

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. BER-0524-ZFH

für das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück

Taubenstraße 134, 45896 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 048/23**

zum Stichtag 21.03.2024



Ermittelter Verkehrswert

121.000 €

Marl, den 15.05.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Taubenstraße	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	16
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Flächen- und Massenangaben	23
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	26
3 WERTERMITTLUNG	27
3.1 Bewertungsmodell	28
3.2 Bodenwertermittlung	31
3.3 Sachwertermittlung	33
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	39
4 VERKEHRSWERT	41
4.1 Verfahrenswahl	41
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	42
5 ANLAGEN	43
5.1. Protokolle der Ortsbesichtigungen	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte	
5.6. Auskunft Erschließungskosten	
5.7. Auszug aus dem Bebauungsplan und textliche Festsetzungen	
5.8. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	freistehendes Zweifamilienhaus und Garage	
Ortstermine	19.02.2024 und 21.03.2024	
Wertermittlungsstichtag	21.03.2024	
Objektadresse	Taubenstraße 134 45896 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstück	17 / 224	
Objektinformationen	Baujahr	1900
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1964
	wesentliche Umbauten	1965
	Alter	124 Jahre
	fiktives Alter	60 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	20 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	970 m ²
	bebaute Fläche (nur freistehendes Zweifamilienhaus)	135 m ²
	Bruttogrundfläche	242 m ²
	Wohnfläche	141 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	200 €/m ²
	angepasster Bodenwert	160 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	155.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	300.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	300.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 179.100 €
	Rundung	100 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	121.000 €
Ermittelter Verkehrswert	121.000 €	

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Frau Mayer Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 048/23	
Auftrag vom:	12.12.2023	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	freistehendes Zweifamilienhaus und Garage Taubenstraße 134 45896 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 9477
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Buer 17 224
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermine:	Der 1. Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - ein Miteigentümer nebst Betreuerin - ein Miteigentümer - eine Nichte des Miteigentümers nebst Freund - Rechtsanwalt einer Miteigentümerin - der Sachverständige Tettenborn	19.02.2024
	Zu diesem Termin lag die digitale Akte des Bauordnungsamts noch nicht vor und es war zu erkennen, dass an der Immobilie bauliche Erweiterungen vorgenommen wurden. Kurz vor dem Ortstermin wurde nach Absprache mit dem Gericht besprochen, dass ein weiterer Termin angesetzt werden sollte, wenn die digitale Bauakte vorliegen würden. Bei diesem Termin konnten die Umgebung und ein Teil der Immobilie von außen besichtigt werden. Es wurde zu einem 2. Ortstermin eingeladen.	

Der 2. Ortstermin hat stattgefunden am: 21.03.2024

Teilnehmer:

- ein Miteigentümer nebst Betreuerin
- ein Miteigentümer
- eine Nichte des Miteigentümers nebst Freund
- der Sachverständige Tettenborn

Die Räume waren teils so befüllt und zugestellt, dass nur eine eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit bestand. Dies in Bereichen von beiden Wohnungen und Nebenräumen, sodass trotz zugelassener Innenbesichtigung nicht alle Bauteile besichtigt werden konnten. Die Garage konnte ebenfalls nicht besichtigt werden.

Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos der Wohnräume werden auf Wunsch der beteiligten Personen dem Gutachten **nicht** beigelegt.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 21.03.2024

Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag des 2. Ortstermins.

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 12.12.2023
- Grundbuchauszug vom 12.12.2023

eingeholte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.12.2023
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 05.01.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 05.01.2024
- Auskunft zu den Baulasten vom 20.12.2023
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 01.02.2024
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 23.01.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 03.01.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 08.01.2024
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 04.01.2024

digitale Bauakte am 21.02.2024

- Baugenehmigung Anbau Waschküche/Flur vom 12.08.1965
- Gebrauchsabnahme vom 26.01.1967
- Baugenehmigung Einfriedung vom 12.04.1966
- Gebrauchsabnahmeschein vom 15.03.1968
- Baugenehmigung Errichtung einer Garage vom 15.08.1972
- Schlussabnahme vom 16.01.1973
- Baugenehmigung Umbau der Fassade vom 21.05.1974
- Schlussabnahme vom 09.10.1975
- Baugenehmigung Hauseingangstür Schornsteins vom 14.05.1988
- Schlussabnahme vom 20.02.1991

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

Die Eigentümer haben 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.

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

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

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 Schadenauflistung 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
- ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- 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

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

Hinweis zu dem Aufbau des Gutachtens**Berücksichtigung von Bauschäden und Investitionsstau - externalisierendes Verfahren**

Bei der Wertermittlung wird das so genannte externalisierende Verfahren angewendet. Hierbei wird zunächst im ersten Schritt ein schaden- und mängelfreies Gebäude unterstellt, welches über die angesetzte wirtschaftliche Nutzungsdauer nutzbar ist. Es wird also ein fiktiv instand gesetztes Gebäude bewertet. Die geschätzten Kosten, die hierfür benötigt werden, werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im zweiten Schritt berücksichtigt. Die Kosten werden unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und eines Vorteilsausgleichs „neu für alt“ gewählt.

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 65 Seiten, inklusive 8 Anlagen und 12 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	<p>Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p> <p>In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.</p> <p>Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 6%; NRW: 7,5%; Stadt Gelsenkirchen: 14,7% (3/2024)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2023 = (78,2) (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007) ²
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 2019 von 260.654 auf 263.000 (31.12.2023) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 0,90%. 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 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p>

² Die Daten in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr. Zum Wertermittlungsstichtag sind diese noch nicht aktualisiert.

Immobilienmarkt:

Der Nahostkonflikt und der Ukrainekrieg prägen das soziale und wirtschaftliche Leben in Deutschland und Europa. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im Bereich von hohen Zinsen und Energiepreisen sowie zwischenzeitlich erhöhter Inflationsraten. Die wirtschaftlichen Aussichten trüben sich zunehmend ein und sowohl Investoren als auch Endverbraucher sind verunsichert und verhalten sich abwartend. Nahezu alle Studien zu den Immobilienmarktberichten für das Jahr 2023 berichten von nachgebenden Immobilienpreisen. So zeigt der Bulwiengesa-Immobilienindex, dass im Jahr 2023 nach 18 Jahren steigender Tendenz eine Stagnierung folgt. Hierbei ist zu bemerken, dass bei Wohnungsimmobiliën ein Seitwärtstrend zu bemerken ist, während die Gewerbeimmobiliën nachgegeben haben. Der vdp-Index berichtet von fallenden Preisen in allen Marktsegmenten. Konsens besteht dahingehend, dass die Immobilienpreise insgesamt nachgegeben haben, während die Mieten bedingt durch die Inflation gestiegen sind. Für kapitalstarke Anleger bedeutet dies steigende Rendite, während bedingt durch die gestiegenen Finanzierungskosten bei einem hohen Fremdfinanzierungsanteil die Renditen schwinden. Erschwerend kommen die historisch hohen Baukosten und Personalengpässe hinzu, die zu hohen Herstellungskosten und zu einer schwachen Bautätigkeit führen könnten.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2024 ist bei einem geringen Rückgang der Anzahl von Grundstückskaufobjekten im Vergleich zum Vorjahr ein fallender Geldumsatz in Höhe von 43% registriert worden. Der Geldumsatz ist von 559 Mio. € auf nunmehr 316 Mio. € gefallen. Bei den bebauten Grundstücken wurden 469 Kauffälle registriert. Bei der Kaufsumme wurde ein Umsatz von rd. 185 Mio. € verzeichnet, was der geringste Wert seit mindestens 2017 ist und einen Rückgang von 26% zum Vorjahr bedeutet. Gegenüber dem Höchstwert von 2018 ist dies ein Rückgang von 45%.

