

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. HOS-0523-W23

für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 23** im 3. und 4. Obergeschoss
nebst Loggia, Terrasse, Kellerraum Nr. 23 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 23

Hülser Straße 28, 45894 Gelsenkirchen

im Auftrag des Amtsgerichts Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 049/22**

zum Stichtag 09.01.2023



Ermittelter Verkehrswert

281.000 €

Marl, den 09.05.2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	7
2.2 Mikrolage Hülser Straße	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
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	30
3.3 Ertragswertermittlung	32
3.4 Vergleichswertverfahren	39
3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	42
4 VERKEHRSWERT	43
4.1 Verfahrenswahl	43
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	44
5 ANLAGEN	45
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Berechnung der Wohnfläche	
5.7. Auszug aus der Teilungserklärung	
5.8. Auszug aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung	
5.9. Auskunft Bauordnung	
5.10. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Sondereigentum Wohnung Nr. 23 im 3. und 4. Obergeschoss nebst Loggia, Terrasse, Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz Nr. 23	
Ortstermin		09.01.2023
Wertermittlungsstichtag		09.01.2023
Objektadresse	Hülser Straße 28 45894 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstücke	118 / 201, 200	
Objektinformationen	Fertigstellung	1980
	Alter	43 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	37 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	6.627 m ²
	bebaute Fläche Gebäude	2.589 m ²
	Geschossfläche (GFZ)	9.585 m ²
	Bruttogrundfläche	13.696 m ²
	Wohnfläche (nur Eigentumswohnung)	115 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	320 €/m ²
	angepasster Bodenwert	381 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	2.525.000 €
	Bodenwert (anteilig)	46.500 €
1. Verfahren	vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	286.000 €
2. Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	256.300 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	286.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 5.000 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	281.000 €
Ermittelter Verkehrswert		281.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Wobbe Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 049/22	
Auftrag vom:	25.10.2022	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 18,4128/1000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Hülser Straße 28, 45894 Gelsenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 23 im 3. und 4. Obergeschoss nebst Loggia, Terrasse, Kellerraum Nr. 23 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 23. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Wohnung Nr. 23 im 3. und 4. Obergeschoss nebst Loggia, Terrasse, Keller- raum Nr. 23 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 23 Hülser Straße 28 45894 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 12381
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstücke	Buer 118 201, 200
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - der Eigentümer - der Sachverständige Tettenborn	09.01.2023
	Bei dem Ortstermin konnten das Sondereigentum (Wohnung) und die allge- meinen Räumlichkeiten, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden mit Einverständnis des Eigentümers dem Gutachten bei- gefügt, sie dürfen jedoch keine Personen zeigen.	
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	09.01.2023

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

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 25.10.2022
- Grundbuchauszug vom 27.10.2022

eingeholte Unterlagen

- Teilungserklärung vom 23.01.1979
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 17.05.2019
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 01.09.2021
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.09.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.11.2022
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 06.12.2022
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 08.12.2022
- Auskunft zu den Baulasten vom 22.11.2022
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 21.12.2022
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 05.12.2022
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 07.12.2022
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 06.12.2022
- E-Mail mit Protokollen von der Wohnungsverwaltung vom 13.04.2023
- Bauakteneinsicht am 25.01.2023
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 14.02.2023

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts (auszugsweise)

- Baugenehmigung vom 10.11.1978
- Schlussabnahme vom 24.10.1980

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Bauzeichnungen (nur die Wohnung) per E-Mail am 26.12.2022
- Wohnflächenberechnung per E-Mail am 26.12.2022
- Baubeschreibung – auszugsweise- per E-Mail am 26.12.2022
- Berechnung umbauter Raum (auszugsweise) per E-Mail am 26.12.2022

Hinweis zu den Unterlagen

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

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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

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

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 Schadensauflistung sind Spezialkenntnisse und -untersuchungen erforderlich, die im Rahmen einer üblichen Wertermittlung nicht erbracht werden können. Hierfür ist i. d. R. ein Bauschadensgutachter einzubeziehen.

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

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

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

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 90 Seiten, inklusive 10 Anlagen und 27 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: 5,7%; NRW: 7,2%; Stadt Gelsenkirchen: 14,9% (1/2023)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2022 = 78,6 im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Gelsenkirchen:	<p>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist von dem Jahr 2017 von 260.305 auf 260.126 (31.12.2022) zurückgegangen. Dies entspricht einer geringen Veränderung von -0,07%. (Zahlen für 2023 sind noch nicht veröffentlicht.). Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18- bis 25-jährige) und die Familiengründer (25- bis 44-jährige) werden im Verhältnis zu dem Landeschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p>

Immobilienmarkt:

Seit 03/2020 prägte die Corona-Krise und seit 02/2022 prägt der Ukrainekrieg das soziale und wirtschaftliche Leben. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich ab der zweiten Jahreshälfte 2021 im Bereich erhöhter Inflationsraten und einer Rohstoffknappheit. Diese Faktoren führten zu einer weiter steigenden Nachfrage nach Sachwerten, also auch nach Immobilienprodukten, was wiederum steigende Immobilienpreise zur Folge hatte.

Da die bevorzugten Standorte schon von einem hohen Preisniveau geprägt sind, verstärkt sich auch die Nachfrage in Nebenstandorten wie in kleineren Städten, und es drängen immer mehr Privatinvestoren auf den Markt. Der Bulwiengesa-Immobilienindex 2022 stieg um 4,4% (Vorjahr 4,6%). Hierbei stieg das Segment der Wohnimmobilien gegenüber den Vorjahren immer noch. In erster Linie stiegen die Mieten, die Kaufpreise gaben leicht nach. Die Differenz zwischen Immobilienindex und Inflation wird deutlich negativ. 1a Handelsimmobilien hingegen sind seit nun mehr 5 Jahren rückläufig.

Die Gutachterausschüsse berichten für das Geschäftsjahr 2022 in vorläufigen Veröffentlichungen überwiegend ebenfalls von steigenden Preisen. Hierbei konnte beobachtet werden, dass zum Jahresende 2022 die Anzahl der Kaufverträge deutlich zurückgegangen ist. Die steigenden Preise im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser können noch auf den Vertragsabschlüssen unter Bedingungen vor dem Ukraine-Krieg herrühren.

Zum Wertermittlungsstichtag steigen die Baufinanzierungszinsen und die Zinsentwicklung wird sich auf einem Niveau von 3,5% bis 5,0% einpendeln. Im Vergleich zu vor dem Ukraine Krieg entspricht dies einer deutlichen Vervielfachung. Des Weiteren sind die Zinsen im 10-Jahresbereich stark volatil. Fallende Zinsen auf ein Niveau von vor dem Ukrainekrieg sind nicht mehr zu erwarten. Zum Wertermittlungsstichtag steigt die Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt und die Stimmen mehren sich, dass der Immobilienboom vorbei ist. Verschärfend zu den bisherigen Einschnitten verunsichert insbesondere die Energiekrise und die hohen Inflationsraten die Verbraucher. Die Corona-Krise verliert immer mehr an Einfluss.

Bei Objekten, die in der Corona-Krise noch gesucht waren (große Einfamilienhäuser außerhalb der Stadt), hat die Nachfrage deutlich abgenommen. Diese Objekte sind nur noch unter Preiszugeständnissen am Markt platzierbar. Gesucht sind jetzt zentrumsnahe kleinere jüngere Einfamilienhäuser mit einem kalkulierbaren Energieverbrauch.

