

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. ASL-0323-MFH

für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Eckgrundstück

Innsbrucker Straße 11, 45899 Gelsenkirchen

im Auftrag des Amtsgerichts Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 050/22**

zum Stichtag 30.11.2022

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert

130.000 €

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

Marl, den 15.03.2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	7
2.2 Mikrolage Innsbrucker Straße	9
2.3 Grundstück	10
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5 Privat-rechtliche Situation	13
2.6 Bauliche Anlagen	15
2.7 Flächen- und Massenangaben	20
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	22
3 WERTERMITTLUNG	23
3.1 Bewertungsmodell	24
3.2 Bodenwertermittlung	26
3.3 Ertragswertermittlung	28
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	37
4 VERKEHRSWERT	38
4.1 Verfahrenswahl	38
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	39
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	40
5 ANLAGEN	41
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Urkunde Nr. 383/2021	
5.7. Auszug aus den Urkunden zur lfd. Nr. 1 Abt. II des Grundbuchs	
5.8. Fluchtlinienplan	
5.9. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Mehrfamilienhaus	
Ortstermin		30.11.2022
Wertermittlungsstichtag		30.11.2022
Objektadresse	Innsbrucker Straße 11 45899 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Horst	
Flur/Flurstück	2 / 14	
Objektinformationen	Fertigstellung	1940
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1967
	Alter	82 Jahre
	fiktives Alter	55 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	25 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	523 m ²
	bebaute Fläche (nur Mehrfamilienhaus)	122 m ²
	Geschossfläche (GFZ)	244 m ²
	Bruttogrundfläche	488 m ²
	Wohnfläche	223 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	200 €/m ²
	Bodenwert (relativ)	160 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	84.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	173.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 12,39)	173.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 43.250 €
	Rundung	250 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 9,31)	130.000 €
Ermittelter Verkehrswert		130.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Wobbe Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 050/22	
Auftrag vom:	23.09.2022	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Eckgrundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Mehrfamilienhaus Innsbrucker Straße 11 45899 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Horst 4150
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Horst 2 14
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - der Sachverständige Tettenborn	30.11.2022
	<p>Die Eigentümer haben den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Bei dem Ortstermin wurde kein Zugang ermöglicht. Auch mögliche Mieter wurden beim Ortstermin nicht angetroffen. Bei dem Ortstermin konnten nur die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Die nachfolgenden Beschreibungen beschränken sich somit auf die von außen zu besichtigenden Bauteile.</p> <p>Das Gericht wurde von hier informiert und räumte den Eigentümern eine Frist ein, sich mit dem Sachverständigen in Verbindung zu setzen, um einen neuen Ortstermin zu vereinbaren. Dieser Aufforderung sind die Eigentümer nicht nachgekommen. Nach Absprache mit dem Gericht erfolgt nun die Bewertung nach äußerem Augenschein.</p> <p>Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.</p> <p>Die Eigentümer haben auch keine Objektunterlagen und Objektinformationen zur Verfügung gestellt. Daher wurden diese von hier beschafft.</p>	
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	30.11.2022

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

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 23.09.2022
- Grundbuchauszug vom 23.09.2022

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 12.08.2002
- Bewilligungsurkunde vom 25.11.2021
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.10.2022
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 10.11.2022
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 29.11.2022
- Auskunft zu den Baulasten vom 25.10.2022
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 21.02.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 28.10.2022
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 07.12.2022
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 08.11.2022

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 02.08.1939
- Rohbauabnahme vom 15.09.1939
- Gebrauchsabnahme vom 15.06.1940

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

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

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen gemäß Inaugenscheinnahme während des Ortstermins, aus Nachforschungen in den verfügbaren Bauakten und ggf. ergänzend durch Auskünfte des Eigentümers, Auftraggebers oder sonstigen Nutzers erfolgten.

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

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

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
- 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 68 Seiten, inklusive 9 Anlagen und 12 Fotos und wurde in 10-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 nicht mit Ausnahme von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 5,3%; NRW: 6,9%; Stadt Gelsenkirchen: 14,1% (11/2022)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2021 = 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 262.528 auf 260.126 (31.12.2021) zurückgegangen. Dies entspricht einem Rückgang von -0,91%. Nach Prognosen des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) gehört Gelsenkirchen zu den Kommunen mit dem stärksten Einwohnerrückgang bis zum Jahr 2029. In mehreren, jedoch älteren Studien wird für Gelsenkirchen ein Rückgang der Einwohnerzahl prognostiziert. Nach der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW-Bank 2020 sinkt die Einwohnerzahl. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18- bis 25-jährige) und die Familiengründer (25- bis 44-jährige) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p>

Immobilienmarkt:

Seit 03/2020 prägt die Corona-Krise und seit 02/2022 der Ukrainekrieg das soziale und wirtschaftliche Leben. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich ab der zweiten Jahreshälfte 2021 im Bereich erhöhter Inflationsraten und einer Rohstoffknappheit. Diese Faktoren führten zu einer weiter steigenden Nachfrage nach Sachwerten, also auch nach Immobilienprodukten, was wiederum steigende Immobilienpreise im Jahr 2021 zur Folge hatte. Da die bevorzugten Standorte schon von einem hohen Preisniveau geprägt sind, verstärkt sich auch die Nachfrage in Nebenstandorten wie in kleineren Städten, und es drängen immer mehr Privatinvestoren auf den Markt. Der Bulwingersa-Immobilienindex 2022 stieg um 4,6% (Vorjahr 3,6%). Hierbei stieg das Segment der Wohnimmobilien gegenüber den Vorjahren (teils) deutlich, 1a Handelsimmobilien hingegen sind seit 4 Jahren rückläufig.

Zum Wertermittlungsstichtag steigen die Baufinanzierungszinsen und die Zinsentwicklung ist kaum einzuschätzen. Seit Januar 2022 sind die Finanzierungszinsen bis zum Wertermittlungsstichtag im 10-Jahresbereich um ca. das 3,5-fache gestiegen und stark volatil. Wie die zukünftige Entwicklung verläuft, kann nicht vorhergesagt werden. 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. Im Vergleich zum Anfang des Jahres verliert die Corona-Krise immer mehr an Einfluss.