2.2 Mikrolage Taubenstraße

Stadtteil Scholven:	Scholven mit rd. 9.000 Einwohnern bildet mit den Stadtteilen Buer und Hasel den Stadtbezirk Nord, liegt am nördlichen Stadtrand und grenzt an die benachbarten Städte Gladbeck, Dorsten und Marl. Nach wie vor ist der Stadtteil industriell geprägt, insbesondere durch eine Großraffinerie und das Kraftwerk Scholven und die Gipskartonherstellung. Der Stadtteil verfügt über 3 Schulen (2 Grundschulen, 1 Hauptschule). Die Einwohneranzahl ist rückläufig. Scholven gehört zu den schwächer nachgefragten Lagen in Gelsenkirchen.						
Zentralität:	Das Grundstück befindet sich im südlichen Teil des Stadtteils Scholven, westlich des Stadtteilzentrums von Gelsenkirchen-Buer. Bis zum Stadtzentrum sind es ca. 3 km.						
Erreichbarkeit:	<p>Taubenstraße: nicht endgültig fertiggestellte Straße (teils Asphaltsoberfläche, teils Schotterweg, keine Randbefestigungen) für Details wird auf den Punkt 2.4 verwiesen.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 1,7 km (B226) - Autobahn ca. 1 km (A52) - Bus fußläufig erreichbar - Bahnanschluss ca. 3,3 km (Gelsenkirchen-Buer) <p>Das Grundstück liegt direkt an der Taubenstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden.</p> <p>Es handelt sich um eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit, die in Höhe des zu bewertenden Objektes endet.</p> <p>Insgesamt unterdurchschnittliche Erreichbarkeit des Standortes.</p>						
Umfeld:	Umgebung mit überwiegend offener I- und II-geschossiger Wohnbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss aus unterschiedlichen Bauepochen. Teils wurden die Einfamilienhäuser in jüngerer Zeit modernisiert. Es ist ausschließlich eine Wohnviertelprägung durch individuelle Bauweise.						
Infrastruktureinrichtungen:	In der Nähe ist ein eingeschränktes Angebot an Infrastruktureinrichtungen vorhanden (Discounter, Restaurants). Ein erweitertes Angebot befindet sich in den umliegenden Stadtzentren Gelsenkirchen Buer und Gladbeck sowie an der Feldhauser Straße.						
Bodenrichtwertniveau:	<p>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche: 350-800 m²)³</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>360 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>240 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>180 €/m²</td> </tr> </table> <p>(unverändert zu den Werten 2023)</p> <p>Bodenrichtwert hier 200 €/m²</p>	gute Lage:	360 €/m ²	mittlere Lage:	240 €/m ²	mäßige Lage:	180 €/m ²
gute Lage:	360 €/m ²						
mittlere Lage:	240 €/m ²						
mäßige Lage:	180 €/m ²						
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als einfache immissionsbelastete Wohnlage bewertet.						

³ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 41

2.3 Grundstück

Flurstück:	224
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut.
Größe:	970 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	weitestgehend rechteckig geschnittenes Grundstück; die südwestliche Grundstücksgrenze folgt dem Verlauf der Bahntrasse Breite Straßenfront ca. 19 m, Tiefe ca. 29 m
Grundstücksausrichtung:	zur Südseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Nordseite ausgerichtet.
Bewuchs:	stark verwilderter Garten, Neuanlage wird als erforderlich angesehen
Topografie:	eben - soweit erkennbar - stark eingeschränkt prüfbar, da überdurchschnittlich verwildert
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße (eingeschränkt) möglich
Mikroumfeld:	weitere Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Bahntrasse; der Garten ist weitestgehend vor Einblicken geschützt
Störeinflüsse:	Das Grundstück grenzt direkt an einer mit Personenverkehr frequentierten Bahntrasse. Hierdurch kommt es zu deutlichen Lärmimmissionen auf dem Grundstück. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück ich, teilw. mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >70, <= 74 dB (hohe Belastung) und nachts von >65 dB bis 69 dB (hohe Belastung) ausgewiesen. ⁴
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 05.01.2024 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Scholven 1 / E.On SE Essen - Bergwerksfeld: Bleierz Modestia/ E.On SE Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

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 07.05.2024

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Westerholt-Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen.

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 03.01.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete ⁵ :	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.
Starkregen:	Das Grundstück liegt nicht in einem Gebiet, das in der Beikarte zum vorsorgenden Hochwasserschutz des Regionalen Flächennutzungsplans gekennzeichnet ist. ⁶ In der Starkregenkarte des Geoportals ist das zu bewertende Grundstück ebenfalls nicht gekennzeichnet. ⁷
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁵ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 07.05.2024

⁶ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/>\]](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/) abgerufen am 07.05.2024

⁷ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 07.05.2024

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen.</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 04.01.2024 nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans - B-Plan Nr. 105 (Östlich der Bülsestraße) in Kraft getreten am 05.03.1969.</p> <p><u>Festsetzungen:</u></p> <p>Nutzung WR reines Wohngebiet</p> <p>Maß der baul. Nutzung GRZ 0,2, GFZ 0,2</p> <p>offene Bauweise, I-geschossige Bebauung</p> <p>Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld.</p> <p>Augenscheinlich werden die in dem Bebauungsplan festgesetzten Parameter für das Zweifamilienhaus eingehalten. Es wird formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt. Ein Erweiterungspotenzial im Bereich des Baufensters ist in nördlicher Richtung augenscheinlich gegeben. Der überwiegende Anteil der Nebengebäude befindet sich außerhalb des Baufensters und wären demnach aufgrund der Größe nicht zulässig.</p> <p>Des Weiteren ist ein Teil des Grundstücks (östliche Grundstücksgrenze) als Straße gekennzeichnet. Ein Auszug aus dem Bebauungsplan ist als Anlage dem Gutachten angefügt.</p>
Besonderes Städtebaurecht:	<p>Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 04.01.2024 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.</p>

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	<p>Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 05.01.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück Erschließungskosten an.</p> <p>In der Bescheinigung heißt es, dass das Grundstück von der in diesem Abschnitt noch nicht endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Taubenstraße“ erschlossen wird und somit der Beitragspflicht nach §133 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, in der zurzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit den ortsrechtlichen Bestimmungen, der Beitragspflicht hinsichtlich der Zahlung von Erschließungsbeiträgen zur Erschließungsanlage „Taubenstraße“ unterliegt.</p>
----------------------	---

Die Höhe der Erschließungsbeiträge sowie der Abrechnungszeitpunkt zur Erschließungsanlage „Taubenstraße“ stehen noch nicht fest. Gemäß telefonischer Auskunft vom 07.05.2024 befindet sich der Ausbau der Straße zum Wertermittlungsstichtag nicht in Planung und mit einem Ausbau ist vorerst nicht zurechnen.

Bei der Ableitung des Verkehrswerts wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine geschätzte Pauschale in Abzug gebracht, um die Erschließungskosten zu berücksichtigen.

Straßenbaubeiträge: Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Am 21.02.2024 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt.

Die ursprüngliche Baugenehmigung hat nicht vorgelegen und war auch nicht zu recherchieren. Die ersten Planunterlagen stammen aus dem Jahr 1902, können jedoch keinem Gebäudeteil mehr zugeordnet werden. Der Schriftverkehr ist in Sütterlinschrift und nicht lesbar.

