

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. BIL-1123-WE1

für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 1** im Erdgeschoss mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht
an der Garage Nr. 1

Röttgersweg 27, 45896 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 043/22**

zum Stichtag 06.09.2023

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert

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

32.000 €

Marl, den 04.12.2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	7
2.2 Mikrolage Röttgersweg	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	22
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)	37
4 VERKEHRSWERT	39
4.1 Verfahrenswahl	39
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	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. Urkunden	
5.8. Auskunft aus der Denkmalliste	
5.9. Auskunft Planungsrecht	
5.10. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Sondereigentum Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss und Garage	
Ortstermin		06.09.2023
Wertermittlungsstichtag		06.09.2023
Objektadresse	Röttgersweg 27 45896 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstück	35 / 245	
Objektinformationen	Baujahr	1912
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1955
	wesentliche Umbauten	1970, 1973
	Alter	111 Jahre
	fiktives Alter	68 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	12 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	411 m ²
	bebaute Fläche Gebäude	177 m ²
	Geschossfläche	708 m ²
	Bruttogrundfläche	885 m ²
	Wohnfläche	96 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	165 €/m ²
	angepasster Bodenwert	279 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	115.000 €
	Bodenwert (anteilig)	23.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	63.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	63.000 €
	(Rohertragsfaktor 9,73)	
	Wertanpassung boG	- 30.750 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Rundung	- 250 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	32.000 €
	(Rohertragsfaktor 4,94)	
Ermittelter Verkehrswert		32.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber: Frau Hutmacher
 Amtsgericht Gelsenkirchen
 Bochumer Straße 79
 45886 Gelsenkirchen

Aktenzeichen: 005 K 043/22
 Auftrag vom: 05.05.2023

Auftrag: Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 203/1000stel Mit-
 eigentumsanteils an dem Grundstück Röttgersweg 27, 45896 Gelsenkir-
 chen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdge-
 schoss mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 1.
 Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.

Objekt: Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht
 an der Garage Nr. 1
 Röttgersweg 27
 45896 Gelsenkirchen

Grundbuch: Amtsgericht Gelsenkirchen
 Grundbuch von Buer
 Blatt Nr. 29276

Kataster: Gemarkung Buer
 Flur 35
 Flurstück 245

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

Ortstermin: Der Ortstermin hat stattgefunden am: 06.09.2023
 Teilnehmer:
 - der Sachverständige Tettenborn

Auf Wunsch des Rechtsanwalts des Eigentümers wurde der 1. Ortstermin
 verschoben. Der Eigentümer oder ein Vertreter des Eigentümers haben den
 2. Ortstermin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht
 wahrgenommen. Bei dem Ersatztermin war das Mehrfamilienhaus unver-
 schlossen und nicht verschließbar.

Bei der Ortsbesichtigung am 06.09.2023 wurde die Möglichkeit genutzt, das
 Treppenhaus und die allgemeinen Kellerräume in Augenschein zu nehmen.
 Die Wohnungseingangstür wurde trotz Klingelanforderung und Klopfen nicht
 geöffnet und Mieter wurden beim Ortstermin nicht angetroffen. Eine Innen-
 besichtigung war nicht möglich. Die Garage konnte ebenfalls nicht besichtigt
 werden. Augenscheinlich ist die Eigentumswohnung ungenutzt.

Bei dem Ortstermin konnten die zugänglichen Bereiche, die Außenanlagen
 und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden.

Nach einem Schreiben des Gerichts erfolgt nun die Bewertung aufgrund der äußeren und teilw. inneren Inaugenscheinnahme und nach Aktenlage, da der Schuldner sich nicht innerhalb einer Frist gemeldet hat, um einen erneuten Ortstermin zu vereinbaren.

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung der Wohnung muss in dem Gutachten mehrfach auf Annahmen zurückgegriffen werden. Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 06.09.2023
 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

Unterlagen:

Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 05.05.2023
- Grundbuchauszug vom 09.05.2023

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 31.01.1970
- Bewilligungsurkunde vom 28.10.2019
- Teilungserklärung vom 21.03.2011
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.03.2011
- Pläne der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.02.2011
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.06.2023
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 14.06.2023
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 11.06.2023
- Auskunft zu den Baulasten vom 01.06.2023
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 12.06.2023
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 19.06.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 06.06.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 23.11.2023
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 23.11.2023
- Bauakte am 21.08.2023

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 03.05.1911
- Rohbauabnahme vom 21.08.1911
- Gebrauchsabnahmeschein vom 03.11.1911
- Bauschein vom 25.04.1912
- Gebrauchsabnahmeschein vom 25.09.1912
- Bauschein Entwässerung vom 16.08.1930
- Baugenehmigung für 5 Garagen vom 10.03.1971
- Schlussabnahmeschein vom 26.01.1972
- Baugenehmigung Umbau Ladenlokale Erdgeschoss vom 21.01.1971
- Schlussabnahmeschein vom 08.10.1971
- Baugenehmigung Umbau des Wohnhauses vom 01.04.1974
- Schlussabnahme vom 16.09.1983

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.

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.

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

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

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34) geändert.
- ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
- 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 100 Seiten, inklusive 10 Anlagen und 14 Fotos und wurde in 4-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

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

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: 5,8%; NRW: 7,4%; Stadt Gelsenkirchen: 15,1% (8/2023)
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-jährige) und die Familiengründer (25- bis 44-jährige) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p>

Immobilienmarkt:

Der Ukrainekrieg prägt das soziale und wirtschaftliche Leben. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im Bereich erhöhter Inflationsraten, die sich nach einem Rekordanstieg wieder abschwächen, aber im Vergleich zu den Vorjahren immer noch auf einem hohen Niveau sind.

