

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. LAM-0224-WE2

für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 2** im 1. Obergeschoss nebst Kellerraum

Gräffstraße 14, 45894 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 039/23**

zum Stichtag 16.11.2023



Ermittelter Verkehrswert

46.000 €

Marl, den 05.02.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	7
2.2 Mikrolage Gräffstraße	9
2.3 Grundstück	10
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5 Privat-rechtliche Situation	14
2.6 Bauliche Anlagen	16
2.7 Flächen- und Massenangaben	21
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	24
3 WERTERMITTLUNG	25
3.1 Bewertungsmodell	26
3.2 Bodenwertermittlung	28
3.3 Ertragswertermittlung	30
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	38
4 VERKEHRSWERT	40
4.1 Verfahrenswahl	40
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	41
5 ANLAGEN	42
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung	
5.6. Teilungserklärung	
5.7. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Sondereigentum Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss	
Ortstermin		16.11.2023
Wertermittlungsstichtag		16.11.2023
Objektadresse	Gräffstraße 14 45894 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstück	129 / 176	
Objektinformationen	Baujahr	1924
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1958
	wesentliche Umbauten	1945 (Wiederaufbau)
	Alter	99 Jahre
	fiktives Alter	65 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	15 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	301 m ²
	bebaute Fläche Gebäude	109 m ²
	Geschossfläche	436 m ²
	Bruttogrundfläche	546 m ²
	Wohnfläche	76 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	185 €/m ²
	angepasster Bodenwert	245 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	74.000 €
	Bodenwert (anteilig)	18.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	52.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	52.000 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	46.000 €
Ermittelter Verkehrswert		46.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Wobbe Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 039/23	
Auftrag vom:	12.07.2023	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 24/100stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gräffstraße 14, 45894 Gelsenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss nebst Kellerraum. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss nebst Kellerraum Gräffstraße 14 45894 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 28543
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Buer 129 176
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - eine Mitarbeiterin des Zwangsverwalters - die Mieter - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten das Sondereigentum (Wohnung) und die allgemeinen Räumlichkeiten, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos der Wohnräume werden auf Wunsch der beteiligten Personen dem Gutachten nicht beigelegt	16.11.2023
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	16.11.2023

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

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 12.07.2023
- Grundbuchauszug vom 17.07.2023

eingeholte Unterlagen

- Teilungserklärung vom 04.05.2009
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.08.2023
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 17.08.2023
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 16.08.2023
- Auskunft zu den Baulasten vom 04.08.2023
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 14.08.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.08.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 07.08.2023
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 14.08.2023
- Bauakte am 21.11.2023

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 19.02.1924
- Rohbauabnahme vom 22.05.1924
- Gebrauchsabnahme vom 26.10.1924

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Mietvertrag vom 15.12.2015

Hinweis zu den Unterlagen

Der Eigentümer hat trotz schriftlicher Aufforderung keinerlei Objektunterlagen oder Objektinformationen zur Verfügung gestellt. Diese mussten daher von hier beschafft werden. Teilweise wurden Unterlagen von dem Zwangsverwalter zur Verfügung gestellt.

Für die zur Verfügung gestellten Unterlagen wird unterstellt, dass diese richtig und vollständig sind. Teilweise lagen die zur Verfügung gestellten Unterlagen nur auszugsweise vor.

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34) geändert.
- ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 69 Seiten, inklusive 7 Anlagen und 14 Fotos und wurde in 5-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	<p>Gelsenkirchen ist 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 zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 5,6%; NRW: 7,2%; Stadt Gelsenkirchen: 14,1% (11/2023)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2022 = 78,2 (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007)
Verkehrsanbindung:	<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>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist von dem Jahr 2018 von 260.305 auf 260.126 (31.12.2022) zurückgegangen. Dies entspricht einer geringen Veränderung von -0,07%. 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) und die Familiengründer (25- bis 44) 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>

Immobilienmarkt:

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

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

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

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

Gelsenkirchen rangiert bezüglich der prognostizierten Zukunftsaussichten insgesamt auf Rang 393 von 401 und liegt somit im unteren Bereich aller Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland.² Dies hat auch Auswirkungen auf den lokalen Immobilienmarkt. So gehört Gelsenkirchen zu den schwächeren Immobilienmärkten mit einem verhältnismäßig geringen Preisniveau, wobei auch hier merkliche Preissteigerungen im Jahr 2021 spürbar waren.

Für das Geschäftsjahr 2022 liegen zum Wertermittlungstichtag noch keine Daten vor, es kann jedoch ersten Untersuchungen von einem stabilen Preisniveau aber insbesondere in der zweiten Jahreshälfte von einem zurückgehenden Kaufverhalten ausgegangen werden.