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

Auch im Geschäftsjahr 2022 gab es eine gute Nachfrage nach Immobilienprodukten, wobei das Angebot zugenommen hat. Ausgewertete Marktberichte sind jedoch zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht.

Immobilienmarkt lokal

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2022² wurden dem Gutachterausschuss 2.428 Grundstückskaufverträge (Vorjahr 2.548) übersandt. Dies ist nochmals geringfügig weniger als im Geschäftsjahr 2020, markiert jedoch den drittgrößten Wert seit 1990. Hierbei waren ca. 39% Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie rund 42% Wohnungseigentum die ausschlaggebenden Marktsegmente. Die anderen Immobiliensegmente machten nur einen kleinen Teil aus. Trotz rückgängiger Kauffälle und rückgängigem Flächenumsatz (156 ha 2021 zu 278 ha 2020 entspricht -43%) stieg der Geldumsatz deutlich von 529 Mio. € auf 629 Mio. € um rd. 20%. Hieraus lässt sich auf eine allgemeine Preissteigerung von Immobilien in Gelsenkirchen schließen, ohne die Qualität der einzelnen Objekte vergleichen zu können.

² der Grundstücksmarktbericht 2023 war zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht

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

Gelsenkirchen rangiert bezüglich der prognostizierten Zukunftsaussichten insgesamt auf Rang 393 von 401 und liegt somit im unteren Bereich aller Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland.⁴ Dies hat auch Auswirkungen auf den lokalen Immobilienmarkt. So gehört Gelsenkirchen zu den schwächeren Immobilienmärkten mit einem verhältnismäßig geringen Preisniveau, wobei auch hier merkliche Preissteigerungen im Jahr 2021 spürbar waren. Für das Geschäftsjahr 2022 wird keine weitere Preissteigerung erwartet. Die Mieten hingegen haben angezogen.

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

⁴ Quelle [<https://www.handelsblatt.com/infografiken/prognos-zukunftsatlas-2022/28715856.html>]; aktualisiert am 12.01.2023

2.2 Mikrolage Hülser Straße

Stadtteil Buer:	Der Stadtteil Buer liegt im nördlichen Bereich von Gelsenkirchen und verfügt über einen eigenen Innenstadtkern. Das Stadtzentrum von Buer gehört zusammen mit der Altstadt Gelsenkirchen zu den infrastrukturellen Zentren im Stadtgebiet von Gelsenkirchen. Im Allgemeinen zählt der Stadtteil Buer zu den gefragteren Wohnlagen.								
Zentralität:	Am westlichen Rande des Ortsteils Buer.								
Erreichbarkeit:	<p>Hülser Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten im Straßenraum, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 0,4 km (B226) - Autobahn ca. 1,2 km (A52) - Bus fußläufig erreichbar - Bahnanschluss ca. 1,5 km (Buer-Nord) <p>Das Grundstück liegt direkt an der Hülser Straße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter, aber tagsüber in ausreichender Anzahl vorhanden.</p> <p>Es handelt sich um eine schwach frequentierte Wohnsammelstraße mit Tempolimit 30.</p> <p>Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p>								
Umfeld:	Uneinheitliche bzw. heterogene Bebauung bestehend aus Mehrfamilienhäusern, teils größere Wohnanlagen, teils kleineren Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern unterschiedlicher Bauepochen ab 1945. Vorwiegend Wohnnutzung.								
Infrastruktureinrichtungen:	Die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen sind im Stadtzentrum von Gelsenkirchen Buer in ca. 1,2 km und im Bereich der Zufahrtsstraßen ins Stadtzentrum zu erreichen.								
Bodenrichtwertniveau ⁵ :	<p>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V⁶</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>310 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>215 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>180 €/m²</td> </tr> </table> <p>(rd. 15% über den Werten von 2021)</p> <table> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>320 €/m²</td> </tr> </table>	gute Lage:	310 €/m ²	mittlere Lage:	215 €/m ²	mäßige Lage:	180 €/m ²	Bodenrichtwert hier	320 €/m ²
gute Lage:	310 €/m ²								
mittlere Lage:	215 €/m ²								
mäßige Lage:	180 €/m ²								
Bodenrichtwert hier	320 €/m ²								
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als gute Wohnlage bewertet.								

⁵ Die gebietstypischen Bodenrichtwerte 2023 waren zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht, sodass hier die gebietstypischen Bodenrichtwerte 2022 angeführt werden

⁶ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 34

2.3 Grundstück

Flurstücke:	201, 200
Bauliche Nutzung:	Das Eckgrundstück ist mit mehreren Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern bebaut und nach dem WEG in 54 Eigentumswohnungen aufgeteilt worden.
Größe:	6.627 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück; die nördliche und östliche Grundstücksgrenze folgen den Straßenverläufen mittlere Tiefe ca. 65 m, mittlere Tiefe ca. 103 m
Grundstücksausrichtung:	zur Nord- und Ostseite an zwei öffentliche Straßen normal angebunden; Terrasse/Loggia ist zur Westseite ausgerichtet
Bewuchs:	üblicher Bewuchs für eine größere Wohnanlage
Topografie:	fällt Richtung Norden leicht ab
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	In ca. 330 m Luftlinie verläuft die B226, eine stark befahrene Straße zur Autobahn A52 und in ca. 600 m befindet sich das Autobahnabfahrt B226/A52 – hierdurch kommt es zu Lärmimmissionen; bei der Ortsbesichtigung waren latente Geräusche bemerkbar. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Eckgrundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >55, <= 60 dB (geringste Stufe) ausgewiesen ⁷ . Auch von der nördlich gelegenen Eisenbahntrasse kommt es zu Immissionen auf dem Eckgrundstück.
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 06.12.2022 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Hugo / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

⁷ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 05.05.2023

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

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

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 05.12.2022 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete ⁸ :	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Gebäudeensembles nicht gekennzeichnet ⁹ .
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁸ Quelle: [<https://gdi.gelsenkirchen.de/>]; abgerufen am 05.05.2023

⁹ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/] abgerufen am 05.05.2023

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht: Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen
Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 06.12.2022 nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans – Bebauungsplan Nr. 157 Teilplan in Kraft getreten am 26.06.1974.

Festsetzungen:

Nutzung reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,4, GFZ 1,2

V-VIII- geschossig

Terrassenwohnanlage

Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld.

Augenscheinlich weichen die vorhandenen baulichen Anlagen von den in dem Bebauungsplan gekennzeichneten Feld ab. Da hier eine Eigentumswohnung zu bewerten ist und von einem genehmigten Zustand der baulichen Anlagen ausgegangen wird, resultiert hieraus kein Werteeinfluss.

Die textlichen Festsetzungen sind in diesem Fall nicht wertrelevant, da eine Eigentumswohnung zu bewerten ist.

Besonderes Städtebaurecht: Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 06.12.2022 sind in dem gegenständlichen Bereich keine bodenordnenden Maßnahmen oder Entwicklungsmaßnahmen beschlossen worden.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten: Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 08.12.2022 fallen für das zu bewertende Eckgrundstück keine Erschließungskosten mehr an.

