

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. GOM-1122-MFH

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück

Sutumerfeldstraße 23, 45899 Gelsenkirchen

im Auftrag des Amtsgerichts Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 042/22**

zum Stichtag 12.09.2022

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert

272.000 €

Marl, den 05.12.2022

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	7
2.2 Mikrolage Sutumerfeldstraße	9
2.3 Grundstück	10
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
2.6 Bauliche Anlagen	17
2.7 Flächen- und Massenangaben	21
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	25
3 WERTERMITTLUNG	26
3.1 Bewertungsmodell	27
3.2 Bodenwertermittlung	29
3.3 Sachwertermittlung	30
3.4 Ertragswertermittlung	31
3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	37
4 VERKEHRSWERT	38
4.1 Verfahrenswahl	38
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	39
5 ANLAGEN	40
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen aus der Archivakte des Bauamtes	
5.6. Auskunft zum Planungsrecht	
5.7. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Mehrfamilienhaus	
Ortstermin		12.09.2022
Wertermittlungsstichtag		12.09.2022
Objektadresse	Sutumerfeldstraße 23 45899 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstück	96 / 174	
Objektinformationen	Baujahr (Wiederaufbau)	1949
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1970
	Alter	73 Jahre
	fiktives Alter	52 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	28 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	427 m²
	bebaute Fläche (nur Mehrfamilienhaus)	167 m²
	Geschossfläche (GFZ)	501 m²
	Bruttogrundfläche	788 m²
	Wohnfläche	351 m²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	170 €/m²
	Bodenwert (relativ)	240 €/m²
	Bodenwert (absolut)	102.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	308.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	308.000 €
	(Rohertragsfaktor 13,16)	
	Wertanpassung boG	- 35.800 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Rundung	- 200 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	272.000 €
	(Rohertragsfaktor 11,62)	
Ermittelter Verkehrswert		272.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelsenkirchen Herr Wobbe Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 042/22	
Auftrag vom:	21.07.2022	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Mehrfamilienhaus Sutumerfeldstraße 23 45899 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 4997
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Buer 96 174
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: 12.09.2022 Teilnehmer: - der Sachverständige Tettenborn Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Nach einem Schreiben des Gerichts erfolgt nun die Bewertung aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme und nach Aktenlage, da der Schuldner sich nicht innerhalb einer Frist gemeldet hat, um einen erneuten Ortstermin zu vereinbaren Die Mieterin der Wohnung im 2. Obergeschoss wurde angetroffen, aufgrund von Sprachbarrieren konnte jedoch keine Innenbesichtigung stattfinden. Bei den übrigen Wohnungen wurde auf Klingelanforderung und Klopfen nicht geöffnet. Somit konnten die Wohnungen nicht besichtigt werden. Das Kellergeschoss konnte nicht besichtigt werden, da die Tür zugestellt war. Die nachfolgenden Beschreibungen beschränken sich somit auf die von außen zu besichtigenden Bauteile und das Treppenhaus.	
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	12.09.2022

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 21.07.2022
- Grundbuchauszug vom 22.07.2022

eingeholte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.05.2021
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 16.08.2022
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 18.10.2022
- Auskunft zu den Baulasten vom 04.08.2022
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 25.10.2022
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 11.08.2022
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 04.08.2022
- Auskunft zum Baurecht vom 03.08.2022

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 21.05.1909
- Rohbauabnahme vom 05.07.1909
- Bauschein Wiederaufbau vom 05.04.1949

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

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

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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.

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

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
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

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 59 Seiten, inklusive 7 Anlagen und 17 Fotos und wurde in 4-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa. In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.
Arbeitslosenquote:	Bund: 5,4%; NRW: 7%; Stadt Gelsenkirchen: 14,5% (9/2022)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2021 = 78,6 (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007)
Verkehrsanbindung:	Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes. Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen. Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund. Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt. Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.
Demografie Gelsenkirchen:	Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist von dem Jahr 2017 von 262.528 auf 260.126 (31.12.2021) zurückgegangen. Dies entspricht einem Rückgang von - 0,91%. In mehreren, jedoch älteren Studien wird für Gelsenkirchen ein Rückgang der Einwohnerzahl prognostiziert. Nach der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW-Bank 2020 sinkt die Einwohnerzahl. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18- bis 25-jährige) und die Familiengründer (25- bis 44-jährige) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).

Immobilienmarkt:

Seit 03/2020 prägt die Corona-Krise und seit 02/2022 der Ukrainekrieg das soziale und wirtschaftliche Leben. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich ab der zweiten Jahreshälfte 2021 im Bereich erhöhter Inflationsraten und einer Rohstoffknappheit. Diese Faktoren führten zu einer weiter steigenden Nachfrage nach Sachwerten, also auch nach Immobilienprodukten, was wiederum steigende Immobilienpreise im Jahr 2021 zur Folge hatte. Da die bevorzugten Standorte schon von einem hohen Preisniveau geprägt sind, verstärkt sich auch die Nachfrage in Nebenstandorten wie in kleineren Städten, und es drängen immer mehr Privatinvestoren auf den Markt. Der Bulwienengesa-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.

