

Sachverständigenbüro Stratmann

Immobilien-Wertermittlung



Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilien-Ökonom (ADI)

Von der IHK Nord Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

Verkehrswertgutachten

Objekt-Nr.: A-2123-GEL

Ausfertigung-Nr.: 0

Bewertungsobjekt: Sondereigentum-Nr. 4 des Aufteilungsplanes
1.259,03 / 10.000 Miteigentumsanteile (MEA),
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
2. Obergeschoss des Hauses Blumendelle 36 gelegenen Wohnung
nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 4
bezeichnet, an dem Grundstück

Gemarkung Schalke
Flur 7
Flurstück 352

Adresse: Blumendelle 36, Münchener Straße 75
45881 Gelsenkirchen

Aktenzeichen des Gerichts: 005 K 056/21



Verkehrswert -unbelastet-

zum Stichtag 23.11.2021

gerundet

85.000 €

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.1.1 Auftrag	4
1.1.2 Datum des Auftrags	4
1.1.3 Verwendungszweck	4
1.1.4 Auftraggeber	4
1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt	4
1.1.6 Bewertungsobjekt / Grundbuch	5
1.2 Besichtigung	6
1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin	6
1.2.2 Besichtigungsumfang	6
1.3 Stichtage	6
1.3.1 Wertermittlungsstichtag	6
1.3.2 Qualitätsstichtag	6
1.4 Grundlagen der Wertermittlung	7
1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten	7
1.4.2 Literaturquellen	7
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
1.6 Unterlagen und Informationen	9
2. BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG	10
2.1 Lagemerkmale	10
2.1.1 Nachbarschaft	10
2.1.2 Verkehrsanbindung	11
2.1.3 Umwelteinflüsse	11
2.1.4 Wohn- und Geschäftslage	11
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	12
2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	12
2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung	12
2.2.3 Erschließung	12
2.2.4 Entwicklungszustand	13
2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.2.6 Wohnungsgrundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)	13
2.2.7 Wohnungsgrundbuch, Abt. III	13
2.2.8 Baulasten	13
2.2.9 Denkmalschutz	14
2.2.10 Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verfahren nach WAG NRW	14
2.2.11 Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum	14
2.2.12 Bauordnungsrechtliche Situation	14
2.2.13 Sonstige Rechte und Belastungen	14
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	15
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	15
2.3.2 Tatsächliche Nutzung	15
2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie	15
2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung	15
2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen	15
2.3.6 Gebäude	16
2.3.7 Außenanlagen	18
2.3.8 Zustand und Beurteilung	19
2.3.9 Restnutzungsdauer	21
2.3.10 Zubehör	22
2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	23
2.4.1 Mietverhältnisse	23
2.4.2 Leerstand	23
2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung	23
2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge	23

2.5	Künftige Änderungen	24
2.5.1	Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung	24
2.5.2	Weitere künftige Änderungen	24
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	25
2.6.1	Örtliche Wirtschaftsstruktur	25
2.6.2	Immobilienmarkt	25
2.6.3	Marktdaten professioneller Marktteilnehmer	27
2.6.4	Marktüblich erzielbare Erträge	28
3.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	29
3.1	Grundlagen	29
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	29
3.2	Wertermittlungsverfahren	29
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	29
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	29
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
3.3	Bodenwert	30
3.3.1	Bodenrichtwert	31
3.3.2	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes	31
3.3.3	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes	32
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	33
3.4.1	Jahresrohertrag	33
3.4.2	Bewirtschaftungskosten / Reinertrag	33
3.4.3	Restnutzungsdauer	34
3.4.4	Liegenschaftszinssatz	34
3.4.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	36
3.4.6	Vorläufiger Ertragswert	36
3.4.7	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	36
3.4.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
3.4.9	Ertragswert	38
3.5	Vergleichswertverfahren	39
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors	39
3.5.2	Vorläufiger Vergleichswert	43
3.5.3	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	43
3.5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
3.5.5	Vergleichswert	44
4.	VERKEHRSWERT	45
4.1	Ergebniszusammenstellung	45
4.2	Vergleichsdaten und Plausibilisierung	45
4.3	Komprimierte Wertung	46
4.4	Ableitung des Verkehrswertes	47
5.	ANLAGEN	48
5.1	Baudatenberechnung	48
5.1.1	Baudaten	48
5.1.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl	48
5.1.3	Wohn-/Nutzfläche	49
5.2	Lageinformationen	50
5.2.1	Regionalplan	50
5.2.2	Stadtplan	51
5.3	Flurkarte	52
5.4	Gebäudezeichnungen	53
5.5	Fotodokumentation	56

Das Gutachten besteht aus insgesamt 66 Seiten.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftragsdaten

1.1.1 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2020.

1.1.2 Datum des Auftrags

Gutachterauftrag vom 14.09.2021 gem. Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 23.06.2021 zur Zwangsversteigerung.

1.1.3 Verwendungszweck

Verkehrswertermittlung im Rahmen der Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

1.1.4 Auftraggeber

Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen des Gerichts 005 K 056/21

1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.1.6 Bewertungsobjekt / Grundbuch

1.259,03 / 10.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnung und einem Abstellraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 4 bezeichnet.

Die Miteigentumsanteile bestehen an dem mit zwei zweiseitig angebauten Mehrfamilienwohnhäusern, mit insgesamt 14 Sondereigentumseinheiten, bebauten Straßeneck-Grundstück. Sie werden im Wohnungs-Grundbuch wie folgt geführt:

Amtsgericht Gelsenkirchen

Wohnungs-Grundbuch von Schalke

Blatt-Nr. 5440

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	1
Miteigentumsanteil	1.259,03 / 10.000
Gemarkung	Schalke
Flur	7
Flurstück	352
Fläche	440
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche

Lage Blumendelle 36, Münchener Str. 75

Sondereigentum Wohnung- und Kellerraum-Nr. 4 des Aufteilungsplans

Sondernutzungsrechte (SNR) am Gemeinschaftseigentum wurden begründet und zugeordnet.

Alle mit Sondereigentum an Räumen im Gebäude Blumendelle 36 wurde das gemeinschaftliche SNR am Gemeinschaftseigentum im Gebäude Blumendelle 36 zugeordnet.

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr. 4 Eine natürliche Person.

Klarnamen werden in diesem Gutachten nicht ausgewiesen

Ergänzend wird auf den Annex zu diesem Gutachten und die Angaben des dort beigefügten Grundbuchauszugs verwiesen.

1.2 Besichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts fand am 23.11.2021 statt:

- Beginn: ca. 10:00 Uhr
- Ende: ca. 10:30 Uhr

1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin

Neben dem Sachverständigen nahmen folgende Personen teil:

- Vertreter des Zwangsverwalters

1.2.2 Besichtigungsumfang

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde dem Sachverständigen in folgendem Umfang ermöglicht:

- Außen:
Straßen- und hofseitige Ansicht des Wohnhauses.
- Innen (soweit bei der einfachen Begehung zugänglich bzw. augenscheinlich):
Gemeinschaftliche Flächen: Hausflur, Treppenhaus.
Sondereigentumsflächen: 2 zum Treppenhaus hin abgeschlossene Wohneinheiten des Sondereigentum-Nr. 4.

Zu nicht einsehbaren Flächen erfolgt die Wertermittlung nach dem äußeren Anschein und den greifbaren Unterlagen.

Die Begehung des Kellergeschosses wurde aufgrund nicht definierbarer starker Gerüche nicht durchgeführt. Der Sachverständige hat den Kellerflur nebst Gemeinschaftskellerräumen und einzelnen nicht verschlossenen Kellerräumen im Sondereigentum zuletzt am 23.11.2016 besichtigt und den angetroffenen Zustand mit Fotos dokumentiert. Diese Kenntnisse werden als Grundlage bei dieser Wertermittlung berücksichtigt.

Die mit dem tatsächlichen Zustand der Flächen einhergehenden Unsicherheiten werden in den Wertparametern angemessen berücksichtigt.