Den 1. Änderungszeichnungen aus dem Jahr 1904 zufolge wurde an dem Bestandsgebäude ein Kamin angebaut. Die Pläne, die den vorhandenen baulichen Gegebenheiten nahekommen, stammen aus dem Jahr 1965 und beinhalten eine Erweiterung an dem bestehenden Wohngebäude. Die durchgeführten Veränderungen zwischen der Errichtung des Kamins und der Erweiterung 1965 sind nicht dokumentiert. Diese betreffen sowohl den Innenausbau als auch eine Erweiterung zum Garten.

Anbau einer Waschküche und Flur an das Wohnhaus

Baugenehmigung Bauschein Nummer NI 215/65	vom 12.08.1965
Gebrauchsabnahme	vom 26.01.1967

Einfriedung

Baugenehmigung Bauschein	vom 12.04.1966
Gebrauchsabnahmeschein	vom 15.03.1968

Errichtung einer Garage

Baugenehmigung Bauschein Nummer 0938-71-1	vom 15.08.1972
Die Baugenehmigung wurde auf Widerruf erteilt, solange die geplante Straße nicht erstellt wird.	
Schlussabnahme	vom 16.01.1973

Umbau der Fassade: hier Vergrößerung der Fenster

Baugenehmigung Bauschein Nummer 0726 -74-n	vom 21.05.1974
Schlussabnahme	vom 09.10.1975

Schließung einer Hauseingangstür und Erneuerung eines Schornsteins

Baugenehmigung Bauschein Nummer 1526- 88- ein	vom 14.05.1988
Schlussabnahme	vom 20.02.1991

Die recherchierten Baupläne zu dem Zweifamilienhaus stimmen augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen Anlagen überein. Auch wenn hier nicht alle Genehmigungsschritte nachvollziehbar sind, wird für das Zweifamilienhaus von einem genehmigten Stand ausgegangen.

Gemäß den Akten wurde ein nachträglich errichtetes Stallgebäude als nicht genehmigungsfähig eingestuft. Eine nachträgliche Genehmigung wurde abgelehnt, da es nicht mit den Vorgaben des Bebauungsplans in Einklang zu bringen sei. Demzufolge sind zu den Gebäuden im Gartenbereich keine genehmigten Unterlagen vorhanden. Aufgrund des geltenden Bebauungsplans sind diese auch nicht nachträglich genehmigungsfähig.

Eine Prüfung, ob die aktuellen normativen Anforderungen (Brandschutz u.a.) in allen Punkten eingehalten werden, erfolgte nicht, da dies eine juristische Frage ist und nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Baulasten: Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 20.12.2023 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 01.02.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Das Zweifamilienhaus ist runtergekommen und vernachlässigt. Ob hier noch Verhältnisse für gesundes Wohnen gegeben sind, kann angezweifelt werden. Ob bei einer detaillierten Prüfung hier von Amtswegen eingeschritten werden würde (Gefahrenabwehr, amtliches Nutzungsverbot), kann nicht beurteilt werden, da es sich hierbei um eine juristische Frage handelt und in der Regel eine Einzelfallprüfung ist.

An dieser Stelle wird jedoch auf die größeren Anbauten im Gartenbereich aufmerksam gemacht, die gemäß Aktenlage und nach sachverständiger Einschätzung nicht genehmigungsfähig sind. Hierbei handelt es sich um eine sachverständige Einschätzung vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung, die nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Des Weiteren wurden innerhalb des Gebäudes Nutzungsänderungen vorgenommen, zu denen ebenfalls keine Bauunterlagen recherchiert werden konnten.

Insgesamt ist der bauordnungsrechtliche Zustand als ungeordnet zu beurteilen.

Beurteilung: Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt und von einem nicht genehmigten und nicht nachträglich genehmigungsfähigen Zustand der Nebengebäude sowie von einem auf Widerruf genehmigten Zustand der Garage ausgegangen.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 23.01.2024 ist das freistehende Zweifamilienhaus nicht in der Denkmalliste eingetragen.

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.	9477
	letzte Änderung	vom 26.06.2023, Ausdruck vom 12.12.2023

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

<u>lfd. Nr.</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurst.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe</u>
1	17	224	Hof- und Gebäudefläche	970 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 5.1 bis 5.4:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.
- in Erbengemeinschaft

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1**
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 048/23)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Abt. III – Hypotheken, Grund-, Rentenschulden: keine Eintragungen vorhanden

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:	Das freistehende Zweifamilienhaus wird von einem Miteigentümer genutzt. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt. Aufgrund des Objektzustandes ist eine ordentliche Vermietung auch nicht gegeben und auch nicht möglich.
Wohnungsbindung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 08.01.2024 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 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	freistehendes Zweifamilienhaus I-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem I-geschossigen Anbau
Größe:	rd. 141 m ² Wohnfläche
tatsächliche Nutzung:	Zweifamilienhaus
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen, wobei im Erdgeschoss eine interne Verbindung besteht.
Baujahr:	nicht bekannt und aufgrund der massiven Umbauten auch nicht abschätzbar
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen unbek. Anbau unbek. Umbau zum Zweifamilienhaus 1965 Anbau einer Küche und Flurs am Wohnraum
Modernisierungen:	Bei der Ortsbesichtigung konnten länger zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen erkannt werden, die jedoch schon wieder soweit abgenutzt und beschädigt sind, dass diese vollständig erneut durchgeführt werden müssen.
Instandhaltung:	Das freistehende Zweifamilienhaus wurde nicht im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden seit längerem nicht mehr durchgeführt. Das freistehende Zweifamilienhaus ist vernachlässigt.
Barrierefreiheit:	Teile des Erdgeschosses sind barrierearm zu erreichen
Erschließungstyp:	je Wohneinheit eine interne Treppe, wobei es eine interne Verbindung zwischen den Wohnungen gibt
Stellplätze:	1 Garagenstellplatz (Garage konnte nicht besichtigt werden)
Aufteilung:	Wohnung rechts: Erdgeschoss: Flur, Küche, Bad, Raum, Wohnen Dachgeschoss: Flur, 2 Zimmer Wohnung links: Erdgeschoss: Flur, Technik, Bad, Küche, Zimmer Dachgeschoss: 3 Zimmer

2.6.1 Rohbau

Hinweis:	Die Ursprungspläne konnten nicht recherchiert werden und zwischenzeitlich fanden massive bauliche Veränderungen statt, sodass bei der Baubeschreibung auch auf Annahmen zurückgegriffen werden muss.
Konstruktion:	Konnte bei der Ortsbesichtigung nicht genau erkannt werden, vermutlich eine Mischkonstruktion aus Holzfachwerk, Holzständerwerk massiver Bauweise mit keinem oder geringem Wärmeschutz (Konstruktion vor 1900)
Geschosse:	Wände - massiv, Fachwerk - Annahme Decke - Holzbalkendecke - Gefahr der Balkenkopffäule gegeben! - Annahme aufgrund des Baujahres
Treppe links	Holztreppe mit Holzgeländer mit Holzhandlauf in einer bauzeittypischen Qualität
Treppe	Holztreppe mit Teppichbelag und Holzgeländer mit Holzhandlauf in einer mittleren Qualität
Dach:	konventionell gezimmertes Satteldach mit Betondachsteinen; Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht
Regenentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus PVC und Zinkblech
Fassade:	Putz