² Quelle[<https://www.handelsblatt.com/infografiken/prognos-zukunftsatlas-2022/28715856.html>]; aktualisiert am 12.01.2023

2.2 Mikrolage Gräffstraße

Stadtteil Buer:	Der Stadtteil Buer liegt im nördlichen Bereich von Gelsenkirchen und verfügt über einen eigenen Innenstadtkern. Das Stadtzentrum von Buer gehört zusammen mit der Altstadt Gelsenkirchen zu den infrastrukturellen Zentren im Stadtgebiet von Gelsenkirchen. Im Allgemeinen zählt der Stadtteil Buer zu den gefragteren Wohnlagen.								
Zentralität:	Am nördlichen Rande des Ortsteils Buer im Übergang zu dem Stadtteil Hasel. Das Grundstück befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Gelsenkirchen-Buer. Bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen-Buer sind es ca. 1 km.								
Erreichbarkeit:	<p>Gräffstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem instandsetzungswürdigen Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 2,5 km (B226) - Autobahn ca. 2 km (A52) - Bus fußläufig erreichbar - Bahnanschluss ca. 0,65 km (Gelsenkirchen Buer) <p>Das Grundstück liegt direkt an der Gräffstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine Wohnsammelstraße mit Tempolimit 30.</p> <p>Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p>								
Umfeld:	Umgebung mit einer Mehrfamilienhausbebauung bestehend aus überwiegend II- bis III-geschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss unterschiedlicher Baujahre. Insgesamt eine Wohnviertelprägung durch Mehrfamilienhäuser.								
Infrastruktureinrichtungen:	Aufgrund der zentralen Lage sind die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen gut zu erreichen.								
Bodenrichtwertniveau:	<p>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V³</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>310 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>215 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>180 €/m</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>185 €/m²</td> </tr> </table>	gute Lage:	310 €/m ²	mittlere Lage:	215 €/m ²	mäßige Lage:	180 €/m	Bodenrichtwert hier	185 €/m ²
gute Lage:	310 €/m ²								
mittlere Lage:	215 €/m ²								
mäßige Lage:	180 €/m								
Bodenrichtwert hier	185 €/m ²								
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.								

³ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 34

2.3 Grundstück

Flurstück:	176
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebaut und nach dem WEG in 4 Eigentumswohnungen aufgeteilt worden.
Größe:	301 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	weitestgehend rechteckig geschnittenes Grundstück; die südliche Grundstücksgrenze folgt dem Straßenverlauf Breite Straßenfront ca. 11,8 m, mittlere Tiefe ca. 26 m
Grundstücksausrichtung:	zur Südseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Nordseite ausgerichtet, Mitbenutzungsrechte an Gartenflächen bestehen nicht
Bewuchs:	üblicher ortstypischer Bewuchs
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich, ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz besteht nicht
Störeinflüsse:	Lärm oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Die in diesem Bereich stark befahrene Dorstener Straße ist ca. 150 m entfernt und in ca. 100 m verläuft eine Bahntrasse. In der Lärmkarte des Internetportals der Stadt Gelsenkirchen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. ⁴ In der Lärmkarte des Eisenbahn-Bundesamtes ist das Grundstück nicht mit einer Belastung gekennzeichnet ⁵ . Störende Bahn- oder Straßengeräusche waren bei der Ortsbesichtigung nicht bemerkbar.
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 17.08.2023 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Hugo / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

⁴ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&title=L%C3%A4rmkartierung%20Stra%C3%9Fenverkehr%20DEN%20\(Day,%20Evening,%20Night\)&l=Umweltplanung%20laerm_strassenverkehr\(-322000\)#/](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&title=L%C3%A4rmkartierung%20Stra%C3%9Fenverkehr%20DEN%20(Day,%20Evening,%20Night)&l=Umweltplanung%20laerm_strassenverkehr(-322000)#/)]; abgerufen am 11.01.2024

⁵ Quelle: [<https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/>]; abgerufen am 11.01.2024

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Westerholt-Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen. Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.08.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete ⁶ :	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Mehrfamilienhauses nicht gekennzeichnet ⁷ .
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.

⁶ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_012/index.html?lang=de]; abgerufen am 11.01.2024

⁷ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/#/](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/)] abgerufen am 11.01.2024

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.08.2023 nach § 34 BauGB und 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.</p>
Besonderes Städtebaurecht:	<p>Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.08.2023 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.</p> <p>Das Grundstück liegt im Bereich des Projektgebietes „Soziale Stadt Hassel/Westerholt/Bertlich“. Das Stadtteilprogramm besteht seit 2009. Das Stadterneuerungsgebiet umfasst den Gelsenkirchener Stadtteil Hassel, Teile von Buer und die Hertener Stadtteile Westerholt und Bertlich.</p> <p>Für die Entwicklung der Stadtteile sind die Aufwertung der räumlich-funktionalen Strukturen, die Stärkung der lokalen Ökonomie, von Bildung, Beschäftigung und Integration sowie Aspekte der energetischen Stadtsanierung Leitthemen des Interkommunalen Integrierten Handlungskonzeptes (IIHK). Die Aufwertung des öffentlichen Raums soll mit der Sanierung des privaten Gebäudebestandes und der Revitalisierung von Industriebrachen einhergehen. Die Lebensqualität für die Menschen und die Attraktivität der Stadtteile insgesamt sollen so verbessert werden.⁸</p> <p>Von hier erfolgt nur der Hinweis, ein Einfluss in die Bewertung wird nicht vorgenommen.</p>

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 16.08.2023 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