1.3 Stichtage

1.3.1 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die der Wertermittlung zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse beziehen.

Gem. § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Diesem Bewertungsfall liegt auftragsgemäß folgender Wertermittlungsstichtag zu Grunde:

23.11.2021 (Tag des Ortstermins)

1.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Grundstückszustand umfasst alle rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 (3) ImmoWertV).

Im Regelfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.4 Grundlagen der Wertermittlung

Bei der Erstellung des Gutachtens sind im Wesentlichen folgende grundlegende Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Veröffentlichungen zu beachten:

1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten

Bei der Verkehrswertermittlung sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 218b)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden (www.destatis.de)

Darüber hinaus wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

1.4.2 Literaturquellen

- Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
- Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Fortsetzungsband, stichtagsaktueller Stand
- Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ Luchterhandverlag 2015, 5. Aufl.
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: „Baukosten 2020: Altbau“, Verlag f. Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage 2020
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2021 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2021, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de)

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen zu den Grundstücksmerkmalen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Spezialuntersuchungen (bauphysikalische, chemische, o.a.) insbesondere zum Baugrund wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die Berechnungen in diesem Gutachten erfolgen unter Nutzung eines Computerprogramms. Da zur Wahrung der Übersichtlichkeit zum Teil auf den Ausweis von Nachkommastellen verzichtet wurde, sind Abweichungen durch sogenannte Rundungsdifferenzen möglich. Die Abweichungen wirken sich allerdings nicht relevant auf das Ergebnis der Wertermittlung aus.

Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung berücksichtigt:

- Die Allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Grundstückszustands, der sich aus den Grundstücksmerkmalen ergibt (§ 2 ImmoWertV)
 - Der Entwicklungszustand
 - Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)
 - Die tatsächliche Nutzung
 - Der beitragsrechtliche Zustand (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)
 - Die Lagemerkmale (§ 5, Abs. 4 ImmoWertV)
 - Die Ertragsverhältnisse unter Berücksichtigung der tatsächlich erzielten und marktüblich erzielbaren Erträge (§ 5, Abs. 3 ImmoWertV)
 - Die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit
 - Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen
(Im Grundbuch, Abteilung II eingetragene Lasten und Beschränkungen bleiben in dieser Wertermittlung aufgrund des Verwendungszwecks auftragsgemäß unberücksichtigt. Gegebenenfalls erfolgt die Ermittlung des Werteeinflusses dieser Lasten und Beschränkungen separat, im Annex zu diesem Gutachten.)
 - In Bezug auf bauliche Anlagen sind die Bauweise, die Baugestaltung, die Größe, die Ausstattung und die Qualität -einschließlich der energetischen Eigenschaften und der Barrierefreiheit- der bauliche Zustand sowie das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer zu berücksichtigen.
- Der Entwicklungszustand des Grundstücks (§ 3 ImmoWertV)
- Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§4 ImmoWertV)
- Die Bodenbeschaffenheit (§ 5, Abs. 5 ImmoWertV)

Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt:

- In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Grundpfandrechte. Sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert (Marktwert).
- Abweichungen der Bebauung von der Baugenehmigung, sofern diese dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben werden bzw. sofern sich entsprechenden Hinweise weder durch Feststellungen beim Ortstermin noch aufgrund Einsichtnahme der baubehördlichen Hausakte in Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen Auskunft der zuständigen Baubehörde ergeben.
- Die Qualität des Wärme- und Schallschutzes. *
- Qualität und Zustand ggf. vorhandener horizontaler bzw. vertikaler Sperrschichten. *
- Eventuell vorhandene tierische oder pflanzliche Schädigungen der Bauteile. *
- In den baulichen Anlagen eventuell vorhandene umweltbelastende Bauteile. *
- Zum Ortstermin nicht als dauerhaft gegeben feststellbare Umwelteinflüsse (Lärm, Staub, Geruch). *
- Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten deren Einwirkungsrisiko sich nicht bereits aus den im Unterlagenverzeichnis aufgeführten Dokumenten / Informationen ergibt. *
- Besondere Baugrundverhältnisse (Tragfähigkeit, Grundwassersituation, bergbauliche Einwirkungen, u.ä.) deren Einwirkungsumfang sich nicht bereits aus den im Unterlagenverzeichnis aufgeführten Dokumenten / Informationen ergibt. *
- Im Bewertungsobjekt befindlicher Hausrat, sofern es sich nicht um auftragsgemäß auszuweisendes Zubehör handelt.

*) Zur Erfassung der gekennzeichneten Bereiche sind im Regelfall Spezialkenntnisse und Untersuchungen notwendig, die im Rahmen einer üblichen Grundstückswertermittlung nicht erbracht werden können.

1.6 Unterlagen und Informationen

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage, dass in dem Zeitraum zwischen der Erstellung der diesem Gutachten zu Grunde liegenden Dokumente, dem Qualitätsstichtag und dem Wertermittlungsstichtag keine wertrelevanten Änderungen eingetreten sind.

Folgende Unterlagen bzw. Informationen stehen bei der Wertermittlung zur Verfügung:

Durch den Sachverständigen beschaffte Unterlagen:

- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 23.09.2021
- Auskunft zu Umlegungsverfahren vom 23.09.2021
- Bescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation vom 20.10.2021
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.09.2021
- Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenkataster vom 29.09.2021
- Auskunft zum Einwirkungsrisiko durch Bergbau vom 08.11.2021
- Denkmalauskunft vom 22.09.2021
- Auskünfte über Belegungs- und Mietpreisbindung sowie zu Verfahren nach WAG NRW vom 27.09.2021
- Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation vom 04.11.2021
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 08.02.2022
- Auskunft der WEG-Verwaltung vom 05.01.2022
- Ergänzende Auskunft des WEG-Verwalters vom 10.02.2022
 - Energieausweis für Wohngebäude (Reg-Nr. NW-2022-003953733) vom 09.02.2022
 - Wirtschaftsplan 2021
 - Hausgeldabrechnung 2020
- Einsichtnahme der städtischen Bauakte am 14.10.2021
- Auskunft der Zwangsverwaltung vom 12.10.2021
 - Zwischenbericht vom 25.08.2021

Im Archivbestand des Sachverständigenbüros vorhandene Unterlagen:

- Verkehrswertgutachten-Nr. A-1620-GEL (zu Az. 005 K 103 / 16; AG Gelsenkirchen) vom 20.01.2017
- Teilungserklärung (TE) (UR-Nr. 94/2011, Not. Thomas Bolley, Mülheim / Ruhr) vom 16.02.2011
- Ergänzung zur TE (UR-Nr. 125/2011, Not. Thomas Bolley, Mülheim / Ruhr) vom 24.02.2011
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.11.2014

Von Auftraggeberseite zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Wohnungs-Grundbuchauszug (Blatt-Nr. 5440) vom 14.09.2021

Von Eigentümerseite zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Keine

2. BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Gemeinde / Geographische Zuordnung

Die Stadt Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt, die sich als Mittelzentrum im Nordrhein-Westfälischen Regierungsbezirk Münster befindet.

Sie liegt geographisch im nördlichen Ruhrgebiet und gliedert sich in 5 Stadtbezirke mit insgesamt 18 Stadtteilen.

Gemeinsame Grenzen bestehen (im Uhrzeigersinn beginnend im Norden) mit den umliegenden Städten Dorsten, Marl, Herten, Herne, Bochum, Essen und Gladbeck.

Stadtteil / Straße

Das Bewertungsgrundstück befindet sich Stadtteil Schalke des Stadtbezirks Gelsenkirchen-Mitte, in einem allgemeinen Wohngebiet nördlich des Stadtzentrums.

Es liegt als Reihen-Eckgrundstück unmittelbar südlich der Straße „Blumendelle“ und östlich der „Münchener Straße“. Es handelt sich um kommunale Wohnstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen.