Der Bulwiengesa–Immobilienindex 2022 stieg um 4,4% (Vorjahr 4,6%). Hierbei stieg das Segment der Wohnimmobilien gegenüber den Vorjahren immer noch. In erster Linie stiegen die Mieten, die Kaufpreise gaben leicht nach. Die Differenz zwischen Immobilienindex und Inflation wird deutlich negativ. 1a Handelsimmobilien hingegen sind seit nun mehr 5 Jahren rückläufig.

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. Ertragsorientierte Immobilien zeigten überwiegend einen Seitwärtstrend und das Angebot in diesem Bereich hat sich vergrößert.

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

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

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.

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

Die Mietentwicklung wird in vielen Quellen kritisch gesehen. So wird erwartet, dass die Mieten im unteren Bereich stagnieren. Die Neumieten (Median) liegen gemäß Auswertungen der NRW Bank² bei 9,20 €/m² (fallend) und für Bestandsimmobilien in der Weitervermietung bei 6,00 €/m² (steigend) und somit unterhalb der übrigen Städte im Ruhrgebiet. Aufgrund des für eine Großstadt verhältnismäßig hohen Angebots von Mietwohnungen wird hier kein signifikantes Mietsteigerungspotenzial gesehen.

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

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

2.3 Grundstück

Flurstück:	245
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einer Gargenzeile bebaut und nach dem WEG in 7 Eigentumswohnungen aufgeteilt worden.
Größe:	411 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	rechteckig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 14 m, mittlere Tiefe ca. 29 m
Grundstücksausrichtung:	zur Ostseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Hoffläche ist zur Westseite ausgerichtet; Gartenflächen sind nicht vorhanden
Bewuchs:	kein Bewuchs vorhanden
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	Lärm oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Internetportals der Stadt Gelsenkirchen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. ⁴ Tagsüber kann es bedingt durch die Schule zu Lärmimmissionen kommen (Bringen, Holen der Schüler sowie durch die Schüler selbst).
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 14.06.2023 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Im Vest / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld 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. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in dem Bereich kein Bergbau dokumentiert sei. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht zu rechnen.

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%20Claerm_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%20Claerm_strassenverkehr(-322000)#/)]; abgerufen am 23.11.2023

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 06.06.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete ⁵ :	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 besonders gekennzeichnet ⁶ .
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁵ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>]; abgerufen am 23.11.2023

⁶ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#]; abgerufen am 23.11.2023

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 23.11.2023 nach dem Fluchtlinienplan Nr. 27/7/11, der am 04.10.1911 förmlich festgelegt wurde und weiterhin Rechtskraft besitzt. Der Fluchtlinienplan stellt die Baulinie zum Röttgersweg dar. Die übrigen Parameter richten sich nach der näheren Umgebung. Das bedeutet, dass sich das Baurecht im Wesentlichen nach § 34 BauGB richtet 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 bzw. ist überdurchschnittlich baulich ausgenutzt.</p> <p>Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 185 liegt, den der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 25.04.1966 als Entwurf gefasst hat. Das Verfahren ist jedoch nicht weitergeführt worden.</p>
Besonderes Städtebaurecht:	Gemäß einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 23.11.2023 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Bereich von weiteren städtebaulichen Satzungen.
Informelle Planungen:	Laut Auskunft beim örtlichen Stadtplanungsamt bestehen für das zu bewertende Grundstück bzw. den Einwirkungsbereich seiner Umgebung keine informellen Planabsichten (z. B. städtebauliche Konzepte) oder sonstige planerischen Umstände.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 11.06.2023 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:	<p>Am 21.08.2023 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen sind teils nicht leserlich (Handschrift/Sütterlinschrift). Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:</p> <table> <tr> <td>Baugenehmigung</td> <td>vom 03.05.1911</td> </tr> <tr> <td>Rohbauabnahme</td> <td>vom 21.08.1911</td> </tr> <tr> <td>Gebrauchsabnahmeschein</td> <td>vom 03.11.1911</td> </tr> </table>	Baugenehmigung	vom 03.05.1911	Rohbauabnahme	vom 21.08.1911	Gebrauchsabnahmeschein	vom 03.11.1911
Baugenehmigung	vom 03.05.1911						
Rohbauabnahme	vom 21.08.1911						
Gebrauchsabnahmeschein	vom 03.11.1911						

Baugenehmigung (Zweck nicht leserlich)

Bauschein Nr. IVa 788 vom 25.04.1912

Gebrauchsabnahmeschein vom 25.09.1912

Baugenehmigung Entwässerung

Bauschein Nr. VII D Nr. 368.507 vom 16.08.1930

Baugenehmigung für 5 Garagen

Baugenehmigung NI 88/70 vom 10.03.1971

Schlussabnahmeschein vom 26.01.1972

Umbau Ladenlokale Erdgeschoss in eine Wohnung

Baugenehmigung NI 237/70 vom 21.01.1971

Schlussabnahmeschein vom 08.10.1971

Einbau einer Ölheizung

1970

Baugenehmigung Umbau des Wohnhauses

Baugenehmigung Nr. 3695-73-n vom 01.04.1974

Schlussabnahme vom 16.09.1983

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen soweit erkennbar augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein. Da keine Innenbesichtigung der Wohnung zugelassen wurde, kann über Veränderungen innerhalb der Wohnung keine Aussage gemacht 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 01.06.2023 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 12.06.2023 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 können aufgrund der nicht zugelassen Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden.

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

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 19.06.2023 ist das Gebäude Röttgersweg 27 nicht in der Denkmalliste eingetragen.

In dem Schreiben heißt es weiter:

„Allerdings ist es als Teil der Wohnhaussiedlung „Brennenkampstraße - Ottestraße - Heckenstraße - Im Bockenfeld – Howeg“ unter der Inventarnummer I-193 als potentiell Denkmal inventarisiert, das heißt, die Denkmalwertüberprüfung ist noch nicht abgeschlossen. Bei geplanten Veränderungen an dem Gebäude Gelsenkirchen, Röttgersweg 27 ist die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.“

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.	29276
	letzte Änderung	vom 26.08.2022, Ausdruck vom 09.05.2023

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. 203/1000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	35	245	Gebäude- und Freifläche	411 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst Abstellraum im Kellergeschoss. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde das Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 1 des Aufteilungsplans zugeordnet.