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

Zum Wertermittlungsstichtag steigen Baufinanzierungszinsen und die Zinsentwicklung ist kaum einzuschätzen. Seit Januar 2022 sind die Finanzierungszinsen bis zum Wertermittlungsstichtag im 10-Jahresbereich um ca. das 4-fache gestiegen und stark volatil. Wie die zukünftige Entwicklung verläuft, kann nicht vorhergesagt werden. Fallende Zinsen auf einem Niveau von vor dem Ukrainekrieg sind nicht mehr zu erwarten. Zum Wertermittlungsstichtag steigt die Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt und die Stimmen mehren sich, dass der Immobilienboom vorbei ist. Verschärfend zu den bisherigen Einschnitten verunsichert insbesondere die Energiekrise die Verbraucher. Bei Objekten, die in der Corona-Krise noch gesucht waren (große Einfamilienhäuser außerhalb der Stadt), hat die Nachfrage deutlich abgenommen. Diese Objekte sind nur noch unter Preiszugeständnissen am Markt platzierbar. Gesucht sind jetzt zentrumsnahe kleinere jüngere Einfamilienhäuser mit einem kalkulierbaren Energieverbrauch. Im Vergleich zum Anfang des Jahres verliert die Corona-Krise immer mehr an Einfluss. Der Immobilienmarkt hat spürbar an Dynamik verloren, ist aber noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die sich jedoch nicht mehr durchsetzen lassen.

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

Die Mietentwicklung wird in vielen Quellen kritisch gesehen. So wird erwartet, dass die Mieten im unteren Bereich stagnieren. Die Neubaugebiete (Median) liegen gemäß Auswertungen der NRW Bank² 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.³ Dies hat auch Auswirkungen auf den lokalen Immobilienmarkt. So gehört Gelsenkirchen zu den schwächeren Immobilienmärkten mit einem verhältnismäßig geringen Preisniveau, wobei auch hier merkliche Preissteigerungen im Jahr 2021 spürbar waren.

² Gelsenkirchen Wohnungsmarktprofil 2021; NRW Bank; Download [www.nrwbank.de]; aktualisiert am 08.06.2022

³ Quelle:[https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/zukunftsatlas-2019/]; aktualisiert am 13.04.2022

2.2 Mikrolage Sutumerfeldstraße

Stadtteil Beckhausen:	Beckhausen liegt im westlichen Bereich des Stadtgebiets Gelsenkirchen und grenzt an die Stadt Gladbeck. Zum 30.09.2022 ⁴ lebten rd. 14.000 Einwohner in dem Stadtteil. Die A2 verläuft an der nördlichen Grenze bzw. quert den Stadtteil. An der in Buer beginnenden Horster Straße liegen Geschäfte, Dienstleister, Banken und Supermärkte. Nach längerer Sanierung ist der Umbau der Horster Straße abgeschlossen.										
Zentralität:	Am Rande des Ortsteils Beckhausen in der Nähe einer Großraffinerie. Bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen- Buer sind es ca. 4 km und bis Gelsenkirchen Altstadt ca. 6,5 km.										
Erreichbarkeit:	Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie altem Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Entfernungen: <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td><td>ca. 3 km (B226)</td></tr> <tr> <td>- Autobahn</td><td>ca. 3 km (A2)</td></tr> <tr> <td>- Bus</td><td>gegenüberliegend</td></tr> <tr> <td>- Straßenbahn</td><td>ca. 0,3 km</td></tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td><td>ca. 5 km (Gelsenkirchen-Buer)</td></tr> </table> Das Grundstück liegt direkt an der Sutumerfeldstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine „Zone 30“. Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.	- Bundesstraße	ca. 3 km (B226)	- Autobahn	ca. 3 km (A2)	- Bus	gegenüberliegend	- Straßenbahn	ca. 0,3 km	- Bahnanschluss	ca. 5 km (Gelsenkirchen-Buer)
- Bundesstraße	ca. 3 km (B226)										
- Autobahn	ca. 3 km (A2)										
- Bus	gegenüberliegend										
- Straßenbahn	ca. 0,3 km										
- Bahnanschluss	ca. 5 km (Gelsenkirchen-Buer)										
Umfeld:	Straßenrandbebauung aus unterschiedlichen Bauepochen mit uneinheitlicher Höhenausprägung. Vorwiegend Wohnnutzung in Mehrfamilienhäusern aus der Gründerzeit bis in die ca. 1980er Jahre.										
Infrastruktureinrichtungen:	Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schulen, Kindergärten, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind in ausreichendem Umfang in der Nachbarschaft (insbesondere Horster Straße) vorhanden.										
Bodenrichtwertniveau:	Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V⁵ <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 €/m²</td></tr> </table> (rd. 15% über den Werten von 2021) <table> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td><td>170 €/m²</td></tr> </table>	gute Lage:	310 €/m ²	mittlere Lage:	215 €/m ²	mäßige Lage:	180 €/m ²	Bodenrichtwert hier	170 €/m ²		
gute Lage:	310 €/m ²										
mittlere Lage:	215 €/m ²										
mäßige Lage:	180 €/m ²										
Bodenrichtwert hier	170 €/m ²										
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.										

⁴ Quelle: [https://opendata.gelsenkirchen.de/dataset/gesamtbevoelkerung-nach-deutscher-staatsangehoerigkeit-und-geschlecht-auf-ebene-der-0#view-grid:{{columnWidth:{{column:Stichtag,width:155}}}}]; abgerufen am 29.11.2022

⁵ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 34

2.3 Grundstück

Flurstück:	174
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Es wird vorrangig als Vermietungsobjekt genutzt.
Größe:	427 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	weitestgehend rechteckig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 14,8 m, mittlere Tiefe ca. 29,5 m
Grundstücksausrichtung:	zur Südwestseite an eine öffentliche Straße normal angebunden. Der Garten ist zur Nordostseite ausgerichtet.
Bewuchs:	stark verwilderter Garten, Neuanlage wird als erforderlich angesehen
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	Lärm oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. ⁶ In ca. 110 m Luftlinie verläuft eine Bahntrasse. In der Lärmkarte des Eisenbahn-Bundesamtes ist das Grundstück nicht mit einer Belastung gekennzeichnet ⁷ . Des Weiteren befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 500 m) eine Großraffinerie, von der auch Lärmimmissionen ausgehen können.