Straßenbaubeiträge: Für die angrenzenden Straßen fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Am 25.01.2023 wurde die Bauakte im Bauordnungsamt der Stadt Gelsenkirchen auszugsweise eingesehen. Demnach wurde die Anlage aus den Mehrfamilienhäusern und die Reihenhauszeile genehmigt.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Baugenehmigung	vom 10.11.1978
Schlussabnahme	vom 24.10.1980
Abgeschlossenheitsbescheinigung	vom 13.12.1978

Die eingesehenen Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich - soweit auf Basis des Umfangs der Ortsbesichtigung prüfbar - weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.

Der Spitzboden, der nur von der zu bewertenden Eigentumswohnung zugänglich ist, wurde wohnlich ausgebaut. Hierzu liegen keine Pläne vor und konnten auch nicht recherchiert werden. Auch ist die Fläche nicht in den Beschreibungen des Umfangs des Sondereigentums enthalten, sodass hier davon ausgegangen wird, dass es sich um Gemeinschaftseigentum handelt. Der Spitzboden bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

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

Baulasten: Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 22.11.2022 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 21.12.2022 besteht zu der zu bewertenden Immobilie ein laufendes Verfahren betreffend der Tiefgarage.

Aktenzeichen: 00585-21-06, Wiederkehrende Überprüfung gern. § 21 (2) GarVo, hier fehlenden Bescheinigungen über die Prüfung der elektrischen Anlagen sowie der Sicherheitsbeleuchtung liegen zurzeit noch nicht vor.

Ein Werteeinfluss in Bezug auf die Eigentumswohnung besteht nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüfungen aus den Rücklagen bestritten werden. Weitere Hinweise auf behördliche Beanstandungen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Der Spitzboden bleibt unberücksichtigt.

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

Baunebenrechtlich

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

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

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	12381
	letzte Änderung	vom 01.06.2022, Ausdruck vom 27.10.2022

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
18,4128/1000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	118	201	Gebäude- und Freifläche	2.881 m ²
	118	200	Gebäude- und Freifläche	3.746 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss und 4. Obergeschoss gelegenen, im Hause Hülser Straße 28 im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung, mit einer Wohnfläche von 114,53 m² und den dazugehörigen Nebenräumen im 3. Obergeschoss und 4. Obergeschoss nebst Loggia, Terrasse, den Kellerraum Nr. 23, den Einstellplatz Nr. 23 in der Tiefgarage, jeweils mit Nr. 23 des Aufteilungsplans (lfd. Nr. 23 der Teilungserklärung)

Hinweis: Die in dem Grundbuch beschriebene Größe des Flurstücks 200 ist handschriftlich eingetragen. Nach Abgleich mit öffentlichen Katasterkarten¹⁰ beträgt die Fläche 3.746 m².

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 3:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.
- zu je ½ Anteil

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 2**
gelöscht
lfd. Nr. 3
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 049/22)

¹⁰ Quelle: [<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>]; abgerufen am 05.05.2023

Hinweis Gerichtsauftrag: Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

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

Teilungserklärung: Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 23.01.1979 eingeholt.
In der Teilungserklärung wurden übliche Vereinbarungen getroffen. Besonderheiten, die einen besonderen Werteeinfluss auf die zu bewertende Eigentumswohnung hätten, sind nicht vorhanden.
Hinweise aus der Teilungserklärung:
- Eine andere als eine Wohnnutzung ist nur mit Zustimmung des Verwalters zulässig.
- Die äußere Gestalt des Gebäudes und die Farbe des Außenanstrichs dürfen nur mit Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer geändert werden.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Die Eigentumswohnung wird von dem Eigentümer genutzt. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 07.12.2022 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 WEG-Verwaltung

Auskunft des Verwalters: Der jetzige Verwalter hat das Objekt erst im Jahr 2022 übernommen. Somit kann hier über die wirtschaftliche und gemeinschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft keine Angaben gemacht werden.
Nach Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung handelt es sich augenscheinlich um eine normal funktionierende Eigentümergemeinschaft.
Gemäß den Protokollen gibt es einen Rechtsstreit mit einem Eigentümer. Mit Schreiben vom 13.04.2023 wurden die Protokolle der Eigentümerversammlungen 2019, 2021, 2022 zur Verfügung gestellt.

Protokolle:

In den Protokollen werden in Bezug auf die Instandhaltung der Gebäude mehrere kleinere Schäden beschrieben und die Instandsetzung nach Beschlussfassung aus den Rücklagen bestritten. Sonderumlagen oder größere umfassende Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die eine Sonderumlage erfordern, sind nicht beschlossen worden.

In Bezug auf das zu bewertende Sondereigentum gibt es Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen den jetzigen Eigentümer bezüglich der angebrachten Wallbox im Bereich des Tiefgaragenstellplatzes. Die Wallbox sei ungenehmigter Weise installiert worden¹¹. Es werden verschiedene Anforderungen seitens der Eigentümergemeinschaft gestellt, bevor diese in Betrieb genommen werden kann.

In dem Protokoll aus der Eigentümerversammlung 2022 wurde die Instandhaltungsrücklage und somit das Hausgeld erhöht. Die genaue Höhe des aktuellen Hausgeldes und ob noch Forderungen bestehen, geht aus dem Schreiben nicht hervor.

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

¹¹ Protokoll 2021 Seite 11; Protokoll 2022 Seite 10

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser, die insgesamt in 54 Wohnungseigentume mit Sondernutzungsrechten aufgeteilt wurden. III-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden mit insgesamt 6 Wohnungen – der Teil, in dem die zu bewertende Eigentumswohnung liegt	
Größe:	114,53 m ² Wohnfläche Wohnung Nr. 23 rd. 6.220 m ² Gesamtwohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	durch Eigentümer genutzte Eigentumswohnung	
Hinweis:	Gemäß Angabe nutzt der jetzige Eigentümer den Kellerraum Nr. 24 und der Eigentümer der Eigentumswohnung Nr. 24 den zu der Wohnung Nr. 23 zugehörigen Kellerraum. Beide Kellerräume liegen nebeneinander und sind gleich groß.	
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen	
Baujahr:	Fertigstellung:	um 1980
Umbauten/Erweiterungen:	Umbauten oder Erweiterungen konnten bei dem Ortstermin nicht erkannt werden.	
Modernisierungen:	Größere umfassende Modernisierungen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden und wurden bei den Ortsterminen auch nicht benannt.	
Instandhaltung:	Sonstige länger zurückliegende größere Instandhaltungen: 2019 Sanierung der Loggia Das Gebäudeensemble und die zu bewertende Eigentumswohnung wurden stetig gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden durchgeführt. Innerhalb der Eigentumswohnung gibt es kleinere Schäden, die zu Lasten des Eigentümers gehen.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Zweispänner, kein Aufzug	
Stellplätze:	1 Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (Wallbox nicht angeschlossen – Zustimmung der Eigentümergemeinschaft fehlt)	
Aufteilung lt. Plan:	KG:	Abstellen, Technik, Tiefgarage
	EG – DG:	Wohnen

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	örtlich gegossene Betondecke
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	Betondecke
Treppe:	Betontreppe mit Natursteinstufen, Stahlgeländer und Holzhandlauf	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl	
	Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht	
Dachabdichtung:	Satteldach -	Betonpfannen
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Klinker, Faserzementschindeln	

