in einem uneinheitlichen Zustand
Boden:	Laminat, Fliesen in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem teils defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich, Fliesen im Nassbereich in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem verwohnten Zustand
Decke:	geputzt/gespachtelt und Anstrich in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem verwohnten Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzarge in einer einfachen Qualität und einem abgenutzten Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Dusche, Stand-WC mit Aufputzspüllkasten, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, in einer mittleren Qualität und einem vor längerem modernisierten, jedoch wieder überdurchschnittlich abgenutzten Zustand
Küche:	E-Herd, Wandarmatur in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem bauzeittypischen Zustand
Warmwasser:	zentral über die Gastherme - Annahme die Gastherme war bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar, möglicherweise ist diese im Dachgeschoss.
Elektroinstallation:	wenig Steckdosen, wenig Lichtauslässe, Unterputzinstallation, in einem bauzeittypischen Zustand, veraltete Elektro-Unterverteilung im Treppenhaus ohne FI-Schalter.

2.6.3 Ausbau Treppenhaus Keller

Haustür:	Holzrahmentür mit Einfachverglasung aus der Bauzeit in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung, Glasbausteine aus der Bauzeit, in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Boden:	Kunststein in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem abgenutzten Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich, Fugenglattstrich mit Anstrich, in einer einfachen Qualität und einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Decke:	geputzt/gespachtelt und Anstrich, Beton/schalrein und entgratet in einer einfachen Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Innentüren:	Holzlattentüren in einer einfachen Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Hinweis:	Der eigentliche Mieterkeller konnte bei der Ortsbesichtigung nicht begangen werden.

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

2.6.4 Außenanlagen

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

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

Die übrigen Außenanlagen konnten nicht besichtigt werden und gehören auch nicht zu der Wohnung Nr. 7.

2.6.5 Nebengebäude

Das Hinterhaus und die Nebengebäude konnten bei der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden. In diesem Fall sind in der Teilungserklärung Vereinbarungen getroffen worden, dass das Vorderhaus und das Hinterhaus wirtschaftlich getrennt sind. Die Trennung bezieht sich auch auf die Instandhaltung.

2.6.6 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden: Das Treppenhaus hat einen deutlichen Instandhaltungsstau in allen Bereichen und wirkt stark in die Jahre gekommen. Die Wohnung Nr. 7 wurde vor längerem modernisiert. Die Bauteile sind jedoch schon soweit wieder abgenutzt bzw. in die Jahre gekommen, sodass die Modernisierung keine wertrelevanten Auswirkungen mehr hat. Insgesamt befindet sich die Wohnung Nr. 7 in einem einfachen und stark abgewohnten Zustand. Deutlich erkennbar ist, dass eine Vielzahl der Arbeiten unfachmännisch in Eigenleistung erstellt wurden. Innerhalb der Wohnung stehen neben notwendigen Maßnahmen - wie Austausch des einfachverglaste Fensters - die Schönheitsreparaturen vollumfänglich an. Die Wohnung Nr. 7 und das Wohn- und Geschäftshaus erfüllen nur einfachste Anforderungen an Wohnraum mit dem dementsprechenden Mieterklientel.

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

- deutliche Schäden im Bereich des Treppenhauses (Rissbildung, abblätternde Farbe, ungepflegt)
- schadhafte Fenster im Bereich des Treppenhauses
- schadhafte Hauseingangstür
- Entrümpfung des Kellers

Wohnung Nr. 7

- schadhaftes Fenster im Bereich der Wohnung
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt und stark abgenutzt
- unzureichende Elektro-Unterverteilung
- sichtbare Spuren von Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Laibungen

Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen.