⁶ Quelle: [<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 29.11.2022

⁷ Quelle: [<https://www.laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de/mb3/app.php/application/eba>]; abgerufen am 29.11.2022

Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 16.08.2022 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Neuhorst-Hugo / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Emscher-Mulde-Süd-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen. Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.
Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 11.08.2022 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete ⁸ :	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.

⁸ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de>]; abgerufen am 29.11.2022

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 03.08.2022 nach einem Fluchtlinienplan 27/9/8 vom 14.09.1900. Hier werden nicht alle Anforderungen erfüllt, um die Qualität eines qualifizierten Bebauungsplans zu erfüllen. Das Baurecht ist in dem Fall nach §30 (3) einfacher Bebauungsplan zu beurteilen. Die nicht in dem Bebauungsplan festgesetzten Parameter werden nach §34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilt. In diesem Fall gibt es nur einen Fluchtlinienplan, der die Baulinie zur Sutumerfeldstraße darstellt. Die übrigen Parameter richten sich nach der näheren Umgebung.
Hinweis:	Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet, in dem ein Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Bebauungsplans erlassen wurde. Die bisher vorliegende Plandarstellung erfasst lediglich den Umriss des Plangebiets, planerische Festlegungen wurden bisher noch nicht getroffen.
Besonderes Städtebaurecht:	Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 03.08.2022 sind in dem gegenständlichen Bereich keine bodenordnenden Maßnahmen oder Entwicklungsmaßnahmen beschlossen worden und das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen. 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 bis > 25 cm gekennzeichnet⁹. Von hier erfolgt nur der Hinweis.
Informelle Planungen:	Laut Auskunft der Stadt Gelsenkirchen bestehen für das zu bewertende Grundstück bzw. den Einwirkungsbereich seiner Umgebung keine informellen Planabsichten (z. B. städtebauliche Konzepte) oder sonstige planerischen Umstände.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 18.10.2022 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

⁹ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/] abgerufen am 29.11.2022

Bauordnungsrechtlich**Baugenehmigungen:**

Für die Bewertung wurden Kopien aus der örtlichen Bauakte des Bauordnungsamtes angefordert. Demnach wurde das Mehrfamilienhaus genehmigt und es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor.

Baugenehmigung Bauschein Nr. 1/96	vom 21.05.1909
Rohbauabnahme	vom 05.07.1909
Bauschein Wiederaufbau	vom 05.04.1949

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen soweit erkennbar vom Volumen weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.

Des Weiteren lagen den Akten noch mehrere Bauanträge bei, die Anträge für die Errichtung von Garagen (alle abgelehnt) und Werbeanlagen beinhalten. Der zuletzt abgelehnte Bauantrag für die Errichtung von Garagen stammt aus dem Jahr 1972.

Bei der Ortsbesichtigung war erkennbar, dass im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss entgegen den Plandarstellungen nur noch eine Wohnung vorhanden ist. Diese Umbaumaßnahme wurde dem Bauordnungsamt nicht angezeigt. Hierbei ist nicht bekannt, inwieweit Eingriffe in das tragende System erfolgten. Des Weiteren war zu erkennen, dass die lichte Höhe im Treppenhaus, um zu der Wohnung im Dachgeschoss zu gelangen, nicht ausreichend ist. Diese beträgt nur 1,56 m. Ob dies bereits bei dem Wiederaufbau so war oder durch nachträgliche Umbaumaßnahmen entstanden ist, konnte nicht geklärt werden. Augenscheinlich wurden hier keine Änderungen vorgenommen.

Das Dachgeschoss ist in den Plänen zu dem Wiederaufbau nur teilweise als Wohnung dargestellt. Ob der in der Planung nicht beschriftete Bereich inzwischen als Wohnraum genutzt wird, konnte bei der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden. Im Treppenhaus ist nur noch eine Wohnungstür vorhanden.

Das Risiko, dass Umbaumaßnahmen vorgenommen wurden, die bei dem Bauordnungsamt angezeigt hätten werden müssen, wird bei der Ableitung des Verkehrswerts unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Eine Prüfung, ob das Gebäude in allen Punkten den aktuellen Anforderungen (Brandschutz) entspricht, erfolgte nicht, da dies eine juristische Frage ist und nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Überbau:

In der Darstellung des Katasterplans fällt auf, dass das Mehrfamilienhaus die benachbarten Grundstücke geringfügig überbaut. Wann der Überbau entstanden ist, konnte nicht geklärt werden. Zur Südostseite besteht ein Überbau von ca. 7 m² auf der überwiegend als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche/Garten gekennzeichneten Fläche.

Zur nordwestlichen Seite besteht ein Überbau von ca. 3 m² auf einem bebauten Grundstück. Ob es privatrechtliche Vereinbarungen gibt, ist nicht bekannt.

Vom Grundsatz ist für den Überbau eine Überbaurente an den Überbauten zu bezahlen. Die Höhe der Rente richtet sich nach den Wertverhältnissen, wann der Überbau entstanden ist. Hier kann davon ausgegangen werden, dass der Überbau entweder zum Zeitpunkt der Ursprungsbebauung 1909 oder bei dem Wiederaufbau 1949 entstanden ist. Zu beiden Zeitpunkten ist der Bodenwert so gering, dass die aktuellen Verwaltungskosten die Rente aufzehren würde und somit kein tatsächlicher Vorteil für die Überbauten entstehen würde. Im Weiteren würde der Betrag, der sich als Belastung ergeben würde, in den Rundungen untergehen. Der Vorteil für sich für den Eigentümer ergibt, ist in dem Mehr an Wohnfläche ausreichend berücksichtigt.

Baulasten:

Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 04.08.2022 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 25.10.2022 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 innerhalb der Wohnungen konnten wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erkannt werden.

Im Gartenbereich stehen mehrere Autos auf unbefestigten Flächen, die nicht mehr nutzbar sind. Dies ist unter Umständen nicht zulässig und kann zu einer Kontamination des Bodens führen, wenn Betriebsstoffe auslaufen.