2.6.2 Ausbau

Haustüren:	einfache Holztüren in einer einfachen Qualität und einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Fenster:	uneinheitlich: Kunststofffenster, Holzfenster mit Isolierverglasung teilw. manuellen Rollläden in einer einfachen Qualität und einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Boden:	Laminat, Fliesen in einer einfachen Qualität und in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Wand:	geputzt/gespachtelt und Anstrich, Dekortapete, vertäfelt, Fliesenspiegel im Nassbereich in einer einfachen nicht mehr zeitgemäßen Qualität und in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Decke:	Spalterputz, abgehangen mit Paneelen, vertäfelt in einer einfachen Qualität und in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Innentüren:	uneinheitliche Holztüren in Holzzargen in teils ursprünglicher Qualität in einem teils defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Badezimmer:	Stand WC mit Aufsatzspülkasten, Wanne in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Badezimmer ():	Stand WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Dusche, in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich
Technische Ausstattung	normaler Umfang und Zustand
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang
Warmwasser:	elektrische Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	Unterputzinstallation, wenige Steckdosen und Lichtauslässe in einem in die Jahre gekommenen Zustand

Technische Anlagen

Energieträger:	Energiemix: Kohle, Erdöl (in die Jahre gekommene Hybridheizung)
Heizungsanlage:	einfache elektronisch gesteuerte Zentralheizung in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Elektro-Unterverteilung:	uneinheitlich, Zählerschrank (älter), Zählerschrank (zeitgemäß), teils mit FI-Schalter

Hinweis

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

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.								
Ver- und Entsorgung:	<table> <tr> <td>Entwässerung</td> <td>– Anschluss an die öffentliche Kanalisation</td> </tr> <tr> <td>Versorgung</td> <td>– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Erdkabelanschluss</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an die Telekommunikation</td> </tr> </table> <p>Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse beruhen teilweise auf Annahmen. Die Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen konnten aufgrund des Objektzustandes (Unrat und Müll) bei dem Ortstermin nicht erkannt werden.</p>	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung		– Erdkabelanschluss		– Anschluss an die Telekommunikation
Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation								
Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung								
	– Erdkabelanschluss								
	– Anschluss an die Telekommunikation								
Vorgarten:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Asphalt und Betonpflaster befestigt. Die verbleibenden Flächen sind verwildert und hier ist eine Neuanlage erforderlich.								
Garten:	Der Garten ist insgesamt verwildert und hier ist eine Neuanlage erforderlich.								
Einfriedungen:	Hecken, Maschendrahtzaun, Stahlgitterzaun/Bauzaun, abgängig								

2.6.4 Nebengebäude

Nebengebäude sind ungenehmigter Weise errichtet worden (vgl. Punkt 2.4) und sind von der Substanz abgängig. Eine nachträgliche Genehmigung hätte auch keine Aussichten auf Erfolg.

Nach Angaben bei der Ortsbesichtigung würde sich auf dem Grundstück noch eine alte Bunkeranlage befinden, die jedoch nicht betreten werden konnte.

Die Sickenblechgarage konnte ebenfalls nicht besichtigt werden, da sich das Tor nicht öffnen ließ. Soweit erkennbar befindet sich die Garage in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand. Die Baugenehmigung hierfür wurde auf Widerruf erteilt, da sich die Garage in dem Bereich der geplanten Straße befindet.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale für die Abbruchkosten der ungenehmigten Nebengebäude in Abzug gebracht. Auch konnten bei der Ortsbesichtigung nicht alle Nebengebäude besichtigt werden, da diese zugestellt waren.

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	<p>Der Umfang der notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist so umfangreich und erstreckt sich über alle Gewerke, sodass die zu erwartenden Kosten der Instandsetzung möglichen Neubaukosten nur wenig nachstehen.</p> <p>Bei einer Sanierung besteht weiter ein nicht unerhebliches Kostenrisiko von bisher nicht erkannten Bauschäden und viele Arbeiten sind keine Standardarbeiten, sondern jeweils objektspezifische Lösungen.</p> <p>Im Allgemeinen ist es so, dass eine Sanierung alter Gebäude mit einem vergleichbaren Schadensumfang aus persönlichen Motiven erfolgt und nicht aus ökonomischen. Die Sanierung eines solchen Gebäudes in dieser Lage lässt sich nur mit einem erheblichen Aufwand an Eigenleistung darstellen, was auch dem Marktverhalten entspricht.</p> <p>Eine detaillierte Auflistung der Schäden ist hier nicht möglich, da sich die Schäden durch alle Gewerke und nahezu durch alle Bauteile ziehen.</p> <p>Hier werden nur die größeren Schäden wiedergegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überall deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere und größere Beschädigungen; Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt; Austausch aller Böden, Wandbeläge und Deckenflächen/Dachschrägen - Behebung der Schäden von erkennbarer mikrobiologischer Belastung im Bad (möglicherweise Schimmelbildung) - erforderliche Komplettisanierung der Bäder und Küchen - erforderlicher Austausch der Heizung (Zentralheizung) - Entrümpelung von Müll und Unrat - Austausch der Dachflächenfenster und Instandsetzung der Leibung - Entfernen von Pflanzenbewuchs an der Fassade - neuer Anstrich der Fassade - Abbruch der Nebengebäude - Instandsetzung der Gartenflächen <p>Des Weiteren sind bedingt durch die Fachwerkbauweise und Holzbalkendecken Fäulnisschäden im Bereich der Wände und der Decken nicht auszuschließen. Erkannt werden konnten solche Schadensbilder jedoch nicht.</p> <p>Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein deutlich unterdurchschnittlicher nach allgemeiner Auffassung nicht mehr bewohnbarer Zustand erkennbar gewesen.</p> <p>Bei der Wertableitung wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Pauschale berücksichtigt, um einen schadensfreien, altersgerechten Mindestzustand 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 Kernsanierung an.</p>
Schadstoffe in den Baustoffen:	<p>Konkrete Hinweise auf schadstoffbelastete Bauteile konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Hier wird nochmals drauf hingewiesen, dass die Räume so zugestellt waren, dass nicht alle Bauteile besichtigt werden konnten. Hier ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass 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.</p> <p>Von hier erfolgt nur der Hinweis!</p>

- Energetische Situation:** Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.
- In diesem Fall wird die Nachdämmpflicht aufgrund der für ein Zweifamilienhaus relativ kurzen Restnutzungsdauer nicht beachtet, da sich der Aufwand nicht wirtschaftlich darstellen lässt. Ein potenzieller Käufer würde die Immobilie durchgreifend modernisieren und in diesem Zuge auch das Dach dämmen. Bewertet wird hier aber der bei der Ortsbesichtigung vorgefundene Zustand.
- Bei der Heizung handelt es sich gemäß Erkenntnissen um eine Hybridheizung (Kohle/Öl), deren Austausch ab 2026 nur noch unter verschärften Bedingungen zugelassen wird.
- Inwieweit die übrigen Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.
- Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
- Hinweis:** Die Bundesregierung hat zum Wertermittlungsstichtag die Novellierung des GEGs beschlossen. In der Novellierung haben sich die Anforderungen an Heizungsanlagen deutlich verschärft und es kann unter Umständen in diesem Fall zu deutlich höheren Investitionskosten führen (u.a. auch in nachträgliche Wärmedämmung/neue Fenster/Mindestanteil regenerative Energien), wenn die Heizung nicht zeitnah ausgetauscht werden sollte. Von hier erfolgt nur der Hinweis, eine Bewertung kann wegen des Stichtagsprinzips nicht vorgenommen werden.
- Drittverwendungsfähigkeit:** Das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und einer Garage 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 nach Sanierung und den Lärmemissionen keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Neben der Nutzung als Zweifamilienhaus ist auch die Nutzung als Einfamilienhaus nach Umbaumaßnahmen gegeben.
- Beurteilung:** Es handelt sich um ein Wohnhaus, das mehrfach in einer einfachen Architektursprache umgebaut wurde. Der kompakte Baukörper ist in erster Linie unter ökonomischen Aspekten geplant worden. Stilelemente, die das Zweifamilienhaus aus der Masse herausheben würden, sind nicht vorhanden.
- Die beiden Wohnungen sind vertikal getrennt, wobei im Bereich der Treppen eine Verbindung besteht. Im Erdgeschoss befinden sich jeweils die Wohnräume, Küchen und Badezimmer und im Dachgeschoss die Schlafräume. Im Bereich der Schlafräume befindet sich kein Bad und teilweise sind die Räume unvorteilhaft zugeschnitten.
- Die Ausstattung ist einfach und komplett abgängig bzw. erneuerungsbedürftig.
- Insgesamt handelt es sich um ein vielfach schadhaftes Gebäude mit abbruchreifen Nebengebäuden und unvorteilhaftem Grundrisszuschnitt.

