

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. SKG-0123-HOH

für das mit einem Mehrfamilienhaus mit teilweise gewerblich genutztem Erdgeschoss bebaute Grundstück

**Burgstraße 12**, 45899 Gelsenkirchen

im Auftrag des Amtsgerichts Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 054/22**

zum Stichtag 14.11.2022



**Ermittelter Verkehrswert**

**1.270.000 €**

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

Marl, den 25.01.2023

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>AUF EINEN BLICK</b>	<b>3</b>
<b>1 ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
<b>2 BESTANDSANALYSE</b>	<b>7</b>
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	7
2.2 Mikrolage Burgstraße	9
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
2.6 Bauliche Anlagen	17
2.7 Flächen- und Massenangaben	23
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	26
<b>3 WERTERMITTLUNG</b>	<b>27</b>
3.1 Bewertungsmodell	28
3.2 Bodenwertermittlung	30
3.3 Ertragswertermittlung	31
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	40
<b>4 VERKEHRSWERT</b>	<b>42</b>
4.1 Verfahrenswahl	42
<b>LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH</b>	<b>43</b>
<b>BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS</b>	<b>44</b>
<b>5 ANLAGEN</b>	<b>45</b>
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte	
5.6. Energieausweis	
5.7. Urkunde	
5.8. Fotos der Ortsbesichtigung	

## AUF EINEN BLICK

---

<b>Bewertungsobjekt</b>	Mehrfamilienhaus mit teilweise gewerblich genutztem Erdgeschoss	
<b>Ortstermin</b>		14.11.2022
<b>Wertermittlungsstichtag</b>		14.11.2022
<b>Objektadresse</b>	Burgstraße 12 45899 Gelsenkirchen	
<b>Gemarkung</b>	Horst	
<b>Flur/Flurstück</b>	12 / 325	
<b>Objektinformationen</b>	Baujahr	1963
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1967
	Alter	59 Jahre
	fiktives Alter	55 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	25 Jahre
<b>Flächen</b>	Grundstücksgröße	1.301 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche (nur Mehrfamilienhaus)	461 m <sup>2</sup>
	Geschossfläche (GFZ)	3.688 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche	4.105 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	2.070 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	139 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwerte</b>	Bodenrichtwert	215 €/m <sup>2</sup>
	Bodenwert (relativ)	378 €/m <sup>2</sup>
	Bodenwert (absolut)	492.000 €
<b>gewähltes Verfahren</b>	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	1.468.000 €
<b>Wertbestimmendes Verfahren</b>	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 10,5)	1.468.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 193.330 €
	Rundung	- 4.670 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 9,08)	1.270.000 €
<b>Ermittelter Verkehrswert</b>		<b>1.270.000 €</b>

# 1 ALLGEMEINE ANGABEN

---

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelsenkirchen Frau Niepötter Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 054/22	
Auftrag vom:	02.09.2022	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus und mit teilweise gewerblich genutztem Erdgeschoss bebauten Grundstücks.	
Objekt:	Mehrfamilienhaus mit teilweise gewerblich genutztem Erdgeschoss Burgstraße 12 45899 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Horst 886
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Horst 12 325
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - eine Mieterin, die die Ortbesichtigung begleitet hat und deren Ehemann zeitweise - die Mieter, soweit anwesend - der Sachverständige Tettenborn	14.11.2022
	Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie (teilw.), die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Alle Mieteinheiten bzw. Kellerräume waren nicht zugänglich, bei dem Ortstermin wurde ein repräsentativer Querschnitt besichtigt. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden mit Einverständnis der beteiligten Personen teilw. dem Gutachten beigelegt, sie dürfen jedoch keine Personen oder betrieblichen Einrichtungen zeigen. Die Bilder in der Anlage sollen einen repräsentativen Querschnitt der Immobilie verdeutlichen.	
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	14.11.2022

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 02.09.2022
- Grundbuchauszug vom 05.09.2022

**eingeholte Unterlagen**

- Bewilligungsurkunde vom 18.05.1998
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.10.2022
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 12.10.2022
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 16.11.2022
- Auskunft zu den Baulasten vom 27.09.2022
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 06.10.2022
- Energieausweis vom 06.06.2019
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 30.09.2022
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 23.09.2022
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 06.10.2022
- Kopien aus der Bauakte vom 20.01.2023
- Mieterliste vom 23.01.2023

**zur Verfügung gestellte Unterlagen**

- Baugenehmigung vom 20.09.1962
- Grundrisszeichnungen, Schnitte und Ansichten
- Mieterliste

**Hinweis zu den Unterlagen**

Für die zur Verfügung gestellten Unterlagen wird unterstellt, dass diese richtig sind. Teilweise lagen die zur Verfügung gestellten Unterlagen nur auszugsweise vor oder geben einen länger zurückliegenden Stand wieder.

**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.<sup>1</sup>

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mögliche Wertminderungen auf den Verkehrswert durch vorhandene Bauschäden ohne jegliche Bestandsaufnahme, technische oder chemische Prüfungen und Vorplanung angesetzt sind. Für eine fachgerechte Bauschadensaufnahme mit abschließender 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.

<sup>1</sup> BGH Urteil (1966), in NJW 1968: 150-151.

## Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

## Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist"
- BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022

## Verwendung des Gutachtens

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

## Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 104 Seiten, inklusive 8 Anlagen und 32 Fotos und wurde in 6-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 Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 5,3%; NRW: 7%; Stadt Gelsenkirchen: 14,3% (10/2022)
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%.</p> <p>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.

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

Zum Wertermittlungsstichtag steigen Baufinanzierungszinsen und die Zinsentwicklung ist kaum einzuschätzen. Seit Januar 2022 sind die Finanzierungszinsen bis zum Wertermittlungsstichtag im 10-Jahresbereich um ca. das 3,5-fache gestiegen und stark volatil. Wie die zukünftige Entwicklung verläuft, kann nicht vorhergesagt werden. Fallende Zinsen auf einem Niveau von vor dem Ukrainekrieg sind nicht mehr zu erwarten. Zum Wertermittlungsstichtag steigt die Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt und die Stimmen mehren sich, dass der Immobilienboom vorbei ist. Verschärfend zu den bisherigen Einschnitten verunsichert insbesondere die Energiekrise und die hohen Inflationsraten die Verbraucher. Im Vergleich zum Anfang des Jahres verliert die Corona-Krise immer mehr an Einfluss. Der Immobilienmarkt hat spürbar an Dynamik verloren, ist aber noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die sich jedoch nicht mehr durchsetzen lassen.

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

Die Mietentwicklung wird in vielen Quellen kritisch gesehen. So wird erwartet, dass die Mieten im unteren Bereich stagnieren. Die Neumieten (Median) liegen gemäß Auswertungen der NRW Bank<sup>2</sup> bei 9,30 €/m<sup>2</sup> und für Bestandsimmobilien in der Weitervermietung bei 5,93 €/m<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Quelle [https://www.handelsblatt.com/infografiken/prognos-zukunftsatlas-2022/28715856.html]; aktualisiert am 12.01.2023



## 2.2 Mikrolage Burgstraße

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 Stadt 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:	Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage der Stadtteils Horst . Bis zum Stadtzentrum Buer sind es ca. 6,0 km, bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen-Altstadt ca. 7 km und bis zum Stadtzentrum Essen ca. 10 km.														
Visibilität:	Das Grundstück ist von der Straße Turfstraße aus gut sichtbar.														
Erreichbarkeit:	<p>Das Grundstück ist von der Burgstraße, von der Turfstraße und von dem Josef-Büscher-Platz aus erreichbar.</p> <p>Burgstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, einseitigem Gehweg und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand. Bei der Burgstraße handelt es sich um eine stark zugesperrte kleine Sackgasse, die von Gewerbegebäuden (Autohandel) geprägt wird.</p> <p>Turfstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, ohne Parkmöglichkeiten, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie altem Baumbestand. Mittig der Straße verläuft eine Straßenbahnlinie. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand. Bei der Turfstraße handelt es sich um eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit hoher Frequentierung.</p> <p>Entfernungen:</p> <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td> <td>ca. 4 km (B224)</td> </tr> <tr> <td>- Autobahn</td> <td>ca. 4 km (A42)</td> </tr> <tr> <td>- Bus</td> <td>fußläufig erreichbar</td> </tr> <tr> <td>- U-Bahn</td> <td>fußläufig erreichbar</td> </tr> <tr> <td>- Straßenbahn</td> <td>fußläufig erreichbar</td> </tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td> <td>ca. 7,5 km (Gelsenkirchen HBF)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ca. 11 km (Essen HBF)</td> </tr> </table> <p>Das Grundstück liegt direkt an der Burgstraße. Zeitlich begrenzte Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Die Stellplatzsituation ist begrenzt und ausgelastet, dahingegen ist die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV als gut zu beschreiben.</p> <p><b>Insgesamt normale bis gute innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes mit eingeschränktem Stellplatzangebot.</b></p>	- Bundesstraße	ca. 4 km (B224)	- Autobahn	ca. 4 km (A42)	- Bus	fußläufig erreichbar	- U-Bahn	fußläufig erreichbar	- Straßenbahn	fußläufig erreichbar	- Bahnanschluss	ca. 7,5 km (Gelsenkirchen HBF)		ca. 11 km (Essen HBF)
- Bundesstraße	ca. 4 km (B224)														
- Autobahn	ca. 4 km (A42)														
- Bus	fußläufig erreichbar														
- U-Bahn	fußläufig erreichbar														
- Straßenbahn	fußläufig erreichbar														
- Bahnanschluss	ca. 7,5 km (Gelsenkirchen HBF)														
	ca. 11 km (Essen HBF)														
Umfeld:	Uneinheitliche bzw. heterogene Bebauung bestehend aus Mehrfamilienhäusern und gewerblich genutzten Immobilien. Vorwiegend Wohnnutzung in Gebäuden um 1945 bis 1970 und typischer Stadtzentrumsbesatz für ein Nebenzentrum im Erdgeschoss. Gegenüber auf der anderen Straßenseite der Turfstraße befindet sich Schloss Horst.														