Von hier erfolgt nur der Hinweis, eine Bewertung erfolgt nicht.

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	Buer
	Blatt Nr.	4997
	letzte Änderung	vom 20.04.2022, Ausdruck vom 22.07.2022

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	96	174	Gebäude- und Freifläche	427 m²

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 4:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 4**
gelöscht

lfd. Nr. 5
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 042/22)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelas-
tete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des
Grundbuches). Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwal-
tungen, 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.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse	Bei der Ortsbesichtigung waren sowohl der Eigentümer als auch der überwiegende Teil der Mieter nicht anwesend und es konnte nicht geklärt werden, ob und welche Wohnungen vermietet sind. Die Mieterin der Wohnung im 2. Obergeschoss wurde angetroffen, aufgrund von Sprachbarrieren konnte jedoch keine Innenbesichtigung stattfinden. Bei den übrigen Wohnungen wurde auf Klingelanforderung und Klopfen nicht geöffnet. Augenscheinlich stehen in dem Mehrfamilienhaus Wohnungen leer. Die genaue Vermietungssituation konnte nicht geklärt werden. Eine Wohnung wird augenscheinlich von dem Eigentümer genutzt.
Wohnungsbindung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 04.08.2022 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.
Sonstiges:	Sonstige privatrechtliche Beschränkungen sind nicht bekannt und werden im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus III-geschossig mit teilw. ausgebautem Dachgeschoss	
Größe:	rd. 351 m ² Wohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	Mehrfamilienhaus mit vermutlich einer selbstgenutzten Wohnung	
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind vermutlich gegeneinander abgeschlossen	
Baujahr:	Fertigstellung	um 1909/1910
	Wiederaufbau	1949
Umbauten/Erweiterungen:	Zusammenlegen der Wohnungen im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss – Zeitpunkt nicht genau bekannt vermutlich Ausbau Dachgeschoss – Zeitpunkt nicht genau bekannt	
Modernisierungen:	Der Eigentümer konnte nicht nach den Zeitpunkten der Modernisierungen befragt werden. Erkennbar war jedoch: Neudeckung des Daches zwischen 2009/2011 gemäß Luftbildern¹⁰ Austausch der Haustür Zeitpunkt nicht bekannt Wärmedämmverbundsystem Zeitpunkt nicht bekannt Teileinbau v. Kunststofffenstern teilw. 2012 Möglicherweise wurden teilweise die Fenster und die Haustür sowie das Wärmedämmverbundsystem zeitgleich mit dem Dach getauscht bzw. angebracht. Detaillierte Angaben hierzu liegen nicht vor und der Eigentümer hat diesbezüglich keine Angaben gemacht.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Einspanner (im Erdgeschoss Zweispänner), kein Aufzug	
Stellplätze:	nicht vorhanden und über das eigene Grundstück ist die Gartenfläche nicht erreichbar. Somit sind auf dem eigenen Grundstück keine Stellplätze möglich.	
Aufteilung lt. Plan:	Kellergeschoss Erdgeschoss 1. Obergeschoss 2. Obergeschoss Dachgeschoss	Vollkeller, Mieterkeller 2 Wohnungen 2 Wohnungen (vermutlich 1 Wohnung vorhanden) 2 Wohnungen (vermutlich 1 Wohnung vorhanden) 1 Wohnung, Abstellen (vermutlich 1 Wohnung vorhanden)

¹⁰ Quelle: [

2.6.1 Rohbau

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Baubeschreibung allein auf äußerer Inaugenscheinnahme, den eingeholten Plänen und hier getroffenen Annahmen beruht.

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	örtlich gegossene Betondecke
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	nicht bekannt; bei Holzbalkendecke Gefahr der Balkenkopffäule gegeben
Treppe:	Betontreppe mit Betonstufen, Kunststeinstufen, gemauerte Brüstung ohne Handlauf	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht	
Dachabdichtung:	Satteldach -	Pfannendeckung
Gauben:	Giebelgauben	
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech – im Wärmedämmverbundsystem eingelassen	
Fassade:	Wärmeverbundsystem	

2.6.2 Ausbau

Zu dem Ausbau und der Qualität des Ausbaus der Wohnungen können hier keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. In der Wertermittlung wird ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt. Dies bedeutet:

- vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen –Wärmedämmverbundsystem unbekannter Zeitpunkt, Außentür, Wohnungstüren, Neueindeckung des Daches, Austausch einzelner Fenster - waren erkennbar und im Bereich Ausbau werden vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen unterstellt
- übliche Instandhaltung und übliche Ausstattung wird unterstellt

Ausstattung

Haustür:	Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster
Wandoberflächen:	Putz, Anstrich, Tapeten / Nassbereich gefliest - Annahme
Boden:	Laminat, PVC / Fliesen - Annahme
Deckenflächen:	Annahme Putz, Anstrich, Tapeten - Annahme
Innentüren:	einfache Holztüren in Holzumfassungszargen - Annahme
Sanitär	
Bad:	Dusche oder Wanne, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt und Warmwasser - Annahme
Küche:	Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich - Annahme
Technik	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventil in jedem Raum mit Außenwänden - Annahme
Elektroinstallation:	bauzeittypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen – Annahme erkennbar waren veraltete Elektro-Unterverteilungen im Treppenhaus

Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

Aufgrund der stark eingeschränkten Möglichkeiten bei der Ortsbesichtigung konnten keine besonderen Bauteile erkannt werden. Es erfolgte kein besonderer Ansatz.