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 **970 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

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

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) freistehendes Zweifamilienhaus

Erdgeschoss	10,08 m x	13,44 m =	135 m ²
Dachgeschoss	7,93 m x	13,44 m =	107 m ²
Summe BGF freistehendes Zweifamilienhaus gesamt			242 m²

2.7.3 Wohnfläche

Ein örtliches Flächenmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen.

Die Wohnfläche wird auf Basis der Pläne aus den eingeholten Bauantragsunterlagen (1965) ermittelt. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Das möglicherweise 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.

Ein vollständiges Aufmaß der Wohnfläche war wegen des Objektzustandes bei der Ortsbesichtigung nicht möglich. Bei der Ortsbesichtigung konnten auch keine Kontrollmessungen vorgenommen werden, da die Räume nicht ausreichend zugänglich waren und dies auch teilweise nicht zumutbar war.

Bei den Maßen handelt es sich um Rohbaumaße ohne Putz oder ähnliche Verkleidungen, sodass hier ein pauschaler Putzabzug in Höhe von 3% in Anlehnung an die II. BV vorgenommen wird. Die mit (*) gekennzeichneten Maße sind Räume mit Dachschrägen. Hierbei werden Flächen unter 1 m nicht angerechnet und die Flächen zwischen 1 m und 2 m zu 50%. Die Differenz wurde aus dem Schnitt grafisch ermittelt.

Ermittlung der Wohnfläche

Wohnung links	Faktor			
Eingang Erdgeschoss	2,52 m x	1,96 m x	1,00 =	4,94 m ²
Küche	2,52 m x	2,80 m x	1,00 =	7,06 m ²
	0,33 m x	1,50 m x	1,00 =	0,50 m ²
Bad	1,30 m x	4,88 m x	1,00 =	6,34 m ²
	0,33 m x	1,62 m x	-1,00 =	-0,54 m ²
Wohnen	3,88 m x	3,70 m x	1,00 =	14,36 m ²
	0,80 m x	1,25 m x	-1,00 =	-1,00 m ²
Schlafen	3,88 m x	3,60 m x	1,00 =	13,97 m ²
Flur Dachgeschoss	0,80 m x	0,80 m x	1,00 =	0,64 m ²
Zimmer (*)	2,32 m x	3,71 m x	1,00 =	8,61 m ²
Zimmer (*)	3,36 m x	3,62 m x	1,00 =	12,16 m ²
Zwischensumme				67,03 m ²
Putzabzug (-3 %)				-2,01 m ²
Summe Wohnfläche Wohnung links				65,02 m ²
Wohnung rechts	Faktor			
Raum Eingang Erdgeschoss	2,90 m x	3,70 m x	1,00 =	10,73 m ²
	0,80 m x	1,94 m x	-1,00 =	-1,55 m ²
Flur	2,46 m x	1,82 m x	1,00 =	4,48 m ²
Flur Treppe	1,74 m x	1,80 m x	1,00 =	3,13 m ²
	1,65 m x	3,60 m x	1,00 =	5,94 m ²
	1,00 m x	1,25 m x	-1,00 =	-1,25 m ²
Zimmer	3,79 m x	3,60 m x	1,00 =	13,64 m ²
Bad	4,30 m x	1,90 m x	1,00 =	8,17 m ²
Flur Dachgeschoss (*)	1,65 m x	4,19 m x	1,00 =	6,91 m ²
	0,85 m x	0,89 m x	1,00 =	0,75 m ²
Zimmer (*)	3,83 m x	3,18 m x	1,00 =	12,18 m ²
Kammer (*)	2,50 m x	2,10 m x	1,00 =	5,25 m ²
Zimmer (*)	3,00 m x	3,21 m x	1,00 =	9,63 m ²
Zwischensumme				78,01 m ²
Putzabzug (-3 %)				-2,34 m ²
Summe Wohnfläche Wohnung rechts				75,67 m ²
Summe Wohnfläche gesamt gerundet				141,00 m²

Die Immobilie wird nach dem Sachwertverfahren beurteilt, in dem die Wohnfläche eine untergeordnete Rolle zu Plausibilisierungszwecken einnimmt und somit im Rahmen dieser Wertermittlung ausreichend genau ist. Für die weiteren Berechnungen werden die Wohnflächen auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

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

Wohnflächenfaktoren

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

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF = $(141 \text{ m}^2 / 242 \text{ m}^2)$

0,58

Der Wohnflächenfaktor liegt im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Aufgrund des hohen Anteils an Treppenhausfläche und der Nebenräume im I-geschossigen Anbau für Technik und Abstellen, die nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt sind, kann er dennoch als plausibel angesehen werden, ist jedoch als ineffizient zu beurteilen.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

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

Stärken:

- geringe Anzahl an vergleichbaren Immobilien bzw. Immobilien in dieser Preisklasse als Alternative/ gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus)
- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht

Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1900 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als ältere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache immissionsbelastete Wohnlage bewertet
- Das Objekt befindet sich in einer einfachen Wohnlage am Rande von Gelsenkirchen im Stadtteil Scholven, einem schwächer nachgefragten Stadtteil in Gelsenkirchen. Dies hemmt die Nachfrage.
- ältere Bausubstanz mit unbekannter Qualität (Mischkonstruktion Fachwerk/massive Bauweise)
- massiver Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag/technisch teils deutlich veraltet
- viele individuelle Einbauten und Oberflächenbeläge, die in die Jahre gekommen sind

Chancen:

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

Bedrohungen:

- festigende Anzeichen einer beginnenden Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- erhöhtes Kostenrisiko bei einer Instandsetzung aufgrund des Baujahres und der damaligen Baukonstruktion / der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten
- veralteter Genehmigungsstand und zwischenzeitliche Umbauten, die nicht dokumentiert sind
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- Unsicherheiten bezüglich der geplanten Straße, Wegnahme von Grundstücksflächen

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine schwache Marktgängigkeit erwartet, die sich an risikofreudige Investoren richtet

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.⁸

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.

⁸ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mitprägen und nicht nur ökonomische Motive.

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle.