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

- Schadstoffe in den Baustoffen:** Bei Gebäuden bis in die 1990er Jahre hinein wurden teilweise Baumaterialien verwendet, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsschädlich eingestuft werden. Konkrete Hinweise auf diese Baustoffe konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden, weshalb hier nur ein Hinweis erfolgt.
- Energetische Situation:** Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Bei der Ortsbesichtigung konnte nicht erkannt werden, ob die oberste Geschossdecke/das Dachgeschoss gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).
Inwieweit die übrigen Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.
Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen bzw. aufgrund der einfachverglasten Fenster unterdurchschnittlichen Wärmeschutz des Gebäudes/Eigentumswohnung und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
- Drittverwendungsfähigkeit:** Die Eigentumswohnung und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Vermietung an einen Dritten sind nach Instandsetzung neben dem fehlenden Außenbezug keine Einschränkungen erkennbar gewesen.
Baualterstypisch sind Wärmebrücken durch Wandnischen und auskragende Betonbauteile vorhanden.
- Beurteilung Architektur:** Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus aus den 1950er Jahren in einer bauzeittypischen Architektursprache. Als Akzent wurde im 1. Obergeschoss ein Erker mit Fliesenoberfläche ausgebildet. Die Gartenfassade ist, soweit erkennbar, schlicht mit Putz gestaltet.
- Beurteilung Aufteilung:** Die Wohnung Nr. 7 ist eine 3-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung. Die Wohnung ist für eine Familie mit bis zu 2 Kindern bedingt geeignet, für eine Familie mit einem Kind gut geeignet. Alle Räume werden von einem zentralen Flur erschlossen. Die Wohnung hat keinen Außenbezug wie einen Balkon oder ähnliches, was sich langfristig als Marktnachteil herausstellen kann.
- Beurteilung Ausstattung:** Die Wohnung ist von der Aufteilung und der Grundsubstanz aus dem Baujahr erhalten geblieben. Auch die Ausstattung ist einfach und stammt teilweise aus der Bauzeit. Augenscheinlich wurde vor einiger Zeit das Badezimmer überarbeitet. Dieses ist jedoch schon wieder überdurchschnittlich abgenutzt. Weitere Modernisierungen haben an der Wohnung nicht stattgefunden.
- Beurteilung** Insgesamt handelt es sich um eine weitestgehend bauzeittypische Eigentumswohnung in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand in einem bauzeittypischen Wohn- und Geschäftshaus.

2.7 Flächen- und Massenangaben

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

Grundstück

954 m²

2.7.1 Bruttogrundfläche (BGF)

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

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Wohn- und Geschäftshaus

Kellergeschoss 1945	19,99 m x	14,12 m =	282 m ²
	9,75 m x	5,88 m =	57 m ²
Summe Kellergeschoss			<u>339 m²</u>
Erdgeschoss 1951	19,99 m x	14,12 m =	282 m ²
	9,75 m x	5,88 m =	57 m ²
Summe Erdgeschoss			<u>339 m²</u>
1. Obergeschoss 1958	19,99 m x	9,74 m =	195 m ²
2. Obergeschoss 1958	19,99 m x	9,74 m =	195 m ²
3. Obergeschoss 1958	19,99 m x	9,74 m =	195 m ²
Dachgeschoss 1958	19,99 m x	9,74 m =	195 m ²
Summe BGF Wohn- und Geschäftshaus gesamt			1.458 m²

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Einfamilienhaus

Kellergeschoss	10,37 m x	4,86 m =	50 m ²
	2,38 m x	0,75 m =	2 m ²
Erdgeschoss	16,92 m x	4,86 m =	82 m ²
	8,95 m x	2,45 m =	22 m ²
	4,00 m x	1,37 m =	5 m ²
Obergeschoss	14,94 m x	4,86 m =	73 m ²
	8,95 m x	2,45 m =	22 m ²
	4,00 m x	1,37 m =	5 m ²
Dachgeschoss	13,97 m x	4,86 m =	68 m ²
	8,95 m x	2,73 m =	24 m ²
Summe Einfamilienhaus			<u>353 m²</u>
Summe BGF Einfamilienhaus gesamt			353 m²

Hinweis BGF und Miteigentumsanteile.

Nach der Berechnung der Miteigentumsanteile wurde das Einfamilienhaus im Hof deutlich verändert und aufgestockt, sodass die Miteigentumsanteilsberechnungen nicht mehr die vorhandenen Anteile zutreffend wiedergeben. Eine erneute Berechnung war nicht erforderlich, da das Einfamilienhaus im Hof wirtschaftlich eigenständig ist.

2.7.2 Wohnfläche

Die Wohnfläche wird auf Basis der Pläne der Teilungserklärung ermittelt. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden. Des Weiteren wurde auf Basis des Grundrisses eine Flächenberechnung durchgeführt, die die Angabe in der Teilungserklärung bestätigte.