⁸ Quelle: [soziale-stadt-nrw.de]; abgerufen am 11.01.2024

Bauordnungsrechtlich

- Baugenehmigungen:** Am 21.11.2023 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt. Teilweise waren die eingeholten Bauantragsunterlagen nicht leserlich (Sütterlinschrift). Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:
- | | |
|------------------|----------------|
| Baugenehmigung | vom 19.02.1924 |
| Rohbauabnahme | vom 22.05.1924 |
| Gebrauchsabnahme | vom 26.10.1924 |
- Wiederaufbau Nachkriegseinwirkungen
- | | |
|-------------------------|----------------|
| Bauschein Nr. VII/64/46 | vom 24.06.1946 |
| Gebrauchsabnahmeschien | vom 14.11.1947 |
- Gemäß Bauantrag zum Wiederaufbau wurde das Wohnhaus in gleicher Weise wiedererrichtet. Beschädigt wurde im Krieg gem. Angabe der Giebel.
- | | |
|---------------------------------|----------------|
| Abgeschlossenheitsbescheinigung | vom 27.04.2009 |
|---------------------------------|----------------|
- Die in der Abgeschlossenheitsbescheinigung dargestellten Balkone sind nicht vorhanden. Diesbezügliche Baugenehmigungsunterlagen konnten auch nicht recherchiert werden.
- Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich -soweit auf Basis des Umfangs der Ortsbesichtigung prüfbar- weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.
- Eine Prüfung, ob das Gebäude in allen Punkten den aktuellen normativen Anforderungen (Brandschutz u.a.) entspricht, erfolgte nicht, da dies eine juristische Frage ist und nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Gegenteilige Hinweise auf offensichtliche Abweichungen konnten bei dem Ortstermin nicht erkannt werden.
- 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 04.08.2023 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.
- Behördliche Beanstandungen:** Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.08.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen. 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

- Denkmalschutz:** Nach einer Übersicht der Stadt Gelsenkirchen⁹ ist das Mehrfamilienhaus, in dem sich das Sondereigentum Wohnung Nr. 2 befindet, nicht als Denkmal eingetragen und in der näheren Umgebung sind auch keine Denkmäler vorhanden, die auf das zu bewertende Gebäude ausstrahlen könnten.
- 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.

⁹ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&activeTools=denkmal_CustomInfoTool&title=Denkmalkataster der Stadt Gelsenkirchen&l=%2Cdenkmal](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&activeTools=denkmal_CustomInfoTool&title=Denkmalkataster%20der%20Stadt%20Gelsenkirchen&l=%2Cdenkmal)]; abgerufen am 11.01.2024

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	28543
	letzte Änderung	vom 05.05.2023, Ausdruck vom 17.07.2023

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
24/100stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	129	176	Gebäude- und Freifläche	301 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im I. Obergeschoss nebst einem mit Nr. 2 gekennzeichnete Abstellraum im Kellergeschoss.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 28542 bis 28545).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Hier ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet worden.

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 3:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 6**
gelöscht

lfd. Nr. 7
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 039/23)

lfd. Nr. 8
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 5 L 3/23)

Hinweis Gerichtsauftrag:	Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.
Abt. III – Hypotheken, Grund-, Rentenschulden:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.
Teilungserklärung:	Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 04.05.2009 eingeholt. In der Teilungserklärung wurden übliche Vereinbarungen getroffen. Die Absicht Balkone anzubauen wurde nicht umgesetzt. Auch in der Teilungserklärung sind Balkone dargestellt, die nicht vorhanden sind. Besonderheiten, die einen besonderen Werteinfluss auf die zu bewertende Eigentumswohnung hätten, sind nicht vorhanden.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:	Die Wohnung ist vermietet. Der Mietvertrag wird unter Punkt 3.3.1 detaillierter beschrieben.
Wohnungsbindung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 07.08.2023 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.
Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung konnte nicht recherchiert werden und es wird davon ausgegangen, dass keine WEG-Verwaltung vorhanden ist.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	einseitig angebautes Mehrfamilienhaus, das nach dem WEG in 4 Eigentumswohnungen aufgeteilt wurde III-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss		
Hinweis Schiefelage:	Bei der Ortsbesichtigung war eine deutliche Schiefelage des Gebäudes bemerkbar, die wahrscheinlich vom Bergbau herrührt. Die Schiefelage ist in allen Bauteilen bemerkbar.		
Größe:	rd. 76 m ² Wohnfläche Wohnung Nr. 2 rd. 297 m ² Gesamtwohnfläche		
tatsächliche Nutzung:	vermietete Eigentumswohnung		
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen (Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.05.2009)		
Baujahr:	Baujahr:	um 1924	
	Wiederaufbau	um 1945 (gemäß Akten nur kleinere Schäden)	
Umbauten/Erweiterungen:	Umbauten oder Erweiterungen konnten bei dem Ortstermin nicht erkannt werden.		
Modernisierungen:	Bei der Ortsbesichtigung konnten länger zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen erkannt werden, die jedoch schon wieder soweit abgenutzt und beschädigt sind, dass diese vollständig erneut durchgeführt werden müssen. Dies sind insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> unbek. Verkleidung der Fassade mit Faserzementschindeln unbek. Austausch der Fenster Diese lange zurückliegenden (ca. 1970er/ 1980er Jahre) Modernisierungen haben keine Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung.		
Instandhaltung:	Das Sondereigentum Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss wurde augenscheinlich nicht im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden seit längerem nicht mehr durchgeführt. Das Mehrfamilienhaus und die Eigentumswohnung wirken, soweit von außen im Allgemeinen erkennbar, tendenziell vernachlässigt.		
Barrierefreiheit:	nicht gegeben		
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Einspänner, kein Aufzug		
Stellplätze:	kein Sondernutzungsrecht		
Aufteilung lt. Plan:	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik	
	Erdgeschoss	1 Wohnung	
	1. Obergeschoss	1 Wohnung	
	2. Obergeschoss	1 Wohnung	
	Dachgeschoss	1 Wohnung	
	Spitzboden	Sondernutzungsrecht zur Wohnung Dachgeschoss	