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**
Eine Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Buer Band 154 Blatt 4799 eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Buer Flur 35 Flurstück 244.
Vorbehalten bleibt der Vorrang für Hypotheken oder Grundschulden von insgesamt 61.355,03 € nebst bis zu zwölf 12% Jahreszinsen zur mehrfachen Ausnutzung.
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 31.01.1970 mit dem Bemerkungen eingetragen, dass diese Dienstbarkeit im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks vermerkt wurde, in Buer Blatt 1295 am 16.04.1970 und infolge Bildung von Wohnungseigentum übertragen in die Blätter 29276, 29277, 29278, 29279, 29280, 29281, 29282 am 24.08.2011.

lfd. Nr. 2 bis lfd. Nr. 4
gelöscht

lfd. Nr. 5
Auflassungsvormerkung für eine natürliche Person, geboren am 05.09.1970. Bezug: Bewilligung vom 28.10.2019 (UR-Nr. 675/2019, Notar xxx, Wetter.). Es besteht ein Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 112.000 € nebst bis zu 20% Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 10%. Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 5 unter Ausnutzung des hier eingetragenen Rangvorbehaltes. Die Abtretung des gesicherten Anspruchs ist ausgeschlossen. Eingetragen am 13.01.2020.

Ifd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 043/22)

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

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

Teilungserklärung: Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 21.03.2011 eingeholt. In der Teilungserklärung wurden übliche Vereinbarungen getroffen. Besonderheiten, die einen besonderen Werteeinfluss auf die zu bewertende Eigentumswohnung hätten, sind nicht vorhanden.
Nach der Teilungserklärung ist eine Praxis- oder Büronutzung grundsätzlich möglich.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Bei der Ortsbesichtigung war der Eigentümer nicht anwesend und es konnte nicht geklärt werden, ob und wie die Wohnung genutzt wird. Auf Klingelanforderung wurde nicht geöffnet und ein Namensschild war ebenfalls nicht vorhanden. Informationen zu Mietverhältnissen wurden von dem Eigentümer auch auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.

Wohnungsbindung: Nach einer mündlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 23.11.2023 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 WEG-Verwaltung

Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung konnte nicht recherchiert werden und es wird davon ausgegangen, dass keine WEG-Verwaltung vorhanden ist.

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit 7 Eigentumswohnungen III-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss		
Hinweis Schiefelage:	Bei der Ortsbesichtigung war eine Schiefelage des Gebäudes bemerkbar, die wahrscheinlich vom Bergbau herrührt. Die Schiefelage ist in allen Bauteilen bemerkbar.		
Größe:	rd. 96 m ²	Wohnfläche Wohnung Nr. 1	
	rd. 470 m ²	Gesamtwohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann die tatsächliche Nutzung nicht beschrieben werden - augenscheinlich Wohnung		
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen		
Baujahr:	Baujahr:	um 1912	
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare oder recherchierte Um- und Anbauten	1974 Ausbau Dachgeschoss und Änderung der Fassade	
Modernisierungen:	<p>Nennenswerte Modernisierungsmaßnahmen, die Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung haben, konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Zu Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung erkennbare Modernisierungsmaßnahmen liegen länger zurück und sind schon wieder soweit abgenutzt und beschädigt, dass diese vollständig erneut durchgeführt werden müssen.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung konnte erkannt werden, dass das Dach auf der Gartenseite zum Wertermittlungsstichtag durch einen Baum vom Nachbargrundstück beschädigt und instandgesetzt wurde. Der genaue Umfang der Maßnahme ist nicht bekannt. Hier wird unterstellt, dass für die zu bewertende Eigentumswohnung keine Kosten entstehen.</p>		
Instandhaltung:	Die zu besichtigenden Bauteile wurden augenscheinlich nicht im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden seit längerem nicht mehr durchgeführt. Das Mehrfamilienhaus wirkt, soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, vernachlässigt.		
Barrierefreiheit:	nicht gegeben		
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Ein- bis Zweispänner, kein Aufzug		
Stellplätze:	1 Garagenstellplatz		
Aufteilung lt. Plan:	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Technik	Gemeinschaftsräume
	Erdgeschoss	1 Wohnung	
	1. Obergeschoss	2 Wohnungen	
	2. Obergeschoss	2 Wohnungen	
	Dachgeschoss	2 Wohnungen	

2.6.1 Rohbau

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Baubeschreibung allein auf äußerer Inaugenscheinnahme, den Besichtigungsmöglichkeiten der Gemeinschaftsräume (Treppenhaus, Teile des Kellergeschosses) den eingeholten Plänen und hier getroffenen Annahmen beruht.

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise – lt. Bauakte	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	Kappendecke
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk – Annahme
	Decke -	unbekannt bei Holzbalkendecke Gefahr der Balkenkopffäule gegeben
Treppen:	Holztreppe mit PVC Belag, Holzgeländer und Holzhandlauf	
	Stahltreppe mit Gitterroststufen und Stahlhandlauf	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl	
Dachabdichtung:	Pfanneneindeckung	
Gauben:	Flachdachgauben mit bituminöser Abklebung und Zementfaserschindeln	
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Putz, Zementfaserschindeln	

2.6.2 Ausbau

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

- im Bereich Ausbau werden vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen unterstellt
- übliche Instandhaltung wird unterstellt
- übliche Ausstattung wird unterstellt