Im Bereich der Vermietungswohnobjekte verhalten sich die Investoren verhaltener und abwartend. Bedingt durch die gestiegenen Zinsen und Energiekosten schwindet die Rendite und Attraktivität.

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

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

Die Mietentwicklung wird in vielen Quellen kritisch gesehen. So wird erwartet, dass die Mieten im unteren Bereich stagnieren. Die Neumieten (Median) liegen gemäß Auswertungen der NRW Bank² bei 9,30 €/m² und für Bestandsimmobilien in der Weitervermietung bei 5,93 €/m² und somit unterhalb der übrigen Städte im Ruhrgebiet. Aufgrund des für eine Großstadt verhältnismäßig hohen Angebots von Mietwohnungen wird hier kein signifikantes Mietsteigerungspotenzial gesehen.

Gelsenkirchen rangiert bezüglich der prognostizierten Zukunftsaussichten insgesamt auf Rang 371 von 401 und liegt somit im unteren Bereich aller Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland.³ Dies hat auch Auswirkungen auf den lokalen Immobilienmarkt. So gehört Gelsenkirchen zu den schwächeren Immobilienmärkten mit einem verhältnismäßig geringen Preisniveau, wobei auch hier merkliche Preissteigerungen im Jahr 2021 spürbar waren. Für das Geschäftsjahr 2022 liegen zum Wertermittlungsstichtag noch keine Daten vor, es kann jedoch von einem zurückgehenden Kaufverhalten ausgegangen werden.

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

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

2.2 Mikrolage Innsbrucker Straße

Stadtteil Horst:	Horst liegt im Westen Gelsenkirchens und wird im Norden von dem Gelsenkirchener Stadtteil Beckhausen und nach Osten und Süden von den Stadtteilen Schalke-Nord und Heßler begrenzt. Nach Westen grenzt Horst an die Städte Bottrop und Essen. Zusammen mit dem Stadtteil Beckhausen bildet Horst den Stadtbezirk Gelsenkirchen-West. Horst ist vor allem durch Schloss Horst sowie nach der im Stadtteil gelegenen Zeche Nordstern bekannt. Die Zeche wurde 1993 stillgelegt und der Stadtteil geriet in die Krise. 1997 wurde die Bundesgartenschau an Gelsenkirchen vergeben und das Zechengelände in den Nordsternpark umgewandelt. In dem Stadtteil leben rd. 20.500 Einwohner.
Zentralität:	Zwischen dem Stadtteilzentrum von Horst und dem Industriegebiet der Raffinerie. Bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen Buer sind es ca. 5 km und dem Stadtzentrum Gelsenkirchen Altstadt ca. 7 km.
Erreichbarkeit:	<p>Innsbrucker Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand mit Instandsetzungsbedarf und wurde augenscheinlich schon häufiger ausgebessert.</p> <p>An der Friedweide: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. In der Mitte befindet sich ein Grünstreifen. Die Straße befindet sich in einem instandsetzungswürdigen Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 3,5 km (B224) - Autobahn ca. 3,0 km (A2) - Bus 0,35 km - U-Bahn 0,35 km - Straßenbahn 0,35 km - Bahnanschluss ca. 7,8 km (Gelsenkirchen HBF) <p>Das Eckgrundstück liegt direkt an der Innsbrucker Straße und der Straße An der Friedweide. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist als gut zu beschreiben.</p> <p>Es handelt sich um eine „Zone 30“ ohne nennenswerten Fremdverkehr.</p>
Umfeld:	Umgebung mit einer Mehrfamilienhausbebauung bestehend aus überwiegend II-geschossigen gleichartigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss unterschiedlicher Baujahre. Insgesamt eine Wohnviertelprägung.
Infrastruktureinrichtungen:	Aufgrund der zentralen Lage sind die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen gut zu erreichen. Das Stadtteilzentrum Horst ist in ca. 0,5 km erreichbar.
Bodenrichtwertniveau:	<p>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V⁴</p> <p>gute Lage: 310 €/m²</p> <p>mittlere Lage: 215 €/m²</p> <p>mäßige Lage: 180 €/m²</p> <p>(rd. 15% über den Werten von 2021)</p>
Bodenrichtwert hier	200 €/m ²
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.

⁴ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 34

2.3 Grundstück

Flurstück:	14
Bauliche Nutzung:	Das Eckgrundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Es wird augenscheinlich als Wohnhaus genutzt, wobei der mögliche Leerstand unbekannt ist.
Größe:	523 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück; die südwestliche und südöstliche Grundstücksgrenze folgen den Straßenverläufen Breite Straßenfront Innsbrucker Straße ca. 27 m, An der Friedweide ca. 16 m
Grundstücksausrichtung:	zur Südwest- und Südostseite an zwei öffentliche Straßen normal angebunden; der Garten ist zur Südseite - also zu den Straßen - ausgerichtet
Bewuchs:	üblicher ortstypischer Bewuchs - verwildert
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. ⁵
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 10.11.2022 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Neuhorst-Horst / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in dem Bereich kein Bergbau dokumentiert sei. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht zu rechnen.
Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 28.10.2022 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete ⁶ :	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁵ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 04.02.2023

⁶ Quelle: [<https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/>]; abgerufen am 04.02.2023

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 08.11.2022 nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.</p> <p>In diesem Fall gibt es einen Fluchtlinienplan, der die Baulinie zur Innsbrucker Straße und der Straße An der Friedweide darstellt. Gemäß Darstellungen der Stadt Gelsenkirchen werden diese eingehalten.</p>
Besonderes Städtebaurecht:	<p>Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 08.11.2022 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.</p>
Starkregen	<p>In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Mehrfamilienhauses nicht gekennzeichnet⁷. Gemäß Auskunft der Stadt Gelsenkirchen sei es gekennzeichnet.</p>