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 - wird unterstellt
		– Anschluss an die Telekommunikation
Garten:	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich. Der Garten ist insgesamt verwildert und hier ist eine Neuanlage erforderlich. Im Gartenbereich sind alte Autos abgestellt. Im hinteren Bereich befindet sich noch eine improvisierte Überdachung aus Holz und ein Betonpodest. Diese Bauteile wirken nicht wertig und bleiben ohne weiteren Wertansatz.	
Einfriedungen:	Mauern, Holzflechtzaun, Stahlgitterzaun - uneinheitlich und ohne besonderen Wertansatz	

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, können hier nur die Schäden aufgeführt werden, die von außen und im Treppenhaus ersichtlich waren. Neben einigen kleineren notwendigen Maßnahmen waren folgende Schäden bei der Ortsbesichtigung erkennbar: - veraltete Elektro-Unterverteilungen im Treppenhaus - lose Schindeln im Bereich des Kaminkopfes - verwilderter Garten Zusammenfassend ist soweit erkennbar ein weitestgehend altersgerechter Zustand mit vereinzelten Modernisierungsmaßnahmen erkennbar gewesen. Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.
Schadstoffe in den Baustoffen:	Bis in die 1990er Jahre wurden häufig Baustoffe und Kleber verwendet, die ebenfalls asbesthaltig sind oder andere inzwischen als gesundheitsgefährdend eingestufte Substanzen beinhalten. Weiter ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass auch andere Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden, und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Konkrete Hinweise konnten jedoch bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Dies unter anderem weil keine Innenbesichtigung möglich war. Von hier erfolgt nur der Hinweis!

Energetische Situation:	Bei der Ortsbesichtigung war erkennbar, dass - das Dach neu gedeckt wurde – ob hierbei auch eine Wärmedämmung eingebracht wurde ist nicht bekannt - die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet wurde - die Fenster zumindest teilw. ausgetauscht wurden Der genaue Zeitpunkt ist jedoch nicht bekannt und wird hier auf ca. 2009 bis 2012 geschätzt. Informationen zu der Heizung liegen nicht vor.
Drittverwendungsfähigkeit:	Das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück 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 Nutzung durch einen Dritten sind neben dem fehlenden Außenbezug in der Dachgeschosswohnung keine Einschränkungen erkennbar gewesen.
Beurteilung	Einfaches kleines Mehrfamilienhaus aus den 1940er Jahren (Wiederaufbau) mit einer schlichten Fassadenaufteilung mit einem mittig betonten Treppenhaus und Zwerchhaus. Die Gartenfassade ist schlicht mit Loggien gestaltet. Zu der Aufteilung und der Qualität der Ausstattung können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussagen gemacht werden. Die Pläne zum Wiederaufbau sind offensichtlich überholt, da im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss jeweils nur ein Eingang vom Treppenhaus vorhanden ist. Insgesamt handelt es sich nach äußeren Eindrücken um ein zweckmäßiges und einfach gestaltetes Mehrfamilienhaus.

2.7 Flächen- und Massenangaben

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

Grundstück

427 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 Ortsbeachtung 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) Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss	15,12 m x	9,40 m =	142 m ²
Erdgeschoss	15,12 m x	10,85 m =	164 m ²
	7,75 m x	0,12 m =	1 m ²
	3,24 m x	0,50 m =	2 m ²
Summe Erdgeschoss			167 m ²
1. Obergeschoss	15,12 m x	10,85 m =	164 m ²
	7,75 m x	0,12 m =	1 m ²
	3,24 m x	0,50 m =	2 m ²
Summe 1. Obergeschoss			167 m ²
2. Obergeschoss	15,12 m x	10,85 m =	164 m ²
	7,75 m x	0,12 m =	1 m ²
	3,24 m x	0,50 m =	2 m ²
Summe 2. Obergeschoss			167 m ²
Dachgeschoss	15,12 m x	9,40 m =	142 m ²
	7,75 m x	0,12 m =	1 m ²
	3,24 m x	0,50 m =	2 m ²
Summe Dachgeschoss			145 m ²
Summe BGF gesamt			788 m²

2.7.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	142 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	167 m ² x	1,00 =	167 m ²
1. Obergeschoss	167 m ² x	1,00 =	167 m ²
2. Obergeschoss	167 m ² x	1,00 =	167 m ²
Dachgeschoss	145 m ² x	0,00 =	0 m ²
			501 m ² / 427 m ² = 1,2

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.

In diesem Fall handelt es sich bei dem Dachgeschoss **nicht** um ein Vollgeschoss und wird folglich nicht in der GFZ angerechnet!

Die 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 GFZ ist nicht zulässig!

2.7.3 Wohnfläche

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Wohnfläche nicht geprüft werden konnte. Dies wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale „fehlende Innenbesichtigung“ berücksichtigt.

Die Wohnfläche wird auf Basis der Pläne der eingeholten Bauantragsunterlagen ermittelt. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Das möglicherweise vollständig ausgebaute Dachgeschoss ist hierin nicht enthalten. Weiter kann zu der Wandoberfläche keine Aussage gemacht werden, sodass hier ein pauschaler Putzabzug in Höhe von 3% in Anlehnung an die II. BV vorgenommen wird.