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	unbekannt, da abgehangen; vermutlich Kappendecke
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	Betondecke lt. Plan
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl mit Gauben	
	Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht	
Dachdichtung:	Satteldach -	Pfannendeckung
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen aus Zinkblech und Fallrohre aus PVC	
Fassade:	Faserzementschindeln Klinker	

2.6.2 Ausbau

Hauseingangstür:	Aluminiumrahmentür mit Einfachverglasung (Drahtglas) aus den 1970er/1980er Jahren	
Wohnungstür:	Holztür mit geschlossenem Türblatt, mit Spion, in einem in die Jahre gekommenen Zustand	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Baujahr: 1970/1980er Jahre in einem in die Jahre gekommenen Zustand	
Boden:	Fliesen, Parkett, Laminat in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem in die Jahre gekommenen Zustand	
Wand:	tapeziert und Anstrich in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem in die Jahre gekommenen Zustand	
Decke:	tapeziert und Anstrich in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem in die Jahre gekommenen Zustand	
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem in die Jahre gekommenen Zustand	
Sanitäre Ausstattung		
Bad:	Wanne, Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer einfachen Qualität und einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand	
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich in einer mittleren Qualität und einem zweckmäßigen Umfang	
Technik		
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem zweckmäßigen Umfang	
Warmwasser:	zentral über Gastherme (W) in einem zweckmäßigen Umfang	
Heizung		
Energieträger:	Gas	
Heizungsanlage:	Gastherme in einem in die Jahre gekommenen Zustand	

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.	
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung – Anschluss an die Telekommunikation – Anschluss an das Kabelfernsehen
Zugang:	Die begehbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die Gartenfläche befindet sich im Sondernutzungsrecht der Erdgeschosswohnung.	

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	<p>Das Mehrfamilienhaus und die Eigentumswohnung wurden schon mal modernisiert. Diese Modernisierung fand vermutlich Ende der 1970er Anfang der 1980er Jahre statt. Die Bauteile sind jedoch schon soweit wieder abgenutzt bzw. in die Jahre gekommen, sodass die Modernisierung keine wertrelevanten Auswirkungen mehr hat. Weiter sind diese Elemente aus der Mode gekommen. Insgesamt befindet sich sowohl das Mehrfamilienhaus als auch die Eigentumswohnung in einem in die Jahre gekommenen Zustand mit Investitionsbedarf.</p> <p>Neben einer Vielzahl von kleineren notwendigen Maßnahmen waren folgende Schäden bei der Ortsbesichtigung erkennbar:</p> <p><u>Wohnung Nr. 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen, die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt – Raucherwohnung - Beschädigungen im Parkett - Beschädigung im Bereich der Fensterbank - Risse im Fliesenbelag - teilweise Beschädigungen im Bereich der Feininstallation, nicht mehr zeitgemäße Elektrounterverteilung - Gastherme am Ende der üblichen Nutzungsdauer <p><u>Gemeinschaftseigentum</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - bemerkbare Schiefelage im ganzen Haus - durchfeuchtetes Kellermauerwerk mit vielfach ausgewaschenen Fugen - Kellerfenster teilweise unterhalb des Niveaus von dem Bürgersteig - somit die Gefahr, dass bei normalem Regen Wasser eintritt - teils beschädigte Zementfaserschindeln im Bereich der Fassade - beschädigte bzw. funktionslose Klingelanlage - beschädigte Briefkastenanlage - deutlicher Instandhaltungsstau im Bereich des Treppenhauses - starke Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich des Kellermauerwerks - beschädigte Stufen im Bereich der Kelleraußentreppe <p>Hier wird nochmals darauf verwiesen, dass bei der Ortsbesichtigung nicht alle Wohnungen besichtigt werden konnten und dass in den nicht besichtigten Wohnungen weitere Schäden vorhanden sein könnten, die auch von der Gemeinschaft getragen werden müssten.</p> <p>Zusammenfassend ist ein einfacher in die Jahre gekommener in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen.</p>	
------------------	---	--

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

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

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

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

Augenscheinlich handelt es sich um eine in die Jahre gekommenen Gastherme. Dennoch kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass ein Austausch des Heizkessels in näherer Zukunft aufgrund des Alters notwendig sein könnte und es sollten diesbezügliche Rückstellungen gebildet werden.

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

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

Aktueller Hinweis: Die Bundesregierung hat die Novellierung des GEGs beschlossen. In der Novellierung haben sich die Anforderungen an Heizungsanlagen deutlich verschärft und es kann unter Umständen in diesem Fall zu deutlich höheren Investitionskosten führen. Von hier erfolgt nur der Hinweis.