Unmittelbares Umfeld

Das unmittelbare Umfeld des Bewertungsgrundstücks wird im Wesentlichen durch gleichartige zumeist dreigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser in geschlossener Bauweise geprägt. Im weiteren Umfeld befinden sich ein Kindergarten und zwei Schulen.

Öffentliche Einrichtungen / Versorgungsangebot

Die Stadt Gelsenkirchen bietet die für ein großstädtisches Mittelzentrum typischen Infrastruktureinrichtungen.

Neben Schul- und Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sowie Fachhochschulen, haben verschiedene Körperschaften des öffentlichen Rechts ihren Sitz bzw. eine Niederlassung in Gelsenkirchen. Zudem gibt es diverse Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Auch eine umfassende medizinische Versorgung durch Allgemeinmediziner, Fachärzte, Krankenhäuser und Fachkliniken sowie häusliche Pflegedienste ist gegeben. Verschiedene Religionsgruppen haben eine Vertretung im Stadtgebiet.

Der kurz- mittel- und langfristige Bedarf kann im Stadtgebiet sowie in den nahegelegenen Oberzentren des Ruhrgebiets gedeckt werden.

Entfernungen:

- | | | |
|-------------------------|--|----------------------|
| • Nächstes Oberzentrum | Essen | ca. 14,5 km entfernt |
| • Ortszentrum | Gelsenkirchen | ca. 2,0 km entfernt |
| • Läden für Tagesbedarf | z.B. Magdeburger Straße | ca. 0,5 km entfernt |
| • Schulen | div. Schultypen / Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet | |
| • Naherholungsfläche | z.B. Stadtgarten | ca. 2,0 km entfernt |

2.1.2 Verkehrsanbindung

überregional

Durch das Stadtgebiet verlaufen vier Autobahnen (A2, A40, A42 und A52), drei Bundesstraßen (B224, B226 und B227) und verschiedene Landesstraßen.

Der nächste Fernbahnhof Gelsenkirchen Hbf. ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der nächste internationale Verkehrsflughafen ist in Düsseldorf.

regional

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Busse und Bahnen kommunaler Verkehrsbetriebe sowie Regional- und S-Bahnen im Verkehrsverbund Rhein Ruhr (VRR) sichergestellt.

Entfernungen:

- | | | |
|-------------------------|------------------------------|----------------------|
| • Autobahnanschluss | z.B. A42, Anschlussstelle 16 | ca. 2,2 km entfernt |
| • Bundesstraße | z.B. B227 | ca. 1,0 km entfernt |
| • Flughafen | z.B. Düsseldorf | ca. 40,0 km entfernt |
| • Fernbahnhof | z.B. Gelsenkirchen Hbf. | ca. 1,8 km entfernt |
| • Regional- / S-Bahnhof | z.B. Gelsenkirchen Hbf. | ca. 1,8 km entfernt |
| • Bus- / Bahnhofstelle | z.B. „GE; Leipziger Straße“ | ca. 0,2 km entfernt |

Parksituation

Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine Kfz-Stellplätze vorhanden.

Im Umfeld des Bewertungsgrundstücks sind Abstellmöglichkeiten im nicht bewirtschafteten öffentlichen Straßenraum gegeben.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Für die Lage in einem unmittelbar an ein Gewerbegebiet angrenzendes Wohngebiet außergewöhnliche Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) waren beim Ortstermin nicht feststellbar.

Nach den aktuellen Umweltdaten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV)¹ liegt die zu bewertende Grundstücksfläche

- nicht im ausgewiesenen Einwirkungsbereich von Lärm durch Straßenverkehr bei einer 24h-Betrachtung
- nicht in einem Hochwasserrisikogebiet bzw. Hochwassergefahrengebiet

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in einem Wohngebiet mit dichter Bebauung bei geringer Durchgrünung.

Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.3 beschriebenen Lagemerkmale und aufgrund der Einschätzung des Sachverständigen, ist das Bewertungsgrundstück innerhalb des Stadtgebiets in die Kategorie „mittlere Wohnlage“ einzustufen.

¹ <https://www.uvo.nrw.de>

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Nach Auskunft der zuständigen Bauverwaltung stellt sich die bauplanungsrechtliche Situation in Bezug auf das Bewertungsgrundstück zum Qualitätsstichtag im Wesentlichen wie folgt dar:

- Regionaler Flächennutzungsplan Wohnbaufläche
- Bebauungsplan Fluchtlinienplan 2/12/21 vom 21.07.1908 und
Fluchtlinienplan 2/8/8 vom 25.04.1906
als einfacher B-Plan
- Kommunale Satzungen Nicht gegeben
- Veränderungssperre Nicht gegeben
- Sanierungsgebiet Nicht gegeben
- Umlegungsgebiet Nicht gegeben
- Besonderes Städtebaurecht Nicht gegeben
- Landschaftsschutzgebiet Nicht gegeben
- Wasserschutzgebiet Nicht gegeben

Sofern abweichend von den vorstehend aufgeführten, teilweise telefonisch bzw. online recherchierten Auskünften weitere baurechtliche Bestimmungen bestehen sollten, wird in der Wertermittlung hilfsweise angenommen, dass diese nicht wertrelevant sind. Sicherheit kann letztlich nur durch eine rechtsverbindliche Bauanfrage erfolgen, was den Rahmen einer Verkehrswertermittlung allerdings überschreitet.

Die bauplanungsrechtliche Situation wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt.

2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen oder sonstigen Nutzung des Bewertungsgrundstücks ergibt sich in der Regel aus den hierzu maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Im vorliegenden Fall bestimmt sich die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung gem. § 30 (3) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines [einfachen] Bebauungsplanes) in Verbindung mit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes erfüllt und wenn es sich, gem. § 34 BauGB, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der einfache Bebauungsplan trifft im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der einzuhaltenden Fluchtlinien.

2.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt wird unmittelbar durch die öffentliche Straße erschlossen.

- Straßenzustand Voll ausgebaut mit Asphaltdecke, Borsteinen und Gehwegen, Beleuchtungsanlage, u.a.
- Versorgungseinrichtungen Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation
- Entsorgungseinrichtungen Öffentlicher Entwässerungskanal
- Vorhandene Anschlüsse Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Entwässerung

2.2.4 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grundes und des Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. Es wird unterschieden zwischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, Bauerwartungs- und Rohbauland, baureifem Land sowie sonstigen Flächen. Baureifes Land sind Flächen, die direkt und unverzüglich entsprechend der jeweiligen planungsrechtlich zulässigen Bebauung genutzt werden können.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie der Lage auf dem lokalen Grundstücksmarkt ergibt sich bezogen auf den vorliegenden Bewertungsfall der Entwicklungszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land im allgemeinen Wohngebiet“.

2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Gem. Auskunft der zuständigen Kommunalbehörde stellt sich die abgabenrechtliche Situation des Bewertungsobjekts wie folgt dar:

- Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.
- Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen in absehbarer Zeit nicht an.
- Kanalanschlussbeiträge werden zur Zeit nicht erhoben.

In der Wertermittlung wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in Ansatz gebracht.

2.2.6 Wohnungsgrundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)

Hinweis:

Gegebenenfalls vorhandene Lasten und Beschränkungen, die in Abt II des Grundbuchs eingetragen sind, bleiben mit Blick auf den Verwendungszweck des Gutachtens auftragsgemäß unberücksichtigt. Im Ergebnis dieses Gutachtens wird daher der „Verkehrswert -unbelastet-“, also ohne den Werteeinfluss ggf. vorhandener Lasten und Beschränkungen, ausgewiesen.

Gegebenenfalls wird der Werteeinfluss vorhandener Lasten und Beschränkungen im Annex zu diesem Gutachten ermittelt und ausgewiesen.

In Abhängigkeit von der Rangposition dieser Lasten und Beschränkungen im Grundbuch ist es möglich, dass diese mit dem Zuschlag erlöschen und dem jeweiligen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren das Eigentum an dem Bewertungsobjekt ohne in Abt. II des Grundbuchs bestehende Lasten und Beschränkungen, also lastenfrei, übertragen wird.