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss rechts				Faktor	
Flur	1,20 m	x	2,12 m	x 0,97 =	2,47 m ²
WC	1,20 m	x	1,76 m	x 0,97 =	2,05 m ²
Küche	4,50 m	x	4,00 m	x 0,97 =	17,46 m ²
	0,88 m	x	0,88 m	x -0,97 =	-0,75 m ²
Abstellen	0,76 m	x	0,76 m	x 0,97 =	0,56 m ²
Schlafen	3,08 m	x	4,00 m	x 0,97 =	11,95 m ²
Kind	3,08 m	x	4,12 m	x 0,97 =	12,31 m ²
Loggia	5,87 m	x	1,45 m	x 0,25 =	2,13 m ²
Summe Erdgeschoss rechts					48,17 m ²
Erdgeschoss links					
Erdgeschoss links wie Erdgeschoss rechts					48,17 m ²
Summe Erdgeschoss links					48,17 m ²
1. Obergeschoss rechts				Faktor	
Flur	1,20 m	x	2,12 m	x 0,97 =	2,47 m ²
WC	1,20 m	x	1,76 m	x 0,97 =	2,05 m ²
Küche	4,60 m	x	4,00 m	x 0,97 =	17,85 m ²
	0,88 m	x	0,88 m	x -0,97 =	-0,75 m ²
Abstellen	0,76 m	x	0,76 m	x 0,97 =	0,56 m ²
Schlafen	3,50 m	x	4,00 m	x 0,97 =	13,58 m ²
Kind	3,50 m	x	4,12 m	x 0,97 =	13,99 m ²
Loggia	5,97 m	x	1,45 m	x 0,25 =	2,16 m ²
Summe 1. Obergeschoss rechts					51,91 m ²
1. Obergeschoss links wie 1. Obergeschoss rechts					51,91 m ²
2. Obergeschoss rechts wie 1. Obergeschoss rechts					51,91 m ²
2. Obergeschoss links wie 1. Obergeschoss rechts					51,91 m ²
Summe					155,72 m ²
Dachgeschoss				Faktor	
Flur	1,20 m	x	2,12 m	x 0,97 =	2,47 m ²
WC (*)	1,20 m	x	0,26 m	x 0,97 =	0,30 m ²
Küche (*)	4,60 m	x	2,50 m	x 0,97 =	11,16 m ²
Schlafen (*)	3,50 m	x	2,50 m	x 0,97 =	8,49 m ²
Schlafen (*)	3,50 m	x	2,74 m	x 0,97 =	9,30 m ²
	2,00 m	x	1,50 m	x 0,97 =	2,91 m ²
Schlafen (*)	3,50 m	x	2,74 m	x 0,97 =	9,30 m ²
	2,00 m	x	1,50 m	x 0,97 =	2,91 m ²
Summe Dachgeschoss					46,84 m ²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)					351,00 m ²

Die mit (*) gekennzeichneten Räume haben Dachschrägen. Hierbei werden Flächen unter 1 m nicht angerechnet und die Flächen zwischen 1 m und 2 m zu 50%. Die Höhe wurde aus den Plänen abgemessen. Hierbei handelt es sich um eine theoretische Flächenberechnung, die von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann.

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

Wohnflächenfaktoren

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden.

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF = (351 m² / 788 m²) 0,45

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF = (351 m² / 646 m²) 0,54

Die Wohnflächenfaktoren liegen im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Es handelt sich um einen Faktor, der eine ineffiziente Bauweise darstellt. Erklärt werden kann dies, da die Loggien zu 100% in die BGF-Berechnungen einfließt aber nur zu 25% in die Wohnfläche. Das Dachgeschoss ist gemäß den Plandarstellungen nur teilweise ausgebaut, fließt aber auch zu 100% in die BGF-Berechnung ein.

Der Wohnflächenfaktor für das Regelgeschoss ohne Loggien beträgt rd. 0,73¹¹ und liegt im Bereich von plausiblen Spannen.

¹¹ 104 m²/142 m² = 0,73

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungstichtag besteht eine gute - jedoch im Vergleich zu den Vorjahren - abnehmende Nachfrage nach Immobilien, wobei die Krisenereignisse zum Wertermittlungstichtag 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.

Auch haben sich die Suchkriterien deutlich geändert. Insbesondere ältere größere und in der Regel energieintensive Objekte mit einem erhöhten Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf sind nur noch mit erhöhten Preisabschlägen auf dem Markt zu platzieren. Stark nachgefragt hingegen sind jüngere, energetisch berechenbare Immobilien.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Mehrfamilienhäuser als Alternative
- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger
- an dem Mehrfamilienhaus wurden bereits vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt

Schwächen:

- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet
- Das Objekt befindet sich in einer einfachen Wohnlage am Rande von Gelsenkirchen im Stadtteil Beckhausen, einem schwächer nachgefragten Stadtteil in Gelsenkirchen.
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug in der Dachgeschosswohnung
- technisch teils deutlich veraltet
- keine Stellplätze auf dem Grundstück möglich

Chancen:

- Allgemeines Wertsteigerungspotenzial/Wertsicherung, da aufgrund der wirtschaftlichen Lage zum Wertermittlungstichtag eine erhöhte Nachfrage nach Sachwerten besteht. Die Angst vor einer Inflation treibt Anleger in die Sachwerte.
- langfristige Altersabsicherung

Bedrohungen:

- beginnende Befürchtungen vor einer Rezession
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung/ Modernisierung
- erhöhtes Kostenrisiko bei einer Instandsetzung aufgrund des Baujahres und der damaligen Baukonstruktion
- veralteter Genehmigungsstand und zwischenzeitliche Umbauten, die nicht dokumentiert sind
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungstichtag steigende Baupreise und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- steigende Finanzierungszinsen zum Wertermittlungstichtag

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie insgesamt eine normale Marktgängigkeit erwartet, weil die Risiken bezüglich der nicht ermöglichten Innenbe-sichtigung bei der Wertableitung mit einem Risikoabschlag berücksichtigt werden.

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.¹²

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.

¹² § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Mehrfamilienhäuser werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren beurteilt, da bei diesen Objekten die nachhaltig zu erzielenden Erträge und keine individuellen Motive bei einer Kaufentscheidung im Vordergrund stehen. Dies ist auch bei dem zu bewertenden Objekt der Fall.

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 Wertermittlungstichtagen 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 2022¹³ 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

¹³ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 71

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Ertragswertmodell ¹⁴ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden und somit kann auch der Modernisierungsgrad nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden.