Ausstattung

Haustür:	älteres geschlossenes Holztürblatt
Wohnungstür:	geschlossenes Holztürblatt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Erdgeschoss mit Kunststoffrollläden, Glasbausteine im Treppenhaus
Boden:	Laminat, PVC / Fliesen - Annahme
Wandoberflächen:	Putz, Anstrich, Tapeten / Nassbereich Fliesen - Annahme
Deckenflächen:	Putz/gespachtelt, Anstrich, Tapeten - Annahme
Innentüren:	einfache Holztüren in Holzumfassungszargen - Annahme
Sanitär	
Bad:	Bad mit Dusche, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme
Küche	Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich – Annahme

Kellergeschoss

Wandoberflächen	Mauerwerk gestrichen (ursprünglich)
Deckenflächen	Kappendecke
Boden	Estrich

Technik	Zu der Haustechnik liegen keine detaillierten Informationen vor. Sichtbar war eine einfache Elektroinstallation mit wenigen Sicherungsautomaten bzw. ausreichender Anzahl an Sicherungsautomaten. Eine Zuordnung zu der Wohnung war nicht möglich. Der Zustand der Elektro-Unterverteilung ist in-standsetzungsbedürftig.
Heizung:	Zentralheizung mit Warmwasserspeicher im Kellergeschoss, vermutlich mit Öl befeuert (lt. Baugenehmigung) aus den Anfang 1990er Jahren - Gehäuse im Bereich der Steuerung ist beschädigt.
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventil in jedem Raum mit Außenwänden - An-nahme
Elektroinstallation:	bauzeittypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen - Annahme

Hinweis: Die obige Baubeschreibung ist nur skizzenhaft und beruht auf äußerer Inaugenscheinnahme, Planunterlagen und Annahmen. Als Anlage 1 ist das Protokoll der Ortsbesichtigung angehängt, das die erkennbaren Eindrücke und die erkennbaren Schäden ausführlicher wiedergibt. Auf diese wird hier ausdrücklich hingewiesen!

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 Telekommunikation -Annahme – Anschluss an das Kabelfernsehen
Hofffläche:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Asphalt befestigt. Die Hofffläche bietet keine Aufenthaltsqualität und war zum Wertermittlungsstichtag vermüllt. Nennenswerte Grünflächen waren nicht vorhanden und Sondernutzungsrechte an Freiflächen wurden nicht vergeben.	
Einfriedigungen:	Mauern, Gebäude	

2.6.4 Nebengebäude

Garage	individuell errichtete Garage als Teil einer Garagenzeile bestehend aus 5 Garagen	
	Die Garage konnte bei der Ortsbesichtigung nur von außen in Augenschein genommen werden. Die Baubeschreibung stammt aus den Genehmigungsunterlagen. Es konnte nicht geprüft werden, ob die Baubeschreibung zum Bauantrag auch so umgesetzt wurde.	
Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise - erkennbar und lt. Baubeschreibung	
	Wände -	massives Mauerwerk -lt. Baubeschreibung
	Decke -	Betondecke - lt. Baubeschreibung
Dach:	Flachdach	
Dachabdichtung:	bituminöse Abdichtung - erkennbar und lt. Baubeschreibung	
Fassade:	Mauerwerk gestrichen	
Boden:	Estrich - lt. Baubeschreibung	
Wand:	Fugenglattstrich - lt. Baubeschreibung	
Decke:	geputzt - lt. Baubeschreibung	
Tor:	manuell zu betätigendes Garagentor - Annahme	

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	<p>Der Umfang der erkennbaren notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist so umfangreich und erstreckt sich über nahezu alle zu besichtigenden Bauteile und Gewerke, sodass die zu erwartenden Kosten der Instandsetzung erheblich sein können.</p> <p>Neben einer Vielzahl von kleineren notwendigen Maßnahmen waren folgende Schäden bei der Ortsbesichtigung erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach auch größere Beschädigungen im Bereich des Kellers und des Treppenhauses - defekte Hauseingangstür - nicht mehr zeitgemäße Elektro-Unterverteilung - Heizkessel und Warmwasserspeicher am Ende der üblichen Nutzungsdauer bzw. augenscheinlich defekt - Müllentrümpfung im Keller und in der Hoffläche <p>Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erkannten Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.</p> <p>Hier wird nochmals darauf verwiesen, dass bei der Ortsbesichtigung nicht alle Bereiche des Mehrfamilienhauses besichtigt werden konnten und in der nicht besichtigten Wohnung weitere Schäden vorhanden sein könnten.</p> <p>Zusammenfassend ist ein einfacher in vielen Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen.</p> <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.</p>
Schadstoffe in den Baustoffen:	<p>Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich des Daches und der Fassade verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.</p>
Energetische Situation:	<p>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/das Dachgeschoss gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).</p> <p>Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und nach dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Dies gilt nicht, wenn die vorhandenen Heizkessel Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind sowie für heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt (§72 (3) GEG).</p>

Weiter dürfen ab dem 01.01.2026 Heizkessel, die mit Heizöl oder mit festem fossilem Brennstoff beschickt werden, zum Zwecke der Inbetriebnahme in ein Gebäude nur noch unter bestimmten Bedingungen eingebaut oder in einem Gebäude aufgestellt werden (§72 (4) GEG).

Augenscheinlich ist der Heizkessel defekt und neue Ölheizungen dürfen ab dem 01.01.2026 nur unter bestimmten technischen Voraussetzungen weiterhin eingebaut werden.

In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass ein Austausch des Heizkessels in näherer Zukunft notwendig sein könnte und es sollten diesbezügliche Rückstellungen gebildet werden.

Inwieweit die 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 diskutiert zum Wertermittlungsstichtag die Novellierung des GEGs. In der Novellierung haben sich die Anforderungen an Heizungsanlagen deutlich verschärft und es kann unter Umständen in diesem Fall zu deutlich höheren Investitionskosten führen (u.a. auch in nachträgliche Wärmedämmung), wenn die Heizung nicht zeitnah ausgetauscht werden sollte. Von hier erfolgt nur der Hinweis, eine Bewertung kann wegen des Stichtagsprinzips nicht vorgenommen werden.