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungsstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem marktangepassten Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35-38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten und unter Berücksichtigung der Anlagen 2 und 4 der ImmoWertV ermittelt.⁹

Basis der Stichprobe sind

- Verkaufsjahre: 2021 - 2023
- Gebäudeart: Ein-/Zweifamilienhaus
- Denkmalschutz: Nein
- Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes > 12 Jahre

Der normierte Kaufpreis enthält ein für ein Ein-/Zweifamilienhaus typisches Nebengebäude wie Garage/Stellplatz/Carport. Wertanteile von für Ein-/Zweifamilienhäuser untypischen Nebengebäuden werden bei der Ableitung des Verkehrswerts unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erfasst. Grundlagen des vorläufigen Sachwerts sind:

NHK 2010

- NHK 2010 nach der Anlage 4 zu der ImmoWertV
- Mischkalkulation nach Sachwertmodell der AGVGA NRW
- Kellergeschoss grundsätzlich ohne Aus- oder Einbauten, Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wird mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet,
- bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss ist einen Drempel von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert,
- die Fläche eines Spitzbodens wird nicht in die BGF eingerechnet
- Die Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert berücksichtigt,
- Geschosse mit Dachschrägen werden als volle Geschosse typisiert, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen

Baupreisindex

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes 2015 = 100

Baujahr/Alter

Das tatsächliche Alter eines Gebäudes ist gleich der Differenz zwischen dem Kaufzeitpunkt und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).

⁹ Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2024; Seite 70,71

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 4 des Sachwertmodells der AGVGA NRW ermittelt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal mit 7% vom altersgeminderten Herstellungswert angesetzt. Hausanschlüsse werden mit einem Herstellungswert von 2.000 € pro Anschluss (Strom-, Wasser-, Abwasser- und Gasanschluss (alternativ Fernwärmeanschluss)) berücksichtigt.

Dachgauben werden gesondert nach Anlage 7 des Sachwertmodells der AGVGA NRW in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erhebliche vom Üblichen abweichende Bauteile wie z. B. Photovoltaikanlagen werden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt. Im Rahmen der Kaufpreisbereinigung wird der marktübliche Werteeinfluss berücksichtigt und nicht die in der Regel anfallenden Kosten in Ansatz gebracht.

Bodenwert

Der Bodenwert wird ungedämpft angesetzt und wird in der Regel entsprechend aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden vom Kaufpreis abgesetzt.

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 Sachwertmodell ¹⁰ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 2 ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben.

Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

Das Gebäude wurde geschätzt vor 1900 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich tatsächliches Alter von 124 Jahren.

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

¹⁰ Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

Modernisierungspunkte (auch Teilpunkte) werden nach fiktiv unterstellter Mindestmodernisierung sachverständig vergeben für

- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - fiktiv unterstellt
- Modernisierung der Heizungsanlage - fiktiv unterstellt
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - fiktiv unterstellt

Unter Berücksichtigung dieser fiktiven Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein Zustand mit kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (4 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem geschätzten Gebäudealter von 124 Jahren wird gemäß der Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 60 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1964, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Hinweis:

Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich das Zweifamilienhaus in einem deutlich unterdurchschnittlichen Zustand und ist so in dem Zustand nicht ordentlich bewohnbar. Bei der Ableitung des Verkehrswertes wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale berücksichtigt, um einen ordentlich bewohnbaren Zustand herstellen zu können. Die ermittelte Restnutzungsdauer setzt diese Investitionen voraus. Ohne die fiktiven Investitionen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 0 Jahre und der Rückbau zu kalkulieren.

Nutzungsdauern freistehendes Zweifamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2024
Baujahr	1900
tatsächliches Alter	124 Jahre
wesentliche Umbauten	1965
fiktives Baujahr	1964
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	60 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre

Hinweis

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.

Faktisch gesehen stehen bei dem Objekt deutliche umfangreichere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. eine Kernsanierung 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. Angesetzt werden nur **Mindestmodernisierungen**, um eine Nutzung zu ermöglichen.

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	17	224	Hof- und Gebäudefläche	970 m ²

Gesamtgröße **970 m²**

Bodenrichtwert **200 €/m²**

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von - 20% (gewichtete Ansätze)

Korrektur (€/m²) - 20% von 200 €/m² = - 40 €/m²

Bodenwertansatz (€/m²) gerundet **160 €/m²**

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	970 m ²		
Bodenwertansatz	160 €/m ²		
	160 €/m ² x	970 m ² =	155.200 €

Rundung - 200 €

Bodenwert (rentierlicher Anteil) **155.000 €**

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2024 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45896
Ortsteil	Scholven
Bodenrichtwertnummer	103101
Bodenrichtwert	200 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Fläche	400 m ² bis 600 m ²
Bemerkung	Für Grundstücke zum flächensparenden Bauen ist gemäß den örtlichen Fachinformationen ein Zuschlag von ca. 25% auf den Bodenrichtwert erforderlich.
Freies Feld	Detmolder Straße

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

Die Erschließungsanlagen sind noch nicht endgültig hergestellt und nicht abgerechnet worden. Die Höhe der Kosten und der Zeitpunkt stehen nicht fest. Bei der Ableitung des Verkehrswerts wird unter den Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale berücksichtigt, die die ausstehenden Erschließungskosten abdecken soll. Bei der Bodenwertermittlung wird demnach von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Das Grundstück ist mit einer Größe von 970 m² deutlich größer als das Referenzgrundstück. Hier ist es so, dass größere Grundstücke zu einem geringeren Preis gehandelt werden, als kleinere Grundstücke. Für größere Grundstücke hat der Gutachterausschuss keine Anpassungen vorgeschlagen, sodass diese sachverständig geschätzt werden muss.

Ein Teil der Fläche ist in dem Bebauungsplan als zukünftige Straßenfläche ausgewiesen worden. Ob und wann diese Planung umgesetzt wird ist nicht bekannt und auch nicht absehbar. Zum Wertermittlungsstichtag sind diesbezüglich keine Anhaltspunkte erkennbar. Dies stellt ein Risiko dar, das ein Käufer einpreisen würde.

Das Grundstück liegt im Einflussbereich von Lärm (Bahnstrecke). Das Grundstück ist teilw. mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >70, <= 74 dB (hohe Belastung) und nachts von >65 dB bis 69 dB (hohe Belastung) ausgewiesen (vgl. Punkt 2.3). Dies ist eine deutliche Überschreitung der in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) § 2 Immissionsgrenzwerte in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten von 59 db(A) tags und 49 db(A) nachts.

Hier ist ein Abschlag gerechtfertigt.

In der Wertermittlung wird der Bodenrichtwert sachverständig angepasst. Hierbei werden folgende Merkmale gewürdigt:

Immissionen:	Abschlag gerechtfertigt
Grundstücksgröße:	Abschlag gerechtfertigt
Straßenfläche:	Abschlag gerechtfertigt

Insgesamt wird hier eine Anpassung in Höhe von -20% als sachgerecht angesehen, um näherungsweise die einzelnen Bodenwertqualitäten zu berücksichtigen. Die Anpassung wird korrigierend bei dem Bodenrichtwert berücksichtigt und der Bodenwert aus dem so angepassten Bodenwert abgeleitet.