Ermittlung der Wohnfläche

Wohnung Nr. 7	68,09 m ²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)	68,00 m²

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

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

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

Stärken:

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

Schwächen:

- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag
- viele individuelle Einbauten und Oberflächenbeläge, die in die Jahre gekommen sind
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug
- nachträgliche Außenwanddämmung aufgrund der Klinkerfassade (Straßenfassade) nur schwer möglich ohne die Architektur deutlich zu verändern
- technisch teils deutlich veraltet
- zu der Wohnung Nr. 7 gehört kein Stellplatz - bei einer beengten Stellplatzsituation
- augenscheinlich reines Vermietungsobjekt, keine Eigennutzer - somit geringere Investitionsbereitschaft der Eigentümer

Chancen:

- Allgemeine Wertesicherung, da aufgrund der wirtschaftlichen Lage zum Wertermittlungsstichtag eine erhöhte Nachfrage nach Sachwerten besteht. Die Angst vor einer Inflation treibt Anleger in die Sachwerte.
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten bietet die Möglichkeit, die Eigentumswohnung nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten

Bedrohungen:

- beginnende Befürchtungen vor einer Rezession
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten
- möglicherweise erhöhte Fluktuation und somit erhöhter Instandsetzungsbedarf
- es konnte keine WEG-Verwaltung recherchiert werden – hier wird vermutet, dass es keine für das Objekt gibt
- es konnten keine Informationen zu Rücklagen recherchiert werden – hier wird vermutet, dass keine Rücklagen gebildet wurden
- Die Wohnung ist vermietet und bei Eigenbedarf müsste den Mietern gekündigt werden. Dies kann zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen führen und mit teils nicht unerheblichen Kosten verbunden sein.
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungsstichtag stark steigende Baupreise und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- steigende Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag
- die Eigentumswohnungen in dem Wohn- und Geschäftshaus erfüllen nur einfachste Anforderungen an Wohnraum mit dem dementsprechenden Mieterklientel

Beurteilung

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

3 WERTERMITTLUNG

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

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

⁹ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

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

Das Sachwertverfahren ist wegen der fehlenden Marktanpassung nicht zielführend, deshalb kann hier nur der vorläufige, nicht marktangepasste Sachwert ermittelt werden, aus dem keine Rückschlüsse auf den Verkehrswert zulässig sind.

Aufgrund der vielen Besonderheiten wie Ausbauzustand und Zustand der allgemeinen baulichen Anlagen wird das Vergleichswertverfahren hier als nicht zielführend angesehen, da keine Daten für die notwendigen Anpassungen vorliegen.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Hinweis zu den Modellen

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

Ertragswertmodell

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

Neben den Modellparametern wurden folgende Angaben in dem Grundstücksmarktbericht 2022¹⁰ gemacht:

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

¹⁰ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 71

Sachwertmodell

Die Kaufpreisauswertung orientiert sich am Sachwertmodell der AGVGA NRW. Hierbei werden die Anlagen 2 und 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) des Bundesministers für Verkehr, Bau und Siedlungswesen (BMVBS) berücksichtigt und durch die Anlagen 3, 5-8 der AGVGA NRW ergänzt.¹¹ in die Auswertungen fließen Kaufpreise aus den Jahren 2019-2021 und ausschließlich Ein-/Zweifamilienhäuser ohne Denkmalschutz mit einer Mindestrestnutzungsdauer von > 12 Jahren.

Des Weiteren wurden folgende Klarstellungen gemacht:

- bereinigter, normierter Kaufpreis (enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser, etc.)
- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012), die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten
- Mischkalkulation bei gemischten Gebäudearten
- Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese werden ggf. sachverständig als boG berücksichtigt. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wird mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet.
- Brutto-Grundfläche (in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02) als Bezugsmaßstab
- ein Spitzboden wird in der BGF nicht berücksichtigt.
- Typisierung des Dachgeschosses, wenn es bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellt (AGVGA NRW Anlage 5)¹²
- Baupreisindex 2015 = 100; Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (einschl. Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach AGVGA Modellgröße.
- lineare Alterswertminderung
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen pauschaler Ansatz von 7%
- Hausanschlüsse werden mit 2.000 € pro Anschluss berücksichtigt
- Erhebliche vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaikanlagen werden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt
- Bodenwert aus Bodenrichtwert abgeleitet - hierbei bleiben selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von §17 ImmoWertV unberücksichtigt.
- selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden vom Kaufpreis abgesetzt

¹¹ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 71

¹² Diese Angabe ist widersprüchlich.

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Ertragswertmodell ¹³ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Zum Wertermittlungsstichtag befand sich die Immobilie in einem weitestgehend ursprünglichen Zustand. Die im Rahmen der Instandhaltung durchgeführten Maßnahmen haben minimale Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer.