**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 im Stadtteilzentrum von Horst gut zu erreichen. Ein erweitertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in den gut erreichbaren Stadtzentren Buer und Altstadt sowie in Essen.

**Bodenrichtwertniveau:** Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V

gute Lage: 310 €/m<sup>2</sup>

mittlere Lage: 215 €/m<sup>2</sup>

mäßige Lage: 180 €/m<sup>2</sup>

(rd. 15% über den Werten von 2021)

Bodenrichtwert hier 215 €/m<sup>2</sup>

### **Beurteilung**

Insgesamt wird das Umfeld als mittlere immissionsbelastete Wohnlage bewertet.

## 2.3 Grundstück

Flurstück:	325
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit teilweise gewerblich genutztem Erdgeschoss bebaut. Es wird als Vermietungsobjekt genutzt.
Größe:	1.301 m <sup>2</sup> Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück mittlere Breite ca. 38 m, mittlere Tiefe ca. 35 m
Grundstücksausrichtung:	Das Mehrfamilienhaus mit teilweise gewerblich genutztem Erdgeschoss steht zentral auf dem Grundstück. Gartenflächen sind nicht vorhanden.
Bewuchs:	spärlicher Bewuchs
Topografie:	Gefälle zum Josef-Büscher-Platz
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße, jeweils im geringen Umfang, möglich
Störeinflüsse:	Unmittelbar angrenzend verläuft die Turfstraße, eine stark frequentierte innerstädtische Erschließungsstraße mit mittiger Straßenbahnlinie – hierdurch kommt es zu Lärmimmissionen. Des Weiteren befinden sich in der unmittelbaren Nähe gewerbliche Betriebe und ein Stadtteilzentrum. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück mit einem Lärmpegel (tagsüber) von >65, <= 70 dB ausgewiesen <sup>4</sup> . Insbesondere die zur Turfstraße orientierten Räume sind von den Lärm- und Staubimmissionen der Straße betroffen.
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 12.10.2022 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Neuhorst-Horst / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen</li> <li>- einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld</li> </ul> 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 1980er umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

<sup>4</sup> Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 13.01.2023

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 30.09.2022 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete <sup>5</sup> :	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.
<b>Beurteilung</b>	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

---

<sup>5</sup> Quelle: [<https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps> ]; abgerufen am 13.01.2023

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### Bauplanungsrechtlich

**Baurecht:** Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen  
Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 06.10.2022 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.  
Des Weiteren besteht für das Gebiet zwei Fluchtlinienpläne vom 04.05.1906 und vom 17.03.1952. Diese stimmen jedoch nicht mit den örtlichen Gegebenheiten überein.

**Besonderes Städtebaurecht:** Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 06.10.2022 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen. Es liegt auch nicht in einem Bereich, in dem bodenordnenden Maßnahmen oder Entwicklungsmaßnahmen beschlossen worden sind.

**Starkregen:** Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das im Regionalen Flächennutzungsplan als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist. In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Mehrfamilienhauses nicht gekennzeichnet<sup>6</sup>.

### Erschließung

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

### Entwicklungszustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie nach tatsächlichen Eigenschaften baulich nutzbar. Somit besteht baureifes Land (§3 ImmoWertV21).

### Abgabenrechtlich

**Erschließungskosten:** Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 16.11.2022 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.

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

### Bauordnungsrechtlich

**Baugenehmigungen:** Von einer Miteigentümerin wurden die Baugenehmigung und die Architektenpläne zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wurden noch Kopien der örtlichen Bauakte des Bauordnungsamts angefordert. Diese geben weitestgehend den realisierten Stand wieder. Demnach wurde das Mehrfamilienhaus mit teilweise gewerblich genutztem Erdgeschoss genehmigt.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor.

Baugenehmigung (Pläne) Aktenzeichen VI/053/61	vom 20.09.1962
Rohbauabnahme	vom 03.05.1963
Gebrauchsabnahme	vom 12.12.1963

<sup>6</sup> Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN\\_003/index.html?lang=de#/](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/)] abgerufen am 13.01.2023

Die zur Verfügung gestellten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein. Im Bereich des Erdgeschosses wurden Umbaumaßnahmen und Umnutzungen vorgenommen. Hierzu lag keine aktuelle Planung vor.

Eine Prüfung, ob das Gebäude in allen Punkten den aktuellen Anforderungen (Brandschutz/Arbeitsschutz u.a.) entspricht, erfolgte nicht, da dies eine juristische Frage ist und nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Gegenteilige Angaben wurden auch auf Nachfrage bei dem Ortstermin nicht gemacht.

Insgesamt werden die Abweichungen als heilbar beurteilt, wobei es sich hierbei um eine sachverständige Einschätzung handelt. Eine abschließende Klärung, ob die baulichen Veränderungen nachträglich genehmigungsfähig sind oder weitere Kosten auslösen (Stellplatzablöse oder Ähnliches), kann nur mittels einer Bauvoranfrage erfolgen, die nicht Gegenstand der Wertermittlung ist.

**Baulasten:** Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 27.09.2022 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

**Behördliche Beanstandungen:** Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 06.10.2022 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

An dieser Stelle ist jedoch auf den vermutlich nicht genehmigten Umbau des Erdgeschosses hinzuweisen, von dem die Bauaufsichtsbehörde vermutlich keine Kenntnis hat. Weitere Hinweise bezüglich des Arbeitsschutzes, Brandschutzes oder ähnliche betriebs- oder branchenübliche Kontrollen können von hier nicht geprüft werden, da diese nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fallen.

**Beurteilung** Vereinzelt waren im Bereich des Erdgeschosses kleinere Abweichungen zu dem hier vorliegenden Genehmigungsstand erkennbar. Inwieweit dies vom Bauordnungsamt verfolgt werden würde, bzw. zu Sanktionen führen würde, kann von hier nicht beurteilt werden. Insgesamt werden diese Abweichungen im Rahmen der Gutachtenerstellung als untergeordnet und heilbar beurteilt. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Einschätzung des Sachverständigen, die keinerlei rechtliche Bindung hat, da dies eine juristische Frage ist und nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Auf einen besonderen Wertabschlag wird hier verzichtet, da das Bauordnungsamt offensichtlich Kenntnis von diesen Abweichungen hat. In dem Gutachten wird von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt.

## **Baunebenrechtlich**

**Energieausweis:** Zur Bewertung lag ein Energieausweis vom 06.06.2019 vor. Demnach hat dieses Gebäude einen Endenergieverbrauchskennwert von 106,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), was hier mit **D** klassifiziert wird (Skala von A+ (A = Effizienzhaus 40) bis H (G = Einfamilienhaus energetisch nicht wesentlich modernisiert), Spanne A+ bis H). Das Gebäude wird mit Erdgas beheizt. Der Energieausweis wird nur beschrieben jedoch nicht qualitativ bewertet!

Bei der Ortsbesichtigung war ein weitestgehend ursprünglicher Gebäudezustand erkennbar.