Ob Lasten und Beschränkungen auch nach dem Zuschlagsbeschluss bestehen bleiben und wie hoch die hiermit verbundene Ersatzwerte angesetzt werden, legt das Zwangsversteigerungsgericht fest. Sofern Lasten und Beschränkungen bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Im vorliegenden Grundbuchauszug ist folgendes eingetragen:

- lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 56 / 21)
- lfd. Nr. 6: Zwangsverwaltervermerk (AG Gelsenkirchen, 5 L 12 / 21)

2.2.7 Wohnungsgrundbuch, Abt. III

Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

2.2.8 Baulasten

Gemäß vorliegender Behördenauskunft ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.2.9 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht als Denkmal in der örtlichen Denkmalliste geführt.

2.2.10 Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verfahren nach WAG NRW

Die Benennung und Einwertung ggf. bestehender Verträge in Bezug auf Nutzung, Vermietung und Verwaltung des Bewertungsobjekts erfolgt unter Abschnitt 2.4.

Gemäß schriftlicher Behördenauskunft besteht für das Bewertungsobjekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG NRW). Das Bewertungsobjekt gilt als frei finanziert.

Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) sind nicht anhängig.

2.2.11 Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum

Gem. Abschnitt III, Nrn. 1 und 2 der Teilungserklärung bilden die jeweiligen Sondereigentümer der Häuser Blumendelle 36 sowie Münchener Straße 75 jeweils gemeinschaftlich eine Untereigentümergeinschaft. Den jeweiligen Sondereigentümern der jeweiligen Untereigentümergeinschaft ist das Sondernutzungsrecht eingeräumt, das gemeinschaftliche Eigentum des jeweiligen Hauses, insbesondere die konstruktiven Teile des Gebäudes sowie die technischen Einrichtungen und gemeinschaftlichen Anlagen zu nutzen. Hierbei sind die Miteigentümer der jeweils anderen Untereigentümergeinschaft von der Nutzung ausgeschlossen.

2.2.12 Bauordnungsrechtliche Situation

Nach vorliegender Auskunft der örtlichen Baubehörde bestehen zum Qualitätsstichtag keine ordnungsbehördliche Verfahren zu dem Bewertungsobjekt:

Der behördlichen Bauakte sind im Wesentlichen folgende Informationen zu entnehmen:

- 1894: Baugesuch vom 23.08.1894 zur Errichtung eines Wohnhauses „Blumendelle“.
- 1895: Abnahmeattest vom 04.04.1895 (Schlußabnahme der Feuerstätten).
- 1948: Bauschein-Nr. 51/2 IV 112/48 vom 09.08.1948 zur Wiederherstellung des Wohnhauses.
- 2011: Abgeschlossenheitsbescheinigung (Az. 00229-11-01) vom 09.02.2011.

Insofern sie das Bewertungsobjekt nicht unmittelbar betreffen, bzw. für das Ergebnis dieser Wertermittlung ohne relevanten Werteeinfluss sind, werden weitere in der städtischen Bauakte befindliche Unterlagen in diesem Gutachten nicht aufgeführt.

Nach dem äußeren Anschein ist davon auszugehen, dass die bauliche Konzeption und die Maßangaben der vorliegenden Grundrisszeichnungen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entsprechen. Abweichend von der Grundrisszeichnung des Aufteilungsplanes ist im Bereich des Treppenpodestes im 2.OG keine Wohnungstrennwand errichtet. Die beiden Erschließungsflure des Sondereigentum-Nr. 4 sind jeweils unmittelbar von der allgemein zugänglichen Fläche des Treppenpodest aus zugänglich, so dass sich zwei abgeschlossene Wohneinheiten im Bereich des Sondereigentumsfläche befinden.

Die in die Wertermittlung eingehenden Gebäudedaten basieren auf den vorliegenden Gebäudeunterlagen, den der städtischen Bauakte entnommenen Grundrisszeichnungen und den im Rahmen des Ortstermins festgestellten Abweichungen. Eine Flächenberechnung befindet sich in der Anlage zu diesem Gutachten.

2.2.13 Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für sonstige wertrelevante Rechte oder sonstige wertrelevante Belastungen in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 440 m² große Bewertungsgrundstück ist nahezu rechteckig geschnitten. Der Zuschnitt des Wertermittlungsobjektes ist aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

- Mittlere Tiefe: ca. 27,50 m
- Mittlere Breite: ca. 16,00 m

2.3.2 Tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern bebaut.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie

Augenscheinlich ist das Wertermittlungsobjekt auf Straßenniveau eben.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. In der Wertermittlung wird eine normale Eignung als Baugrund vorausgesetzt, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung

Nach aktueller Behördenauskunft wird das Bewertungsgrundstück zurzeit nicht als Verdachtsfläche im Altlasten-Verdachtsflächenkataster geführt. Konkrete Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor.

Die Wertermittlung erfolgt auf der Annahme, dass die derzeitige Nutzung des Grundstücks nicht durch Altlasten beeinträchtigt wird.

2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ der Bergbauberechtigten RAG Aktiengesellschaft, Essen, sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

Der senkungsauslösende Abbau von Steinkohle wurde bis in die 1990-er Jahre betrieben, so dass nach allgemeiner Lehrmeinung in diesem Zusammenhang keine Bodenbewegungen mehr zu erwarten sind. Zum Wertermittlungsstichtag ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert, so dass zum Qualitätsstichtag mit bergbaulichen Einwirkungen an der Tagesoberfläche nicht mehr zu rechnen ist und weder Störzonen noch sonstige Besonderheiten im Zusammenhang mit bergbaulicher Tätigkeit auf das Bewertungsobjekt einwirken.

Die allgemeinen, durch die frühere bergbauliche Tätigkeit bedingten Einwirkungsrisiken werden im Bodenwertansatz hinreichend berücksichtigt.

2.3.6 Gebäude

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung nach dem äußeren Anschein ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar oder als wahrscheinlich anzunehmen und nachhaltig wertrelevant sind. Die Gebäudebeschreibung bezieht sich ausschließlich auf das Mehrfamilienwohnhaus Blumendelle 36, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet. Das ebenfalls auf dem Grundstück errichtete Mehrfamilienwohnhaus Münchener Straße 75 bleibt, unter Berücksichtigung von zwei wirtschaftlich unabhängigen Untereigentümergeinschaften gem. Teilungserklärung, unberücksichtigt.

Allgemeines

- Beschreibung Zweiseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus, dreigeschossig, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss unter Satteldach, unterkellert, ein- bzw. zweispännige Bauweise mit insgesamt 5 Sondereigentumseinheiten und - vermutlich - 7 Wohneinheiten.
- Ursprungsbaujahr 1895 (gem. Bauakte)
- Erweiterungen / Modernisierungen Nach dem äußeren Anschein und den vorliegenden Unterlagen wird folgendes angenommen:
2002 bis 2011:
 - Fassadenanstrich
 - Teilweise Erneuerung der Elektroanlage2012 bis 2021:
 - Erneuerung der Haustüranlage und der Klingelanlage
- Konzeption Das Mehrfamilienhaus ist über den straßenseitigen Hauseingang an der Straße „Blumendelle“ mit dem dahinter liegenden Hausflur zugänglich. Die vertikale Erschließung des in ein- bzw. zweispänniger Bauweise errichteten Wohnhauses erfolgt vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss über das zentral im hinteren Gebäudeteil angelegte Treppenhaus.

Der hintere Grundstücksbereich ist vom Treppenflur aus zugänglich.

Die Flächen des zu bewertenden Sondereigentums befinden sich im 2. Obergeschoss. Die dem Sondereigentum zugeordnete Teilfläche des Treppenpodestes ist -entgegen dem Grundriss des Aufteilungsplanes- zum Treppenhaus räumlich nicht abgeteilt. Die beiden Erschließungsflure zu den links und rechts vom Treppenhaus befindlichen Wohnräumen sind zum Treppenhaus hin abgeschlossen, so dass sich zwei separat nutzbare Wohneinheiten (WE 4.1; rechts und WE 4.2; links) ergeben.