Erschließung

Das zu bewertende Eckgrundstück ist direkt an zwei öffentliche Straßen angebunden; augenscheinlich sind die Straßen 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:	<p>Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 29.11.2022 fallen für das zu bewertende Eckgrundstück keine Erschließungskosten mehr an.</p>
Straßenbaubeiträge:	<p>Für die angrenzenden Straßen fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.</p>

⁷ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/] abgerufen am 04.02.2023

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Für die Bewertung wurde die örtliche Bauakte am 08.03.2023 des Bauordnungsamtes eingeholt. Demnach wurde das Mehrfamilienhaus zusammen mit den benachbarten Häusern genehmigt. Augenscheinlich handelt es sich um ein Typenhaus.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Baugenehmigung	vom 02.08.1939
Rohbauabnahme	vom 15.09.1939
Gebrauchsabnahme	vom 15.06.1940

In der eingeholten Bauakte sind keine Genehmigungspläne vorhanden. Nach der Ursprungsbaugenehmigung wurden keine neuen Bauanträge gestellt.

Baulasten: Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 25.10.2022 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 21.02.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Hinweise auf behördliche Beanstandungen können aufgrund der nicht zugelassen Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden.

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

Bei der Ortsbesichtigung war ein weitestgehend ursprünglicher Gebäudezustand mit vereinzelt, länger zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen (Wärmedämmverbundsystem/Fenster) erkennbar.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen
 Grundbuch von Horst
 Blatt Nr. 4150
 letzte Änderung vom 03.05.2022, Ausdruck vom 23.09.2022

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

<u>lfd. Nr.</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurst.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe</u>
1	2	14	Gebäude- und Freifläche	523 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 2.1:**
 lfd. Nr. 2.2:
 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**
 Je eine Grunddienstbarkeit (Immissionsschadensverzicht) für die jeweiligen
 Eigentümer einer Vielzahl von Grundstücken. Unter Bezugnahme auf die
 Bewilligungen vom 12.08.2002 UR 530/02.
 lfd. Nr. 2
 Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung für eine GmbH. Bezug: Bewil-
 ligung vom 19.07.2021 (UR-Nr. 383/2021).
 lfd. Nr. 3
 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
 (Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 050/22)

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

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

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Bei der Ortsbesichtigung waren die Eigentümer nicht anwesend und es konnte nicht geklärt werden, ob und wie die Wohnungen genutzt werden. Auf Klingelanforderung wurde nicht geöffnet. Es ist eine Klingel mit fünf Feldern vorhanden, von denen zwei beschriftet sind. Auf einem Feld ist vermutlich der verstorbene Eigentümer aufgeführt. Informationen zu Mietverhältnissen wurden von den Eigentümern auch auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.

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 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus II-geschossig mit augenscheinlich teilw. ausgebautem Dachgeschoss							
Größe:	rd. 223 m ² Wohnfläche							
tatsächliche Nutzung:	Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann die tatsächliche Nutzung nicht beschrieben werden – augenscheinlich Mehrfamilienhaus.							
Abgeschlossenheit:	Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können zu der tatsächlichen Nutzung keine Angaben gemacht werden.							
Baujahr:	1940 (Gebrauchsabnahme)							
Umbauten/Erweiterungen:	augenscheinlich begonnener Umbau Wohnung Erdgeschoss – nicht abgeschlossen							
Modernisierungen:	<p>Die Eigentümer konnten nicht nach den Zeitpunkten der Modernisierungen befragt werden. Erkennbar war jedoch:</p> <table> <tr> <td>unbekannt</td> <td>Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems</td> </tr> <tr> <td>unbekannt</td> <td>Austausch der Fenster</td> </tr> <tr> <td>unbekannt</td> <td>Ausbau des Dachgeschosses mit Gauben</td> </tr> </table> <p>Die Modernisierungen haben nur noch minimale Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese überwiegend schon wieder in die Jahre gekommen sind. Im Weiteren wirkt das Mehrfamilienhaus ungepflegt und augenscheinlich wurden die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen seit längeren nicht mehr durchgeführt.</p>		unbekannt	Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems	unbekannt	Austausch der Fenster	unbekannt	Ausbau des Dachgeschosses mit Gauben
unbekannt	Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems							
unbekannt	Austausch der Fenster							
unbekannt	Ausbau des Dachgeschosses mit Gauben							
Instandhaltung:	Das Mehrfamilienhaus wurde augenscheinlich nicht im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden seit längerem nicht mehr durchgeführt. Das Mehrfamilienhaus wirkt, soweit von außen erkennbar, vernachlässigt.							
Barrierefreiheit:	wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Angabe möglich – vermutlich nicht barrierefrei – Differenzstufen zur Hauseingangstür							
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Zweispänner, kein Aufzug - Annahme							
Stellplätze:	keine Stellplätze							
Aufteilung geschätzt:	Kellergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume Technik 2 Wohnungen 2 Wohnungen 1 Wohnung und Gemeinschaftsräume						

2.6.1 Rohbau

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

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise – Annahme	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk – Annahme
	Decke -	örtlich gegossene Betondecke – Annahme
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk – Annahme
	Decke -	Betondecke - Annahme
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf – Annahme	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl	
Dachabdichtung:	Tonpfannen - vielfach schadhaft und teilweise lückenhaft	
Gauben:	Schleppdachgauben mit Pfannendeckung und Zementfaserschindeln	
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Klinker und Wärmedämmverbundsystem	

2.6.2 Ausbau

Zu dem Ausbau und der Qualität des Ausbaus des Mehrfamilienhauses können hier keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. Bei der Ortsbesichtigung war ein vernachlässigter Zustand erkennbar. Dennoch wird für die Wohnungen ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Dies bedeutet:

- vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen –Wärmedämmverbundsystem - unbekannter Zeitpunkt
- übliche Instandhaltung wird unterstellt
- übliche Ausstattung wird unterstellt