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

Beurteilung:

Es handelt sich um einen Baukörper aus der Gründerzeit und die ursprüngliche Kubatur ist noch gut ablesbar und die teilw. überhöhten Geschosshöhen wurden beibehalten. Bei dem Wiederaufbau wurde die verzierte Fassade vereinfacht wiederhergestellt und später überwiegend mit Faserzementschindeln verkleidet. Die Fassadengestaltung ist einfach und nicht mehr zeitgemäß.

Bei der Wohnung handelt es sich um 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. Nachteilig ist, dass die Wohnung über keinen Außenbezug verfügt.

Die Wohnung ist für eine Vermietung ausgelegt, in vielen Teilen in die Jahre gekommen und erfüllt überwiegend noch einfache Anforderungen an Mietwohnraum. Teilweise sind Beschädigungen an der Ausstattung vorhanden. Bei der Wohnung handelt es sich um eine Raucherwohnung mit dementsprechenden Verfärbungen und Gerüchen.

Insgesamt handelt es sich um eine zweckmäßig geschnittene in die Jahre gekommene Eigentumswohnung in einem kleinen Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit mit einer nicht mehr zeitgemäßen Fassade.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück **301 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

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

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss	9,60 m x 0,50 m x	11,25 m = 4,15 m =	108 m ² 2 m ²
Summe Kellergeschoss			<u>110 m²</u>
Erdgeschoss	9,54 m x 0,50 m x	11,19 m = 4,03 m =	107 m ² 2 m ²
Summe Erdgeschoss			<u>109 m²</u>
1. Obergeschoss	9,54 m x 0,50 m x	11,19 m = 4,03 m =	107 m ² 2 m ²
Summe 1. Obergeschoss			<u>109 m²</u>
2. Obergeschoss	9,54 m x 0,50 m x	11,19 m = 4,03 m =	107 m ² 2 m ²
Summe 2. Obergeschoss			<u>109 m²</u>
Dachgeschoss	9,54 m x 0,50 m x	11,19 m = 4,03 m =	107 m ² 2 m ²
Summe Dachgeschoss			<u>109 m²</u>
Summe BGF Mehrfamilienhaus gesamt			546 m²

2.7.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	110 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	109 m ² x	1,00 =	109 m ²
1. Obergeschoss	109 m ² x	1,00 =	109 m ²
2. Obergeschoss	109 m ² x	1,00 =	109 m ²
Dachgeschoss	109 m ² x	1,00 =	109 m ²
			436 m ² / 301 m ² = 1,4

Begründung

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

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird hier nur ausgerechnet, um die Geschossflächenzahl im Bodenrichtwert in Relation zu setzen. Also um zu überprüfen, ob das Grundstück gegenüber dem Referenzgrundstück überdurchschnittlich oder unterdurchschnittlich ausgenutzt ist. Eine anderweitige Verwendung der errechneten Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht zulässig!

2.7.4 Wohnfläche

In der Teilungserklärung ist eine Wohnfläche von 76,32 m² angegeben. Bei der Ortsbesichtigung wurde ein örtliches Flächenmaß erstellt. Da die Eigentumswohnung möbliert ist, konnten nicht alle Raummaße genommen werden. Die fehlenden Raummaße wurden teils aus mehreren Zwischenmessungen errechnet oder mit plausiblen Annahmen ergänzt. Das Aufmaß erfolgte mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen. Nach dem Flächenmaß ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 80,5 m². Da die Flächenberechnung zu der Teilungserklärung nicht vorliegt, können die Differenzen nicht geklärt werden. In der Wertermittlung wird die Wohnfläche von 76,32 m² angenommen, da auf dieser Basis auch die Miteigentumsanteile errechnet wurden und der Mietvertrag abgeschlossen wurde.

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

Wohnfläche **76 m²**

Hinweis:

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

Wohnflächenfaktoren

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Als Gesamtwohnfläche werden in der Teilungserklärung 297 m² angegeben. Diese Angabe der Fläche kann für die Ermittlung des Wohnflächenfaktors als ausreichend genau bezeichnet werden. Kleinere Abweichungen fallen hier nicht ins Gewicht.

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF = (297 m² / 546 m²) 0,54

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF = (297 m² / 436 m²) 0,68

Die Wohnflächenfaktoren liegen eher im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Aufgrund der geringen Wohnfläche und dem dementsprechend hohen Anteil an Konstruktionsfläche und dem nicht als Wohnfläche anrechenbaren Anteil für Treppen, können sie dennoch als plausibel angesehen werden. Der Wohnflächenfaktor zeigt eine tendenziell ineffiziente Bebauung.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

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

Bei Renditenobjekten schwindet die Rendite aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten und Investoren verhalten sich abwartend bis sich der Markt auf das neue Finanzierungsniveau eingependelt hat. Der Immobilienmarkt ist noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die nur zeitverzögert nachgeben. Hierdurch verlängert sich die Vermarktungsdauer.