2.6.2 Ausbau

Wohnung Nr. 23

Wohnungstür:	Holzrahmentür mit geschlossenem Türblatt, aus der Bauzeit in einem bauzeittypischen Zustand – mit Gegensprechanlage	
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Hebe-Schiebeelement(e), aus der Bauzeit in einem überwiegend bauzeittypischen, teils schadhafte Zustand	
Sonnenschutz:	Rollläden manuell bedienbar, in einem bauzeittypischen/älteren aber zweckmäßigen Zustand	
Treppe Dachgeschoss:	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf	
Treppe Spitzboden:	Stahl-treppe mit Holzstufen (steil), Stahl-Holzgeländer und Holzhandlauf	
Boden:	Fliesen, Naturstein, Laminat in einer guten bis mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand mit vereinzelt Rissen	
Wand:	geputzt und Anstrich, Fliesen (raumhoch) in einer mittleren Qualität und einem normalen Zustand	
Decke:	abgehangen mit Paneelen, mit integrierter Beleuchtung, in einer mittleren Qualität und einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand	
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen, in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand	
Sanitäre Ausstattung		
Gäste-WC:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand	
Bad:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Wanne, Dusche mit bauzeittypischen Objekten in einem nicht mehr zeitgemäßen Standard	
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herd in einer mittleren Qualität und einem zweckmäßigen Umfang	
Sonstiges:	Loggia, Terrasse jeweils mit Markise	
Technische Ausstattung		
Wärmeübertragung:	Fußbodenheizung in einem bauzeittypischen Zustand	
Warmwasser:	zentral über die Heizung, in einem zweckmäßigen Umfang	
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen, Unterputzinstallation, in einem bauzeittypischen Umfang	
Elektro-Unterverteilung:	wenige Sicherungsautomaten ohne Fi-Schalter, in einem nicht mehr zeitgemäßen Umfang	

Treppenhaus/Kellergeschoss/Tiefgarage

Haustür:	Holzrahmentür mit Isolierverglasung, mit feststehendem Seitenteil, aus der Bauzeit in einem bauzeittypischen Zustand, zwei automatische Rolll Tore als Tiefgaragenausfahrt
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, aus der Bauzeit in einem bauzeittypischen Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich, Fugenglattstrich mit Anstrich in einem bauzeittypischen Zustand
Decke:	Beton schalrein und entgratet, geputzt und Anstrich in einem bauzeittypischen Zustand
Innentüren:	Mehrzwecktüren in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand

Technische Anlagen

Energieträger:	Fernwärme
Heizungsanlage:	zentrale Übergabestation (konnte nicht besichtigt werden) und Kontrollräume

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 das Fernwärmenetz</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an die Telekommunikation</td> </tr> </table>	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung		– Erdkabelanschluss		– Anschluss an das Fernwärmenetz		– Anschluss an die Telekommunikation
Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation										
Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung										
	– Erdkabelanschluss										
	– Anschluss an das Fernwärmenetz										
	– Anschluss an die Telekommunikation										
Freiflächen:	<p>Die Freiflächen sind mit Rasen und Gestaltungsgrün bepflanzt. Der überwiegende Anteil der Freiflächen steht im Sondereigentum. Zu der zu bewertenden Eigentumswohnung gehören keine weiteren Freiflächen.</p> <p>Im Eckbereich des Grundstücks befindet sich ein einfach eingerichteter Spielplatz. Die begehbaren Flächen sind mit Betonpflaster und Waschbetonplatten gestaltet. Ein besonderer Freizeitwert der Außenanlagen ist für die Eigentumswohnung nicht gegeben.</p>										

2.6.4 Zustand und Beurteilung

- Zustand/Schäden: Die notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden durchgeführt und die Wohnhäuser befinden sich in einem bauzeitypischen Zustand. Geplante Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt. Das Gebäudeensemble ist zum Wertermittlungsstichtag 43 Jahre alt und zum Wertermittlungsstichtag stehen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten an, insbesondere im Bereich der Fenster der Betonteile in der Fassade an.
- Die Eigentumswohnung ist ebenfalls gepflegt und die notwendigen Instandsetzungen und Schönheitsreparaturen wurden überwiegend durchgeführt. Aufgrund des Alters stehen Modernisierungsmaßnahmen an. Hier ist insbesondere das Badezimmer nicht mehr zeitgemäß und die Fenster sind mittelfristig auszutauschen.
- Trotz des gepflegten Zustandes waren folgende Schwächen bei der Ortsbesichtigung erkennbar:
- mehrere kleinere notwendige Maßnahmen im Bereich des Gemeinschaftseigentums, die gemäß den Protokollen aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden
 - Risse im Natursteinboden
 - leichter Pflegestau im Bereich der Loggia/Terrasse
 - provisorische Reparatur des Fensters zur Terrasse im Dachgeschoss – mittelfristiger Austausch der Fenster steht an und ist von dem Eigentümer zu tragen
 - vereinzelte Risse im Bereich des Dachgeschosses unbekannter Ursache, die vermutlich im Rahmen von turnusmäßigen Schönheitsreparaturen behoben werden können
 - nicht ausreichender Höhenunterschied zwischen Terrasse und Wohnraum - hier bauzeitypisch
- Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand erkennbar gewesen.
- Bei der Wertableitung wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Pauschale berücksichtigt, um einen schadenfreien, altersgerechten Zustand herzustellen. Möglicherweise notwendige Modernisierungen, 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.
- Schadstoffe in den Baustoffen: Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich des Daches und der Fassade verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.
- Energetische Situation: Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.
- Bei der Ortsbesichtigung konnte nicht erkannt werden, ob der Spitzboden ausreichend gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).

Baualterstypisch sind Wärmebrücken durch auskragende Betonbauteile vorhanden.

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

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

Drittverwendungsfähigkeit: Die Eigentumswohnung und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind keine Einschränkungen erkennbar gewesen.

Beurteilung

Es handelt sich um ein Gebäudeensemble aus den 1970er Jahren in einer bauzeittypischen Architektursprache. In Bezug auf heutige Verhältnisse entspricht es nicht mehr den gesuchten gestalterischen Aspekten.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine 3-Zimmer-Küche-Bad-Maisonettewohnung (3. Obergeschoss und 4. Obergeschoss/Dachgeschoss) mit separatem WC sowie einer Loggia und einer Terrasse, die sich in den Spitzboden erweitert. Der Spitzboden gehört nicht zum Sondereigentum. Die Wohnung ist für eine Familie mit bis zu 2 Kindern bedingt geeignet, für eine Familie mit einem Kind gut geeignet. Im 3. Obergeschoss befinden sich Wohnraum, Küche und Gäste-WC und im 4. Obergeschoss/Dachgeschoss die privaten Rückzugsbereiche. Bei dem Badezimmer handelt es sich um ein fensterloses innenliegendes Badezimmer.

Die Ausstattung stammt überwiegend aus der Bauzeit und erfüllt überwiegend noch die zeitgemäßen Anforderungen an Wohnraum. Im Bereich des Bades und der Deckengestaltung werden die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum nicht mehr erfüllt und es stehen mittelfristig Investitionen an.

Insgesamt handelt es sich um einen bauzeittypischen besseren Grundriss-zuschnitt (Maisonettewohnung) mit einer in geringen Teilen in die Jahre gekommenen Ausstattung.