Ausstattung

Haustür/Wohnungstür:	Holztür aus der Bauzeit mit einfachverglastem Lichtausschnitt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Boden:	Laminat, PVC / Fliesen - Annahme
Wandoberflächen:	Putz, Anstrich, Tapeten / Nassbereich Fliesen - Annahme
Deckenflächen:	Putz/gespachtelt, Anstrich, Tapeten - Annahme
Innentüren:	einfache Holztüren in Holzumfassungszargen - Annahme
Sanitär	
Bad:	Bad mit Dusche oder Wanne, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme
Küche:	Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich – Annahme

Kellergeschoss

Wandoberflächen	Mauerwerk gestrichen (ursprünglich) - Annahme
Deckenflächen	Betondecke - Annahme
Boden	Estrich - Annahme
Technik	Zu der Haustechnik liegen keine Informationen vor. Des Weiteren konnte auch kein Verwalter recherchiert werden und es lag hier auch kein Energieausweis vor, aus dem mögliche Angaben zu der Heizungsanlage hervorgehen könnten. Bei der Ortsbesichtigung konnte kein Kamin erkannt werden, sodass entweder eine Fernwärmeheizung oder Elektroheizung vorhanden sein können.
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventil in jedem Raum mit Außenwänden oder Nachtspeicheröfen - Annahme
Elektroinstallation:	bauzeittypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen - Annahme

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

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen: Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.

Ver- und Entsorgung:

- Entwässerung – Anschluss an die öffentliche Kanalisation – Annahme
- Versorgung – Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Annahme
- Erdkabelanschluss – Annahme
- Anschluss an das Fernwärmenetz – möglicherweise
- Anschluss an die Telekommunikation – Annahme
- Anschluss an das Kabelfernsehen – Annahme

Vorgarten: Der Vorgarten besteht aus einer Rasenfläche. Die begehbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die Gestaltung der Vorgartenfläche ist insgesamt einfach und ohne besondere Ansprüche. Der Vorgarten ist ungepflegt.

Garten: Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit einzelnen Büschen und Sträuchern sowie kleineren Pflanzbeeten am Randbereich. Der Garten ist insgesamt verwildert und hier ist eine Neuanlage erforderlich. Auf dem Grundstück steht ein großer Baum, der teilweise das Dach des Mehrfamilienhauses beschädigt. An dieser Stelle wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Gelsenkirchen verwiesen, die bei einem möglichen Fällen des Baumes zu beachten ist.

Einfriedungen: Stahlgitterzaun mit Tor, Jägerzaun

2.6.4 Zustand und Beurteilung

- Zustand/Schäden: Augenscheinlich wurde das Mehrfamilienhaus zumindest teilweise modernisiert (Fenster, Wärmedämmverbundsystem), wobei der genaue Umfang und der jeweilige Zeitpunkt nicht bekannt sind. Augenscheinlich liegen diese Modernisierungsmaßnahmen jedoch schon lange zurück.
- Das Dach wurde augenscheinlich und nach Auswertung von Luftbildern seit langem nicht überarbeitet und befindet sich in einem schadhafte Zustand. Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass an mehreren Stellen Pfannen fehlen und Regenwasser in das Dachgeschoss eindringen kann.
- Das Wärmedämmverbundsystem weist einen überdurchschnittlichen Instandhaltungsstau auf und der Gartenausgang in der Erdgeschosswohnung ist augenscheinlich schon seit längerem nicht fertiggestellt.
- Bezüglich möglicher Schäden innerhalb der Wohnungen können keine Angaben gemacht werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. Um mögliche vorhandene Schäden oder einen abweichenden Ausstattungszustand zu berücksichtigen erfolgt bei der Wertableitung ein Risikoabschlag.
- Darüber hinaus waren bei der Ortsbesichtigung folgende Maßnahmen erkennbar, die durchgeführt werden müssen, um das Gebäude nutzen zu können:
- Instandsetzung des Daches
 - Instandsetzung Regenrinnen und Neuanstrich Wärmedämmverbundsystem
 - Fertigstellung des neuen Gartenausgangs
 - Instandsetzung Zuwegung zum Hauseingang und Treppe
 - Neuanlage Gartenflächen und Baumpflege
 - Instandsetzung des Zauns
 - Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss aufgrund gesetzlicher Vorgaben – Annahme
- Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafte Zustand erkennbar gewesen.
- Bei der Wertableitung wird aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ein Risikoabschlag vorgenommen, um einen abweichenden Zustand zu berücksichtigen. Weitere möglicherweise notwendige Modernisierungen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer hätten.
- Schadstoffe in den Baustoffen: Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich des Daches verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. 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. Bis in die 1990er Jahre wurden häufig Baustoffe und Kleber verwendet, die ebenfalls asbesthaltig sind oder andere inzwischen als gesundheitsgefährdend eingestufte Substanzen beinhalten. Weiter ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass auch andere Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden, und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Konkrete Hinweise konnten jedoch bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Dies unter anderem weil keine Innenbesichtigung möglich war. Von hier erfolgt nur der Hinweis!

Energetische Situation:	<p>Die Fassade wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem nachgerüstet, das aufgrund mangelnder Pflege jedoch schon wieder in die Jahre gekommen ist. Weitere nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Zu der Technik, insbesondere zu der Heiztechnik, kann hier wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Einschätzung abgegeben werden.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung konnte nicht erkannt werden, ob die oberste Geschossdecke/das Dachgeschoss gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).</p> <p>Zu berücksichtigen ist jedoch, dass ein mögliches Heizungssystem (Nachspeicheröfen) nicht so komfortabel ist und zu hohen Energiekosten führen kann.</p> <p>Inwieweit die übrigen Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.</p> <p>Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem mittelmäßigen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.</p>
Drittverwendungsfähigkeit:	<p>Das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Eckgrundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Vermietung an einen Dritten sind nach Instandsetzung neben der kleinen Wohnfläche von 223 m² und dem fehlenden Außenbezug in den Obergeschosswohnungen keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Möglicherweise ist es nachhaltiger und marktgerechter, die Wohnungen je Geschoss zu einer Wohnung zu vereinigen.</p>
Beurteilung	<p>Es handelt sich um ein Wohnhaus aus den 1930er/1940er Jahren in einer bauzeittypischen Architektursprache. Der kompakte Baukörper ist in erster Linie unter ökonomischen Aspekten geplant worden. Stilelemente, die das Mehrfamilienhaus aus der Masse herausheben würden, sind nicht vorhanden.</p> <p>Zu der Aufteilung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden. Auf Basis der Anzahl der Klingeln wird darauf geschlossen, dass je zwei Wohnungen mit jeweils geschätzt 45,75 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und Obergeschoss vorhanden sind und im Dachgeschoss eine Wohnung mit geschätzt ca. 40 m² vorhanden ist.</p> <p>Zu der Ausstattung der Wohnungen kann hier keine Aussage gemacht werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.</p> <p>Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der geringen Daten- und Faktenlage nicht möglich und es besteht ein überdurchschnittliches Investmentrisiko.</p>