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, die eine Verbesserung der Gebäudequalität in Bezug auf den Energiehaushalt bewirken, konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

## 2.5 Privat-rechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuch

**Grundbuch**                      Amtsgericht                      Gelsenkirchen  
    Grundbuch von                      Horst  
    Blatt Nr.                              886  
    letzte Änderung                      vom 13.05.2022, Ausdruck vom 05.09.2022

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

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	12	325	Gebäude- und Freifläche	1.301 m <sup>2</sup>

Dienstbarkeiten als Rechte  
im Bestandsverzeichnis:                      keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer:                      **lfd. Nr. 5:**  
    Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.  
    Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.  
    - zu unterschiedlichen Anteilen

Abt. II - Lasten und  
Beschränkungen:                      **lfd. Nr. 1 - 9**  
    gelöscht

**lfd. Nr. 10**  
    Auf dem 5/12 Anteil Abt. I Nr. 5.1 (...) - Reallast (Geldrente i. H. v. 500,00 DM monatlich) für eine natürliche Person, geb. am 06.04.1924. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 18.05.1998 in der Urkunde Nr. 1106/98 des Notars ..., eingetragen am 14.03.2000.

**lfd. Nr. 11**  
gelöscht

**lfd. Nr. 12**  
Auf dem Anteil Abt. I Nr. 5.1 (...) -Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung eines 3/12 Anteils für eine natürliche Person, geb. am 01.08.1955, eine natürliche Person geb. am 16.01.1961 und eine natürliche Person, geb. am 26.01.1957, zu je 1/3 Anteil. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 18.05. 1998 in der Urkunde Nr. 1106/98 des Notars ..., eingetragen am 16. 03.2000.

**lfd. Nr. 13**  
gelöscht

**lfd. Nr. 14**  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 054/22)

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

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

## 2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Die Wohnungen sind gemäß Auskunft der Hausverwaltung vollständig vermietet. Die Räume im Erdgeschoss werden teilw. gewerblich genutzt.  
Die Mietverträge selbst lagen nicht vor und es wird davon ausgegangen, dass es sich um Standardmietverträge handelt.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 23.09.2022 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.



## 2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	VIII-geschossiges Mehrfamilienhaus mit teilweise gewerblich genutztem Erdgeschoss	
Größe:	2.069,74 m <sup>2</sup> Wohnfläche 138,65 m <sup>2</sup> Nutzfläche 2.208,39 m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	
tatsächliche Nutzung:	Mehrfamilienhaus teilw. mit gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses	
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen	
Baujahr:	Fertigstellung	um 1963
Umbauten/Erweiterungen:	Umbau Erdgeschoss	
Modernisierungen:	<p>Erkennbare Modernisierungen:</p> <p>2019 Austausch des Heizungskessels und Hauptverteilung nn teilw. Austausch der Fenster zu unterschiedlichen Zeitpunkten nn teilw. Wärmedämmverbundsystem</p> <p>Die Modernisierungen haben nur noch minimale Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese überwiegend teilw. schon wieder in die Jahre gekommen sind und im heutigen Marktumfeld als Standard angesehen werden und vom Volumen als untergeordnet zu beurteilen sind.</p> <p>Durchgreifende Modernisierungen, die einheitlich an dem Mehrfamilienhaus durchgeführt wurden, konnten nicht erkannt werden. Modernisierungen fanden im Rahmen von Instandhaltungen statt. Bei einem Mieterwechsel wurden die Wohnungen den aktuellen Anforderungen angepasst, wobei hier auf einen einfachen auf Vermietung ausgelegten Standard abgestellt wurde.</p>	
Instandhaltung:	Das Mehrfamilienhaus wurde im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden durchgeführt.	
Barrierefreiheit:	ein Aufzug ist vorhanden, jedoch nicht rollstuhlgeeignet, Stufen vor der Hauseingangstür	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus mit Laubengängen und Aufzug	
Stellplätze:	2 Garagenstellplätze	
E-Ladesäulen:	keine Ladesäulen	
Aufteilung:	KG:	Abstellen, Technik, Gemeinschaftsräume
	Erdgeschoss:	Wohnen, gewerblich genutzte Räume, Garagen
	I-III Obergeschoss:	jeweils 5 Wohnungen
	IV-VII Obergeschoss:	jeweils 6 Wohnungen
	Dachgeschoss:	Aufzugsraum

## 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 Stahlgeländer und Mipolamhandlauf	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl als flachgeneigtes Satteldach Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht	
Dachabdichtung:	Satteldach -	bituminöse Abklebung
Dachdämmung:	nicht gedämmt	
Regenentwässerung:	innenliegende Entwässerung	
Fassade:	Klinker, Wärmedämmverbundsystem und Faserzementschindeln	

## 2.6.2 Ausbau

Die Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss sind von der Aufteilung und der Grundsubstanz aus dem Baujahr erhalten geblieben. Die Wohnungen wurden teilw. sukzessive bei einem Mieterwechsel den aktuellen Wohnanforderungen angepasst. Sie lassen sich im Wesentlichen in 3 Kategorien unterteilen.

nicht aktualisiert	Diese Wohnungen befinden sich teils in einem ursprünglichen Zustand, sind teils nicht geschmacksneutral von langjährigen Mieter umgestaltet worden. Diese Wohnungen sind in der Form nicht ohne Investitionen auf dem Mietmarkt platzierbar.
Standardwohnungen	Diese Wohnungen wurden vor längerer Zeit überarbeitet und erfüllen zum Wertermittlungsstichtag noch einfache bis normale Anforderungen an Wohnraum. Hier wurden die Bäder ganz oder in Teilen vor längerer Zeit überarbeitet und die Schönheitsreparaturen wurden regelmäßig durchgeführt. Bei einer Neuvermietung wären Investitionen ratsam.
modernisierte Wohnungen	Diese Wohnungen wurden in jüngerer Vergangenheit für eine Vermietung aufgearbeitet. Hier wurden die Bäder modernisiert und die Küchenanschlüsse/Fliesenspiegel auf aktuellen Stand gebracht. Diese Wohnungen sind gut auf dem Mietmarkt platzierbar.
Hinweis	Bei der Ortsbesichtigung konnten nicht alle Wohnungen besichtigt werden. Für die nicht besichtigten Wohnungen wird ein Standard unterstellt, der den Standardwohnungen entspricht.

### 2.6.3 Wohnung einfacher Standard

Haustür:	geschlossenes ursprüngliches Türblatt in einem bauzeittypischen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem älteren aber funktionalen Zustand
Boden:	Fliesen, Teppich, PVC in einer einfachen Qualität und einem teils abgenutzten Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich in einer einfachen Qualität und einem teils in die Jahre gekommenen Zustand
Decke:	tapeziert und Anstrich, Paneele in einer einfachen Qualität und einem in die Jahre gekommenen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer einfachen bis mittleren Qualität
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Wanne oder Dusche (nachgerüstet), Stand-WC mit Aufsatzspülkasten oder Stand-WC mit Druckspülung, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer einfachen Qualität und einem teils in die Jahre gekommenen Zustand
Küche:	E-Herd, Wandarmatur oder Anschlüsse im Schrankbereich in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem nicht zeitgemäßen Standard
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Zustand
Warmwasser:	dezentral über Durchlauferhitzer, Untertischgerät
Elektroinstallation:	Elektro-Unterverteilung ursprünglich mit wenigen Sicherungsautomaten und kein FI-Schalter; bauzeittypische Anzahl an Steckdosen; bauzeittypische Anzahl an Lichtauslässen, Unterputzinstallation in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand

### 2.6.4 Standardwohnungen

Haustür:	geschlossenes ursprüngliches Türblatt in einem bauzeittypischen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem älteren aber funktionalen Zustand
Boden:	Fliesen, Laminat, Teppich, PVC in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem normalen Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, tapeziert/Dekor, geputzt und Anstrich, Fliesen im Nassbereich in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem normalen Zustand
Decke:	tapeziert und Anstrich, geputzt/gespachtelt und Anstrich in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem gepflegten Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer einfachen bis mittleren Qualität
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Wanne oder Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem normalen/gepflegten Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herd in einer mittleren Qualität und einem normalen/gepflegten Zustand
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen/gepflegten Zustand
Warmwasser:	dezentral über Durchlauferhitzer, Untertischgerät
Elektroinstallation:	Elektro-Unterverteilung ursprünglich mit wenigen Sicherungsautomaten und kein FI-Schalter; bauzeittypische Anzahl an Steckdosen; bauzeittypische Anzahl an Lichtauslässen, Unterputzinstallation in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand

## 2.6.5 modernisierte Wohnungen

Haustür:	geschlossenes ursprüngliches Türblatt in einem bauzeittypischen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem älteren aber funktionalen Zustand
Boden:	Fliesen, Laminat, Vinyl in einer mittleren Qualität und einem guten Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, tapeziert/Dekor, geputzt und Anstrich, Fliesen im Nassbereich in einer guten bis mittleren Qualität und einem guten Zustand
Decke:	tapeziert und Anstrich, geputzt/gespachtelt und Anstrich in einer mittleren Qualität und einem guten Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer guten bis mittleren Qualität und einem guten Zustand
<b>Sanitäre Ausstattung</b>	
Bad:	Wanne oder Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten oder wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem modernisierten Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herd in einer mittleren Qualität und einem guten Zustand
<b>Technische Ausstattung</b>	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen/gepflegten Zustand
Warmwasser:	dezentral über Durchlauferhitzer, Untertischgerät
Elektroinstallation:	Elektro-Unterverteilung erneuert, normale bis überdurchschnittliche Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen, Unterputzinstallation in einem normalen Zustand