3.3 Sachwertermittlung

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

freistehendes Zweifamilienhaus

Kostenkennwert	930 €/m ²
Bruttogrundfläche	242 m ²

Baupreisindex 2015	IV / 2023	161,3	
Baupreisindex 2015	ø 2010	90,1	
	161,3 / 90,1 =	1,790	
	1,790 x 242 m ² x 930 €/m ² =		402.857 €

Alterswertminderungsfaktor freistehendes Zweifamilienhaus

fiktives Alter	60 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor 60 Jahre / 80 Jahre =	0,75	- 302.143 €

freistehendes Zweifamilienhaus **100.714 €**

Garage	1.000 €
Resérve	1 €
Sonstige Bauteile	1,790 x 1.001 € = 1.792 €

Außenanlagen	7% von 100.714 € =	7.050 €
Anschlusskosten (pauschal zum Stichtag)		8.000 €
Sachwert Außenanlagen		15.050 €

Sachwert freistehendes Zweifamilienhaus	100.714 €
Sachwert sonstige Bauteile	1.792 €
Sachwert Außenanlagen	15.050 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	155.000 €
Zwischensumme	272.556 €
Rundung	444 €
vorläufiger Sachwert	273.000 €

Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)

Zuschlag	rd. 10% von 273.000 € =	27.300 €
Rundung		- 300 €

vorläufiger marktangepasster Sachwert **300.000 €**

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt, die als Anlage 4 zur ImmoWertV angefügt wurden. Die NHK 2010 weisen Kostenkennwerte je m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer aus. Sie werden entsprechend dem vorgefundenen Ausstattungsstandard von einfach (Stufe 1) bis stark gehoben (Stufe 5) angesetzt. Die mittlere Stufe (3) entspricht hierbei einem zeitgemäßen Gebäude (nach 1995) in durchschnittlicher Ausstattungsqualität. Zur Berücksichtigung von Instandhaltungs- und Modernisierungsstau werden an dieser Stelle durchschnittliche Annahmen getroffen und im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) entsprechende Wertkorrekturen vorgenommen (Vorteilsausgleich).

Der Ausstattungsstandard wird in Anlehnung an die Anlage 4 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	ursprünglich	23%	1,0
Dach	ursprünglich	15%	2,1
Fenster- und Außentüren	veraltet	11%	2,1
Innenwände und -türen	teilw. modernisiert (fiktiv unterstellt)	11%	1,6
Decken und Treppen	Instandgesetzt	11%	2,2
Fußböden	Instandgesetzt	5%	2,0
Sanitäreinrichtungen	Instandgesetzt, mehrere Badezimmer	9%	2,0
Heizung	veraltet/ defekt Instandsetzung wird unterstellt	9%	2,8
Sonstige Technik	uneinheitlich	6%	2,0
Standardkennzahl	gewichteter Mittelwert	100%	1,8

Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile wird ein nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard für die Bestandsimmobilie begutachtet. Die fiktiv angenommene Mindestmodernisierung beinhaltet überwiegend die Instandsetzung der Bausubstanz. Die hierfür notwendigen Kosten werden bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abschlägig berücksichtigt.

Das nicht unterkellerte freistehende Zweifamilienhaus lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen¹¹

- NHK Typ 1.21 I-geschossig nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss - gewichteter Anteil rd. 88%
- NHK Typ 1.23 I-geschossig mit Flachdach - gewichteter Anteil rd. 12%

Zu bewerten ist ein Zweifamilienhaus und hier erfolgt nach Angaben des Gutachterausschuss in der Stadt Gelsenkirchen ein Zuschlag von 5%.

Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert

930 €/m²

Baupreisindex 2015

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2015 (= 100) zum Wertermittlungsstichtag von 161,3 aus. Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Für 2010 wurde ein durchschnittlicher Baukostenindex von 90,1 (2015=100) ermittelt. Die NHK 2010 werden auf die Wertverhältnisse am Stichtag umgerechnet.

¹¹ Vorhanden ist ein nicht nutzbares und in der BGF nicht anrechenbares Satteldach/Pultdach im Bereich des Anbaus. Bei der Gewichtung des Kostenkennwertes wird es als sachgerecht angesehen den Standard eines Flachdachs zu berücksichtigen.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß der ImmoWertV linear angenommen. Er ermittelt sich aus dem Quotienten zwischen fiktivem Alter und Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem fiktiven Alter von 60 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor freistehendes Zweifamilienhaus **0,75**

Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

In der BGF, die als Basis der Ermittlung der Herstellungskosten herangezogen wird, sind folgende Bauteile nicht enthalten und werden in der Sachwertberechnung nachfolgend berücksichtigt. Gemäß Sachwertmodell enthält der vorläufige Sachwert auch die Wertanteile für typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser, etc.

- zulässigerweise errichtete Fertiggera

Ausgangsbasis der Kostenansätze für die sonstigen Bauteile sind Zeitwerte in Bezug auf das Jahr 2010. Um die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wiederzugeben, ist der Zeitwert noch mit dem Quotienten des durchschnittlichen Baukostenindex von 90,1 (2015=100) zum Wertermittlungsstichtag und dem Baukostenindex von 161,3 zu erhöhen.

Ansatz **1.792 €**

Außenanlagen

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

Unter Berücksichtigung, dass die Kosten für eine Neuanlage der Außenanlagen bei der Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt werden, kann hier von normal gepflegten Außenanlagen ausgegangen werden.

Des Weiteren sind nach dem Sachwertmodell Anschlusskosten von 2.000 € je Anschluss zu berücksichtigen.

Ansatz **7%**

Anschlusskosten **8.000 €**

Sonstige Anlagen (z. B. besonders wertvolle Anpflanzungen oder Gärten), die nicht vom Bodenwert bereits erfasst werden, sind nicht vorhanden.

Marktanpassung Gelsenkirchen gemäß Gutachterausschuss

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

In dem Grundstücksmarktbericht sind auf Basis von Kaufällen aus den Jahren 2021 bis 2023 Marktanpassungsfaktoren ausgewiesen worden, die in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert bei einem bestimmten Immobilienrichtwertniveau, einer Gebäudestandardstufe ab 2,4 Punkten für die Gebäudeart freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt wurden.

vorläufiger Sachwert

250.001 € bis 300.000 € 1,33

Immobilienrichtwert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser hier 3.050 €/m²

IRW-Zone Zu-/Abschlag

3.050 €/m² 0,02

Gebäudestandardstufe

bis 2,4 -0,12

Basis des Marktanpassungsfaktors =	1,33
Korrektur Immobilienrichtwert =	0,02
<u>Korrektur Standardstufe =</u>	<u>- 0,12</u>
Basis Marktanpassungsfaktor =	1,23

Bei der Interpretation des Sachwertfaktors ist zu berücksichtigen, dass dieser in der Regel einen statistischen Trend darstellt. Das heißt, die Zahlen, die der Auswertung zugrunde gelegt wurden, haben eine gewisse Streuung, die je nach Datenmaterial und Auswertungsmethodik um den angegebenen Wert abweicht. Frei interpretiert handelt es sich um eine durchschnittliche Marktanpassung, die in Bezug auf das zu bewertende Objekt noch angepasst werden muss.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Beurteilungen und vorgefundenen Grundstücksmerkmale wird der Sachwertfaktor wie folgt bestimmt. Dabei ist berücksichtigt, dass bei der Analyse der Argumentationsfelder auch Merkmale doppelt aufgeführt werden:

Allgemein

Bodenwertanteil: Der Bodenwertanteil ist mit rd. 58% überdurchschnittlich hoch.	↓
Ausstattungsstandard Der Ausstattungsstandard ist mit 1,8 nochmals deutlich unterhalb des Korrekturwertes von 2,4.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache immissionsbelastete Wohnlage bewertet.	Bereits im Bodenwert berücksichtigt
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 um ein vielfach schadhafte Gebäude mit abbruchreifen Nebengebäuden und unvorteilhaftem Grundrisszuschnitt.	↓
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein deutlich unterdurchschnittlicher nach allgemeiner Auffassung nicht mehr bewohnbarer 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

Drittverwendung: Das Zweifamilienhaus ist nach Umbaumaßnahmen auch als Einfamilienhaus nutzbar.	↑
--	---

HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
gewählter Sachwertfaktor	rd. 1,1 bzw. rd. 10%

- ↑↑ deutliche Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutliche überdurchschnittliche Nachfrage
- ↑ Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine überdurchschnittliche Nachfrage
- ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einem durchschnittlichen freistehenden Zweifamilienhaus ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
- ↓ Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine schwächere Nachfrage
- ↓↓ deutliche Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutlich schwächere Nachfrage

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die objektspezifischen Besonderheiten des Objektes (boG) nicht berücksichtigt sind. Er ist insofern mit dem ermittelten vorläufigen Ertragswert oder anderen Marktindikatoren vergleichbar.