2.7 Flächen- und Massenangaben

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

Grundstück 523 m²

2.7.1 Bruttogrundfläche (BGF)

In der Bauakte lagen keine Baupläne. Nachfolgend wird die BGF anhand von öffentlich zugänglichen Katasterplänen ermittelt. Die BGF wird nur berechnet um nachfolgend die wertrelevante Grundflächenzahl (WGfZ) auszurechnen. Diese Methode beinhaltet eine größere Ungenauigkeit. Eine anderweitige Verwendung der BGF ist nicht zulässig.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss	13,25 m x	9,20 m =	122 m ²
Erdgeschoss	13,25 m x	9,20 m =	122 m ²
Obergeschoss	13,25 m x	9,20 m =	122 m ²
Dachgeschoss	13,25 m x	9,20 m =	122 m ²
Summe BGF gesamt			488 m²

2.7.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	122 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	122 m ² x	1,00 =	122 m ²
Obergeschoss	122 m ² x	1,00 =	122 m ²
Dachgeschoss	122 m ² x	0,00 =	0 m ²
			244 m ² / 523 m ² = 0,5

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 Schätzung handelt es sich bei dem Dachgeschoss nicht um ein Vollgeschoss im Sinne der BauNVO 90 und wird folglich nicht in der GFZ angerechnet!

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

2.7.3 Wohnfläche

Bei der Ortsbesichtigung wurde keine Innenbesichtigung zugelassen. Die Wohnfläche kann in diesem Fall nur über übliche Wohnflächenfaktoren ermittelt werden, die auf Erfahrungswerten vergleichbarer Mehrfamilienhäuser basieren. Diese Faktoren geben das Verhältnis von der BGF und der Wohnfläche wieder. Hier werden die Wohnungen in den Regelgeschossen mit 0,75 und für die Wohnung im Dachgeschoss aufgrund der Dachschrägen unter Berücksichtigung der Gauben mit 0,66 angenommen. Es wird davon ausgegangen, dass 2 Wohnungen je Regelgeschoss und eine Wohnung im Dachgeschoss vorhanden sind.

Dass die Wohnfläche abweichend sein kann, wird bei der Ableitung des Verkehrswerts unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Ermittlung der Wohnfläche

Mehrfamilienhaus	
Erdgeschoss rechts	45,75 m ²
Erdgeschoss links	45,75 m ²
Obergeschoss rechts	45,75 m ²
Obergeschoss links	45,75 m ²
Dachgeschoss	40,26 m ²
Summe Mehrfamilienhaus	223,26 m ²
Summe Wohnfläche gesamt gerundet	223,00 m²

Hinweis:

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

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.

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

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Mehrfamilienhäuser als Alternative
- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger

Schwächen:

- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet
- ältere Bausubstanz mit unbekannter Qualität
- von außen erkennbarer Zustand mit deutlichem Instandsetzungsbedarf
- möglicherweise gemeinsame Gebäudetrennwand mit dem benachbarten Mehrfamilienhaus und somit Schallbrücken
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug
- keine Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden
- zurückgehende Nachfrage

Chancen:

- langfristige Anlage mit akzeptablen Renditeerwartungen jedoch Spekulation auf ein allgemein steigendes Wertniveau
- langfristige Altersabsicherung
- ein Teil der Wohnungen könnten eigengenutzt werden
- möglicherweise weiteres Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Bedrohungen:

- beginnende Befürchtungen vor einer Rezession
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung/ Modernisierung
- erhöhtes Kostenrisiko bei einer Instandsetzung aufgrund des Baujahres und der damaligen Baukonstruktion
- der allgemeine von außen erkennbare Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten
- es konnten keine Genehmigungspläne recherchiert werden
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für 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 überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet, die sich überwiegend an Risikofreudige Investoren richtet.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.⁸

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

⁸ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Mehrfamilienhäuser werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren beurteilt, da bei diesen Objekten die nachhaltig zu erzielenden Erträge und keine individuellen Motive bei einer Kaufentscheidung im Vordergrund stehen. Dies ist auch bei dem zu bewertenden Objekt der Fall. Das Sachwertverfahren ist wegen der fehlenden Marktanpassung nicht zielführend. Aus diesem Grund scheidet das Sachwertverfahren hier als Wertermittlungsverfahren aus.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Hinweis zu den Modellen

Die ImmoWertV ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Nach dem Grundsatz der Modellkonformität (§10 ImmoWertV) ist in der Übergangszeit bis zur Veröffentlichung der daraus abgeleiteten wertrelevanten Daten oder bei zurückliegenden Wertermittlungstichtagen noch das jeweilige, bisher gültige Modell zu verwenden, auch wenn dies auf veraltete Normen abstellt.