Stärken:

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

Schwächen:

- abnehmende Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag
- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden eine Alternative zu Immobilien
- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag, viele individuelle Einbauten und Oberflächenbeläge, die in die Jahre gekommen sind
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug
- vermutlich altlastenbelastete Fassade
- augenscheinlich reines Vermietungsobjekt, keine Eigennutzer - somit geringere Investitionsbereitschaft der Eigentümer
- zur Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz
- bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an

Chancen:

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

Bedrohungen:

- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- Befürchtungen vor einer Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten – Sonderumlagen könnten folgen
- es konnten keine Informationen zu Rücklagen recherchiert werden – hier wird vermutet, dass keine Rücklagen gebildet wurden
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- die Eigentumswohnungen in dem Sondereigentum Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss erfüllen nur einfachste Anforderungen an Wohnraum und richtet sich an eine nicht anspruchsvolles Mieterklientel.
- in Gelsenkirchen gibt es ein ausreichendes Angebot an Wohnraum

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.

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.¹⁰

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.

¹⁰ § 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. Aus diesem Grund scheidet das Sachwertverfahren hier als Wertermittlungsverfahren aus.

Aufgrund der vielen Besonderheiten wie Ausbauzustand, Zustand der allgemeinen baulichen Anlagen, nicht recherchierbare WEG-Verwaltung 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 oder bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen noch das jeweilige, bisher gültige Modell zu verwenden, auch wenn dies auf veraltete Normen abstellt.

Ertragswertmodell

Der Gutachterausschuss in Gelsenkirchen orientiert sich an dem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes der AGVGA-NRW (Stand 21.06.2016). Für die Auswertung der Liegenschaftszinssätze wurden Verkaufsfälle aus den Jahren 2020 bis 2022 herangezogen. Als Grundlage dienten die tatsächlichen Mieten und die Bewirtschaftungskosten der Anlage 3 der ImmoWertV.

Größere Abweichungen vom Mietspiegel (<> 20%) wurden angeglichen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Es wurden nur Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von >12 Jahren berücksichtigt. ¹¹

¹¹ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 64

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 Vorschlag der AGVGA ¹² pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 2 ¹³ 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.

Das Gebäude wurde um 1924 fertiggestellt. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 99 Jahren.

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

Modernisierungsmaßnahmen oder überdurchschnittliche Instandhaltungsmaßnahmen, die einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer hätten, konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Die Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an der Methodik der ImmoWertV Anlage 2 auf 15 Jahre geschätzt.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2023
Baujahr	1924
tatsächliches Alter	99 Jahre
wesentliche Umbauten	1945 (Wiederaufbau)
fiktives Baujahr	1958
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	65 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	15 Jahre

Faktisch gesehen stehen bei dem Objekt umfangreichere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an, um das Gebäude längerfristig nutzen zu können. Nach Durchführung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen würden sich auch die Restnutzungsdauer und das fiktive Baujahr signifikant verändern. Bewertet wird hier der bei der Ortsbesichtigung erkennbare Zustand und die daraus folgende Restnutzungsdauer.

Hinweis Systematik

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

Sowohl das tatsächliche Baujahr als auch das Baujahr des Wiederaufbaus liegen soweit zurück, dass es keinen Unterschied macht, ob das tatsächliche Baujahr oder das Baujahr des Wiederaufbaus herangezogen wird.

Hinweis Eigentümergemeinschaft

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.

¹² Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

¹³ Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

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	129	176	Gebäude- und Freifläche	301 m ²
Gesamtgröße				301 m²

Bodenrichtwert

185 €/m²

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	110 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	109 m ² x	1,00 =	109 m ²
1. Obergeschoss	109 m ² x	1,00 =	109 m ²
2. Obergeschoss	109 m ² x	1,00 =	109 m ²
Dachgeschoss	109 m ² x	1,00 =	109 m ²
			436 m ² / 301 m ² = 1,4

Anpassung über Umrechnungskoeffizienten WertR 06 (Anlage 11 - alte Fassung)

Koeffizient Richtwertgrundstück	0,8 =	0,90	
Koeffizient Bewertungsgrundstück	1,4 =	1,19	
Bodenwert (€/m ²)	185 €/m ² x	1,19 / 0,90 =	245 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet			245 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	301 m ²
Bodenwertansatz	245 €/m ²
	245 €/m ² x 301 m ² = 73.745 €

Miteigentumsanteil	24 / 100stel	=	17.699 €
Rundung			301 €
Bodenwert (anteilig)			18.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45894
Ortsteil	Hassel (das Grundstück liegt in Buer)
Bodenrichtwertnummer	1210200
Bodenrichtwert	185 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Mühlenstraße

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

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

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

3.3 Ertragswertermittlung

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

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten						
Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
			Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Wohnung Nr. 2	W	76,0 m ²	5,07 €/m ²	385,00 €	5,07 €/m ²	385,00 €
		76,0 m²	ø 5,07 €/m²	385,00 €	ø 5,07 €/m²	385,00 €
Zusammenfassung der Mieterliste						
marktübliche Mieterträge Wohnen						385,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt						385,00 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 385,00 € x 12						rd. 4.620 €

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

Von dem Zwangsverwalter wurde der Mietvertrag zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um einen Standardwohnungsmietvertrag als Formularvertrag. Wertbeeinflussende Besonderheiten wurden nicht vereinbart.