Jedoch konnten bei der Ortsbesichtigung zumindest länger zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen erkannt werden, sodass hier eine Restnutzungsdauer von 28 Jahren geschätzt wird. Das Risiko, dass ein abweichender Zustand tatsächlich vorhanden ist, wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2022
Baujahr (Wiederaufbau)	1949
tatsächliches Alter (Wiederaufbau)	73 Jahre
fiktives Baujahr	1970
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	52 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	28 Jahre

¹⁴ 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	96	174	Gebäude- und Freifläche	427 m ²

Gesamtgröße **427 m²**

Bodenrichtwert **170 €/m²**

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

Koeffizient Richtwertgrundstück	0,6 =	0,78	
Koeffizient Bewertungsgrundstück	1,2 =	1,10	
Bodenwert (€/m ²)	170 €/m ² x	1,10 /	0,78 =

Bodenwertansatz (€/m²) gerundet **240 €/m²**

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	427 m ²		
Bodenwertansatz	240 €/m ²		
	240 €/m ² x	427 m ² =	102.480 €
Rundung			- 480 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			102.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45899
Gemarkungsname	Buer
Ortsteil	Beckhausen
Bodenrichtwertnummer	606200
Bodenrichtwert	170 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	0,6
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	Flurstraße

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

Die Bodenrichtwerte werden gemäß mündlicher Auskunft des Gutachterausschusses nicht wie üblich auf Basis der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) nach der Bodenrichtwertlinie umgerechnet, sondern nach der tatsächlich vorhandenen Geschossflächenzahl (GFZ) nach der BauNVO. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

3.3 Sachwertermittlung

Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist nach geltender ImmoWertV eine Marktanpassung vorzunehmen, um das Marktverhalten zum Wertermittlungsstichtag abbilden zu können. Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser wurden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Auch eigene Faktoren konnten nicht aus eigenen Daten hergeleitet werden, sodass hier kein Sachwert ermittelt werden kann, aus dem Rückschlüsse zum Verkehrswert zulässig wären.

Hier wird auf die Darstellung des Sachwertverfahrens verzichtet.

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		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Erdgeschoss rechts	W	48,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,60 €/m ²	268,80 €
Erdgeschoss links	W	48,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,60 €/m ²	268,80 €
1. Obergeschoss rechts	W	52,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,55 €/m ²	288,60 €
1. Obergeschoss links	W	52,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,55 €/m ²	288,60 €
2. Obergeschoss rechts	W	52,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,55 €/m ²	288,60 €
2. Obergeschoss links	W	52,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,55 €/m ²	288,60 €
Dachgeschoss	W	47,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,50 €/m ²	258,50 €
		351,0 m²	ø 0,00 €/m²	0,00 €	ø 5,56 €/m²	1.950,50 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen 1.950,50 €

marktübliche Mieterträge monatlich gesamt 1.950,50 €

marktüblicher jährlicher Rohertrag 1.950,50 € x 12 rd. 23.406 €

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. Augenscheinlich sind die Wohnungen im Erdgeschoss unvermietet und die Wohnungen im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss vermietet. Die Wohnung im Dachgeschoss wird gemäß Angabe auf dem Klingelschild von dem Eigentümer genutzt.

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.

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann die marktübliche Miete nicht objektiv bestimmt werden. Für die Ertragswertermittlung wird die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete angenommen und an die Geschosslage angepasst. Bei Abweichungen von dem Normobjekt sind Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Gruppe II Baujahresklasse 1949 - 1956

Wohnungsgröße B >40 bis 60 m²

Spanne / Mittelwert	5,20 €/m ² - 5,90 €/m ² / 5,55 €/m²
Erdgeschoss	<u>+ 0,04 €/m²</u>
ortsübliche Vergleichsmiete	5,59 €/m ²
gerundet auf 0,05 €/m ²	5,60 €/m²
Spanne / Mittelwert	5,20 €/m ² - 5,90 €/m ² / 5,55 €/m²
1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss	<u>+ 0,00 €/m²</u>
ortsübliche Vergleichsmiete	5,55 €/m ²
gerundet auf 0,05 €/m ²	5,55 €/m²
Spanne / Mittelwert	5,20 €/m ² - 5,90 €/m ² / 5,55 €/m²
Dachgeschoss	<u>- 0,06 €/m²</u>
ortsübliche Vergleichsmiete	5,49 €/m ²
gerundet auf 0,05 €/m ²	5,50 €/m²

Angebotsmieten (Internetportale)

Um die Wohnungsgrößen zu berücksichtigen wurde die Suche auf 40 m² bis 70 m² eingegrenzt. In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichswohnungen liegt hierbei von 44 m² bis 69 m² und die Mietspanne beträgt nach Eliminierung der Ausreißer von 4,82 €/m² bis 6,92 €/m² im Mittel bei 6,09 €/m².

Mittlere Angebotsmiete **6,09 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblicher Rohertrag angesetzt.

Erdgeschoss	5,60 €/m ²
1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss	5,55 €/m ²
Dachgeschoss	5,50 €/m ²

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				23.406 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	351 m²	x	12,20 €/m²	= 4.282 €
Verwaltung				
Wohnflächen	7 WE	x	312 €/WE	= 2.184 €
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von	23.406 €	=	468 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 6.934 €
entspricht ca. 30% des jährlichen Rohertrages				
jährlicher Reinertrag				16.472 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	4,00% von	102.000 €	=	- 4.080 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				12.392 €
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 28 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,00%				
			=	16,66
Ertrag der baulichen Anlagen	12.392 €	x	16,66	= 206.451 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				102.000 €
Zwischensumme				308.451 €
Rundung				-451 €
vorläufiger Ertragswert				308.000 €
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von	308.000 €	=	0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				308.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung gemäß Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2022 Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 ¹⁵