### Treppenhaus/Kellergeschoss

Haustür:	Holzrahmentür aus der Bauzeit in einem abgenutzten Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Holzfenster mit Einfachverglasung, Stahlfenster mit Einfachverglasung in einem bauzeittypischen Zustand
Boden:	Fliesen, Kunststein, Estrich in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich, Fugenglattstrich, mit Anstrich in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Decke:	geputzt/gespachtelt und Anstrich, Beton/schalerein und entgratet in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzlattentüren in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand

### Technische Anlagen

Energieträger:	Gas (Heizung), Strom Warmwasser
Heizungsanlage:	zentraler Heizkessel modernisiert 2019 Gemäß des Übertragungsvertrags vom 18.05.1998 stand die Heizungsanlage im Eigentum der Stadtwerke Gelsenkirchen. Die Heizungsanlage ist zwischenzeitlich ausgetauscht worden. Hinweise, dass die neue Heizungsanlage nicht zu dem Mehrfamilienhaus gehört, konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Diesbezügliche Schilder gab es an dem Heizkessel oder im Heizungsraum nicht, und hier wird davon ausgegangen, dass der Heizkessel zu dem Mehrfamilienhaus gehört.
Abwasseranschlüsse im KG	Im Kellergeschoss befinden sich Abwasseranschlüsse bzw. ein Bodeneinlauf. Hier besteht die Gefahr, dass es bei einem Starkregen zu einem Rückstau kommen kann und Schmutzwasser in das Kellergeschoss eindringen könnte, sofern keine Hebeanlage oder Rückstauklappen eingebaut sind. Eine Hebeanlage oder Rückstauklappen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

## 2.6.6 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.	
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung
		– Erdkabelanschluss
		– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung
		– Anschluss an die Telekommunikation/Glasfaser
		– Anschluss an das Kabelfernsehen
Freiflächen:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonplatten und Asphalt befestigt. Die geringen verbleibenden Flächen sind mit Gestaltungsgrün bepflanzt. Die Freiflächen bieten keine Aufenthaltsqualität. Gemäß den eingeholten Unterlagen des Bauordnungsamtes wurden bei der Errichtung des Gebäudes 3 Öltanks je 16.000 Liter im Erdreich zur Turfstraße verbaut. Ob diese Öltanks noch im Erdreich sind oder ob diese zwischenzeitlich ausgebaut wurden, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Von hier erfolgt nur der Hinweis.	

## 2.6.7 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	<p>Die notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden durchgeführt. Partiiell wurden einzelne Wohnungen oder einzelne Räume in den Wohnungen den aktuellen Anforderungen an Mietraum angepasst. Nennenswerte Modernisierungen oder durchgreifende Sanierungen, die eine Verbesserung der Gebäudequalität bewirken, wurden bis auf den Austausch des Heizkessels nicht durchgeführt. Das Mehrfamilienhaus wirkt insgesamt gepflegt, aber in Teilen in die Jahre gekommen.</p> <p>Neben mehreren kleineren Instandsetzungsmaßnahmen waren folgende Schäden bei der Ortsbesichtigung erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Außenanlagen teils abgesackt</li> <li>- defekte Treppe zu der Wohnung Erdgeschoss</li> <li>- veraltete und nicht mehr dem Standard entsprechende Hauseingangstüren und Türen zu den Laubengängen</li> <li>- vereinzelt Investitionsbedarf in den Wohnungen</li> <li>- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt und deutliche individualisierte Innenausstattung</li> <li>- nicht ausreichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch</li> <li>- Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss</li> </ul> <p>Hier wird nochmals darauf verwiesen, dass bei der Ortsbesichtigung nicht alle Wohnungen besichtigt werden konnten, und dass in den nicht besichtigten Wohnungen weitere Schäden vorhanden sein könnten.</p> <p>Zusammenfassend ist ein weitestgehend bauzeittypischer Zustand erkennbar gewesen.</p> <p>Um das Gebäude über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können, sind Investitionen erforderlich, die bei der Wertermittlung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale reduziert (Vorteilsausgleich „neu für alt“) berücksichtigt werden.</p> <p>Diese unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angesetzte Pauschale berücksichtigt einen Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig.</p>	
------------------	--	--

**Schadstoffe in den Baustoffen:** Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich 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, waren bei der Ortsbesichtigung bis auf eine Teildämmung der Fassade nicht erkennbar. Dies ist jedoch schon länger zurückliegend und die Dämmstärke von ca. 7,5 cm bzw. 12,5 cm entspricht nicht mehr dem aktuellen Standard und ist auch nicht vollständig aufgebracht worden.

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

Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen bis leicht besser als bauzeittypischen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

**Drittverwendungsfähigkeit:** Das mit einem Mehrfamilienhaus mit teilweise gewerblich genutztem Erdgeschoss bebaute Grundstück und die Lage sind vorwiegend für eine Wohnnutzung geeignet. Im Rahmen einer Wohnnutzung ist eine normale Drittverwendungsfähigkeit möglich. Die Nutzung des Erdgeschosses als Praxis ist ebenfalls marktgerecht. Die vorhandene Nutzung entspricht der nachhaltigen Nutzung.

## **Beurteilung**

Es handelt sich um ein Wohnhaus aus den 1960er Jahren in einer bauzeittypischen Architektursprache. Die bauzeittypischen Fassadenelemente wie die Zementfaserschindeln und die Formensprache sind aus der Mode gekommen.

Das zentrale Treppenhaus mit Aufzug erschließt je Regelgeschoss eine Wohnung und zwei Laubengänge, von den jeweils zwei bzw. drei Wohnungen erschlossen werden. Die Anzahl der Wohnungen je Geschoss erhöht sich ab dem 4. Obergeschoss von 5 Wohnungen auf 6 Wohnungen.

Die Grundrisse sind funktional und die Räume werden jeweils von einem zentralen Flur erschlossen. Für heutige Verhältnisse sind die Wohnungen im Wesentlichen für einen Zweipersonenhaushalt bzw. die Appartements für eine Person geeignet.

Die Ausstattung ist in einigen Wohnungen überwiegend oder teilweise modernisiert worden, teilweise in die Jahre gekommen. Eine durchgreifende Überarbeitung der Innenausstattung fand nicht statt, vielmehr wurden einzelne Wohnungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten überarbeitet und den jeweiligen Anforderungen angepasst. Hierbei wurde überwiegend auf einfache Baumaterialien für einen einfachen bis normalen Vermietungsstandard zurückgegriffen.

Insgesamt handelt es sich um ein überwiegend bauzeittypisches, zweckmäßiges und einfach gestaltetes Mehrfamilienhaus mit teilweise gewerblich genutztem Erdgeschoss.

## 2.7 Flächen- und Massenangaben

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

**Grundstück** **1.301 m<sup>2</sup>**

### 2.7.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, welche mit dem Baubestand (soweit möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbeachtung abgeglichen wurden. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen. Auskragende Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, bleiben unberücksichtigt, hingegen werden eingerückte Loggien hinzugerechnet.

Die BGF wird auf Basis der zur Verfügung gestellten Pläne zum Bauantrag berechnet.

#### Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss	19,24 m x	11,87 m =	228 m <sup>2</sup>
	10,45 m x	-0,37 m =	-4 m <sup>2</sup>
	2,62 m x	1,25 m =	3 m <sup>2</sup>
	1,62 m x	1,39 m =	2 m <sup>2</sup>
	14,87 m x	10,37 m =	154 m <sup>2</sup>
	4,12 m x	1,50 m =	6 m <sup>2</sup>
Summe Kellergeschoss			389 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	19,62 m x	13,37 m =	262 m <sup>2</sup>
	14,87 m x	13,37 m =	199 m <sup>2</sup>
Summe Erdgeschoss			461 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss wie Erdgeschoss		461 m <sup>2</sup> =	461 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss wie Erdgeschoss		461 m <sup>2</sup> =	461 m <sup>2</sup>
3. Obergeschoss wie Erdgeschoss		461 m <sup>2</sup> =	461 m <sup>2</sup>
4. Obergeschoss wie Erdgeschoss		461 m <sup>2</sup> =	461 m <sup>2</sup>
5. Obergeschoss wie Erdgeschoss		461 m <sup>2</sup> =	461 m <sup>2</sup>
6. Obergeschoss wie Erdgeschoss		461 m <sup>2</sup> =	461 m <sup>2</sup>
7. Obergeschoss wie Erdgeschoss		461 m <sup>2</sup> =	461 m <sup>2</sup>
Summe 1. bis 7. Obergeschoss			3.227 m <sup>2</sup>
Technikgeschoss	3,75 m x	5,00 m =	19 m <sup>2</sup>
	1,70 m x	5,00 m =	9 m <sup>2</sup>
Summe Technikgeschoss			28 m <sup>2</sup>
<b>Summe BGF gesamt</b>			<b>4.105 m<sup>2</sup></b>

## 2.7.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

### Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	389 m <sup>2</sup>	x 0,00	= 0 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	461 m <sup>2</sup>	x 1,00	= 461 m <sup>2</sup>
1. bis 7. Obergeschoss	3.227 m <sup>2</sup>	x 1,00	= 3.227 m <sup>2</sup>
Technikgeschoss	28 m <sup>2</sup>	x 0,00	= 0 m <sup>2</sup>
			3.688 m <sup>2</sup> / 1.301 m <sup>2</sup> = 2,8

### 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.

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 Wohn-/Nutzfläche

Ein örtliches Flächenaufmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohn-/Nutzfläche geringfügig abweichen. Ein vollständiges Aufmaß der Wohn-/Nutzfläche war wegen des eingeschränkten Umfangs bei der Ortsbesichtigung nicht möglich und ist auch bei großen Mehrfamilienhäusern nicht üblich. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden.

Die Wohnflächen werden aus der Mieterliste übernommen, da auf dieser Basis auch die Mietverträge geschlossen wurden.

Wohnfläche Erdgeschoss bis 7. Obergeschoss	2.069,74 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche Erdgeschoss	138,65 m <sup>2</sup>
Gesamte Wohn-/Nutzfläche	2.208,39 m <sup>2</sup>

Für die weiteren Berechnungen wird die Wohn-/Nutzfläche auf 1 m<sup>2</sup> gerundet.

### 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.



## Wohn-/Nutzflächenfaktoren

Mit den Wohn-/Nutzflächenfaktoren kann die Wohn-/Nutzfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden.

Wohn-/Nutzflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl (Wfl.+ Nfl.) / BGF =  $(2.208 \text{ m}^2 / 4.105 \text{ m}^2)$  0,54

Wohn-/Nutzflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl (Wfl. + Nfl.) / GF =  $(2.208 \text{ m}^2 / 3.716 \text{ m}^2)$  0,59

Die Wohn-/Nutzflächenfaktoren liegen im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Aufgrund des hohen Anteils an Laubengängen und Balkonen, die voll in die Berechnung der BGF einfließen, jedoch gar nicht oder nur zu einem reduzierten Ansatz in die Wohnflächenberechnung, können sie dennoch als plausibel angesehen werden, sind jedoch als ineffizient zu beurteilen.

## 2.7.4 Anzahl der Stellplätze

### Anzahl der Stellplätze

---

Stellplätze in der Garage	2 Stk
---------------------------	-------

Vor dem Wohnhaus sind noch offene Stellplätze vorhanden, deren genaue Anzahl nicht bekannt ist und für die keine Miete erzielt wird. In der eingeholten Mieterliste sind die Stellplätze nicht aufgeführt. Augenscheinlich sind diese frei verfügbar. In der Bewertung bleiben diese Stellplätze sowohl hinsichtlich möglicher Mieterträge als auch bei den Bewirtschaftungskosten außen vor.

## 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.

Dabei ist es im Allgemeinen so, dass gut instandgehaltene Objekte eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien.

### Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Mehrfamilienhäuser als Alternative
- gesuchte Assetklasse für Investoren
- Vollvermietung
- zentrale Lage

### Schwächen:

- in der Analyse wurde das Umfeld als mittlere immissionsbelastete Wohnlage bewertet
- keine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück möglich in einer beengten Stellplatzsituation
- Ineffiziente Wohn-/Nutzflächenfaktoren

### Chancen:

- Anlage auf das generelle spekulative steigende Wertniveau von Immobilien
- langfristige sichere Anlage mit akzeptablen Renditeerwartungen
- langfristige Altersabsicherung

### Bedrohungen:

- beginnende Befürchtungen vor einer Rezession
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten
- veralteter Genehmigungsstand und zwischenzeitliche Umbauten im Erdgeschoss, die nicht dokumentiert sind
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungsstichtag stark steigende Baupreise und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- steigende Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag
- die Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus erfüllen nur einfache Anforderungen an Wohnraum mit dem dementsprechend zu erwartenden Mietzins

### Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene 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.<sup>7</sup>

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 (ImmoWertV21) als allgemeingültige Bewertungsregeln in Deutschland zu berücksichtigen.

Nach § 6 ImmoWertV21 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 ImmoWertV21). 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 ImmoWertV21).

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 ImmoWertV21).

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 ImmoWertV21). Hierzu sind verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, welche aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind. Hierbei ist die Modellkonformität zu beachten (§10 ImmoWertV21). 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 ImmoWertV21), soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren noch nicht berücksichtigt sind.

---

<sup>7</sup> § 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 erzielende Ertrag 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 2022<sup>8</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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

<sup>8</sup> Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 71

### 3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Ertragswertmodell<sup>9</sup> pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 1<sup>10</sup> ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben.

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

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

Das Gebäude wurde um 1963 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 59 Jahren.

Modernisierungspunkte (auch Teilpunkte) werden nach den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung und nach fiktiv unterstellter Modernisierung sachverständig vergeben für

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung - Modernisierung fiktiv unterstellt
- Modernisierung der Heizungsanlage – Erneuerung des Heizkessels
- Wärmedämmung der Außenwände - im geringen Umfang
- Modernisierung von Bädern - im geringen Umfang

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein Zustand mit kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2 - 5 Punkte) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 59 Jahren wird gemäß der Anlage 1 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 55 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1967, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

#### Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2022
Baujahr	1963
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	55 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre

<sup>9</sup> Die Gesamtnutzungsdauer des Ertragswertmodells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

<sup>10</sup> Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

### 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.

<b>Grundstück</b>				Größe
Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	
1	12	325	Gebäude- und Freifläche	1.301 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>				<b>1.301 m<sup>2</sup></b>
<b>Bodenrichtwert</b>				<b>215 €/m<sup>2</sup></b>
Anpassung über Umrechnungskoeffizienten WertR 06 (Anlage 11 - alte Fassung)				
Koeffizient Richtwertgrundstück			1,0 =	1,00
Koeffizient Bewertungsgrundstück			2,8 =	1,76
Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )			215 €/m <sup>2</sup> x	1,76 / 1,00 =
<b>Bodenwertansatz (€/m<sup>2</sup>) gerundet</b>				<b>378 €/m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil			1.301 m <sup>2</sup>	
Bodenwertansatz			378 €/m <sup>2</sup>	
			378 €/m <sup>2</sup> x	1.301 m <sup>2</sup> =
Rundung				222 €
<b>Bodenwert (rentierlicher Anteil)</b>				<b>492.000 €</b>

#### BEGRÜNDUNG

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

##### Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45899
Ortsteil	Horst
Bodenrichtwertnummer	1936200
Bodenrichtwert	215 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022

##### Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	III
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	Schmalhorststraße/An der Rennbahn

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 (GFZ) angepasst. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Bedingt durch die Anpassung an die GFZ wird auch die abweichende Geschosszahl ausreichend berücksichtigt. Der Anpassungsbetrag wird in der Bodenwertberechnung auf 1 €/m<sup>2</sup> gerundet.