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 **6.627 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Pläne, um die BGF detailliert zu berechnen, liegen nicht vor. Die BGF wird hier überschläglich anhand öffentlich zugänglichen Katasterplänen ermittelt. Die BGF wird nur berechnet um nachfolgend die wertrelevante Grundflächenzahl (Geschossflächenzahl (GFZ)) auszurechnen. Diese Methode beinhaltet eine größere Ungenauigkeit, für die Ableitung des Bodenwertanteils der Eigentumswohnung ist dies ausreichend. Geringere Abweichungen fallen hier nicht ins Gewicht. Insbesondere das Dachgeschoss ist aufgrund der Dachaufbauten mit höheren Unsicherheiten behaftet. Des Weiteren handelt es sich um ein Split-Level Gebäude, was die Ermittlung der BGF erschwert. Eine anderweitige Verwendung der BGF ist nicht zulässig.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhäuser/Reihenhäuser

Hülser Straße 22 bis 32 (gerade HsNr)	1,00 m x	928,00 m =	928 m ²
Hülser Straße 2 bis 18 (gerade HsNr)	1,00 m x	903,00 m =	903 m ²
Buer-Gladbecker-Straße 71, 73, 75	1,00 m x	758,00 m =	758 m ²
Tiefgarage	1,00 m x	1522,00 m =	1.522 m ²
Summe Kellergeschoss			4.111 m²
Hülser Straße 22 bis 32 (gerade HsNr)	1,00 m x	928,00 m =	928 m ²
Hülser Straße 2 bis 18 (gerade HsNr)	1,00 m x	903,00 m =	903 m ²
Buer-Gladbecker-Straße 71, 73, 75	1,00 m x	758,00 m =	758 m ²
Summe Erdgeschoss			2.589 m²
Hülser Straße 22 bis 32 (gerade HsNr)	1,00 m x	928,00 m =	928 m ²
Hülser Straße 2 bis 18 (gerade HsNr)	1,00 m x	903,00 m =	903 m ²
Buer-Gladbecker-Straße 71, 73, 75	1,00 m x	758,00 m =	758 m ²
Summe 1. Obergeschoss			2.589 m²
Hülser Straße 22 bis 32 (gerade HsNr)	1,00 m x	928,00 m =	928 m ²
Buer-Gladbecker-Straße 71, 73, 75	1,00 m x	758,00 m =	758 m ²
Summe 2. Obergeschoss			1.686 m²
Hülser Straße 22 bis 32 (gerade HsNr)	1,00 m x	928,00 m =	928 m ²
Buer-Gladbecker-Straße 71, 73, 75	1,00 m x	758,00 m =	758 m ²
Summe 3. Obergeschoss/Dachgeschoss			1.686 m²
Hülser Straße 22 bis 32 (gerade HsNr)	1,00 m x	582,00 m =	582 m ²
Buer-Gladbecker-Straße 71, 73, 75	1,00 m x	453,00 m =	453 m ²
Summe Dachgeschoss			1.035 m²
Summe BGF gesamt			13.696 m²

Hinweis Spitzboden:

Die BGF des Spitzbodens bleibt gemäß Erläuterungen zu der ImmoWertV außen vor.

2.7.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	4.111 m ²	x 0,00	= 0 m ²
Erdgeschoss	2.589 m ²	x 1,00	= 2.589 m ²
1. Obergeschoss	2.589 m ²	x 1,00	= 2.589 m ²
2. Obergeschoss	1.686 m ²	x 1,00	= 1.686 m ²
3. Obergeschoss/Dachgeschoss	1.686 m ²	x 1,00	= 1.686 m ²
Dachgeschoss	1.035 m ²	x 1,00	= 1.035 m ²
			9.585 m ² / 6.627 m ² = 1,4

Begründung

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

Nach einer überschläglichen Berechnung handelt es sich bei dem obersten Dachgeschoss um ein Vollgeschoss im Sinne der BauNVO 90 und wird folglich in der GFZ angerechnet! Es handelt sich um eine Gebäudeensemble und die genaue Ermittlung der BGF war nicht möglich, sodass auch keine genaue Berechnung der GFZ möglich ist.

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

2.7.4 Wohnfläche

Ein örtliches Flächenmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohnfläche abweichen. Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung entnommen, die auch in dem Grundbuch angegeben ist.

Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden. Nach der zur Verfügung gestellten Wohnflächenberechnung wurde die Loggia mit 50% bei der Flächenberechnung berechnet. Nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) sollte diese Fläche nur mit 25% der Grundfläche angerechnet werden. Hier werden die Flächenangaben aus der Flächenberechnung abweichend zu den Vorgaben der WoFIV übernommen, da auf dieser Grundlage die Miteigentumsanteile berechnet wurden und die Wohnfläche von 114,53 m² auch im Grundbuch beschrieben ist.

Wohnfläche 114,53 m²

Die von der Eigentumswohnung genutzten Flächen im Spitzboden bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, da diese in der Teilungserklärung nicht als Sondereigentum dem Wohnungseigentum Nr. 23 zugeschrieben wurden. Bei der Ortsbesichtigung wurde diese Fläche mit ca. 19 m² aufgemessen.

Hinweis:

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

Wohnflächenfaktoren

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Als Gesamtwohnfläche wurden aus den Miteigentumsanteilen in der Teilungserklärung 6.220 m² errechnet und kann für die Ermittlung des Wohnflächenfaktors als ausreichend genau bezeichnet werden. Kleinere Abweichungen fallen hier nicht ins Gewicht.

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF = (6.220 m² / 13.696 m²) 0,45

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF = (6.220 m² / 9.585 m²) 0,65

Die Wohnflächenfaktoren liegen im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Aufgrund der gemischten Bauweise (Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser) ist ein direkter Vergleich mit anderen Wohnflächenfaktoren nicht direkt gegeben.

2.7.5 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Tiefgarage 1 Stk

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

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

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Eigentumswohnungen als Alternative
- in der Analyse wurde das Umfeld als gute Wohnlage bewertet
- gesuchte Wohnungsgröße
- Maisonettewohnung
- vermutlich vorwiegend Eigennutzer in dem Gebäudeensemble
- gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger
- gepflegtes Mehrfamilienhaus - soweit erkennbar

Schwächen:

- Badezimmer und teilw. individuelle Einbauten und Oberflächenbeläge, die in die Jahre gekommen sind
- nachträgliche Außenwanddämmung aufgrund der Klinkerfassade nur schwer möglich ohne die Architektur deutlich zu verändern
- teilw. vermutlich altlastenbelastete Fassade im Dach und Fassade

Chancen:

- Anlage auf das generell spekulative steigende Wertniveau von Immobilien
- langfristige Altersabsicherung
- trotz der Unzulässigkeit als Raum zum dauernden Aufenthalt bietet der Spitzboden ein gutes Nutzungspotenzial – Nutzung jedoch nicht gesichert

Bedrohungen:

- Nutzung von Gemeinschaftseigentum, was auch wieder entzogen werden kann (Spitzboden)
- ungenehmigtes Anbringen der Wallbox – Risiko des Rückbaus oder weitere Kosten
- es konnten keine Informationen zu Rücklagen recherchiert werden
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungsstichtag hohe Baupreise und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag
- in Gelsenkirchen gibt es ein Überangebot an Wohnraum

Beurteilung

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine gute Marktgängigkeit erwartet.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹²

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

¹² § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Nach § 6 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung ein oder mehrere Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heranzuziehen. Bei Eigentumswohnungen wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. In diesem Fall liegt eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Vergleichspreisen aus der gleichen Wohnanlage vor und der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

Der Ertragswert wurde stützend gerechnet bestätigt die Werte im Vergleichswertverfahren.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Ertragswertmodell

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

Neben den Modellparametern wurden folgende Angaben in dem Grundstücksmarktbericht 2022¹³ gemacht:

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

¹³ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 71

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Vorschlag der AGVGA ¹⁴ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Zum Wertermittlungsstichtag befand sich die Immobilie in einem weitestgehend ursprünglichen Zustand. Die im Rahmen der Instandhaltung durchgeführten Maßnahmen haben keine Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer, sodass das Ursprungsbaujahr als Basis für die weitere Berechnung der Nutzungsdauern herangezogen werden kann.