Instandhaltungskosten:	je m ² Wfl.	12,20 €
Verwaltungskosten:	je Wohnung	312 €
Mietausfallwagnis:	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. **30%** 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 28 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **28 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2019-2021 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht ¹⁶:

Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20% des Rohertrages	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
	80	4,37		468		797		5,12		28,83		12,31		28	
		1,71	7,13	135	1.602	464	1.273	4,19	6,32	22,00	34,00	8,05	17,79	13	56
Konfidenz-Intervall		4,08 – 4,65		417 - 520		756 - 839		5,02 – 5,23		28,26 – 29,39		11,79 - 12,82		26 - 30	
Standardabweichung		1,28		231		186		0,48		2,54		2,31		9	

¹⁵ vgl. Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 75 bis 77

¹⁶ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; 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

Marktdimension: Unklare Tendenzen. Bedingt durch die politischen Ereignisse und den Änderungen auf dem Finanzmarkt ist der Markt unstet geworden. Die Unsicherheiten sind deutlich gestiegen.	↑
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche ist größer als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↓
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist niedriger als die geschätzte Objektmiete.	↑
Bewirtschaftungskosten: Die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten bei der Auswertung sind vergleichbar mit den angesetzten Bewirtschaftungskosten.	↔
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist vergleichbar mit der Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↔
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.	↔
Auswertungsbasis: Der Liegenschaftszins wurde für Objekte mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20% ausgewertet. Es handelt sich um ein reines Mehrfamilienhaus mit wohnwirtschaftlicher Nutzung.	↓

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 nach äußeren Eindrücken um ein zweckmäßiges und einfach gestaltetes Mehrfamilienhaus.	↔
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist soweit erkennbar ein weitestgehend altersgerechter Zustand mit vereinzelten Modernisierungsmaßnahmen erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↓
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie insgesamt eine normale Marktgängigkeit erwartet, weil die Risiken bezüglich der nicht ermöglichten Innenbesichtigung bei der Wertableitung mit einem Risikoabschlag berücksichtigt werden.	↔

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 4% und einer Restnutzungsdauer von $n = 28$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	4%
---	----

- ↑↑ 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 einem durchschnittlichen Mehrfamilienhaus ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
 ↓ geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein geringeres Risiko
 ↓↓ deutlich geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich geringeres Risiko

Zusätzliche Marktanpassung

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

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

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	308.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	13,16
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	877 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	587 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	261 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

In dem Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2022 wurden Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20% des Rohertrages aus den Geschäftsjahren 2020 und 2021 ausgewertet und veröffentlicht¹⁷.

	n	Ø ber. GKP		Ø Gfl		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Gebäudepreis	
		€		m ²		m ²		€/m ² / WF		€/m ² / WF	
Baujahr bis 1949		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	43	329.791		543		430		797		574	
		100.000	739.500	172	1.896	135	1.066	269	1.849	-98	1.552
Konfidenz-Intervall		286.637 – 372.944				437 - 649				378 – 482	
Standardabweichung		140.220				345				168	

¹⁷ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 57

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, fehlende Innenbesichtigung	- 30.800 €
Neuanlage Außenanlagen	-5.000 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 35.800 €

Altmerkmale und Schäden, fehlende Innenbesichtigung

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

- veraltete Elektro-Unterverteilungen im Treppenhaus
- lose Schindeln im Bereich des Kaminkopfes
- verwilderter Garten

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

Das Mehrfamilienhaus konnte nicht besichtigt werden. Hierfür erfolgt ein Risikoabschlag. Dieses wegen evtl. nicht erkannter Schäden und Instandhaltungsrückstände sowie evtl. nicht fertiggestellter Ausbauarbeiten. Des Weiteren ist die Nutzung des Dachgeschosses nicht eindeutig und hier besteht die Gefahr, dass weitere Planungs- und Genehmigungskosten anfallen. Nach äußerem Augenschein erscheint hier ein solcher Abschlag in Höhe von 10% des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes als angemessen und erforderlich. Dieser Abschlag berücksichtigt auch das Risiko von ungenehmigten Umbauten.

Ansatz (Abschlag): 10% von 308.000 € = **- 30.800 €**
entspricht 88 €/m² Wfl.

Neuanlage Außenanlagen

Der Garten befindet sich in einem verwilderten Zustand. Hier wird eine Neuanlage als erforderlich angesehen. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen Vorteilsausgleich „neu für alt“.

Ansatz (Abschlag): **- 5.000 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Mehrfamilienhäuser werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren beurteilt, da bei diesen Objekten die nachhaltig zu erzielenden Erträge und keine individuellen Motive bei einer Kaufentscheidung im Vordergrund stehen. Dies ist auch bei dem zu bewertenden Objekt der Fall.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	308.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 35.800 €
Ertragswert	272.200 €
Rundung	- 200 €
Ermittelter Verkehrswert	272.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	775 €/m ²
Bodenwertanteil	38%
jährlicher Rohertrag	23.406 €
jährlicher Reinertrag	16.472 €
Rohertragsfaktor	11,62
Anfangsrendite	4,98%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Sutumerfeldstraße 23 in 45899 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 12.09.2022 gerundet	272.000 €
---------------------	----------------------------------	------------------

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die genaue Vermietungssituation konnte nicht geklärt werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde und der Eigentümer keine diesbezüglichen Angaben gemacht hat.
Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind die Wohnungen im Erdgeschoss vermutlich leerstehend und ungenutzt, die Wohnungen im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss vermutlich vermietet und die Wohnung im Dachgeschoss wird vermutlich von dem Eigentümer (Namensidentität auf dem Klingelschild) genutzt.
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 25.10.2022 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 Sutumerfeldstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 18.10.2022 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 11.08.2022 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 04.08.2022 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.

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

Marl, den 05.12.2022

5 ANLAGEN