In der ImmoWertV Anlage 1 ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben. Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

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

Das Gebäude wurde vor 1945 errichtet, 1951 wiederaufgebaut und 1955-1958 massiv erweitert. Nachfolgend wird ein gewichtetes Baujahr von 1955 angenommen.

Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein gewichtetes Alter von 67 Jahren.

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

- Modernisierung von Bädern - länger zurückliegend

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein nicht modernisierter Zustand (0-1 Punkt) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem gewichteten Gebäudealter von 67 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 1 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 18 Jahren geschätzt. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 62 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1960, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Hinweis

Die Nutzungsdauern laufen nicht auf 0 aus, sondern hier wird davon ausgegangen, dass eine Immobilie immer eine gewisse wirtschaftliche Restnutzungsdauer hat, auch wenn diese gering ist. So ist zum Beispiel bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren die Mindestrestnutzungsdauer bei einem Alter von ≥ 80 Jahren 13 Jahre, obwohl diese rechnerisch 0 ergibt.

Nutzungsdauern Wohn- und Geschäftshaus

Stichjahr der Wertermittlung	2022
Baujahr (Erweiterung)	1955
tatsächliches Alter	67 Jahre
fiktives Baujahr	1960
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	62 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	18 Jahre

Hinweis

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

¹³ Die Gesamtnutzungsdauer des Ertragswertmodells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	6	205	Gebäude- und Freifläche	363 m ²
1	6	206	Gebäude- und Freifläche	591 m ²

Gesamtgröße **954 m²**

davon rentierlicher Anteil 363 m²

davon selbstständige Teilfläche 591 m²

Bodenrichtwert **250 €/m²**

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von 19% (Grundstücksausnutzung)

Korrektur (€/m ²)	19% von	250 €/m ² =	48 €/m ²
-------------------------------	---------	------------------------	---------------------

Bodenwertansatz (€/m²) gerundet **298 €/m²**

Grundstückgröße rentierlicher Anteil	363 m ²		
Bodenwertansatz	298 €/m ²		
	298 €/m ² x	363 m ² =	108.174 €

Miteigentumsanteil 82 / 1.000stel = 8.870 €

Rundung 130 €

Bodenwert (anteilig) **9.000 €**

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2022 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Gemarkungsname	Horst
Ortsteil	Horst
Bodenrichtwertnummer	2010200
Bodenrichtwert	250 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Mischgebiete
Geschosszahl	III
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (Anzahl der Vollgeschosse) ist der Bodenrichtwert gemäß der örtlichen Fachinformationen (Umrechnungstabelle "Geschäftslagen" – Schichtwertmethode nach Schirmer) umzurechnen.
Freies Feld	Markenstraße

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

In diesem Fall handelt es sich um eine Geschäftslage und der Bodenrichtwert wird nach der Methode Schirmer umgerechnet.

Geschosszahl Richtwertgrundstück III	entspricht einem Koeffizienten von 1,0
Geschosszahl Bewertungsgrundstück IV	entspricht einem Koeffizienten von 1,19

dies entspricht einer Anpassung von 19%.

Weitere Anpassungen sind hier nicht vorgesehen.

3.3 Sachwertermittlung

Bei der Sachwertermittlung des Miteigentumsanteils wird im ersten Schritt der **gesamte Sachwert** der baulichen Anlagen ermittelt. Dies bedeutet, die Werte des **gesamten Mehrfamilienhauses** und Einfamilienhauses und des **gesamten Bodenwertes** werden analog der Bewertung des Gesamtobjektes in Ansatz gebracht. Bei der Ableitung des Sachwertes wird dann der **Miteigentumsanteil** berücksichtigt, um so den idealen Sachwert der Eigentumswohnung zu ermitteln.