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	300.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche	2.128 €/m ²
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	1.240 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche	1.028 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	599 €/m ²

Vergleichszahlen

Der Gutachterausschuss in der Stadt Gelsenkirchen hat an mehreren Stellen Vergleichswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Das Referenzobjekt liegt in einer mittleren Lage und hat eine durchschnittliche Wohnfläche von 130 m².

Altersklasse 1950 bis 1974

Ø Gesamtkaufpreis 370.000 €¹²

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses Gelsenkirchen hat einen Wert von 1.410 €/m² bzw. 190.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen. Die Abweichung ist unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale plausibel. Bei der Auswertung wird darauf verwiesen, dass die Eigenschaften der Immobilie stark vom örtlichen Immobilienrichtwert abweichen. Die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sollte sachverständig eingeschätzt werden.

¹² Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 51

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)	
	-150.000
Altmerkmale und Schäden	€
Erschließungskosten	-29.100 €
	-179.100
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€

Altmerkmale und Schäden

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

- Überall deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere und größere Beschädigungen; Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt; Austausch aller Böden, Wandbeläge und Deckenflächen/Dachschrägen
- Behebung der Schäden von erkennbarer mikrobiologischer Belastung im Bad (möglicherweise Schimmelbildung)
- erforderliche Komplettsanierung der Bäder und Küchen
- erforderlicher Austausch der Heizung (Zentralheizung)
- Entrümpelung von Müll und Unrat
- Austausch der Dachflächenfenster und Instandsetzung der Leibung
- Entfernen von Pflanzenbewuchs an der Fassade
- neuer Anstrich der Fassade
- Abbruch der Nebengebäude
- Instandsetzung der Gartenflächen

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Das heißt, es werden Instandsetzungs-, und Reparatur- sowie Modernisierungsmaßnahmen unterstellt, die Auswirkungen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, auf die erzielbaren Mieten und auf den Liegenschaftszinssatz haben. Um diesen fiktiv unterstellten Zustand zu erreichen sind in diesem Fall umfangreiche Maßnahmen notwendig. Hier wird auf die Beschreibungen unter Punkt 2.6.5 verwiesen. Diese Maßnahmen ziehen sich durch alle Gewerke.

Nachfolgend kann eine Pauschale nur geschätzt werden, die die notwendigen Maßnahmen ermöglicht. Eine detaillierte Aufstellung der ausstehenden Kosten kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht erstellt werden, da dies auch von den jeweiligen Ansprüchen an das Gebäude abhängt. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Hierbei handelt es sich nicht um die Kosten, sondern um eine Schätzung, die auch ein potenzieller Erwerber im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen Vorteilsausgleich „neu für alt“.

Bei der Wertermittlung werden folgende Maßnahmen fiktiv unterstellt, um das freistehende Zweifamilienhaus über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können.

Die übrigen wertrelevanten Parameter setzen die Durchführung dieser Arbeiten voraus.

- Entrümpfung und Entsorgung des Unrats
- Durchführung sämtlicher Schönheitsreparaturen
- Überarbeiten der Bäder und Küchen auf einen Mindeststandard
- Instandsetzung der technischen Anlagen und Leitungen auf einen Mindeststandard
- Austausch des Heizkessels
- Abriss der unzulässigerweise errichteten Nebengebäude
- Neuanlage der Außenanlagen

Des Weiteren ist hier das vorhandene Preisniveau zu berücksichtigen. Dabei ist es erfahrungsgemäß so, dass bei geringeren Immobilienwerten geringere Preisabschläge vorgenommen werden als bei hochwertigen Immobilien. Die tatsächlichen Kosten, um das freistehende Zweifamilienhaus auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, sind um ein Vielfaches höher. Die höheren Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten hätten wiederum einen Einfluss auf die in der Wertermittlung angesetzten Parameter wie Restnutzungsdauer, Kostenkennwert, Sachwertfaktor und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

HINWEIS zu den Kostenansätzen für die Instandsetzung

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

Des Weiteren ist die Immobilie überdurchschnittlich risikobehaftet, was ebenfalls bei dem Abschlag zu berücksichtigen ist.

Ansatz (Abschlag): **- 150.000 €**

Erschließungsbeiträge

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

Gemäß Angabe und Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind die Erschließungsanlagen noch nicht endgültig hergestellt. Auch ist nicht eindeutig bekannt, welche Erschließungsanlagen in welchem Umfang vorhanden sind. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass diese teilweise schon hergestellt sind (Abwasserkanal, Strom, Frischwasser)

Nachfolgend wird eine Pauschale von 30 €/m² als Mischkalkulation aus bereits erbrachten Erschließungsarbeiten und ausstehenden Erschließungsarbeiten in Ansatz gebracht.

Ansatz (Abschlag): 30 €/m² x 970 m² **- 29.100 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mit prägen und nicht nur ökonomische Motive.

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle. Mieteinnahmen aus Vermietung der zweiten Wohnung können jedoch bei der Finanzierung mit herangezogen werden

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungsstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Sachwert	300.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 179.100 €
Sachwert	120.900 €
Rundung	100 €
Ermittelter Verkehrswert	121.000 €

Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m ² BGF (nur freistehendes Zweifamilienhaus)	500 €/m ²
Flächenwert/m ² (Wfl.)	858 €/m ²
Bodenwertanteil	128%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Taubenstraße 134 in 45896 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 21.03.2024 gerundet	121.000 €
---------------------	----------------------------------	------------------

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Das freistehende Zweifamilienhaus wird vollständig von einem Miteigentümer genutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt und das Zweifamilienhaus ist in dem jetzigen Zustand auch nicht vermietbar.
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 01.02.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Jedoch konnten bei der Ortsbesichtigung Abweichungen zu den Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NW) festgestellt werden.

- nicht genehmigte Nebengebäude im Garten
- nicht dokumentierte Umnutzung von Räumen (Nebenflächen in Nutzflächen)

Für Details wird auf den Punkt 2.4 verwiesen.

Das freistehende Zweifamilienhaus ist runtergekommen und vernachlässigt. Ob hier noch Verhältnisse für gesundes Wohnen gegeben sind, kann angezweifelt werden. Ob bei einer detaillierten Prüfung hier von Amtswegen eingeschritten werden würde (Gefahrenabwehr, amtliches Nutzungsverbot), kann nicht beurteilt werden, da es sich hierbei um eine juristische Frage handelt und in der Regel eine Einzelfallprüfung ist.

Insgesamt ist der bauordnungsrechtliche Zustand als ungeordnet zu beurteilen.

5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Taubenstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 05.01.2024 noch an. Die Höhe der Erschließungsbeiträge sowie der Abrechnungszeitpunkt zur Erschließungsanlage „Taubenstraße“ stehen noch nicht fest. Gemäß telefonischer Auskunft vom 07.05.2024 befindet sich der Ausbau der Straße zum Wertermittlungsstichtag nicht in Planung und mit einem Ausbau ist vorerst nicht zurechnen. Eine Pauschale für die geschätzten Erschließungskosten wurde bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 03.01.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 08.01.2024 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.

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

Marl, den 15.05.2024

5 ANLAGEN