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 Nutzung durch 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. In Bezug auf die äußere Gestaltung ist das Gebäude im Laufe der Zeit schlicht gestaltet worden und die typischen Stilelemente der Gründerzeit wurden entfernt.

Bei der Wohnung handelt es sich lt. Plan um eine 3-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung (96 m²) mit separatem Abstellraum. 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. Bei dem Badezimmer handelt es sich gemäß Planangaben um ein fensterloses innenliegendes Badezimmer. Im Treppenhaus befindet sich ein der Eigentumswohnung zugeordneter Abstellraum.

Zu der Ausstattung der Wohnung kann hier keine Aussage gemacht werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.

Insgesamt handelt es sich gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen um einen konventionellen Grundrisszuschnitt in einem vernachlässigten Mehrfamilienhaus.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück **411 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung, welche mit dem Baubestand (soweit möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung abgeglichen wurden.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss	13,99 m x	12,63 m =	177 m ²
Erdgeschoss	13,99 m x	12,63 m =	177 m ²
1. Obergeschoss	13,99 m x	12,63 m =	177 m ²
2. Obergeschoss	13,99 m x	12,63 m =	177 m ²
Dachgeschoss	13,99 m x	12,63 m =	177 m ²
Summe BGF gesamt			885 m²

Hinweis Garage

Die Garage wird im Verfahren mit den Erträgen berücksichtigt und bleibt bei der Berechnung der BGF unberücksichtigt.

2.7.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	177 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	177 m ² x	1,00 =	177 m ²
1. Obergeschoss	177 m ² x	1,00 =	177 m ²
2. Obergeschoss	177 m ² x	1,00 =	177 m ²
Dachgeschoss	177 m ² x	1,00 =	177 m ²
			708 m ² / 411 m ² = 1,7

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 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

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 den Angaben aus der Teilungserklärung entnommen und als zutreffend unterstellt. Eine detaillierte Berechnung der Wohnfläche lag der Teilungserklärung nicht bei, es wurde lediglich die Gesamtwohnfläche angegeben. Da für die Richtigkeit der Wohnfläche keine Gewähr übernommen werden kann, ist eine Übernahme der angeführten Wohnfläche für andere Zwecke wie in Kauf- oder Mietverträgen nicht zulässig und wird untersagt. In diesen Fällen wird empfohlen, ein örtliches Aufmaß anfertigen zu lassen. Nach einer überschläglichen Kontrolle anhand der in dem Plan angegebenen Maße ergibt sich eine Wohnfläche von rd. 94 m². Diese Differenz kann nicht erklärt werden, weshalb hier nur der Hinweis erfolgt. Für die Bewertung wird die Wohnfläche der Teilungserklärung zugrunde gelegt, da auf dieser Grundlage auch die Miteigentumsanteile berechnet wurden.

Ermittlung der Wohnfläche

Wohnung Nr. 1 lt. Teilungserklärung	95,54 m ²
Summe Wohnung Nr. 1	95,54 m ²
Summe Wohnfläche gesamt	96,00 m²

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. Als Gesamtwohnfläche werden in der Teilungserklärung 470 m² angegeben und 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 = (470 m ² / 885 m ²)	0,53
Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)	
- Kennzahl Wfl. / GF = (470 m ² / 708 m ²)	0,66

Die Wohnflächenfaktoren liegen im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Aufgrund der Erschließung (Einspänner), der für ein Mehrfamilienhaus geringen Wohnfläche sowie des dementsprechend hohen Anteils an Konstruktionsfläche und nicht als Wohnfläche anrechenbaren Anteils für Treppen, Abstellraum im Erdgeschoss können sie dennoch als plausibel angesehen werden.

2.7.5 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Garage	1 Stk
---------------------------	-------

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

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

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.

Stärken:

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

Schwächen:

- abnehmende Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag
- steigende Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden eine Alternative zu Immobilien
- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet
- erkennbarer Zustand mit deutlichem Instandsetzungsbedarf bzw. erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug
- technisch teils deutlich veraltet
- vermutlich altlastenbelastete Fassade im Giebelbereich und altlastenbelastete Baustoffe im Dachgeschoss
- augenscheinlich reines Vermietungsobjekt, keine Eigennutzer - somit geringere Investitionsbereitschaft der Eigentümer
- bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an

Chancen:

- langfristige sichere Anlage mit akzeptablen Renditeerwartungen, jedoch Spekulation auf ein allgemein steigendes Wertniveau
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten bietet die Möglichkeit, die Eigentumswohnung nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten – dies bedeutet, dass vermutlich keine Substanzwerte von kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden

Bedrohungen:

- anstehende gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht
- beginnende Befürchtungen vor einer Rezession
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten - Sonderumlagen werden vermutlich fällig
- möglicherweise erhöhte Fluktuation und somit erhöhter Instandsetzungsbedarf
- es konnte keine WEG-Verwaltung recherchiert werden – hier wird vermutet, dass es keine für das Objekt gibt
- es konnten keine Informationen zu Rücklagen recherchiert werden – hier wird vermutet, dass keine Rücklagen gebildet wurden
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln
- 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 schwache Marktgängigkeit erwartet.

3 WERTERMITTLUNG

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

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

⁷ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

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

Das Sachwertverfahren ist wegen der fehlenden Marktanpassung nicht zielführend, deshalb kann hier nur der vorläufige, nicht marktangepasste Sachwert ermittelt werden, aus dem keine Rückschlüsse auf den Verkehrswert zulässig sind. Aus diesem Grund wird hier auf die Durchführung des Sachwertverfahrens verzichtet.