Ertragswertmodell

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

Neben den Modellparametern wurden folgende Angaben in dem Grundstücksmarktbericht 2022⁹ 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

⁹ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 71

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden und somit kann auch der Modernisierungsgrad nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden. Jedoch konnten bei der Ortsbesichtigung zumindest länger zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum erkannt werden, sodass hier eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren geschätzt wird. Das Risiko, dass ein abweichender Zustand tatsächlich vorhanden ist, wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Hinweis

Die Nutzungsdauern laufen nicht auf 0 aus, sondern hier wird davon ausgegangen, dass eine Immobilie immer eine gewisse wirtschaftliche Restnutzungsdauer hat, auch wenn diese gering ist. So ist zum Beispiel bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren die Mindestrestnutzungsdauer bei einem Alter von ≥ 80 Jahren 13 Jahre, obwohl diese rechnerisch 0 ergibt.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2022
Fertigstellung	1940
tatsächliches Alter	82 Jahre
fiktives Baujahr	1967
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	55 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	2	14	Gebäude- und Freifläche	523 m ²

Gesamtgröße **523 m²**

Bodenrichtwert **200 €/m²**

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	122 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	122 m ² x	1,00 =	122 m ²
Obergeschoss	122 m ² x	1,00 =	122 m ²
Dachgeschoss	122 m ² x	0,00 =	0 m ²
			244 m ² / 523 m ² = 0,5

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

Koeffizient Richtwertgrundstück	0,8 =	0,90	
Koeffizient Bewertungsgrundstück	0,5 =	0,72	
Bodenwert (€/m ²)	200 €/m ² x	0,72 / 0,90 =	160 €/m ²

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

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	523 m ²
Bodenwertansatz	160 €/m ²
	160 €/m ² x 523 m ² = 83.680 €
Rundung	320 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	84.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45899
Ortsteil	Horst
Bodenrichtwertnummer	1933200
Bodenrichtwert	200 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022

Beschreibende Merkmale

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

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

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

Die GFZ ist ein Indikator für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks. Hierbei gilt, je höher die GFZ, desto besser ist das Grundstück ausgenutzt. Das Grundstück ist mit einer GFZ von 0,5 unterdurchschnittlich baulich ausgenutzt, sodass diesbezüglich eine Anpassung sachgerecht ist.

Ebenso war zu erkennen, dass die Dynamik auf dem Grundstücksmarkt nachgelassen hat, sodass im Geschäftsjahr 2023 nicht von einer weiteren Bodenwerterhöhung ausgegangen wird.

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
Erdgeschoss rechts	W	45,75 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,25 €/m ²	240,19 €
Erdgeschoss links	W	45,75 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,25 €/m ²	240,19 €
Obergeschoss rechts	W	45,75 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,20 €/m ²	237,90 €
Obergeschoss links	W	45,75 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,20 €/m ²	237,90 €
Dachgeschoss	W	40,26 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,15 €/m ²	207,34 €
		223,26 m²	∅ 0,00 €/m²	0,00 €	∅ 5,21 €/m²	1.163,52 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	1.163,52 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	1.163,52 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 1.163,52 € x 12	rd. 13.962 €

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

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

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

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

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

Tatsächliche Mieten

Der Eigentümer hat an der Ortsbesichtigung nicht teilgenommen und Angaben zu möglichen Mieterträgen, auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt.

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen Stand 01.01.2022

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

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

Wohnungen Erdgeschoss

Gruppe II Baujahresklasse 1949 bis 1956 Wohnungsgröße B >40 m² bis 60 m²
Spanne / Mittelwert 5,20 €/m² - 5,90 €/m² / 5,55 €/m²

Basiswert Mittelwert	5,55 €/m ²
6.1 Gebäudezustand innen und außen weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 €/m ²
6. 3 Balkon/Terrasse nicht vorhanden	-0,22 €/m ²
6.4 Geschosslage Erdgeschoss	0,04 €/m ²
6.10 Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes in den letzten 20 Jahren modernisiert	0,20 €/m ²

ortsübliche Vergleichsmiete 5,26 €/m² gerundet auf 0,05 €/m² = **5,25 €/m²**

Wohnungen Obergeschoss

Gruppe II Baujahresklasse 1949 bis 1956 Wohnungsgröße B >40 m² bis 60 m²
Spanne / Mittelwert 5,20 €/m² - 5,90 €/m² / 5,55 €/m²

Basiswert Mittelwert	5,55 €/m ²
6.1 Gebäudezustand innen und außen weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 €/m ²
6. 3 Balkon/Terrasse nicht vorhanden	-0,22 €/m ²
6.10 Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes in den letzten 20 Jahren modernisiert	0,20 €/m ²

ortsübliche Vergleichsmiete 5,22 €/m² gerundet auf 0,05 €/m² = **5,20 €/m²**

Wohnung Dachgeschoss

Gruppe II Baujahresklasse 1949 bis 1956 Wohnungsgröße B >40 m² bis 60 m²
Spanne / Mittelwert 5,20 €/m² - 5,90 €/m² / 5,55 €/m²

Basiswert Mittelwert	5,55 €/m ²
6.1 Gebäudezustand innen und außen weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 €/m ²
6. 3 Balkon/Terrasse nicht vorhanden	-0,22 €/m ²
6.4 Geschosslage Dachgeschoss	-0,06 €/m ²
6.10 Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes in den letzten 20 Jahren modernisiert	0,20 €/m ²

ortsübliche Vergleichsmiete 5,16 €/m² gerundet auf 0,05 €/m² = **5,15 €/m²**

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 44 m² bis 59 m² und die Mietspanne beträgt nach Eliminierung der Ausreißer von 6,11 €/m² bis 6,96 €/m² im Mittel 6,63 €/m².

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

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

Mittlere Angebotsmiete **6,63 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann die marktübliche Miete nicht vollständig objektiv bestimmt werden. Für die Ertragswertermittlung wird die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete angenommen und an die Geschosslage sowie von außen erkennbare Eigenschaften angepasst. Hierbei wird der erneuerungsbedürftige Zustand ungemindert angenommen, da keine Differenzierung zwischen innen und außen im Mietspiegel getroffen wurde.