Nutzungsdauern Gebäudeensemble

Stichjahr der Wertermittlung	2023
Fertigstellung	1980
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter der baulichen Anlagen	43 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	37 Jahre

Hinweis

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

¹⁴ Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

3.2 Bodenwertermittlung

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

Der Stichtag ist der 09.01.2023. Zu diesem Zeitpunkt waren die Bodenrichtwerte 2023 noch nicht veröffentlicht, weshalb hier auf die Bodenrichtwerte 2022 zurückgegriffen wird.

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	118	201	Gebäude- und Freifläche	2.881 m ²
	118	200	Gebäude- und Freifläche	3.746 m ²
Gesamtgröße				6.627 m²

Bodenrichtwert

320 €/m²

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

Koeffizient Richtwertgrundstück	1,0 =	1,00	
Koeffizient Bewertungsgrundstück	1,4 =	1,19	
Bodenwert (€/m ²)	320 €/m ² x	1,19 /	1,00 =
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet			381 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	6.627 m ²		
Bodenwertansatz	381 €/m ²		
	381 €/m ² x	6.627 m ² =	2.524.887 €

Miteigentumsanteil	18,4128 /	1.000stel	=	46.490 €
Rundung				10 €
Bodenwert (anteilig)				46.500 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45894
Ortsteil	Buer
Bodenrichtwertnummer	1321200
Bodenrichtwert	320 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Bärenkampstraße

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

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

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

INFORMATIV:

Der Bodenrichtwert 2023 ist auf demselben Niveau geblieben.

3.3 Ertragswertermittlung

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

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten						
Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Wohnung Nr. 23	W	114,53 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,40 €/m ²	732,99 €
		114,53 m²	ø 0,00 €/m²	0,00 €	ø 6,40 €/m²	732,99 €

Stellplätze						
Art des Stellplatzes	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Anzahl	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Stellplätze in der Tiefgarage	GA	1 Stk	0,00 €/St	0,00 €	50,00 €/St	50,00 €
		1 Stk	ø 0,00 €/St	0,00 €	ø 50,00 €/St	50,00 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	732,99 €
marktübliche Mieterträge Tiefgarage/Garage	50,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	782,99 €

marktüblicher jährlicher Rohertrag 782,99 € x 12 **rd. 9.396 €**

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

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

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

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

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

Tatsächliche Mieten

Die Wohnung wird von dem Eigentümer genutzt. Mietverhältnisse liegen nicht vor.

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

In der Analyse wurde das Umfeld als gute Wohnlage bewertet.

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen Stand 01.01.2022

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

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

Nach Angaben in dem Mietspiegel können in den Spannen folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

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

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

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

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

Gruppe IV Baujahresklasse 1966 bis 1981 Wohnungsgröße E >100 m²

Spanne / Mittelwert 5,15 €/m² - 5,75 €/m² / 5,45 €/m²

Basiswert obere Spanne (wegen Ausstattung und Baujahr)	5,75 €/m ²
6.4 Geschosslage - 3. bis 4. Obergeschoss	- 0,12 €/m ²
Maisonettewohnung	0,35 €/m ²
6.5 Tageslichtbad - innenliegendes Bad ohne Fenster	- 0,17 €/m ²
Buer-Zentrum / Buer-Ost	0,58 €/m ²

ortsübliche Vergleichsmiete 6,39 €/m² gerundet auf 0,05 €/m² = **6,40 €/m²**

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 75 m² bis 110 m² und die Mietspanne beträgt nach Eliminierung der Ausreißer 5,91 €/m² bis 7,06 €/m² im Mittel 6,43 €/m².

In Gelsenkirchen werden die Wohnungen häufig für eine Vermietung aufgearbeitet, um diese auf dem Mietmarkt platzieren zu können und in Gelsenkirchen liegen die Angebotsmieten und die Mieten des Mietspiegels im Vergleich zu anderen Großstädten dicht beieinander.

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

Die Mietangebote beinhalten nicht die Eigenschaften Maisonettewohnung, und dass der Spitzboden mitgenutzt wird.

Mittlere Angebotsmiete

6,43 €/m²

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

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

Für den Tiefgaragenstellplatz wird eine marktübliche Miete von 50 €/Stk. angesetzt.

Hinweis

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

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				9.396 €
<hr/>				
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	115 m ²	x	12,20 €/m ²	= 1.403 €
Tiefgarage/Garage	1 Stk	x	92,30 €/St	= 92 €
				<hr/>
				1.495 €
Verwaltung				
Wohnflächen	1 WE	x	373 €/WE	= 373 €
Tiefgarage/Garage	1 Stk	x	41,00 €/St	= 41 €
				<hr/>
				414 €
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von		8.796 €	= 176 €
Tiefgarage/Garage	2,00% von		600 €	= 12 €
				<hr/>
				188 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 2.097 €
entspricht ca. 22% des jährlichen Rohertrages				
<hr/>				
jährlicher Reinertrag				7.299 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	1,50% von		46.500 €	= - 698 €
<hr/>				
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				6.601 €
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 37 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,50%				= 28,24
Ertrag der baulichen Anlagen			6.601 € x 28,24	= 186.412 €
Bodenwert (anteilig)				46.500 €
Zwischensumme				<hr/>
				232.912 €
Rundung				88 €
vorläufiger Ertragswert				233.000 €
<hr/>				
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Zuschlag	10,00% von		233.000 €	= 23.300 €
<hr/>				
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				256.300 €
<hr/>				

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

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

Instandhaltungskosten:	je m ² Wfl.	12,20 €
Instandhaltungskosten	je Tiefgaragenstellplatz	92,30 €
Verwaltungskosten:	je Eigentumswohnung	373 €
Verwaltungskosten:	je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	41 €
Mietausfallwagnis:	Jahresrohertrag	2%

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **22%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 37 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **37 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2019-2021 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht ¹⁶:

selbstgenutztes Wohnungsei- gentum	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m ²		€/m ²		€/m ²		%				Jahre	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	194	2,54		74		1.155		5,41		28,70		17,60		33	
		0,5	6,6	26	216	362	2.793	4,77	8,00	20,00	44,00	6,21	29,59	12	80
Konfidenz- Intervall		2,34 – 2,73		70 - 77		1.096 – 1.213		5,33 – 5,49		28 – 29		17 – 18		31 - 35	
Standardabweichung		1,36		26		411		0,56		4,20		5,13		13	