Aufgrund der vielen Besonderheiten wie fehlende Innenbesichtigung, erkennbarer Ausbauzustand, Zustand der allgemeinen baulichen Anlagen und vermutlich fehlende WEG-Verwaltung wird das Vergleichswertverfahren hier als nicht durchführbar angesehen, da keine Daten für die notwendigen Anpassungen vorliegen.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

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.⁸

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV²¹ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Die vor langem durchgeführten Maßnahmen sind bereits wieder stark abgenutzt und die fiktiv unterstellten Modernisierungsmaßnahmen (hier mindestens Austausch des Heizkessels) führen nicht mehr zur Verlängerung der Restnutzungsdauer. Als Restnutzungsdauer kann hier nur die Mindestrestnutzungsdauer angesetzt werden, die sich nach der ImmoWertV ergibt. Um die Immobilie längerfristig nutzen zu können sind erhebliche Investitionen erforderlich!

⁸ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 64

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2023
Baujahr	1912
tatsächliches Alter	111 Jahre
wesentliche Umbauten	1970, 1973
fiktives Baujahr	1955
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	68 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	12 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.

Hinweise

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.

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. Die Garagenzeile teilt das Schicksal der Eigentümergemeinschaft und unterliegt somit ebenfalls einer theoretisch endlosen Nutzungsdauer.

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	35	245	Gebäude- und Freifläche	411 m ²
Gesamtgröße				411 m²

Bodenrichtwert

165 €/m²

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	177 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	177 m ² x	1,00 =	177 m ²
1. Obergeschoss	177 m ² x	1,00 =	177 m ²
2. Obergeschoss	177 m ² x	1,00 =	177 m ²
Dachgeschoss	177 m ² x	1,00 =	177 m ²
			708 m ² / 411 m ² = 1,7

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

Koeffizient Richtwertgrundstück	0,6 =	0,78	
Koeffizient Bewertungsgrundstück	1,7 =	1,32	
Bodenwert (€/m ²)	165 €/m ² x	1,32 / 0,78 =	279 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet			279 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	411 m ²	
Bodenwertansatz	279 €/m ²	
	279 €/m ² x	411 m ² = 114.669 €
Miteigentumsanteil	203 / 1.000stel	= 23.278 €
Rundung		- 278 €
Bodenwert (anteilig)		23.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45896
Ortsteil	Hassel
Bodenrichtwertnummer	1037200
Bodenrichtwert	165 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
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	Büscherstraße

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.

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

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		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Wohnung Nr. 1	W	96,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,15 €/m ²	494,40 €
		96,0 m²	ø 0,00 €/m²	0,00 €	ø 5,15 €/m²	494,40 €
Stellplätze						
Art des Stellplatzes	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Anzahl	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Stellplätze in der Garage	GA	1 Stk	0,00 €/St	0,00 €	45,00 €/St	45,00 €
		1 Stk	ø 0,00 €/St	0,00 €	ø 45,00 €/St	45,00 €
Zusammenfassung der Mieterliste						
marktübliche Mieterträge Garage						45,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt						539,40 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 539,40 € x 12						rd. 6.473 €

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

Der maßgebliche Rohertrag wird aus den marktüblichen Mieten abgeleitet, die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag in vergleichbaren Objekten durchschnittlich erzielbar sind. Es handelt sich hierbei um Mieten, die viele Nutzer zum Wertermittlungstichtag 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.

Tatsächliche Mieten

Der Eigentümer hat an der Ortsbesichtigung nicht teilgenommen und Angaben zu möglichen Mieterträgen, auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt. Augenscheinlich ist die Wohnung ungenutzt.

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 D >90 m² bis 100 m²

Spanne / Mittelwert 5,24 €/m² - 5,96 / 5,60 €/m²

Basiswert Mittelwert 5,60 €/m²

6.1 Gebäudezustand innen und außen

weitgehend erneuerungsbedürftig - 0,31 €/m²

6.3 Balkon/Terrasse

nicht vorhanden - 0,22 €/m²

6.4 Geschosslage

Erdgeschoss 0,04 €/m²

6.5 Tageslichtbad

Innenliegendes Bad ohne Fenster - 0,17 €/m²

6.12 Modernisierung der Heizungsanlage

in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt) 0,21 €/m²

ortsübliche Vergleichsmiete

5,15 €/m²

5,15 €/m²

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 60 m² bis 112 m² und die Mietspanne beträgt nach Eliminierung der Ausreißer 4,30 €/m² bis 11,07 €/m² im Mittel 6,66 €/m².

Der überwiegende Anteil der angebotenen Wohnungen liegt in einer Größenklasse von 50 m² bis 80 m² (klassischer Wohnungsbau aus der Nachkriegszeit).

Mittlere Angebotsmiete

6,66 €/m²

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Sofern Ausstattungen überaltert oder stark abgenutzt sind, d. h. nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen in diesem Segment genügen, wird hierfür zunächst ein normaler gebrauchter Zustand angenommen und es werden bei der Ableitung des Verkehrswertes entsprechende Kosten berücksichtigt, um den fiktiv unterstellten Zustand herstellen zu können.

Für die Garage wird eine marktübliche Miete von 45 €/Stk. angesetzt.

Ansatz Wohnungsmieten	Wohnung Nr. 1	5,15 €/m²
Ansatz Stellplatz	Garagenstellplatz	45 €/St.