### 3.3 Ertragswertermittlung

#### 3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten						
Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
			Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
1 OG rechts außen	W	63,17 m <sup>2</sup>	4,73 €/m <sup>2</sup>	299,00 €	4,73 €/m <sup>2</sup>	299,00 €
1 OG rechts mitte	W	58,94 m <sup>2</sup>	5,23 €/m <sup>2</sup>	308,00 €	5,23 €/m <sup>2</sup>	308,00 €
1 OG mitte	W	38,22 m <sup>2</sup>	4,97 €/m <sup>2</sup>	190,00 €	4,97 €/m <sup>2</sup>	190,00 €
1 OG links mitte	W	57,08 m <sup>2</sup>	4,91 €/m <sup>2</sup>	280,00 €	4,91 €/m <sup>2</sup>	280,00 €
1 OG links außen	W	64,72 m <sup>2</sup>	4,57 €/m <sup>2</sup>	296,00 €	4,57 €/m <sup>2</sup>	296,00 €
2 OG rechts außen	W	63,17 m <sup>2</sup>	4,99 €/m <sup>2</sup>	315,00 €	4,99 €/m <sup>2</sup>	315,00 €
2 OG rechts mitte	W	58,94 m <sup>2</sup>	5,21 €/m <sup>2</sup>	307,00 €	5,21 €/m <sup>2</sup>	307,00 €
2 OG mitte	W	38,22 m <sup>2</sup>	5,60 €/m <sup>2</sup>	214,00 €	5,60 €/m <sup>2</sup>	214,00 €
2 OG links mitte	W	57,08 m <sup>2</sup>	4,63 €/m <sup>2</sup>	264,00 €	4,63 €/m <sup>2</sup>	264,00 €
2 OG links außen	W	64,72 m <sup>2</sup>	4,57 €/m <sup>2</sup>	296,00 €	4,57 €/m <sup>2</sup>	296,00 €
3 OG rechts außen	W	63,17 m <sup>2</sup>	5,22 €/m <sup>2</sup>	330,00 €	5,22 €/m <sup>2</sup>	330,00 €
3 OG rechts mitte	W	58,94 m <sup>2</sup>	4,56 €/m <sup>2</sup>	269,00 €	4,56 €/m <sup>2</sup>	269,00 €
3 OG links mitte	W	57,08 m <sup>2</sup>	5,26 €/m <sup>2</sup>	300,00 €	5,26 €/m <sup>2</sup>	300,00 €
3 OG links außen	W	64,72 m <sup>2</sup>	5,02 €/m <sup>2</sup>	325,00 €	5,02 €/m <sup>2</sup>	325,00 €
3 OG mitte	W	38,22 m <sup>2</sup>	5,34 €/m <sup>2</sup>	204,00 €	5,34 €/m <sup>2</sup>	204,00 €
4 OG rechts außen	W	47,13 m <sup>2</sup>	5,79 €/m <sup>2</sup>	273,00 €	5,79 €/m <sup>2</sup>	273,00 €
4 OG rechts mitte	W	39,87 m <sup>2</sup>	4,69 €/m <sup>2</sup>	187,00 €	4,69 €/m <sup>2</sup>	187,00 €
4 OG rechts mitte	W	35,62 m <sup>2</sup>	5,33 €/m <sup>2</sup>	190,00 €	5,33 €/m <sup>2</sup>	190,00 €
4 OG mitte	W	37,64 m <sup>2</sup>	4,84 €/m <sup>2</sup>	182,00 €	4,84 €/m <sup>2</sup>	182,00 €
4 OG links mitte	W	57,08 m <sup>2</sup>	5,26 €/m <sup>2</sup>	300,00 €	5,26 €/m <sup>2</sup>	300,00 €
4 OG links außen	W	64,72 m <sup>2</sup>	4,57 €/m <sup>2</sup>	296,00 €	4,57 €/m <sup>2</sup>	296,00 €
5 OG rechts außen	W	47,13 m <sup>2</sup>	4,84 €/m <sup>2</sup>	228,00 €	4,84 €/m <sup>2</sup>	228,00 €
5 OG rechts mitte	W	39,87 m <sup>2</sup>	4,82 €/m <sup>2</sup>	192,00 €	4,82 €/m <sup>2</sup>	192,00 €
5 OG rechts mitte	W	35,62 m <sup>2</sup>	5,59 €/m <sup>2</sup>	199,00 €	5,59 €/m <sup>2</sup>	199,00 €
5 OG mitte	W	37,64 m <sup>2</sup>	5,05 €/m <sup>2</sup>	190,00 €	5,05 €/m <sup>2</sup>	190,00 €
5 OG links mitte	W	57,08 m <sup>2</sup>	5,26 €/m <sup>2</sup>	300,00 €	5,26 €/m <sup>2</sup>	300,00 €
5 OG links außen	W	64,72 m <sup>2</sup>	5,53 €/m <sup>2</sup>	358,00 €	5,53 €/m <sup>2</sup>	358,00 €
6 OG rechts außen	W	47,13 m <sup>2</sup>	4,99 €/m <sup>2</sup>	235,00 €	4,99 €/m <sup>2</sup>	235,00 €
6 OG rechts mitte	W	35,62 m <sup>2</sup>	5,33 €/m <sup>2</sup>	190,00 €	5,33 €/m <sup>2</sup>	190,00 €
6 OG rechts mitte	W	39,87 m <sup>2</sup>	4,82 €/m <sup>2</sup>	192,00 €	4,82 €/m <sup>2</sup>	192,00 €
6 OG mitte	W	37,64 m <sup>2</sup>	5,45 €/m <sup>2</sup>	205,00 €	5,45 €/m <sup>2</sup>	205,00 €
6 OG links mitte	W	57,08 m <sup>2</sup>	5,26 €/m <sup>2</sup>	300,00 €	5,26 €/m <sup>2</sup>	300,00 €
6 OG links außen	W	64,72 m <sup>2</sup>	4,94 €/m <sup>2</sup>	320,00 €	4,94 €/m <sup>2</sup>	320,00 €
7 OG rechts außen	W	47,13 m <sup>2</sup>	5,33 €/m <sup>2</sup>	251,00 €	5,33 €/m <sup>2</sup>	251,00 €
7 OG rechts mitte	W	39,87 m <sup>2</sup>	5,59 €/m <sup>2</sup>	223,00 €	5,59 €/m <sup>2</sup>	223,00 €
7 OG rechts mitte	W	35,62 m <sup>2</sup>	5,33 €/m <sup>2</sup>	190,00 €	5,33 €/m <sup>2</sup>	190,00 €
7 OG mitte	W	37,64 m <sup>2</sup>	5,05 €/m <sup>2</sup>	190,00 €	5,05 €/m <sup>2</sup>	190,00 €
7 OG links mitte	W	57,08 m <sup>2</sup>	5,39 €/m <sup>2</sup>	307,50 €	5,39 €/m <sup>2</sup>	307,50 €
7 OG links außen	W	64,72 m <sup>2</sup>	5,22 €/m <sup>2</sup>	338,00 €	5,22 €/m <sup>2</sup>	338,00 €
EG links	W	95,11 m <sup>2</sup>	5,23 €/m <sup>2</sup>	497,00 €	5,23 €/m <sup>2</sup>	497,00 €
EG rechts	G	138,65 m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	1.040,00 €	7,50 €/m <sup>2</sup>	1.040,00 €
		<b>2.208,39 m<sup>2</sup></b>	<b>ø 5,24 €/m<sup>2</sup></b>	<b>11.570,50 €</b>	<b>ø 5,24 €/m<sup>2</sup></b>	<b>11.570,50 €</b>

**Stellplätze**

Art des Stellplatzes	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Anzahl	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Stellplätze in der Garage	GA	2 Stk	30,00 €/St	60,00 €	40,00 €/St	80,00 €
		<b>2 Stk</b>	<b>ø 30,00 €/St</b>	<b>60,00 €</b>	<b>ø 40,00 €/St</b>	<b>80,00 €</b>

**Zusammenfassung der Mieterliste**

marktübliche Mieterträge Wohnen	10.530,50 €
marktübliche Mieterträge Gewerbe	1.040,00 €
marktübliche Mieterträge Garagen	80,00 €
<b>marktübliche Mieterträge monatlich gesamt</b>	<b>11.650,50 €</b>

**marktüblicher jährlicher Rohertrag 11.650,50 € x 12** **rd. 139.806 €**

**BEGRÜNDUNGEN****Rohrertrag**

Der maßgebliche Rohrertrag 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.

Gewerbliche Mietverträge:

Hierbei ist anzumerken, dass Mieten grundsätzlich keine punktgenauen Werte darstellen, sondern vielmehr in einer Spanne liegen, dessen Streuung nicht auf bestimmte Parameter zurückzuführen ist. Dies resultiert aus der Preisbildung am freien Markt sowie auf den jeweiligen Verhandlungserfolgen der Vertragsparteien.

**Tatsächliche Mieten**

Die vereinbarten Wohnungsmieten liegen im Durchschnitt bei 5,04 €/m<sup>2</sup> in einer Spanne von 4,56 €/m<sup>2</sup> bis 5,79 €/m<sup>2</sup>. Die Streuung liegt hierbei unter Berücksichtigung der Wohnungsgrößen und der Lage der Wohnungen mit 15% in einer üblichen Spanne



## Tabellenmietpiegel Stadt Gelsenkirchen

In der Analyse wurde das Umfeld als mittlere immissionsbelastete 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. Bei der Ortsbesichtigung konnten nicht alle Wohnungen besichtigt werden. Es wurde ein repräsentativer Querschnitt besichtigt. Aus diesem Grund wird hier eine marktübliche Miete ermittelt, die als durchschnittliche Miete zwischen den geringfügig besser ausgestatteten Wohnungen und den Wohnungen mit geringfügig schlechteren Ausstattungsmerkmalen vermitteln soll. Da überwiegend innenliegende Bäder vorhanden sind, wird ein Abschlag für ein innenliegendes Bad vorgenommen.