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

¹⁶ vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 67

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

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

Allgemein

Marktdimension: Erste Veröffentlichungen verschiedener Gutachterausschüsse weiter steigende Preise.	↓
Lage: Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins.	↓
Restnutzungsdauer: Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszins.	↔
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist kleiner als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↑
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist niedriger als die geschätzte Objektmiete.	↑
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist vergleichbar mit der Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↔

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als gute Wohnlage bewertet.	↓↓
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um einen bauzeittypischen besseren Grundrisszuschnitt (Maisonettewohnung) mit einer in geringen Teilen in die Jahre gekommenen Ausstattung.	↔
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand erkennbar gewesen.	↔
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine gute Marktgängigkeit erwartet.	↓

Sonstiges

Außenbezug: Die Eigentumswohnung hat eine Loggia und eine Terrasse	↓
Stellplatz: Zu der Eigentumswohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage. Dies hat einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit.	↓

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 1,50% und einer Restnutzungsdauer von $n = 37$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	1,50%
--	-------

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

Zusätzliche Marktanpassung

Das Geschäftsjahr 2022 war von dem Ukraine Krieg und den stark gestiegenen Zinsen und der hohen Inflationsraten geprägt. Entgegen erster Vermutungen ist der Immobilienmarkt dennoch nicht eingebrochen und nach ersten vorläufigen Untersuchungen konnten eigengenutzte Immobilien in guten Lagen noch weitere Preissteigerungen erreichen.

Unter Berücksichtigung, dass es sich bei der zu bewertenden Eigentumswohnung um eine Eigentumswohnung in einer guten Lage mit einer gesuchten Größe und besonderen Eigenschaften wie Maisonettewohnung handelt, wird es als sachgerecht angesehen, einen Marktanpassungszuschlag von 10% zu dem vorläufigen Ertragswert anzusetzen.

Marktanpassung 10%

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	256.300 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	27,28
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	2.238 €/m ²

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

ohne Tiefgarage/Garage	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert ohne Tiefgarage/Garage	243.451 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	27,68
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	2.126 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

In dem Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2022 wurden Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf ausgewertet und nach Baualtersklassen differenziert veröffentlicht¹⁷.

Baujahr	n	€		m ²		€/m ² / WF	
		min	max	min	max	min	max
1976 - 1985	75	99.967		78		1.259	
		28.000	300.000	33	216	577	2.640
Konfidenz- Intervall		88.551 – 111.384		72 - 84		1.174 – 1.344	
Standardabweichung		49.621		25		369	

Die Vergleichszahlen liegen deutlich unter dem ermittelten vorläufigen marktangepassten Ertragswert. Aufgrund der guten Lage und der Besonderheiten wie Maisonettewohnung kann der ermittelte vorläufige marktangepasste Ertragswert als plausibel angesehen werden.

¹⁷ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 64

3.4 Vergleichswertverfahren

Vom örtlichen Gutachterausschuss konnten 9 Vergleichspreise aus dem Zeitraum 2010 bis 2022 genannt werden. Diese Vergleichspreise werden in Bezug auf das zu bewertende Wohnungseigentum ausgewertet und gleichnamig gemacht. Hierbei können nur Eigenschaften berücksichtigt werden, die vollständig in den Vergleichspreisen beschrieben wurden bzw. anhand öffentlich zugänglicher Informationen plausibel ergänzt werden können. Mit nicht ausreichender Sicherheit konnte die Ausstattung und der Modernisierungsgrad angepasst werden. Diese Argumente bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

Die Kauffälle sind zum Wertermittlungsstichtag teilweise schon 13 Jahre alt. Die Kauffälle, die älter als 2016 sind, werden im Vorfeld aussortiert, da sich das Marktverhalten zwischenzeitlich deutlich verändert hat.

Es verbleiben 5 Kauffälle aus vergleichbaren Wohnanlagen oder aus dem Gebäudeensemble.

lfd. Nr.	Jahr der Erfassung	Baujahr	Lage der Wohnung im Gebäude	WF	Balkon/Terrasse	Kaufpreis	Kaufpreis /m ²
1	2022	1979	EG	132 m ²	mit	367.000 €	2.780 €/m ²
2	2022	1979	2. OG	94 m ²	mit	346.000 €	3.681 €/m ²
3	2020	1982	3. OG	133 m ²	mit	257.000 €	1.932 €/m ²
4	2017	1982	4. OG	143 m ²	mit	185.000 €	1.294 €/m ²
5	2016	1979	2. OG	94 m ²	mit	152.500 €	1.622 €/m ²
						Mittelwert	2.262 €/m ²
zu bewertende Wohnung							
	2023	1980	3. OG	115 m ²	mit		

3.4.1 Anpassungen

Der Gutachterausschuss hat bis auf den Index für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf keine ortsspezifischen Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Die Anpassungen werden anhand von in der Literatur angegebenen Umrechnungskoeffizienten vorgenommen¹⁸.

lfd. Nr.	Kaufpreis gezahlt	Jahr der Erfassung	Lage der Wohnung im Gebäude	Wohnfläche	Balkon/Terrasse	Kaufpreis angepasst
1	2.780 €/m ²	0,0%	6,0%	2,2%	0,0%	3.012 €/m ²
2	3.681 €/m ²	0,0%	2,0%	-2,1%	0,0%	3.676 €/m ²
3	1.932 €/m ²	14,4%	0,0%	2,2%	0,0%	2.259 €/m ²
4	1.294 €/m ²	42,1%	4,0%	3,3%	0,0%	1.976 €/m ²
5	1.622 €/m ²	43,6%	2,0%	-2,1%	0,0%	2.326 €/m ²
2.262 €/m ²						2.650 €/m ²
Ø gezahlter Kaufpreis						Ø angepasster Kaufpreis

¹⁸ Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis; Seite 2269

Zeitpunkt der Erfassung

Die Vergleichspreise wurden in dem Zeitraum 2016 bis 2022 registriert. Um die Wertveränderungen bis zum Stichtag zu berücksichtigen, werden die Vergleichspreise auf Basis des in dem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Indexes¹⁹ angepasst. Die Basis des Indexes ist 1988 gleich 100.

Index für Eigentumswohnung:

Index 2016	94	entspricht 43,6% (135 / 94 – 1)
Index 2017	95	entspricht 42,1% (135 / 95 – 1)
Index 2020	118	entspricht 14,4% (135 / 118 – 1)
Index 2022 (*)	135	entspricht 0% (135 / 135 – 1)

(*) Der Index für 2022 ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht worden. Zwar war zum Wertermittlungsstichtag noch keine genaue Zahl bekannt, eine deutlich positive Entwicklung gerade im Bereich der eigengenutzten Eigentumswohnungen war jedoch spürbar.

Anpassung der Lage im Gebäude

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und im 4. Obergeschoss (Dachgeschoss). Das Gebäude verfügt über keinen Aufzug. Nach der Literatur sind folgende Anpassungen für die Lage im Gebäude vorzunehmen, wenn kein Aufzug vorhanden ist.