Wohn- und Geschäftshaus			
Kostenkennwert			775 €/m ²
Bruttogrundfläche			1.458 m ²
Baupreisindex 2015	II / 2022		147,2
Baupreisindex 2015	ø 2010		90,1
	147,2 / 90,1 =		1,634
	1,634 x 1.458 m ² x	775 €/m ² =	1.846.338 €
Alterswertminderungsfaktor Wohn- und Geschäftshaus			
Alter		62 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor 62 Jahre / 80 Jahre =		0,78	- 1.440.144 €
Wohn- und Geschäftshaus			406.194 €
Einfamilienhaus			
Kostenkennwert			900 €/m ²
Bruttogrundfläche			353 m ²
Baupreisindex 2015	II / 2022		147,2
Baupreisindex 2015	ø 2010		90,1
	147,2 / 90,1 =		1,634
	1,634 x 353 m ² x	900 €/m ² =	519.122 €
Alterswertminderungsfaktor Einfamilienhaus			
Alter		45 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor 45 Jahre / 80 Jahre =		0,56	- 290.708 €
Einfamilienhaus			228.414 €
Sachwert bauliche Anlagen			634.608 €
Gaube			2.000 €
Sonstige Bauteile	1,634 x	2.000 € =	3.268 €
Außenanlagen	4% von	634.608 € =	25.384 €
Anschlusskosten (pauschal zum Stichtag)			6.000 €
Sachwert Außenanlagen			31.384 €
Sachwert bauliche Anlagen			634.608 €
Sachwert sonstige Bauteile			3.268 €
Sachwert Außenanlagen			31.384 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			108.000 €
Zwischensumme			777.260 €
Rundung			0 €
vorläufiger Sachwert			777.260 €
Miteigentumsanteil	82,00 / 1.000stel	=	63.735 €
Rundung			265 €
vorläufiger Sachwert des Miteigentums gerundet			64.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

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

Zur Berücksichtigung von Instandhaltungs- und Modernisierungsstau werden an dieser Stelle durchschnittliche Annahmen getroffen und im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) entsprechende Wertkorrekturen vorgenommen (Vorteilsausgleich).

Die NHK 2010 hat für Wohnhäuser mit Mischnutzung (Typ 5.1) in der Standardstufe 3 einen Kostenkennwert von 860 €/m² veröffentlicht. Bei der Abwägung des Kostenkennwertes ist zu berücksichtigen, dass vielfach die Standardstufe 3 nicht erreicht wird. Der Kostenkennwert wird hier nach sachverständigem Ermessen korrigiert. Weitere Anpassungen sind hier nicht erforderlich bzw. möglich, da nicht alle Daten (Wohnungsgrößen) vorliegen.

Kostenkennwert	860 €/m ²
Korrektur Standardstufe -10 %	- 86 €/m ²
angepasster Kostenkennwert	774 €/m²

angepasster Kostenkennwert (auf 5 €/m² gerundet) **775 €/m²**

Das Einfamilienhaus konnte bei der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden und es ist rechtlich weitestgehend eigenständig. Im Sachwertverfahren ist es als Teil der Eigentümergemeinschaft zu berücksichtigen. Für das Einfamilienhaus wird ein geschätzter Kostenkennwert von 900 €/m² eingesetzt.

Kostenkennwert Einfamilienhaus **900 €/m²**

Baupreisindex 2015

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2015 (= 100) zum Wertermittlungsstichtag von 147,2 aus. Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Für 2010 wurde ein durchschnittlicher Baukostenindex von 90,1 (2015=100) ermittelt. Die NHK 2010 werden auf die Wertverhältnisse am Stichtag aktualisiert.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß der ImmoWertV linear angenommen. Er ermittelt sich aus dem Quotienten zwischen tatsächlichem (Wiederaufbau) Alter und Gesamtnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer wird modellkonform mit 80 Jahren angenommen. Bei einem gewichteten Alter (gewichtetes Baujahr) von 62 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Wohn- und Geschäftshaus **0,78**

Alterswertminderungsfaktor Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen 2003 umgebaut und erweitert. Auf Basis dieser Informationen wird hier für die Sachwertermittlung eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren geschätzt.

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Einfamilienhaus **0,56**

Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

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

- Gaube

Ausgangsbasis der Kostenansätze für die sonstigen Bauteile sind Zeitwerte in Bezug auf das Jahr 2010. Um die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wiederzugeben, ist der Zeitwert noch mit dem Quotienten des durchschnittlichen Baukostenindex von 90,1 (2015=100) zum Wertermittlungsstichtag und dem Baukostenindex von 147,2 zu erhöhen.

Bei der Ortsbesichtigung konnten nicht alle Grundstücksteile besichtigt werden, weil keine Zutrittsrechte bestehen. Somit können hier nur die von den Straßen erkennbaren sonstigen Bauteile erfasst werden. Möglicherweise sind noch weitere vorhanden, die aber in Bezug auf die zu bewertende Wohnung Nr. 7 keinen Nutzungswert haben, da keine Rechte an der Nutzung bestehen.

Ansatz **3.268 €**

Außenanlagen

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

Die zu bewertenden Außenanlagen wirken – soweit erkennbar – insgesamt normal beschaffen.