WE 4.1, 2.OG rechts:

Ein kleinflächiger Flur erschließt ein innen liegendes, kleinflächiges Bad/WC sowie ein hofseitiges Durchgangszimmer mit Küchenanschlüssen, über das ein straßenseitiges zweites Durchgangszimmer sowie ein weiteres straßenseitiges Zimmer erschlossen werden.

WE 4.2; 2.OG links:

Über einen schmal zugeschnittenen, zentralen Flur werden ein hofseitiges Zimmer, ein Bad-/WC, ein kleiner Küchenraum sowie zwei straßenseitige Zimmer erschlossen.

In dem vom Treppenhaus aus zugänglichen Kellergeschoss werden die einzelnen Kellerräume über einen zentralen Flur erschlossen. 5 Kellerräume sind den einzelnen Sondereigentumseinheiten zugeordnet. Daneben gibt es 3 im Gemeinschaftseigentum stehende Kellerräume (Heizungskellerraum, Wasch-/Trockenkellerraum, Hausanschlusskellerraum).

Ergänzend wird auf die anliegenden Gebäudezeichnungen verwiesen.

- Barrierefreiheit

Die Konzeption des Bewertungsobjekts ermöglicht keine barrierefreie Nutzung.

Ein Personenaufzug zur barrierefreien Erschließung des Bewertungsobjekts ist nicht vorhanden.

Rohbau

- Konstruktion
- Keller

Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.

Wände: Mauerwerk

Decke: Kappendecke

- Geschosse

Wände: Mauerwerk, verputzt.

Decke: Vermutlich bauezeitliche Holzbalkendecke.

- Dach

Vermutlich Holzdachstuhl, Satteldach mit Dachgauben und Dachflächenfenstern.

- Dachabdichtung

Betondachsteine

- Dachflächenentwässerung

Außen liegende Dachflächenentwässerung.

- Besonderheiten

Keine

Fassade

Straßenseite: Putzfassade mit Jugendstil-Ornamenten und Mauerwerkssockel.

Giebel- und Hofseite: Glatter Putz.

Ausstattung

- Wandoberflächen

SE = Sondereigentumsflächen

GE = Gemeinschaftsflächen

SE Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche.

- Fußböden

GE Mauerwerk bzw. Putz / Tapete mit Anstrich.

SE Laminat, Keramische Platten.

GE Keramische Platten, Estrich, PVC auf Holzdielen.

- Deckenbekleidung

SE Putz / Tapete mit Anstrich.

GE Putz mit Anstrich bzw. schalungsraue Decke mit Anstrich.

- Innentreppe

SE Keine

GE Holztreppe mit PVC-Belag, Holzgeländer und Holzhandlauf.

Kellerinnentreppe: Holztreppe mit Holzhandlauf.

- Türen Haustür

Alurahmenkonstruktion mit Seitenteil und Glasfüllungen, Briefkastenanlage.

Nebeneingangstür

Einfache Stahltür in Stahlzarge.

Wohnungsabschlusstür

Glatte Sperrtür in Stahlzarge.

Zimmertüren

Glatte Sperrtüren in Holzzarge.

Kellertüren

Zumeist Brettertüren.

- Fenster/ Verglasung Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster mit Holzrahmen und Isolierverglasung. Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG.
- Belichtung Augenscheinlich ausreichende natürliche Belichtung der Aufenthaltsräume.
- Sanitärräume
WE 4.1, Bad/WC Bad/WC
Beengter Sanitärraum, Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Duschtasse mit Spritzschutzhvorhang, elektr. Durchlauferhitzer, kleinformatische Bodenfliesen und kleinformatische Wandfliesen (bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich), Belichtung durch Wand- bzw. Deckenleuchte, mechanische Lüftung.
WE 4.2; Bad/WC Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne, Waschmaschinenanschluss, elektr. Durchlauferhitzer, kleinformatische Bodenfliesen und kleinformatische Wandfliesen (bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich), Belichtung durch Fenster, Wand- bzw. Deckenleuchte, Lüftung über Fenster.
- Besondere Einbauten Augenscheinlich keine.

Gebäudetechnik

- Heizung Vermutlich zentraler Gas-Heizkessel im Heizungskellerraum.
- Warmwassererzeugung Dezentral, elektr. Durchlauferhitzer im Bad/ WC.
- Elektroanlage Zählerschränke im Kellergeschoss, Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten in den Wohneinheiten.
Zeitgemäße Anzahl an Sicherungen und FI-Schutzschaltern, Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Leitungen unter Putz.
- Sonstige Anlagen Nicht bekannt. Relevante Anlagen konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.

Energetische Situation

Es liegt ein Energieausweis für Wohngebäude (Registrier-Nr. NW-2022-003953733) vom 09.02.2022 gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Demnach wird der Endenergieverbrauch (Heizung und Warmwasser) mit 226,9 kWh/(m²*a) ausgewiesen. Dieser Wert liegt im Bereich der Stufe „G“ der im Energieausweis angegebenen „Vergleichswerte Endenergie“ und fällt in Bezug auf den Durchschnittswert von Vergleichswerten anderer Gebäude gleicher Objektart unterdurchschnittlich aus.

Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich. Im Energieausweis werden empfohlen:

- Dämmung der Außenwände
- Dämmung des Dachs
- Beleuchtung durch LED oder Energiesparlampen ersetzen

2.3.7 Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.6 treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu. Demnach wird ergänzend zu den technischen Erschließungsanlagen in der Wertermittlung nach dem äußeren Anschein festgestellt:

- Befestigte Flächen Pflastersteine
- Einfriedung Zum Teil Einfriedungsmauern zu den Nachbargrundstücken.
- Grünanlagen Keine Grünanlagen
- Sonstige Anlagen Augenscheinlich keine
- Qualität der Außenanlagen Einfache, durchschnittlich gepflegte Anlage. In Bezug auf das Bewertungsobjekt ohne besonderen Freizeitwert.

2.3.8 Zustand und Beurteilung

Baumängel / Bauschäden

Gem. § 8 (3) ImmoWertV sind Baumängel bzw. Bauschäden durch marktgerechte Wertansätze als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit ein Abzug dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in diesem Gutachten, entsprechend den Erläuterungen in der einschlägigen Literatur², wie folgt definiert:

Baumängel sind vorhanden, wenn der Wert oder die Tauglichkeit der baulichen Anlage in Bezug auf den gewöhnlichen Gebrauchszweck infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe, gemindert bzw. nicht gegeben ist.

Bauschäden sind vorhanden, wenn die bauliche Anlage Beeinträchtigungen aufweist aufgrund äußerer Einwirkungen, unterlassener bzw. nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung oder infolge eines Baumangels.

Nach dem äußeren Anschein und den vorliegenden Unterlagen sind am Qualitätsstichtag folgende Baumängel / Bauschäden zu berücksichtigen:

Gemeinschaftseigentum:

- Partielle Putzabplatzungen und Farbschmierereien an der Fassade.
- Beschädigung einzelner Briefkästen.
- Fehlender Blendrahmen an der Hauseingangstüranlage.
- Allgemeine Verschmutzung / Farbabplatzungen des Treppenhauses (Wand- Deckenflächen, Oberboden, Fensteranlagen und Treppenanlage).
- Einzelne Stäbe des Treppengeländers fehlen, Unfallgefahr!
- Kellergeschoss ist aufgrund starker / beißender Gerüche nicht begehbar. Tatsächlicher Schadensgrad / Erhaltungszustand ist unbekannt.
- Fehlende Wohnungstrennwand zur Abteilung der dem Sondereigentum 4 zugeordneten Teilfläche des Treppenhauspodestes.