Ansatz Wohnungsmieten	Wohnungen Erdgeschoss (auf 0,05 €/m ² gerundet)	5,25 €/m²
	Wohnungen Obergeschoss (auf 0,05 €/m ² gerundet)	5,20 €/m²
	Wohnungen Dachgeschoss (auf 0,05 €/m ² gerundet)	5,15 €/m²

Hinweis

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

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				13.962 €
<hr/>				
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	223 m ² x	12,20 €/m ² =		2.721 €
Verwaltung				
Wohnflächen	5 WE x	312 €/WE =		1.560 €
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von	13.962 € =		279 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 4.560 €
entspricht ca. 33% des jährlichen Rohertrages				
<hr/>				
jährlicher Reinertrag				9.402 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	4,25% von	84.000 €	=	- 3.570 €
<hr/>				
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				5.832 €
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,25%			=	15,22
Ertrag der baulichen Anlagen		5.832 € x	15,22 =	88.763 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				84.000 €
Zwischensumme				172.763 €
Rundung				237 €
<hr/>				
vorläufiger Ertragswert				173.000 €
<hr/>				
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von	173.000 €	=	0 €
<hr/>				
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				173.000 €
<hr/>				

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	12,20 €/m²
Verwaltungskosten	Wohnung	312 €/Stk
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	2%
Betriebskosten	vollständige Umlage	0 €

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

Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **33%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwert ergibt sich aus der Bodenwertermittlung. Als rentierlicher Bodenwert wird der Wert 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 25 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **25 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20% des Rohertrages hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2019-2021 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht ¹⁰:

Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20% des Rohertrages	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m ²		€/m ²		€/m ²		%				Jahre	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	80	4,37		468		797		5,12		28,83		12,31		28	
		1,71	7,13	135	1.602	464	1.273	4,19	6,32	22,00	34,00	8,05	17,79	13	56
Konfidenzintervall		4,08 – 4,65		417 - 520		756 - 839		5,02 – 5,23		28,26 – 29,39		11,79 - 12,82		26 - 30	
Standardabweichung		1,28		231		186		0,48		2,54		2,31		9	

Von der Größe ist das Objekt mit einem Dreifamilienhaus vergleichbar, weshalb hier auch die Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser informativ angeführt werden:

Als Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2019-2021 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht ¹¹:

Dreifamilienhaus	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
	14	3,25		246		1.171		5,44		25,5		16,35		33	
		1,02	4,87	149	320	651	2.706	4,29	7,00	20	29	12,19	31,29	15	46
Konfidenzintervall		2,50 – 4,01		217 - 276		879 – 1.463		5,03 – 5,85		24 - 27		13,46 – 19,24		28 - 38	
Standardabweichung		1,30		51		506		0,71		2,59		5,00		9	

¹⁰ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 60

¹¹ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 60

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

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

Allgemein

Marktdimension: Unklare Tendenzen. Bedingt durch die politischen Ereignisse und den Änderungen auf dem Finanzmarkt ist der Markt unstet geworden. Die Unsicherheiten sind deutlich gestiegen.	↑
Lage: Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins.	↑
Ableitungsbasis: Der Liegenschaftszinssatz wurde mit einem gewerblichen Anteil mit bis zu 20% ermittelt. Zu bewerten ist ein ausschließlich wohnwirtschaftlich genutztes Objekt.	↓
Auswertungszeitraum: Die Auswertung bezieht sich auf zwei Geschäftsjahre; in den letzten Jahren waren kontinuierlich stabile Zinsen bemerkbar, in jüngerer Zeit wieder steigende Zinsen bemerkbar.	↑
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist größer als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↓
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist vergleichbar mit der geschätzte Objektmiete.	↔
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist vergleichbar mit der Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↔
Objektgröße: Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, was eine breite Käufer-schicht, insbesondere Privatinvestoren anspricht. In Teilen ist eine Eigennutzung möglich.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der geringen Daten- und Faktenlage nicht möglich und es besteht ein überdurchschnittliches Investmentrisiko.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet, die sich überwiegend an Risikofreudige Investoren richtet.	↑

Sonstiges

Fehlender Außenbezug: Die Wohnungen verfügen über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Markthindernis herausstellen.	↑
Ausbaupotenzial: Die Restfläche des Dachgeschosses bietet vermutlich weiters Ausbaupotenzial zur Ergänzung der Wohnung im Dachgeschoss.	↓

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 4,25% und einer Restnutzungsdauer von $n = 25$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	4,25%
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------

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

Zusätzliche Marktanpassung

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

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

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	173.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	12,39
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	775 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	399 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	182 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus Kaufverträgen folgende Vergleichszahlen abgeleitet:

In dem Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2022 wurden Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20% des Rohertrages aus den Geschäftsjahren 2020 und 2021 ausgewertet und veröffentlicht¹².

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

Informativ werden auch die Vergleichsfaktoren für Dreifamilienhäuser angeführt. In dem Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2022 wurden Kaufpreise für Dreifamilienhäuser im Weiterverkauf aus 9 Kauffällen für alle Baualtersklassen aus den Geschäftsjahren 2020 und 2021 ausgewertet und veröffentlicht¹³.

	n	Ø ber. GKP		Ø Gfl		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Gebäudepreis	
		€		m ²		m ²		€/m ² / WF		€/m ² / WF	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Alle Baujahre	9	245.222		389		222		1.119		854	
		150.000	348.000	59	880	149	320	714	1.509	528	1.390
Konfidenz-Intervall		189.045 - 301.399		191 - 587		180 - 264		921 – 1.317		652 – 1.056	
Standardabweichung		73.083		257		55		257		263	

¹² Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 57

¹³ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 56

3.4 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 Werteeinfluss beimisst. Die Höhe dieses Werteeinflusses erfolgt marktgerecht und wird sachverständig geschätzt.

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

fehlende Innenbesichtigung	- 43.250 €
----------------------------	------------

Altmerkmale und Schäden

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

- Instandsetzung des Daches
- Instandsetzung Regenrinnen und Neuanstrich Wärmedämmverbundsystem
- Fertigstellung des neuen Gartenausgangs
- Instandsetzung Zuwegung zum Hauseingang und Treppe
- Neuanlage Gartenflächen und Baumpflege
- Instandsetzung des Zauns
- Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss aufgrund gesetzlicher Vorgaben – Annahme

Die von außen erkennbaren Schäden und Instandhaltungsrückstände werden in dem folgenden Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung berücksichtigt.