Ansatz **4%**
Anschlusskosten **6.000 €**

Marktanpassung Gelsenkirchen gemäß Gutachterausschuss

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

Besonderer Hinweis

Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist nach geltender ImmoWertV eine Marktanpassung vorzunehmen. Der Gutachterausschuss hat für diese Objektart mangels Daten keine Sachwertfaktoren ermitteln können und eigene Faktoren konnten auch nicht aus eigenen Daten hergeleitet werden, sodass hier kein Sachwert ermittelt werden kann. Hier wird der vorläufige Sachwert im Sinne der ImmoWertV nur nachrichtlich ermittelt, aus dem keine Rückschlüsse zum Verkehrswert zulässig sind.

3.4 Ertragswertermittlung

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

3.4.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten						
Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
			Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Wohnung Nr. 7	W	68,0 m ²	8,82 €/m ²	600,00 €	4,80 €/m ²	326,40 €
		68,0 m²	ø 8,82 €/m²	600,00 €	ø 4,80 €/m²	326,40 €
Zusammenfassung der Mieterliste						
marktübliche Mieterträge Wohnen						326,40 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt						326,40 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 326,40 € x 12					rd.	3.917 €

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

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

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

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

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

Tatsächliche Mieten

Der Eigentümer hat an der Ortsbesichtigung nicht teilgenommen und Angaben zu möglichen Mieterträgen, auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt. Bei der Ortsbesichtigung wurde eine Miete in Höhe von 600 € genannt, wobei aufgrund von Sprachbarrieren nicht geklärt werden konnte, ob es sich hierbei um eine Netto-Kaltniete oder Brutto-Warmmiete handelt. Der Mietvertrag konnte nicht zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen Stand 01.01.2022:

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

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

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

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

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

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

Gruppe II Baujahresklasse 1957 - 1965

Wohnungsgröße C > 60 m² bis 90 m²

Spanne / Mittelwert	5,33 €/m ² - 5,87 €/m ²	5,60 €/m²
weitgehend erneuerungsbedürftig		- 0,31 €/m ²
Balkon/Terrasse nicht vorhanden		- 0,22 €/m ²
3. / 4. Obergeschoss		- 0,12 €/m ²
Bodenbeläge (einfache Qualität -0,15 €/m ²)		<u>- 0,15 €/m²</u>

ortsübliche Vergleichsmiete **4,80 €/m²**

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Der überwiegende Anteil der angebotenen Wohnungen liegt in einer Größenklasse von 50 m² bis 80 m² (klassischer Wohnungsbau aus der Nachkriegszeit). Die Spanne nach Eliminierung der Ausreißer bewegt sich hier zwischen 6,00 €/m² bis 6,90 €/m², liegt im Mittel bei rd. 6,50 €/m². Hierbei fällt auf, dass eine Vielzahl der Wohnungen in einem besseren Zustand ist und teils für eine Vermietung aufgearbeitet wurden.

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

Mittlere Angebotsmiete **6,50 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Bei der genannten Miete von 600 € ist nicht klar, ob es sich um eine Netto-Kaltmiete oder Brutto-Warmmiete handelt. Somit scheidet die genannte Miete als Basis für die Ertragswertermittlung aus. Aufgrund des Allgemeinzustandes von dem Wohn- und Geschäftshaus, und dass durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen an dem Wohn- und Geschäftshaus nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft durchzuführen sind, sind einzelne Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Eigentumswohnung ökonomisch nicht darstellbar.

Marktübliche Miete **4,80 €/m²**

Hinweis

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

3.4.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				3.917 €
<hr/>				
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	68 m ² x	12,20 €/m ² =		830 €
Verwaltung				
Wohnflächen	1 WE x	373 €/WE =		373 €
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von	3.917 € =		78 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 1.281 €
entspricht ca. 33% des jährlichen Rohertrages				
<hr/>				
jährlicher Reinertrag				2.636 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	3,00% von	9.000 €	=	- 270 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				2.366 €
<hr/>				
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 18 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,00%			=	13,75
Ertrag der baulichen Anlagen		2.366 € x 13,75	=	32.533 €
Bodenwert (anteilig)				9.000 €
Zwischensumme				41.533 €
Rundung				467 €
vorläufiger Ertragswert				42.000 €
<hr/>				
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von	42.000 €	=	0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				42.000 €
<hr/>				