Sondereigentum-Nr. 4:

- Fehlen einer Wohnungstrennwand zur Abteilung der im Sondereigentum stehenden Teilfläche des Treppenpodestes im 2.OG.
- Deutliche Abnutzung des Laminat-Oberbodens nebst partiell fehlender Fußleisten sowie Übergangsschienen in den Wohneinheiten 4.1 und 4.2.
- Feuchtigkeitsschaden / Schimmel an der Innenseite der Außenwand sowie im Bereich der oberhalb gelegenen Geschosdecke im Bereich der straßenseitigen Zimmer zu WE 4.1.
- Verwitterung der Holzfensterrahmen in der WE 4.1.
- Zum Teil beschädigte Innentüren / Wohnungsabschlusstüren, nebst Zargen.
- Deutliche Feuchtigkeitsschaden im Flurbereich vor dem Zugang zum Bad/WC in WE 4.2.
- Risse der Fugen im Bereich der Boden- / Wandfliesen im Bad/WC in WE 4.2.

Wertung:

Dringlichkeit und Umfang einer erforderlichen Schadensbeseitigungsmaßnahmen werden einzelne Kaufinteressenten unterschiedlich einschätzen.

Der mit den vorgenannten Baumängeln / Bauschäden verbundene Werteinfluss wird durch den Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf Grundlage von Erfahrungswerten, ohne spezifische Bauteiluntersuchung, geschätzt. Hierzu werden zunächst die am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten zur Schaffung des der Wertermittlung zu Grunde liegenden Instandhaltungszustands taxiert. Der hierauf basierende Wertabschlag wird unter gewogener Berücksichtigung von Art und Umfang der Schäden, der räumlichen Lage des Bewertungsobjekts, der Objektart, des Baujahres bzw. der Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts, sowie der Vermarktungsmöglichkeiten am lokalen Immobilienmarkt bewertet.

Soweit Modernisierungsanteile zu berücksichtigen sind, wird dies im Modernisierungsgrad und letztlich in der Anpassung der Restnutzungsdauer (siehe Abschnitt 2.3.9) gewürdigt.

² Reguvis-Wertermittlerportal; Kleiber digital, Teil IV, 2, Abschnitt 1 RN 247 ff.

Unter der Annahme einer kurzfristigen vollständigen und mängelfreien Behebung vorhandener Baumängel und Bauschäden wird der hiermit einhergehende Werteinfluss am Qualitätsstichtag grob überschlägig wie folgt geschätzt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt:

- Schätzung des zu berücksichtigenden Anteils am Investitionskostenrisiko wegen Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum: rd. 9.200 €. Hiervon entfällt auf das Bewertungsobjekt ein anteiliges Investitionskostenrisiko in Höhe von rd. 1.200 €.
- Schätzung des zu berücksichtigenden Investitionskostenrisikos wegen Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum: rd. 4.500 €.

Baulicher Zustand

Unterdurchschnittlich, aufgrund des unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustands bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung und augenscheinlich festgestellten Baumängeln / Bauschäden.

Objektkonzeption

Unterdurchschnittlich, aufgrund der unattraktiven Grundrissituation mit zum Teil kleinflächigem Bad/WC und hintereinander liegenden Durchgangszimmern bei fehlender Barrierefreiheit

Ausstattungsqualität

Unterdurchschnittlich, aufgrund der einfachen Ausstattung und der augenscheinlich nicht fachgerecht ausgeführten Einbauten einzelner Ausstattungselemente (u.a. Oberböden, Innentüren, Fliesenarbeiten), bei einer unterdurchschnittlichen energetischen Qualität des Bewertungsobjekts

Drittverwendungsmöglichkeit

Normal, im Rahmen der Nutzungskonzeption.

2.3.9 Restnutzungsdauer

Gem. § 4, Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer den Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Zunächst wird die Restnutzungsdauer als Differenz zwischen der für die zu bewertende Objektart üblicherweise anzunehmender Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage festgestellt. Hierbei ist zu beachten, dass sich Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, nach vollständig abgeschlossener, fachgerechter Durchführung verlängernd, und unterlassene Instandhaltung, Modernisierung oder andere Gegebenheiten verkürzend auf die Restnutzungsdauer eines Gebäudes auswirken können.

Im Weiteren ist die wirtschaftliche Verwendbarkeit der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der regionalen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse angemessen zu würdigen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Bemessung der spezifischen Restnutzungsdauer baulicher Anlagen in der Wertermittlung letztlich nach sachverständiger Einschätzung.

Ableitung des Modernisierungsgrades

Um den jeweiligen Einfluss einzelner Modernisierungsmaßnahmen auf die Restnutzungsdauer nachvollziehbar einordnen zu können, wird das hierzu veröffentlichte Modell der AGVGA-NRW³ herangezogen. Art, Umfang und Zeitpunkt der Durchführung einer Modernisierung prägen den sogenannten Modernisierungsgrad eines Gebäudes.

Der objektspezifische Modernisierungsgrad des Bewertungsobjekts am Qualitätsstichtag wird nachstehend durch die Einwertung der relevanten Modernisierungselemente abgeleitet:

Bewertungsgrundlage		Bewertungsobjekt	
Modernisierungselemente	max. Punkte	Begründung der Wertung	Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	Partielle Durchführung ca. 2018	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	Elektro-, Wasserinstal. ca. 2011	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2		
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2		
Modernisierung des Innenausbaus, zB. Decken, Fußböden, Treppen	2	Innenausbau der WE	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Gesamtpunktzahl	20	Modernisierungspunkte des Bewertungsobjekts	4

Zur Ableitung des Modernisierungsgrades auf Grundlage der ermittelten Gesamtpunktzahl dient die nachstehend Bandbreitentabelle zur Orientierung:

Punkte:	Modernisierungsgrad:
0 - 1	nicht modernisiert
2 - 5	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17	überwiegend modernisiert
18 - 20	umfassend modernisiert

³ Modelle der AGVGA NRW (Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, Stand: 11.07.2017, Anlage 4, bzw. Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Stand: Juni 2016, Anlage 2)



Schätzung der Restnutzungsdauer

Den veröffentlichten Modellen der AGVGA NRW folgend, wird in Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (GND), dem Gebäudealter (max. = GND) und dem ermittelten Modernisierungsgrad auf die modifizierte Restnutzungsdauer geschlossen. Der Ableitung liegt ein theoretischer Modellansatz unter Verwendung folgender Formel zu Grunde:

$$a \times \frac{100}{GND} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{GND}{100}$$

Hierbei sind die Werte für a, b und c unter Berücksichtigung der zur Ableitung des Modernisierungsgrades ausgewiesenen „Modernisierungspunkte des Bewertungsobjekts“ der nachstehenden Kreuztabelle zu entnehmen. Die rechte Spalte weist das Gebäudealter in Prozent bezogen auf die Gesamtnutzungsdauer aus. Der Prozentsatz drückt das relative Alter aus, von dem an die Formel anwendbar ist.

Modernisierungsgrad (Pkt.)	a	b	c	Grenze rel. Alter
0	0,0125	2,625	152,50	60
1	0,0125	2,625	152,50	60
2	0,0108	2,276	138,78	53
3	0,0090	1,926	125,05	47
4	0,0073	1,577	111,33	40
5	0,0067	1,458	108,50	35
6	0,0062	1,339	105,67	30
7	0,0056	1,219	102,83	25
8	0,0050	1,100	100,00	20
9	0,0047	1,027	99,06	19
10	0,0043	0,954	98,11	18
11	0,0040	0,881	97,17	17
12	0,0036	0,808	96,22	16
13	0,0033	0,735	95,28	15
14	0,0030	0,676	95,06	14
15	0,0028	0,617	94,85	13
16	0,0025	0,558	94,63	12
17	0,0023	0,499	94,42	11
18	0,0020	0,440	94,20	10
19	0,0018	0,390	94,10	9
20	0,0016	0,340	94,00	8

Unter verfahrenskonformer Verwendung der von der AGVGA NRW veröffentlichten Modelle, wird die Restnutzungsdauer auf Grundlage einer objektspezifisch angemessenen Gesamtnutzungsdauer, des Ursprungsbaujahrs, ggf. durchgeführter Modernisierungen bzw. der zeitgemäßen Behebung aller ggf. bestehenden Baumängel, zum Wertermittlungsstichtag nachstehend bestimmt. Nach Einschätzung des Sachverständigen ist das Bewertungsobjekt über die geschätzte Restnutzungsdauer wirtschaftlich nutzbar.