Hinweis

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

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				6.473 €
<hr/>				
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	96 m ² x	13,50 €/m ² =		1.296 €
Garage	1 Stk x	102,00 €/St =		102 €
				<hr/>
				1.398 €
Verwaltung				
Wohnflächen	1 WE x	412 €/WE =		412 €
Garage	1 Stk x	45,00 €/St =		45 €
				<hr/>
				457 €
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von	5.933 € =		119 €
Garage	2,00% von	540 € =		11 €
				<hr/>
				130 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 1.985 €
entspricht ca. 31% des jährlichen Rohertrages				
<hr/>				
jährlicher Reinertrag				4.488 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	2,50% von	23.000 €	=	- 575 €
<hr/>				
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				3.913 €
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 12 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,50%			=	10,26
Ertrag der baulichen Anlagen		3.913 € x 10,26	=	40.147 €
Bodenwert (anteilig)				23.000 €
Zwischensumme				63.147 €
Rundung				- 147 €
<hr/>				
vorläufiger Ertragswert				63.000 €
<hr/>				
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von	63.000 €	=	0 €
<hr/>				
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				63.000 €
<hr/>				

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind für den Eigentümer regelmäßig anfallende Kosten, die notwendig sind, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objektes zu gewährleisten. Bei den maßgeblichen Bewirtschaftungskosten im Rahmen des Ertragswertmodells handelt es sich um Kosten, die mit ihrem langfristigen Durchschnittswert berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Kosten können hiervon deutlich abweichen, da sie aufgrund von unregelmäßig durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen großen jährlichen Schwankungen unterworfen sind. Gemäß Ertragswertmodell werden diese nach der ImmoWertV Anlage 3 angesetzt.

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	13,50 €/m²
	Garage	102 €/Stk
Verwaltungskosten	Eigentumswohnung	412 €/Stk
	Garage	45 €/Stk
Mietausfallwagnis	Wohnen und Garage 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. **31%** 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 12 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **12 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 ⁹:

vermietetes Wohnungsei- gentum	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m ²		€/m ²		€/m ²		%		Jahre			
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	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	

⁹ 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 drei Geschäftsjahre; von 2021 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 ein 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 kleiner als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↑
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist höher als die geschätzte Objektmiete.	↓
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist deutlich länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie. Die Restnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses liegt im Grenzbereich.	↓↓
Objektgröße: Es handelt sich um eine Eigentümergemeinschaft mit 7 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 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen um einen konventionellen Grundrisszuschnitt in einem vernachlässigten Mehrfamilienhaus.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein einfacher in vielen Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine schwache Marktgängigkeit erwartet.	↑

Sonstiges

Verwendung: Die Wohnung ist sowohl als Vermietungsobjekt als auch als Eigennutzerobjekt geeignet. Im Vordergrund wird hier eine Vermietung als nachhaltige Verwendung angesehen.	↔
Fehlender Außenbezug: Die Wohnung verfügt über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Markthindernis herausstellen.	↑
Stellplatz: Zu der Eigentumswohnung gehört eine Garage. Dies hat einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit.	↓

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 2,5% und einer Restnutzungsdauer von $n = 12$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	2,5%
---	------

- ↑↑ 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

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 Marktindikatoren geeignet.

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	63.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	9,73
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	656 €/m ²
ohne Garage	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert ohne Garage	59.081 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	9,96
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	615 €/m ²

Diese Kennzahlen werden verzerrt, da die Erträge der Garage mit eingerechnet sind. Zur Plausibilisierung werden die Erträge der Garage herausgerechnet. Hierbei werden die monatlichen bzw. jährlichen Erträge um die Bewirtschaftungskosten bereinigt und mit dem Barwertfaktor multipliziert. Bei dieser Berechnung handelt es sich nicht um den Wert der Garage.

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus Kaufverträgen folgende Vergleichszahlen abgeleitet:

Eigentumswohnung

Altersklasse bis 1919 1.250 €/m² über alle Lagen¹⁰

In dem Grundstücksmarktbericht 2023 wird auf den Immobilienpreiskalkulator unter [Boris.NRW.de](https://www.boris.nrw.de)¹¹ verwiesen. Dieser weist einen Wert für eine unvermietete Eigentumswohnung von 1.130 €/m² bei einer fiktiv unterstellten einfachen Ausstattung aus.

Die Vergleichszahlen sind mit den Vergleichswerten der zu bewertende Eigentumswohnung aufgrund des unterdurchschnittlichen erkennbaren Zustands und der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht vergleichbar.

¹⁰ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 57

¹¹ Quelle: [<https://www.boris.nrw.de/>]; abgerufen am 24.11.2023

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks, z. B. Bauschäden, Rechte oder besondere Ausstattungen oder unterjährige konjunkturelle Entwicklungen, korrigierend zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Besonderheiten, die nicht typischerweise bei vergleichbaren Objekten vorhanden sind und vom üblichen Standard erheblich abweichen. Sie sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen 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	- 15.000 €
fehlende Innenbesichtigung	- 9.450 €
weitere Marktanpassung	- 6.300 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 30.750 €

Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.5 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden. Im Wesentlichen sind dies:

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach auch größere Beschädigungen im Bereich des Kellers und des Treppenhauses
- defekte Hauseingangstür
- nicht mehr zeitgemäße Elektro-Unterverteilung
- Heizkessel und Warmwasserspeicher am Ende der üblichen Nutzungsdauer bzw. augenscheinlich defekt
- Müllentrümpfung im Keller und in der Hoffläche

Eine genaue Kalkulation der Kosten für die Beseitigung der Altmerkmale und Schäden ist hier nicht möglich, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde und der Zustand der übrigen Bauteile, die nicht zu der Eigentumswohnung gehören, nicht bekannt ist. Des Weiteren ist kein Verwalter bekannt, der Auskünfte über mögliche Maßnahmen oder einen Überblick über anstehende Reparaturen geben könnte. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Kosten für die Instandsetzung der Altmerkmale und Schäden am Gemeinschaftseigentum nur anteilig im Verhältnis der Miteigentumsanteile anfallen (203/1.000stel der Gesamtkosten).

Nachfolgend kann eine Pauschale nur grob überschlägig geschätzt werden. Diese wird hier auf rd. 15.000 € geschätzt, was in Bezug auf die Eigentümergemeinschaft einer Gesamtpauschale von rd. 74.000 € bzw. 157 €/m² WF/NF entspricht. Die möglicherweise vorhandenen Schäden innerhalb der Wohnung sind in der Pauschale nicht enthalten. Diese werden nachfolgend bei dem Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung berücksichtigt.