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

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

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **33%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 18 Jahren abgeleitet

Restnutzungsdauer

18 Jahre

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2019-2021 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht ¹⁴:

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

¹⁴ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 67

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

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

Allgemein

Marktdimension: Unklare Tendenzen. Bedingt durch die politischen Ereignisse und den Änderungen auf dem Finanzmarkt ist der Markt unstet geworden. Die Unsicherheiten sind deutlich gestiegen.	↑
Auswertungszeitraum: Die Auswertung bezieht sich auf drei Geschäftsjahre; in den letzten Jahren waren kontinuierlich stabile Zinsen bemerkbar, in jüngerer Zeit wieder leicht steigende Zinsen bemerkbar.	↔
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche ist geringfügig kleiner als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↑
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist höher als die geschätzte Objektmiete.	↓
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↑
Baupreise/Sanierungskosten: Zum Wertermittlungstichtag steigen die Baupreise und es herrscht eine Rohstoffknappheit. Dies birgt deutliche Unsicherheiten bezüglich der Sanierungskosten und des Sanierungszeitraums.	↑
Vermietungsrisiko: Die Lage und die demografische Entwicklung begründen ein erhöhtes Vermietungsrisiko.	↑

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.6 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um eine weitestgehend bauzeittypische Eigentumswohnung in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand in einem bauzeittypischen Wohn- und Geschäftshaus.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.6 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine schwache Marktgängigkeit erwartet.	↑

Sonstiges

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

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 3% und einer Restnutzungsdauer von $n = 18$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	3,0%
---	------

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

Zusätzliche Marktanpassung

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

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	42.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	10,72
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	618 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus Kaufverträgen folgende Vergleichszahlen abgeleitet:

In dem Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2022 wurden Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf ausgewertet und nach Baualtersklassen differenziert veröffentlicht¹⁵.

Baujahr		€		m ²		€/m ² / WF	
		min	max	min	max	min	max
1946 - 1960	179	66.063		62		1.035	
		6.000	230.000	30	120	166	2.639
Konfidenz- Intervall		60.109 – 72.017		59 - 64		969 – 1.100	
Standardabweichung		40.367		20		444	

Die Kennzahlen der zu bewertenden Eigentumswohnung liegen deutlich unterhalb der Durchschnittswerte. In Anbetracht des Unterhaltungszustands und der offensichtlichen Situation der Eigentümergemeinschaft des Wohn- und Geschäftshauses ist dies auch plausibel.

¹⁵ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 64

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Altmerkmale und Schäden	- 2.500 €
Erschließungsbeiträge Wolfstraße	- 500 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 3.000 €

Altmerkmale und Schäden:

Wie unter Punkt 2.6.6 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden. Im Wesentlichen sind dies:

- deutliche Schäden im Bereich des Treppenhauses (Rissbildung, abblätternde Farbe, ungepflegt)
- schadhafte Fenster im Bereich des Treppenhauses
- schadhafte Hauseingangstür
- Entrümpfung des Kellers

Wohnung Nr. 7

- schadhaftes Fenster im Bereich der Wohnung
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt und stark abgenutzt
- unzureichende Elektro-Unterverteilung
- sichtbare Spuren von Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Laibungen

Viele von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in der geschätzten Miete und der gewählten Restnutzungsdauer berücksichtigt und somit in den Parametern der Wertermittlung enthalten. Darüber hinaus werden nun nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über das Übliche hinausgehen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass eine Eigentumswohnung in der Regel einen gewissen Wert hat, der hier erreicht ist. In diesem Fall sind weitere Abzüge am Markt kaum noch durchsetzbar, sodass hier eine geringe geschätzte Pauschale in Abzug gebracht wird.

Die tatsächlichen Kosten, um das das Gemeinschaftseigentum und die Wohnung Nr. 7 auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, sind um ein Vielfaches höher. Die höheren Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten hätten wiederum einen Einfluss auf die in der Wertermittlung angesetzten Parameter wie Restnutzungsdauer, Kostenkennwert, Sachwertfaktor, Miete, Liegenschaftszins und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Ansatz (Abschlag): **- 2.500 €**

Erschließungsbeiträge Wolfstraße

Wie unter Punkt 2.4 beschrieben sind die Erschließungskosten für die Wolfstraße bisher noch nicht abgerechnet worden und die Höhe sowie der Abrechnungszeitpunkt der Erschließungsbeiträge stehen zurzeit noch nicht fest.