- Ursprungsbaujahr 1895
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, gem. Sachwertmodell AGVGA NRW
- Tatsächliches Alter am Stichtag 126 Jahre
- Modernisierungsgrad gem. Anlage 4 4 Punkte; Kleine Modernisierungen im Rahmen der Sachwertmodell AGVGA NRW Instandhaltung
- modifizierte Restnutzungsdauer 21 Jahre
- (fiktives) Baujahr 1962

2.3.10 Zubehör

Im Rahmen des Ortstermins waren augenscheinlich keine Zubehörstücke vorhanden.

2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

2.4.1 Mietverhältnisse

Augenscheinlich wird die WE 4.1 (rechts, vom Treppenaufgang gesehen) bewohnt. Die angetroffenen Nutzer haben keine Auskunft zur Grundlage des Nutzungsverhältnisses erteilt. Ob ein Mietvertrag besteht, ist somit nicht bekannt.

WE 4.2 (links, vom Treppenaufgang gesehen) wird augenscheinlich nicht bewohnt. Ob ein Mietvertrag besteht, ist nicht bekannt.

Nach Auskunft des Zwangsverwalters liegen ihm keine Mietverträge zum Bewertungsobjekt vor.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer vertraglich geregelten Vermietungssituation bei marktüblich erzielbaren Erträgen, objekttypischen Nebenkosten, Mietanpassungs- sowie Kündigungsmöglichkeiten gem. den gesetzlichen Bestimmungen (§535 ff BGB).

2.4.2 Leerstand

Die WE 4.2 steht, abgesehen von wenigem Hausrat, ungenutzt leer.

Aufgrund von Lage Ausstattung, Größe und Konzeption der Leerstandsflächen sowie der Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt, ist davon auszugehen, dass eine Wiedervermietung bzw. Folgenutzung in marktüblichen Zeiten realisiert werden kann.

Demnach handelt es sich um kurzfristigen, sogenannten fluktuationsbedingten, Leerstand. Die mit dem Leerstand einhergehenden Kosten- und Ertragsrisiken des Eigentümers werden dem marktüblichen Mietausfall zugeordnet und sind mit Ansatz des Mietausfallwagnisses im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung stellt sich die Situation der Eigentümergemeinschaft wie folgt dar:

- Bewirtschaftungskosten Der auf das Bewertungsobjekt entfallende Anteil der Bewirtschaftungskosten (inkl. Erhaltungsrücklage) beträgt laut Wirtschaftsplan 2021: rd. 440,70 €/Monat (entspr. rd. 3,51 €/m² Wfl.).
- Erhaltungsrücklage Der auf das Bewertungsobjekt entfallende Anteil der Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt laut Wirtschaftsplan 2021: 31,87 €/Monat.
- Forderungen der WEG Offene Forderungen der WEG bestehen gegenüber Sondereigentümern der Untereigentümergeinschaft aufgrund „fehlender Hausgelder“. Ob darüber hinaus offene Forderungen der WEG gegenüber Dritten bestehen, ist nicht bekannt.
- Erträge der WEG Die WEG generiert keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
- Sonderumlage Aufgrund fehlender Erhaltungsrücklage sind Sonderumlagen zu erwarten.
- Rechtsstreitigkeiten Rechtsstreitigkeiten der WEG bestehen im Zusammenhang mit „fehlenden Hausgeldern“.
- Rücklage wegen Rechtsverfolgungskosten Eine Rücklage für Rechtsverfolgungskosten besteht nicht bzw. wird nicht gebildet.
- Beurteilung der wirtschaftlichen Situation Die wirtschaftliche Situation der WEG ist aufgrund „fehlender Hausgelder“ nicht geordnet.

Die hiermit einhergehenden Unsicherheiten werden mit einem pauschal geschätzten Wertabschlag in Höhe von 10% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertrelevant berücksichtigt.

2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge

Erträge, insbesondere Mieterträge, werden derzeit nicht erzielt.

2.5 Künftige Änderungen

Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind nach § 11 ImmoWertV zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Der Grundstückszustand umfasst die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Bewertungsobjekts gem. § 2 (3) ImmoWertV.

2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung

Das Datenportal der Bertelsmann-Stiftung⁴ weist für die Stadt Gelsenkirchen eine Bevölkerung von 259.645 Einwohner (Stand: 2019) aus. Über den Zeitraum vom Jahr 2012 bis zum Jahre 2030 wird eine Bevölkerungsentwicklung von - 5,3% prognostiziert. Vergleichsweise wird im gleichen Zeitraum für das Land NRW eine Bevölkerungsentwicklung von - 2,7 % ausgewiesen.

Der Bevölkerungsrückgang geht mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung einher. Darüber hinaus sind insbesondere auch strukturelle wirtschaftliche und kulturelle Veränderungen zu erwarten. Hiernach ergeben sich voraussichtlich auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Insbesondere der Immobilienbestand wird sich den verändernden Nutzeransprüchen stellen müssen.

Die demographische Entwicklung ist in den Wertparametern bereits angemessen berücksichtigt.

2.5.2 Weitere künftige Änderungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

⁴ www.wegweiser-kommune.de/statistik/herne+demographischer-wandel+2019+2030+land+tabelle; Online-Zugriff am 06.05.2021

2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Gelsenkirchen wird im Wesentlichen durch mittelständische Unternehmen, insbesondere der Chemie-, Metall-, Einzelhandels-, Logistik- und Dienstleistungsbranchen, sowie Einrichtungen und Unternehmen des Gesundheits- und Freizeitsektors geprägt. Darüber hinaus finden sich neben Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen sowie Fachhochschulen verschiedene Bundes- und Landesbehörden im Stadtgebiet.

Nach dem von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Pendleratlas⁵ (Datenstand Juni 2020) stellt sich die Beschäftigtensituation in Bezug auf das Gebiet der Stadt Gelsenkirchen wie folgt dar:

• Im Gebiet wohnende sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	85.302
• Auspendler zur Arbeit außerhalb des Gebietes	48.871
• Einpendler zur Arbeit in das Gebiet	45.422
• Pendlersaldo	- 3.449
• Arbeitsplätze sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Gebiet	81.853
• Hiervon sind Einpendler in das Gebiet	55,5%

Die Arbeitslosenquote⁶ stellt sich gem. Arbeitsagentur im November 2021 wie folgt dar:

• Gelsenkirchen:	13,8%
• Nordrhein-Westfalen:	6,7%
• Deutschland:	5,1%

2.6.2 Immobilienmarkt

Der Wohnungsmarkt in Gelsenkirchen wird, insbesondere im Süden des Stadtgebietes, seit Jahren von einem problematischen Immobilienbestand mit hohem Leerstand bei zum Teil schlechter Bausubstanz geprägt.

Basierend auf der Datenanalyse der statistischen Ämter des Bundes und der Länder wird von Zensus 2011 für NRW eine Leerstandsquote von 3,6% und für Gelsenkirchen eine Leerstandsquote von 6,6% benannt.

Nach Ausweisung der Stadt Gelsenkirchen, Vorstandsbereich 6, stehen per 31.12.2015 insgesamt 13.012 Wohnungen von 140.823 Wohnungen im Stadtgebiet leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 9,2%.