Vertragsabschluss	15.12.2015
Mietbeginn	01.03.2016
Mietdauer	unbestimmte Zeit
vereinbarte Miete	385 € - Nettokaltmiete zzgl. 80 € Nebenkosten
vereinbarte Mietfläche	76,32 m ² - 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC
Kaution	wurde nicht vereinbart

Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung gehört zu der vermieteten Wohnung auch noch ein Kellerraum, der in dem Mietvertrag nicht aufgeführt ist

Tabellenmietpiegel 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/betrachtet wurden

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

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

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

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

Spanne / Mittelwert 5,22 €/m² - 5,98 €/m² / 5,60 €/m²

Basiswert Mittelwert	5,60 €/m ²
6.1 Gebäudezustand innen und außen weitgehend erneuerungsbedürftig	- 0,31 €/m ²
6.3 Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²
6.6 Bodenbeläge in überwiegend einfacher Qualität	- 0,15 €/m ²
<hr/>	
ortsübliche Vergleichsmiete	4,92 €/m ²
gerundet auf 0,05 €/m ² =	4,90 €/m²

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 40 m² bis 75 m² und die Mietspanne beträgt nach Eliminierung der Ausreißer 6,61 €/m² bis 7,88 €/m² im Mittel 7,24 €/m².

Der überwiegende Anteil der angebotenen Wohnungen liegt in einer Größenklasse von 50 m² bis 60 m² (klassischer Wohnungsbau aus der Nachkriegszeit)

Bei den Mietangeboten fällt auf, dass eine Vielzahl der Wohnungen in einem besseren Zustand ist. In Gelsenkirchen werden die Wohnungen häufig für eine Vermietung aufgearbeitet, um diese auf dem Mietmarkt platzieren zu können.

Mittlere Angebotsmiete **7,24 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die vereinbarte Miete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Diese liegt im plausiblen Bereich zu den ortsüblichen Vergleichsmieten des Mietspiegels und den durchschnittlichen Angebotsmieten in Bezug auf modernisierte Wohnungen.

Ansatz Wohnungsmieten Wohnung Nr. 2 (vereinbarte Miete) **5,07 €/m²**

Hinweis

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

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				4.620 €
<hr/>				
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	76 m ² x	13,50 €/m ² =		1.026 €
Verwaltung				
Wohnflächen	1 WE x	412 €/WE =		412 €
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von	4.620 € =		92 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 1.530 €
entspricht ca. 33% des jährlichen Rohertrages				
<hr/>				
jährlicher Reinertrag				3.090 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	2,25% von	18.000 €	=	- 405 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				2.685 €
<hr/>				
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 15 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,25%			=	12,61
Ertrag der baulichen Anlagen		2.685 € x 12,61	=	33.858 €
Bodenwert (anteilig)				18.000 €
Zwischensumme				51.858 €
Rundung				142 €
vorläufiger Ertragswert				52.000 €
<hr/>				
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von	52.000 €	=	0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				52.000 €
<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 Grundstücksmarktbericht werden diese nach der ImmoWertV Anlage 3 angesetzt.

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	13,50 €/m²
Verwaltungskosten	Wohnung	412 €/Stk
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	2%
Betriebskosten	vollständige Umlage	0 €

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können.

Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **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 15 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **15 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2020-2022 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht ¹⁴:

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

selbstgenutz- tes Woh- nungseigen- tum	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
	329	2,39		75		1.287		5,68		27,68		18,64		34	
		0,50	7,54	26	216	344	3.412	4,77	8,80	16	44	5,67	37,55	12	80
Konfidenz-Intervall		2,25 – 2,54		73 - 78		1.235 – 1.339		5,61 – 5,76		27 - 28		18 - 19		33 – 36	
Standardabweichung		1,30		24		479		0,65		4,07		5,54		13	

¹⁴ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 60

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

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

Allgemein

Auswertungszeitraum: Die Auswertung bezieht sich auf mehrere Geschäftsjahre; bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau vorhanden, die ab 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf einem Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt haben.	wird bei der Ableitung des Verkehrswerts besonders berücksichtigt
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist vergleichbar mit der Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↔
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist höher als die vereinbarte Objektmiete.	↓
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist deutlich länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓↓
Objektgröße: Es handelt sich um eine Eigentümergemeinschaft mit 4 Wohnungen. Hierbei gilt je größer die Anzahl der Wohnungen desto eher handelt es sich um ein Vermietungsobjekt.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um eine zweckmäßig geschnittene in die Jahre gekommene Eigentumswohnung in einem kleinen Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit mit einer nicht mehr zeitgemäßen Fassade.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein einfacher in die Jahre gekommener 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 normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.	↔

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 2,25% und einer Restnutzungsdauer von $n = 15$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	2,25%
--	-------

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

Zusätzliche Marktanpassung

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

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	52.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	11,26
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	684 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus Kaufverträgen folgende Vergleichszahlen abgeleitet:

Altersklasse 1920 bis 1949 1.310 €/m² über alle Lagen¹⁵

In dem Grundstücksmarktbericht 2023 wird auf den Immobilienpreiskalkulator unter [Boris.Nrw.de](https://www.boris.nrw.de)¹⁶ verwiesen. Dieser weist einen Wert von 920 €/m² bei einer einfachen bis mittleren Ausstattung aus.