---

 Gruppe IV Baujahresklasse 1966 - 1981
 

---

Wohnungsgröße A bis 40 m<sup>2</sup>

Spanne / Mittelwert		5,45 €/m <sup>2</sup> - 6,85 €/m <sup>2</sup> / <b>6,15 €/m<sup>2</sup></b>
Aufzug vorhanden		+0,11 €/m <sup>2</sup>
innenliegendes Bad		<u>- 0,17 €/m<sup>2</sup></u>
Basiswert		6,09 €/m <sup>2</sup>
1. bis 2. Obergeschoss	+/- 0,00 €/m <sup>2</sup> = 6,09 €/m <sup>2</sup>	gerundet auf 0,05 €/m <sup>2</sup> <b>6,10 €/m<sup>2</sup></b>
3. bis 4. Obergeschoss	- 0,12 €/m <sup>2</sup> = 5,97 €/m <sup>2</sup>	gerundet auf 0,05 €/m <sup>2</sup> <b>6,00 €/m<sup>2</sup></b>
ab dem 5. Obergeschoss	- 0,15 €/m <sup>2</sup> = 5,94 €/m <sup>2</sup>	gerundet auf 0,05 €/m <sup>2</sup> <b>5,95 €/m<sup>2</sup></b>

Wohnungsgröße B 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup>

Spanne / Mittelwert		5,58 €/m <sup>2</sup> - 6,52 €/m <sup>2</sup> / <b>6,05 €/m<sup>2</sup></b>
Aufzug vorhanden		+0,11 €/m <sup>2</sup>
innenliegendes Bad		<u>- 0,17 €/m<sup>2</sup></u>
Basiswert		5,99 €/m <sup>2</sup>
1. bis 2. Obergeschoss	+/- 0,00 €/m <sup>2</sup> = 5,99 €/m <sup>2</sup>	gerundet auf 0,05 €/m <sup>2</sup> <b>6,00 €/m<sup>2</sup></b>
3. bis 4. Obergeschoss	- 0,12 €/m <sup>2</sup> = 5,87 €/m <sup>2</sup>	gerundet auf 0,05 €/m <sup>2</sup> <b>5,90 €/m<sup>2</sup></b>
ab dem 5. Obergeschoss	- 0,15 €/m <sup>2</sup> = 5,84 €/m <sup>2</sup>	gerundet auf 0,05 €/m <sup>2</sup> <b>5,85 €/m<sup>2</sup></b>

Wohnungsgröße C 60 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup>

Spanne / Mittelwert		5,37 €/m <sup>2</sup> - 6,13 €/m <sup>2</sup> / <b>5,75 €/m<sup>2</sup></b>
Aufzug vorhanden		+0,11 €/m <sup>2</sup>
innenliegendes Bad		<u>- 0,17 €/m<sup>2</sup></u>
Basiswert		5,69 €/m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	+ 0,04 €/m <sup>2</sup> = 5,73 €/m <sup>2</sup>	gerundet auf 0,05 €/m <sup>2</sup> <b>5,75 €/m<sup>2</sup></b>
1. bis 2. Obergeschoss	+/- 0,00 €/m <sup>2</sup> = 5,69 €/m <sup>2</sup>	gerundet auf 0,05 €/m <sup>2</sup> <b>5,70 €/m<sup>2</sup></b>
3. bis 4. Obergeschoss	- 0,12 €/m <sup>2</sup> = 5,57 €/m <sup>2</sup>	gerundet auf 0,05 €/m <sup>2</sup> <b>5,60 €/m<sup>2</sup></b>
ab dem 5. Obergeschoss	- 0,15 €/m <sup>2</sup> = 5,54 €/m <sup>2</sup>	gerundet auf 0,05 €/m <sup>2</sup> <b>5,55 €/m<sup>2</sup></b>

**Angebotsmieten** (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hier bei von 52 m<sup>2</sup> bis 64 m<sup>2</sup> und die Mietspanne beträgt nach Eliminierung der Ausreißer von 5,38 €/m<sup>2</sup> bis 6,51 €/m<sup>2</sup> im Mittel bei 6,05 €/m<sup>2</sup>.

Des Weiteren konnte aufgrund des umfangreichen Angebotes die Baualtersklasse auf 1950 bis 1970 eingegrenzt werden.

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.

Mittlere Angebotsmiete **6,05 €/m<sup>2</sup>**

### **Angesetzte Mieten/marktübliche Miete**

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die vereinbarte Miete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Die vereinbarten Nettokaltmieten liegen teils deutlich unter den Mieten nach dem Mietspiegel. Die Gründe hierfür sind nicht bekannt. Möglicherweise wurden die Mieten schon seit längerem nicht den aktuellen Verhältnissen angepasst. Das ein gewisses Mietsteigerungspotenzial besteht wird in der Wertermittlung berücksichtigt.

Auf Grund des großen Angebots an Mietwohnungen in der Stadt Gelsenkirchen besteht die Gefahr, dass bei einer deutlichen Mieterhöhung der Mietvertrag gekündigt wird und die Wohnung leer steht.

Marktübliche Miete                      entspricht    **der vereinbarten Miete**

### **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. Weiter ist zu berücksichtigen, dass gewerbliche Mietverträge weitestgehend frei verhandelbar sind, soweit diese nicht sittenwidrig sind.

### 3.3.2 Ertragswertberechnung

<b>jährlicher Rohertrag</b>				<b>139.806 €</b>
<hr/>				
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
<b>Instandhaltung</b>				
Wohnflächen	2.070 m <sup>2</sup> x	12,20 €/m <sup>2</sup> =	25.254 €	
gewerbliche Flächen (100%)	139 m <sup>2</sup> x	12,20 €/m <sup>2</sup> =	1.696 €	
Garagen	2 Stk x	72,30 €/St =	145 €	
				<u>27.095 €</u>
<b>Verwaltung</b>				
Wohnflächen	31 WE x	312 €/WE =	9.672 €	
gewerbliche Flächen	3,00% von	2.280 € =	68 €	
Garagen	2 Stk x	41,00 €/St =	82 €	
				<u>9.822 €</u>
<b>Mietausfallwagnis</b>				
Wohnflächen	2,00% von	126.366 € =	2.527 €	
gewerbliche Flächen	4,00% von	12.480 € =	499 €	
Garagen	2,00% von	960 € =	19 €	
				<u>3.045 €</u>
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten</b>				<b>- 39.962 €</b>
entspricht ca. 29% des jährlichen Rohertrages				
<hr/>				
<b>jährlicher Reinertrag</b>				<b>99.844 €</b>
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	5,50% von	492.000 €	=	- 27.060 €
<b>jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>72.784 €</b>
<hr/>				
Barwertfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 5,50% = 13,41				
Ertrag der baulichen Anlagen		72.784 € x	13,41 =	976.033 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				492.000 €
Zwischensumme				1.468.033 €
Rundung				- 33 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>				<b>1.468.000 €</b>
<hr/>				
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von	1.468.000 €	=	0 €
<b>vorläufiger marktangepasster Ertragswert</b>				<b>1.468.000 €</b>
<hr/>				

## BEGRÜNDUNGEN

### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind für den Eigentümer regelmäßig anfallende Kosten, die notwendig sind, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objektes zu gewährleisten. Bei den maßgeblichen Bewirtschaftungskosten im Rahmen des Ertragswertmodells handelt es sich um Kosten, die mit ihrem langfristigen Durchschnittswert berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Kosten können hiervon deutlich abweichen, da sie aufgrund von unregelmäßig durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen großen jährlichen Schwankungen unterworfen sind. Gemäß Ertragswertmodell werden diese nach der ImmoWertV21 Anlage 3 angesetzt. Im Bereich der Stellplätze wurden ergänzende Angaben zu den Werten der ImmoWertV21 angegeben.