Augenscheinlich handelt es sich um ältere Erschließungsanlagen. Nach der aktuellen Rechtsprechung wird es für Kommunen immer schwieriger Altanlagen abzurechnen. Der Beitrag ist nach den tatsächlich entstandenen Kosten abzurechnen. Für Alterschließungsanlagen sind Erschließungskosten von ca. 15 €/m² bis 25 €/m² häufig abgerechnet worden. Hierbei ist die einfache Qualität der Wolfstraße zu berücksichtigen, und dass die Erschließungskosten nur anteilig nach dem Miteigentumsanteil anfallen.

Ansatz (Abschlag): **- 500 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

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

Das Sachwertverfahren scheidet wegen der Vielzahl der besonderen Merkmale aus, da hierfür keine Anpassungen vorliegen.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	42.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 3.000 €
Ertragswert	39.000 €
Rundung	0 €
Ermittelter Verkehrswert	39.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² WF	574 €/m ²
Bodenwertanteil	23%
jährlicher Rohertrag	3.917 €
jährlicher Reinertrag	2.636 €
Rohertragsfaktor	9,96
Anfangsrendite	5,82%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 7 mit Kellerraum des bebauten Grundstücks Schloßstraße 29 in 45899 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 03.08.2022	39.000 €
---------------------	-------------------------	-----------------

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Horst, Blatt 2150/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurden die Bewilligungsurkunden vom 02.10.2019 (Urkunde Nr. 986/2019), 04.10.2019 (Urkunde Nr. 618/2019), 20.01.2020 (Urkunde Nr. 44/2020) und vom 20.01.2020 (Urkunde Nr. 45/2020) eingeholt.

lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2

gelöscht

lfd. Nr. 3

Auflassungsvormerkung für eine natürliche Person. Bezug: Bewilligung vom 04.10.2019. Änderung auf eine andere natürliche Person am 20.01.2020.

Die Auflassungsvormerkung wurde im Rahmen eines Kaufvertrages eingetragen und ist ein sog. Sperrvermerk zu Gunsten des Käufers, sodass nach Eintragung der Auflassungsvormerkung bis zum Eigentumsübergang (Eintragung des Käufers in der Abt. I im Grundbuch) keine wirksamen Eintragungen gemacht werden können, die dem Käufer schaden.

Ausnahmen hiervon sind wie in diesem Fall Eintragungen der Zwangsvollstreckung, wenn diese aus einer vorhergehenden Rangstelle im Grundbuch betrieben werden.

In diesem Fall wurde durch notarielle Änderungen die Eigentumsübertragungsvormerkung mehrmals an andere natürliche Personen umgeschrieben. Wer nun begünstigt ist, und ob die Eigentumsübertragungsvormerkung noch Wirkung hat, ist eine juristische Frage und kann von hier nicht beantwortet werden.

Auf die Wirtschaftlichkeit und die faktische Nutzbarkeit hat die Eintragung keinen Einfluss.

Ein signifikanter Werteeinfluss kann aus der Eintragung nicht erkannt werden. Bedingt durch die Eintragung kann es jedoch zu zeitlichen Verzögerungen bei einem Kauffall kommen. Im Rahmen der Zwangsversteigerung wird davon ausgegangen, dass die Eintragung gelöscht wird.

Belastung

0 €

lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 031/22)

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

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Wohnung Nr. 7 ist vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Detaillierte Informationen zu dem Mietverhältnis konnten wegen Sprachbarrieren nicht recherchiert werden.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 26.09.2022 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Schloßstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 22.08.2022 für die Schloßstraße nicht mehr an. Das Grundstück grenzt auch an die Wolfstraße, für die noch Erschließungsbeiträge anfallen. In dem Schreiben heißt es:
„Damit unterliegt das Grundstück nach § 133 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, in Verbindung mit den ortsrechtlichen Bestimmungen, der Beitragspflicht hinsichtlich der Zahlung von Erschließungsbeiträgen zur Erschließungsanlage „Wolfstraße“.
Die Höhe der Erschließungsbeiträge sowie der Abrechnungszeitpunkt zu diesem Abschnitt der Erschließungsanlage „Wolfstraße“ stehen zurzeit noch nicht fest.“
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 29.06.2022 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer telefonischen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 17.10.2022 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.
8. Ein Verwalter konnte nicht recherchiert werden. Eine Anfrage an den damaligen Verkäufer blieb unbeantwortet.

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

Marl, den 17.10.2022

5 ANLAGEN