¹⁵ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 57

¹⁶ Quelle: [<https://www.boris.nrw.de/>]; abgerufen am 11.01.2024

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Altmerkmale und Schäden	- 3.000 €
weitere Marktanpassung	- 2.600 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.600 €

Altmerkmale und Schäden

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

Wohnung Nr. 2

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen, die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt – Raucherwohnung
- Beschädigungen im Parkett
- Beschädigung im Bereich der Fensterbank
- Risse im Fliesenbelag
- teilweise Beschädigungen im Bereich der Feininstallation, nicht mehr zeitgemäße Elektrounterverteilung
- Gastherme am Ende der üblichen Nutzungsdauer

Gemeinschaftseigentum

- bemerkbare Schiefelage im ganzen Haus
- durchfeuchtetes Kellermauerwerk mit vielfach ausgewaschenen Fugen
- Kellerfenster teilweise unterhalb des Niveaus von dem Bürgersteig - somit die Gefahr, dass bei normalem Regen Wasser eintritt
- teils beschädigte Zementfaserschindeln im Bereich der Fassade
- beschädigte bzw. funktionslose Klingelanlage
- beschädigte Briefkastenanlage
- deutlicher Instandhaltungsstau im Bereich des Treppenhauses
- starke Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich des Kellermauerwerks
- beschädigte Stufen im Bereich der Kelleraußentreppe

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

Die gewählte Pauschale beinhaltet keine durchgreifenden Modernisierungen, sondern stellt den geschätzten Kostenaufwand für die Instandsetzung in einen altersgerechten Zustand dar, was die geringen Modernisierungen beinhaltet, die bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden. Es handelt sich bei der Pauschale nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde. Eine detaillierte Aufstellung der ausstehenden Kosten kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht erstellt werden, da dies auch von den jeweiligen Ansprüchen an das Gebäude abhängt. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch eine auf den vorhandenen Standard abgestimmten Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig.

Des Weiteren ist hier das vorhandene Preisniveau zu berücksichtigen. Dabei ist es erfahrungsgemäß so, dass bei geringeren Immobilienwerten geringere Preisabschläge vorgenommen werden als bei hochwertigen Immobilien. In diesem Fall wird nur noch ein sehr geringer Spielraum gesehen Preisabschläge durchzusetzen. Die tatsächlichen Kosten, um die Eigentumswohnung auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, sind um ein Vielfaches höher. Die höheren Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten hätten wiederum einen Einfluss auf die in der Wertermittlung angesetzten Parameter wie Restnutzungsdauer, Miete, Liegenschaftszins und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Hinweis zu den Kostenansätzen für die Instandsetzung

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

Ansatz (Abschlag): **- 3.000 €**

Weitere Marktanpassung

Die Auswertung der Sachwertfaktoren bezieht sich auf mehrere Geschäftsjahre; 2021 bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau von ca. 1,0% bis 1,5% vorhanden, die ab dem 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf einem Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt haben. Nach ersten Veröffentlichungen, unter anderem vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen¹⁷ wird jedoch belegt, dass seitdem die Preise um bis zu 20% gefallen sind.

Private Analysten wie beispielsweise Makler berichten ebenfalls von Preisrückgängen, die jedoch moderater ausfallen. Insbesondere ältere und energetisch unsanierte Gebäude haben zum Wertermittlungsstichtag deutliche Marktnachteile. Bei der Marktanpassung ist auch das absolute Wertniveau zu berücksichtigen.

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

Plausibilisierung des Ansatzes:

Zum Wertermittlungsstichtag betragen die Finanzierungszinsen ca. 3,75% im 10-Jahresbereich. Bei einer 100% Finanzierung zzgl. 8,5% Nebenkosten für das Grundstück ergibt sich bei einem vorläufigen marktangepassten Ertragswert von 52.000 € eine Finanzierungslast von 1.984 € jährlich.

Zum Vergleich: Bei einem durchschnittlichen Zinssatz in den Jahren 2021/2022 von geschätzt 1,5% ergibt sich bei einem vorläufigen marktangepassten Ertragswert von 52.000 € eine Finanzierungslast von 794 € jährlich. Die Finanzierungslast hat sich um den Faktor 2,5 erhöht und schlägt drückend auf die Rendite. Dies muss sich insbesondere bei renditeorientierten Immobilien auf den Kaufpreis auswirken. Aktuelle örtliche Daten liegen noch nicht vor und hier muss ein Abschlag geschätzt werden.

Ansatz (Abschlag): 5% von 52.000 € **- 2.600 €**

¹⁷ <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/Preisindex.html>

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

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

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	52.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 5.600 €
Ertragswert	46.400 €
Rundung	-400 €
Ermittelter Verkehrswert	46.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	605 €/m ²
Bodenwertanteil	39%
jährlicher Rohertrag	4.620 €
jährlicher Reinertrag	3.090 €
Rohertragsfaktor	9,96
Anfangsrendite	5,57%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Gräffstraße 14 in 45894 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 16.11.2023 gerundet	46.000 €
---------------------	----------------------------------	-----------------

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Wohnung Nr. 2 ist vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Das Mietverhältnis besteht seit 01.03.2016 und die Nettokaltmiete beträgt 385 € monatlich.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.08.2023 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 Gräffstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 16.08.2023 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.08.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 07.08.2023 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.
8. Ein Verwalter der Eigentümergemeinschaft konnte nicht recherchiert werden. Zum Wertermittlungstichtag wird die Eigentumswohnung zwangsverwaltet.

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

Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbe-
merkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 05.02.2024

5 ANLAGEN