Instandhaltungskosten	Wfl. und Nfl. (auf 1 m <sup>2</sup> gerundet)	<b>12,20 €/m<sup>2</sup></b>
	Garagen	<b>72,30 €/Stk</b>
Verwaltungskosten	Wohnung	<b>312 €/Stk</b>
	Gewerbe vom Jahresrohertrag	<b>3%</b>
	Garagen	<b>41 €/Stk</b>
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	<b>2%</b>
	Gewerbe vom Jahresrohertrag	<b>4%</b>
Betriebskosten	vollständige Umlage	<b>0 €</b>

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. **29%** 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 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 <sup>11</sup>:

Mehrfamilienhäuser, gewerblich. Anteil bis 20% des Rohertrages	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		%				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	

<sup>11</sup> 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.	↓
Gewerbliche Nutzung: Je höher der gewerbliche Anteil an den Mieteinnahmen, desto höher ist der Liegenschaftszins.	↓
Wohn-/Nutzfläche: Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche in der Auswertung ist deutlich kleiner als die Wohn-/Nutzfläche der zu bewertenden Immobilie.	↑
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist vergleichbar mit der durchschnittlichen Objektmiete. Im Vergleich zu den Mieten des Mietspiegels besteht ein Mietsteigerungspotenzial.	↓
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 mittlere immissionsbelastete Wohnlage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.7 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein überwiegend bauzeittypisches, zweckmäßiges und einfach gestaltetes Mehrfamilienhaus mit teilweise gewerblich genutztem Erdgeschoss.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.7 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend bauzeittypischer 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.	↑

### Sonstiges

Stellplätze: Das Mehrfamilienhaus hat keine ausreichende Anzahl an Stellplätzen in einer beengten Stellplatzsituation. Dies kann die Vermietbarkeit mindern.	↑
---	---

<b>Angesetzter Liegenschaftszinssatz:</b> Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 5,5% und einer Restnutzungsdauer von $n = 25$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. <b>Hinweis:</b> Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	5,5%
---	------

- ↑↑ deutlich höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich höheres Risiko  
 ↑ höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein überdurchschnittliches Risiko  
 ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber 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.

## 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	1.468.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	10,50
Kennzahl Wert/m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.	665 €/m <sup>2</sup>
Kennzahl Gebäudepreis/m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.	442 €/m <sup>2</sup>
Kennzahl Gebäudepreis/m <sup>2</sup> BGF	238 €/m <sup>2</sup>

## Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

In dem Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2022 wurden Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20% des Rohertrages aus den Geschäftsjahren 2020 und 2021 ausgewertet und veröffentlicht<sup>12</sup>.

	n	Ø ber. GKP		Ø Gfl		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Gebäudepreis	
		€		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup> / WF		€/m <sup>2</sup> / WF	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Baujahr 1950 - 1965	29	458.055		615		533		915		702	
		145.000	1.170.000	244	1.884	210	1.602	380	1.766	165	1.584
Konfidenz-Intervall		377.005 – 539.105		446 - 784		423 - 643		804 – 1.026		599 - 805	
Standardabweichung		213.077		445		289		291		270	

<sup>12</sup> Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 57

### 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:

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)</b>	
Altmerkmale und Schäden	- 168.330 €
Wärmedämmung Dach	- 22.500 €
nachträgliche Umbauten	- 2.500 €
<b>Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 193.330 €</b>

#### Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.7 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden. Im Wesentlichen sind dies:

- Außenanlagen teils abgesackt
- defekte Treppe zu der Wohnung Erdgeschoss
- veraltete und nicht mehr dem Standard entsprechende Hauseingangstüren und Türen zu den Laubengängen
- vereinzelt Investitionsbedarf in den Wohnungen
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt und deutliche individualisierte Innenausstattung
- nicht ausreichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeitypisch
- Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss

Viele von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungstau sind bereits in der gewählten Restnutzungsdauer berücksichtigt und als baujahrestypisch zu beurteilen. Darüber hinaus werden nun nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über das Übliche hinausgehen.

Dies ist die sukzessive Instandsetzung der bisher nicht modernisierten Wohnungen, um die Marktfähigkeit auf dem Mietmarkt zu erhalten und die Dämmung der Decke über dem obersten bewohnten Geschoss, da dies eine gesetzliche Vorgabe ist.

Bei der Ortsbesichtigung konnte erkannt werden, dass ein Teil der Wohnungen nicht den aktuellen Anforderungen an Mietwohnungen entspricht und bei einer nachfolgenden Vermietung aufgearbeitet werden muss, um eine Folgevermietung zu erreichen. Der Anteil wird auf 50% geschätzt und die Kosten auf 11.000 € pro Wohnung. Es wird ebenfalls geschätzt, dass diese Aufarbeitung in einem Zeitrahmen von 10 Jahren erfolgt, sodass die Kosten auf einen mittleren Zeitraum von 5 Jahren diskontiert werden. Hinzukommt noch der Mietausfall, der in dem Zeitraum der Instandsetzung anfällt.

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. Eine detaillierte Aufstellung der ausstehenden Kosten kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht erstellt werden, da dies auch von den jeweiligen Ansprüchen an das Gebäude abhängt. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen Vorteilsausgleich „neu für alt“.

**Ansatz (Abschlag):** **- 168.330 €**



### **Wärmedämmung Dach**

Wie unter Punkt 2.4 bereits beschrieben ist das Dach nicht wärme gedämmt, und unter bestimmten Voraussetzungen ist eine Wärmedämmung nachzurüsten (§47 GEG). Da es sich hierbei um eine gesetzliche Vorgabe handelt, werden die Kosten vollumfänglich in Abzug gebracht. Die Fläche, die gedämmt werden muss, wird hier auf 450 m<sup>2</sup> geschätzt und der Aufwand mit 50 €/m<sup>2</sup> kalkuliert.

**Ansatz (Abschlag):**                      **450 m<sup>2</sup> x 50 €/m<sup>2</sup>**                      **- 22.500 €**

### **Nachträgliche Umbauten**

Das Erdgeschoss ist vermutlich ungenehmigter Weise ausgebaut worden. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass hieraus keine bauordnungsrechtlichen Konsequenzen entstehen. Dennoch wird hier eine Wertkorrektur vorgenommen, da es entgegen eines genehmigten Umbaus einen Nachteil und ein Risiko darstellt. Hierzu liegen keine empirischen Daten vor, sodass dieser Abschlag hier nur geschätzt werden kann.

**Ansatz (Abschlag):**                      **- 2.500 €**

## 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	1.468.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 193.330 €
<b>Ertragswert</b>	<b>1.274.670 €</b>
Rundung	-4.670 €
<b>Ermittelter Verkehrswert</b>	<b>1.270.000 €</b>

#### Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m <sup>2</sup> (Wfl./Nfl.)	575 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	39%
jährlicher Rohertrag	139.806 €
jährlicher Reinertrag	99.844 €
Rohertragsfaktor	9,08
Anfangsrendite	6,35%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus mit teilweise gewerblich genutztem Erdgeschoss bebauten Grundstücks Burgstraße 12 in 45899 Gelsenkirchen auf

---

<b>VERKEHRSWERT</b>	zum Stichtag 14.11.2022 gerundet	<b>1.270.000 €</b>
---------------------	----------------------------------	--------------------

---

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

## LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

---

### Grundbuch von Horst, Blatt 886/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Bewilligungsurkunde vom 18.05.1998 eingeholt.

#### lfd. Nr. 1 - 9

gelöscht

#### lfd. Nr. 10

Auf dem 5/12 Anteil Abt. I Nr. 5.1 (...) - Reallast (Geldrente i. H. v. 500,00 DM monatlich) für eine natürliche Person, geb. am 06.04.1924. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 18.05.1998 in der Urkunde Nr. 1106/98 des Notars ..., eingetragen am 14.03.2000.

Nach Angaben einer Miteigentümerin ist die Berechtigte der Geldrente der Belastung der lfd. Nr. 10 verstorben. Die Eintragung könnte somit gelöscht werden und wird hier als wertneutral bewertet.

**Belastung**

**0 €**

#### lfd. Nr. 11

gelöscht

#### lfd. Nr. 12

Auf dem Anteil Abt. I Nr. 5.1 (...) -Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung eines 3/12 Anteils für eine natürliche Person, geb. am 01.08.1955, eine natürliche Person geb. am 16.01.1961 und eine natürliche Person, geb. am 26.01.1957, zu je 1/3 Anteil. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 18.05. 1998 in der Urkunde Nr. 1106/98 des Notars ..., eingetragen am 16. 03.2000.

Bei diesen Eintragungen handelt es sich um Eintragungen, die im Rahmen der Übertragung familieninterne Eigentumsübertragungen regeln. Ob die Bedingungen, die einen Anspruch auf Übertragungen auslösen, nicht erfüllt werden, ist eine juristische Frage und kann von dem Sachverständigen nicht beantwortet werden. Im Rahmen dieses Verfahrens wird davon ausgegangen, dass keine Ansprüche mehr bestehen bleiben und die Eintragung gelöscht werden kann. Die Eintragung wird als wertneutral bewertet.

**Belastung**

**0 €**

#### lfd. Nr. 13

gelöscht

#### lfd. Nr. 14

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 054/22)

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

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 vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.
2. Im Erdgeschoss wird Gewerbe in Form von medizinischer Dienstleistung betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 06.10.2022 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von den ausgebauten, öffentlichen Burgstraße, von der Turfstraße und von dem Josef-Büscher-Platz aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 16.11.2022 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 30.09.2022 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 23.09.2022 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

Marl, den 25.01.2023

## 5 ANLAGEN

---