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“. Die tatsächlichen Kosten, um das Mehrfamilienhaus auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, sind um ein Vielfaches höher. Die höheren Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten hätten wiederum einen Einfluss auf die in der Wertermittlung angesetzten Parameter wie Restnutzungsdauer, Kostenkennwert, Sachwertfaktor, Miete, Liegenschaftszins und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Des Weiteren richtet sich diese Art von Immobilien an ein Käuferklientel, das viele Arbeiten in Eigenleistung erbringt. Weiterhin ist das Wertniveau zu berücksichtigen. Bei geringen Ausgangswerten erfolgt ein geminderter Abschlag.

Fehlende Innenbesichtigung

Wie in dem Gutachten schon mehrfach beschrieben, wurde eine Innenbesichtigung an dem Ortstermin nicht ermöglicht. Nach Rücksprache mit dem Gericht erfolgt hier eine Bewertung nach äußerem Augenschein. Aus diesem Grund wurden in dem Gutachten mehrfach Annahmen getroffen, die auch wertrelevant sind. Auch konnte die Wohnfläche nicht mit hinreichender Sicherheit geprüft werden und die Baugenehmigungspläne sind nichtzutreffend (freistehendes Mehrfamilienhaus/Doppelhaushälfte als Mehrfamilienhaus). Hier besteht das Risiko, dass die in dem Gutachten getroffenen Annahmen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Des Weiteren besteht das Risiko, dass in dem Gebäude Bauschäden vorhanden sind, die nicht erkannt werden konnten. Dieses Risiko wird nachfolgend mit einem Risikoabschlag nach sachverständigem Ermessen gewürdigt. Aufgrund des von außen erkennbaren vernachlässigten Zustandes wird hier ein Risikoabschlag von 25% als angemessen erachtet.

Ansatz (Abschlag):	-25% von 173.000 € =	- 43.250 €
---------------------------	----------------------	-------------------

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Der Ansatz von marktüblichen Mieten und die Wahl eines adäquaten Liegenschaftszinssatzes spiegeln das Marktverhalten ausreichend wider, sodass auf eine weitere marktspezifische Anpassung verzichtet werden kann. Nachfolgend wird der Verkehrswert unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale aus dem Ertragswert abgeleitet.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	173.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 43.250 €
Ertragswert	129.750 €
Rundung	250 €
Ermittelter Verkehrswert	130.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	582 €/m ²
Bodenwertanteil	65%
jährlicher Rohertrag	13.962 €
jährlicher Reinertrag	9.402 €
Rohertragsfaktor	9,31
Anfangsrendite	5,10%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Eckgrundstücks Innsbrucker Straße 11 in 45899 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 30.11.2022 gerundet	130.000 €
---------------------	----------------------------------	------------------

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Horst, Blatt 4150/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurden die Bewilligungsurkunden vom 12.08.2002 und vom 25.11.2021 eingeholt.

lfd. Nr. 1

Je eine Grunddienstbarkeit (Immissionsschadensverzicht) für die jeweiligen Eigentümer einer Vielzahl von Grundstücken. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 12.08.2002 UR 530/02.

"Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist verpflichtet, schädliche Einwirkungen in Form von Lärm, Gasen, Staub, Wasserdampf und Erschütterungen (Immissionen) auf das Grundstück einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen, soweit die Einwirkungen von der Raffinerie Gelsenkirchen-Scholven bzw. Gelsenkirchen-Horst und deren Nebenanlagen ausgehen, zu dulden, ohne Ansprüche auf Unterlassung, Wiederherstellung zu erheben, sowie ohne Ersatz von Schäden, einschließlich Minderwert beanspruchen zu können."

Die Urkunden (Auszüge) sind als Anlagen dem Gutachten beigelegt.

Die Grunddienstbarkeiten belasten das bebaute Grundstück. Im Hinblick auf die Nähe der Anlage (ca. 1,0 km Luftlinie) der herrschenden Grundstücke ist die Dienstbarkeit aus sachverständiger Sicht hier nicht signifikant wertbeeinflussend. Dies, weil diese Eintragung bei einer Vielzahl von Grundstücken in der unmittelbaren Nachbarschaft eingetragen wurde, und der Werteeinfluss somit schon teilweise in den angesetzten Parametern der Wertermittlung, wie beispielsweise dem Bodenrichtwert, eingeflossen ist. Des Weiteren herrscht aktuell eine gute Nachfrage auf dem Immobilienmarkt und Käufer sind eher bereit solche Eintragungen hinzunehmen, als in einem entspannten Grundstückmarkt, auf dem ausreichend unbelastete Grundstücke zu erwerben sind. Ein Ersatzwert für das Gericht kann hier nur geschätzt werden.

Belastung:

- 1.500 €

lfd. Nr. 2

Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung für eine GmbH. Bezug: Bewilligung vom 19.07.2021 (UR-Nr. 383/2021).

Die Eintragung kann gelöscht werden, wenn die in der Bewilligungsurkunde unter §12 (2) beschriebenen Bedingungen erfüllt sind. Ob diese Bedingungen erfüllt sind und ob eine Löschung möglich ist, kann nicht beurteilt werden, da dies eine juristische Frage ist und diesbezügliche Informationen nicht zur Verfügung stehen. Der Einfluss von Auflassungsvormerkungen kann sich von keinem Einfluss (0% 0 €) bis zur Unverkäuflichkeit (100% 130.000 €) erstrecken. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die Auflassungsvormerkung im Rahmen des Verfahrens untergeht.

Belastung:

0 €

lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 050/22)

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

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Wohnungen sind augenscheinlich von Miteigentümern genutzt oder ungenutzt. Auf Klingelanforderung wurde nicht geöffnet und die Eigentümer haben keine Informationen zu möglichen Mietverhältnissen mitgeteilt.
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 21.02.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Innsbrucker Straße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 29.11.2022 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 28.10.2022 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.

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

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

Marl, den 15.03.2023

5 ANLAGEN