Erdgeschoss	Anpassung 6%
2. Obergeschoss	Anpassung 2%
3. Obergeschoss	Anpassung 0%
4. Obergeschoss	Anpassung 4%

Anpassungen bezüglich der Wohnungsgröße

Die Vergleichspreise wurden mit Wohnungsgrößen zwischen 94 m² und 143 m² abgefragt. Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 114,53 m². Bezüglich der Wohnungsgröße ist es so, dass kleinere Wohnungen in der Regel zu einem höheren Preis verkauft werden als größere Wohnungen. Nachfolgend werden die unterschiedlichen Wohnungsgrößen anhand der in der Literatur veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angepasst. Sowohl die Wohnungsgrößen der zu bewertenden Wohnung als auch die der Vergleichspreise werden auf 10 m² gerundet.

Differenz rd. - 10 m ²	Anpassung rd. -2,0%
Differenz rd. +10 m ²	Anpassung rd. +2,0%
Wohnungsgröße der Vergleichswohnung von 94 m ² rd. 90 m ²	Anpassung rd. –2,1%
Wohnungsgröße der Vergleichswohnung von 132 m ² und 133 m ² rd. 130 m ²	Anpassung rd. 2,2%
Wohnungsgröße der Vergleichswohnung von 143 m ² rd. 140 m ²	Anpassung rd. 3,3%

Anpassung bezüglich der Eigenschaften des Wohnobjektes

Alle Vergleichspreise stammen aus vergleichbaren Wohngebäuden oder aus dem Gebäudeensemble und Anpassungen bezüglich des Baujahrs, Anzahl der Geschosse und Anzahl der Wohneinheiten sowie Balkone/Loggien/Terrasse sind hier nicht erforderlich, da der vergleichbare Gesamteindruck der Wohnanlage vorherrschend ist.

¹⁹ Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2019; Seite 57

3.4.2 Eliminierung der Ausreißer

lfd. Nr.	Kaufpreis angepasst (Xi)	ø angepasster Kaufpreis (x)	1. Iteration
1	3.012 €/m ²	2.650 €/m ²	3.012 €/m ²
2	3.676 €/m ²	2.650 €/m ²	Ausreißer
3	2.259 €/m ²	2.650 €/m ²	2.259 €/m ²
4	1.976 €/m ²	2.650 €/m ²	1.976 €/m ²
5	2.326 €/m ²	2.650 €/m ²	2.326 €/m ²

Standardabweichung	688 €/m ²
Vertrauensbereich von	1.962 €/m ²
bis	3.338 €/m ²
Spanne	26,0%
Anzahl der verbleibenden Kauffälle	4
Anteil der verbleibenden Kauffälle in %	80,0%
Vergleichswert/m²	2.393 €/m²

Die so gleichnamig gemachten Vergleichspreise weichen immer noch in einem gewissen Umfang voneinander ab, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Umstände zurückzuführen ist. Diese möglichen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, die erheblich von den übrigen Vergleichswerten abweichen und nicht mit hinreichender Sicherheit angepasst werden können, werden nach den Regeln der Statistik als Ausreißer eliminiert und bei der weiteren Bewertung nicht mehr berücksichtigt.

3.4.3 Ableitung des Vergleichswertes

Wohnfläche x Vergleichswert/m ²	114,53 m ² x	2.393 €/m ² =	274.070 €
Rundung			- 70 €
vorläufiger Vergleichswert			274.000 €
objektspezifische Marktanpassung			
Zuschlag			12.000 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert			286.000 €

Der Vergleichswert wird hier nach der ersten Iteration abgeleitet. Nach der ersten Iteration ergibt sich ein Stichprobenmittelwert von rd. 2.393 €/m² Wfl. Bei einer weiteren Iteration würde die Stichprobe so weit ausgedünnt, dass 3 Verkaufsfälle verbleiben und die Stichprobe an Aussagekraft verliert.

In dem Ertragswertverfahren ist der Tiefgaragenstellplatz berücksichtigt, der bei dem Vergleichswertverfahren bis hier noch nicht erfasst wurde.

Der Tiefgaragenstellplatz wird in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2022 und unter Berücksichtigung der guten Lage mit einem Zuschlag in Höhe von 12.000 € berücksichtigt.

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Altmerkmale und Schäden	- 5.000 €
-------------------------	-----------

Altmerkmale und Schäden

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

- mehrere kleinere notwendige Maßnahmen im Bereich des Gemeinschaftseigentums, die gemäß den Protokollen aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden
- Risse im Natursteinboden
- leichter Pflegestau im Bereich der Loggia/Terrasse
- provisorische Reparatur des Fensters zur Terrasse im Dachgeschoss – mittelfristiger Austausch der Fenster steht an und ist von dem Eigentümer zu tragen
- vereinzelte Risse im Bereich des Dachgeschosses unbekannter Ursache, die vermutlich im Rahmen von turnusmäßigen Schönheitsreparaturen behoben werden können
- nicht ausreichender Höhenunterschied zwischen Terrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch

Viele von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind auch bei vergleichbaren Eigentumswohnungen zu erwarten und als baujahrestypisch oder als Bagatellschäden (Risse im Natursteinboden, leichter Pflegestau im Bereich der Loggia/Terrasse, vereinzelte Risse im Bereich des Dachgeschosses) zu beurteilen. Darüber hinaus werden nun nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über das Übliche hinausgehen.

Bei der angesetzten Pauschale handelt es sich nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen Vorteilsausgleich „neu für alt“.

Ansatz (Abschlag):	- 5.000 €
---------------------------	------------------

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Nach § 6 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung ein oder mehrere Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heranzuziehen. Bei Eigentumswohnungen wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. In diesem Fall liegt eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Vergleichspreisen aus der gleichen Wohnanlage vor und der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

Der Ertragswert wurde stützend gerechnet und bestätigt die Werte im Vergleichswertverfahren.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	286.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 5.000 €
Vergleichswert	281.000 €
Rundung	0 €
Ermittelter Verkehrswert	281.000 €

Plausibilisierung Vergleichswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	2.454 €/m ²
Bodenwertanteil	17%
jährlicher Rohertrag	9.396 €
jährlicher Reinertrag	7.299 €
Rohertragsfaktor	29,91
Anfangsrendite	2,36%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 23 im 3. und 4. Obergeschoss nebst Loggia, Terrasse, Kellerraum Nr. 23 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 23 des mit einem Gebäudeensemble bebauten Grundstücks Hülser Straße 28 in 45894 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 09.01.2023	281.000 €
---------------------	-------------------------	------------------

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Eigentumswohnung wird von dem Eigentümer genutzt
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 21.12.2022 besteht zu der zu bewertenden Immobilie ein laufendes Verfahren betreffend der Tiefgarage.
„Aktenzeichen: 00585-21-06, Wiederkehrende Überprüfung gern. § 21 (2) GarVo, hier fehlenden Bescheinigungen über die Prüfung der elektrischen Anlagen sowie der Sicherheitsbeleuchtung liegen zurzeit noch nicht vor.“ – ohne Werteeinfluss
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Hülser Straße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 08.12.2022 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 05.12.2022 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 07.12.2022 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.
8. Verwalter:
Haus & Verwaltung Zabel
Auf dem Graben 2, 45657 Recklinghausen
Der Verwalter hat die Immobilie erst 2022 übernommen und noch keine Erfahrungen bezüglich der Situation der Eigentümergemeinschaft.

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 09.05.2023

5 ANLAGEN