Ansatz (Abschlag): **- 15.000 €**

Fehlende Innenbesichtigung

Die Eigentumswohnung konnte nicht besichtigt werden. Hierfür erfolgt ein Risikoabschlag. Dieses wegen evtl. nicht erkannter Schäden und Instandhaltungsrückstände sowie evtl. nicht fertiggestellter Ausbauarbeiten. Nach äußerem Augenschein erscheint hier ein solcher Abschlag in Höhe von 15% des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes als angemessen und erforderlich.

Ansatz (Abschlag): 15% von 63.000 € = **- 9.450 €**

Entspricht 98 €/m² WF (nur Eigentumswohnung)

Weitere Marktanpassung

Die Auswertung des Liegenschaftszinssatzes bezieht sich auf drei Geschäftsjahre; in 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 ein Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt haben. Nach ersten Veröffentlichungen, unter anderem vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen¹² 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. Der Gutachterausschuss in der Stadt Gelsenkirchen hat einen Halbjahresbericht veröffentlicht. Das Preisniveau für Wohnungseigentum im 1. Halbjahr 2023 ist um 9% gegenüber dem Preisniveau des Vorjahres gesunken.

Bei der Marktanpassung ist auch das absolute Wertniveau zu berücksichtigen.

Ansatz (Abschlag): 10% von 63.000 € **- 6.300 €**

¹² <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	63.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 30.750 €
Ertragswert	32.250 €
Rundung	- 250 €
Ermittelter Verkehrswert	32.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	333 €/m ²
Bodenwertanteil	72%
jährlicher Rohertrag	6.473 €
jährlicher Reinertrag	4.488 €
Rohertragsfaktor	4,94
Anfangsrendite	6,86%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss und das Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 1 des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Röttgersweg 27 in 45896 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 06.09.2023 gerundet	32.000 €
---------------------	----------------------------------	-----------------

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Buer, Blatt 29276/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurden die Bewilligungsurkunden vom 31.01.1970, und vom 28.10.2019 eingeholt.

lfd. Nr. 1

Eine Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Buer Band 154 Blatt 4799 eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Buer Flur 35 Flurstück 244.

Vorbehalten bleibt der Vorrang für Hypotheken oder Grundschulden von insgesamt 61.355,03 € nebst bis zu zwölf 12% Jahreszinsen zur mehrfachen Ausnutzung.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 31.01.1970 mit dem Bemerken eingetragen, dass diese Dienstbarkeit im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks vermerkt wurde, in Buer Blatt 1295 am 16.04.1970 und infolge Bildung von Wohnungseigentum übertragen in die Blätter 29276, 29277, 29278, 29279, 29280, 29281, 29282 am 24.08.2011.

Nach der Bewilligungsurkunde hat der Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstücks das Recht, das zu bewertende Grundstück als Verbindung zu der Straße Röttgersweg zu begehen und zu befahren. Ob das Recht ausgeübt wird, konnte nicht geklärt werden, da hierzu keine Informationen seitens des Eigentümers vorliegen. Der Werteinfluss auf die zu bewertende Eigentumswohnung im Erdgeschoss ist abhängig davon, ob und in welchem Umfang Fahrzeuge auf den Hof fahren oder Personen den Hof nutzen, um zum Röttgersweg zu gelangen. In Bezug auf die geringe Aufenthaltsqualität der Hoffläche wird hier ein geringer Werteinfluss beigemessen und ein Abschlag von 2% in Ansatz des vorläufigen marktangepassten Ertragswerts als angemessen erachtet.

Belastung	2% von 63.000 €	1.260 €
------------------	-----------------	----------------

lfd. Nr. 5

Auflassungsvormerkung für eine natürliche Person, geboren am 05.09.1970. Bezug: Bewilligung vom 28.10.2019 (UR-Nr. 675/2019, Notar xxx, Wetter.). Es besteht ein Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 112.000 € nebst bis zu 20% Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 10%. Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 5 unter Ausnutzung des hier eingetragenen Rangvorbehaltes. Die Abtretung des gesicherten Anspruchs ist ausgeschlossen. Eingetragen am 13.01.2020.

Die Auflassungsvormerkung wurde offensichtlich im Zuge eines Verkaufes eingetragen, der vermutlich nicht vollzogen wurde. Das Recht kann nicht beurteilt werden, da nicht bekannt ist, inwieweit die auflösenden Bedingungen erfüllt sind. Eine Löschungsbewilligung ist in dem Kaufvertrag bereits beschrieben. Dies bedarf einer juristische Prüfung bzw. ist teils eine Einzelfallentscheidung. Die juristische Prüfung fällt nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen. Hierbei handelt es sich um eine Eintragung, die bei Fortbestehen zu einem vollständigen Wertverlust führen kann, ebenso aber auch im Verfahren oder im Nachhinein gelöscht oder nicht wirksam erklärt werden kann. In diesem Fall wird davon ausgegangen, dass die Eintragung im Verfahren untergeht. Im anderen Fall ist die Marktgängigkeit der Immobilie nicht gegeben und der Verkehrswert fällt auf einen symbolischen Wert .

Belastung		0 €
------------------	--	------------

lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 043/22)

Die Eintragungen der Zwangsversteigerung gehen im Verfahren unter und sind in dieser Wertermittlung somit wertneutral.

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

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Wohnung ist augenscheinlich ungenutzt. Informationen zu möglichen Mietverhältnissen liegen nicht vor. Auf den Klingelschildern sind keine Namen vermerkt.
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 12.06.2023 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 Straße Röttgersweg aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 11.06.2023 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 06.06.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer mündlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 23.11.2023 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.
8. Ein Verwalter konnte nicht recherchiert werden. Der allgemeine Zustand lässt auf eine nicht professionell verwaltete Eigentümergemeinschaft schließen.

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

Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbemerkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 04.12.2023

5 ANLAGEN