Im Stadtteil des Bewertungsobjekts stehen 1.203 Wohnungen von insgesamt 11.673 Wohnungen leer. Dies entspricht einer überdurchschnittlichen Leerstandsquote von 10,3% an einem Immobilienmarkt mit einer tendenziell sinkenden Bevölkerungszahl bei sich verändernden Nutzeransprüchen an Wohnimmobilien, insbesondere hinsichtlich deren Konzeption, Ausstattung und energetischer Qualität. Es ist anzunehmen, dass sich die vorgenannten festgestellten bzw. zu erwartenden Gegebenheiten regressiv auf die Vermietbarkeit und die Vermarktungsfähigkeit gerade älterer Immobilien auswirken könnten.

Dem stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht 2021 des örtlichen Gutachterausschusses sind u.a. folgende Daten (nebst Angabe der tendenziellen Veränderung gegenüber dem Vorjahr) zu entnehmen:

⁵ <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Interaktive-Angebote/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html>

⁶ <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/SGBII-Traeger-Nav.html>

Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt

Grundlage: Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses in der Stadt Gelsenkirchen

Gesamtumsatz aller Kauffälle zu bebauten Grundstücken	Einheit	Jahr 2019	Jahr 2020	Entwicklung	relativ
Anzahl registrierte Kauffälle aller Teilmärkte	Stk. / p.a.	1123	1021	-102	-9,1%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	407,95	352,82	-55,13	-13,5%
Flächenumsatz	ha / p.a.	111,63	72,5	-39,13	-35,1%

Kauffälle zu Wohnungseigentum -Weiterverkäufe-	Einheit	Jahr 2019	Jahr 2020	Entwicklung	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	914	979	65	7,1%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	65,1	70,71	5,61	8,6%

Stellt man die Auswertungen zu allen Grundstückstransaktionen der Jahre 2019 und 2020 zu bebauten Grundstücken am Gelsenkirchener Grundstücksmarkt gegenüber ist festzustellen, dass sich sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz und der Flächenumsatz rückläufig entwickelt haben.

Die Entwicklung am Teilmarkt des Wohnungseigentums stellt sich in Bezug auf den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen gegenläufig dar. Hier ist ein deutlicher Zuwachs der Kauffälle mit einem Anstieg des Geldumsatzes verbunden.

Am Teilmarkt des Bewertungsobjekts ist eine deutliche Nachfrage bei steigenden Kaufpreisen dokumentiert. Nach den aktuellen Analysen zur Entwicklung dieses Teilmarktes im regionalen Umfeld wird diese Entwicklung auch für das Jahr 2021 bestätigt, was nach Einschätzung des Unterzeichners auch für den Grundstücksmarkt in Gelsenkirchen mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten sein wird.

Vergleichsdaten zur Objektart des Bewertungsobjekts

Zu Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen im Jahr 2020 hat der Gutachterausschuss u.a. folgende Werte ermittelt:

- Baujahresklasse bis 1945
- Anzahl registrierter Kauffälle 54
- Durchschnittlicher bereinigter Gesamtkaufpreis in €; +/- Standardabw. 76.448; +/- 70.358
- Bandbreite in € 10.000 bis 400.000
- Durchschnittliche Wohnfläche in m²; +/- Standardabweichung 73; +/- 27
- Bandbreite in m² 41 bis 193
- Durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis in €/m² Wfl.; +/- Standardabw. 974; +/- 596
- Bandbreite in €/m² Wfl. 189 bis 2.750

Gebietstypische Bodenwerte

Der Gutachterausschuss weist in seinem Grundstücksmarktbericht folgende gebietstypischen Bodenrichtwerte, erschließungsbeitragsfrei, für Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Rohertragsanteil bis 20%; GFZ ca. 1,2; Geschosse: III bis V) im Stadtgebiet aus:

- Gute Lage: 270 €/m²
- Mittlere Lage: 185 €/m²
- Mäßige Lage: 155 €/m²

2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer

Zur Orientierung bzw. ergänzenden Plausibilisierung des Ergebnisses der Wertermittlung werden nachstehend Mietpreisausweisungen bzw. Kaufpreisausweisungen sowie Einschätzungen der stichtagsaktuellen Lage am lokalen Immobilienmarkt professioneller Marktteilnehmer benannt.

Preisspiegel 2021 des IVD West e.V.⁷

Für Gelsenkirchen werden folgende Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit ca. 80m² Wfl., je nach Wohnwert ausgewiesen:

- Einfacher Wohnwert: 530 €
- Mittlerer Wohnwert: 1.050 €
- Guter Wohnwert: 2.100 €
- Sehr guter Wohnwert: 2.800 €
- Tendenz: steigend

Für Gelsenkirchen werden folgende Monatsmieten je m² Wfl., bezogen auf Netto-Kaltmieten zu 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 70m² Wfl., zeitgemäße Ausstattung, benannt:

- | Bezogen auf das Jahr: | 2020 | 2021 |
|-----------------------|------|------|
|-----------------------|------|------|

Internetportal ImmobilienScout24

Die nachstehenden Daten beziehen sich auf den Zeitraum Januar 2020 bis Dezember 2021 und räumlich auf das Postleitzahlengebiet des Bewertungsobjekts.

Mietangebote:

- | | | |
|---|----------------------------|----------------------------|
| • Wohnungsgröße in m ² Wfl.: | > 30 bis 60 m ² | > 60 bis 90 m ² |
| • Anzahl der Mietangebote: | 578 | 456 |
| • Kaltmiete in €/m ² Wfl: | 5,94 € | 5,69 € |
| • Streuungsintervall (90%): | € 4,89 - 7,30 € | € 4,62 - 7,00€ |

Kaufangebote:

- | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| • Wohnung in m ² Wfl.: | > 70 bis 120 m ² | > 120 m ² |
| • Anzahl der Verkaufsangebote: | 56 | 14 |
| • Kaufpreis in €/m ² Wfl: | 1.175 € | 1.105 € |
| • Streuungsintervall (90%): | 424 € bis 2.000 € | 823 € bis 1.584 € |

Immobiliennachfrage:

- Miete: Stark unterdurchschnittliche Mietnachfrage
- Kauf: Stark überdurchschnittliche Kaufnachfrage

Die Analyse berücksichtigt die Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag und stellt die Ergebnisse der einzelnen Postleitzahlengebiete ins Verhältnis zur Gesamtsumme aller Ergebnisse (BRD = 100).

Nachrichtlicher Hinweis:

Es ist berücksichtigen, dass es sich bei den vorgenannten Daten um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Mieten abweichen können. Nach sachverständiger Einschätzung liegen Angebotsmieten zumeist rd. 10% oberhalb der marktüblich vereinbarten Mieten.

⁷ Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD West e.V. für NRW, Wohn- und Gewerbeimmobilien 2021

2.6.4 Marktüblich erzielbare Erträge

Gem. § 7 (1) ImmoWertV sind im Ertragswertverfahren grundsätzlich die marktüblich erzielbaren Erträge zur Ermittlung des jährlichen Rohertrages anzusetzen.

Die tatsächlich erzielten Erträge des Bewertungsobjekts sind anzuwenden, wenn diese bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung des Bewertungsobjekts marktüblich erzielt werden (§ 31 (1) ImmoWertV). Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Abschnitt 2.4 verwiesen.

Ableitung der marktüblichen Wohnungsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohnungen findet sich nach den Ausweisungen des aktuellen Mietspiegels innerhalb einer Bandbreite von 4,60 bis 5,85 €/m² Wohnfläche zu der kleinere Wohneinheit bzw. 4,55 - 5,80 €/m² Wohnfläche zu der größeren Wohneinheit.

Sie entspricht mit hinreichender Genauigkeit der marktüblichen Miete und wird nachstehend, ausgehend vom Mittelwert der im Mietspiegel benannten Bandbreiten, zu jeder abgeschlossenen Nutzungseinheit innerhalb der Sondereigentumseinheit Nr. 4, wie folgt abgeleitet:

Mietableitung gem. Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.09.2019)

	WE 4.1	WE 4.2
Lage der Wohneinheit	2.OG rechts	2.OG links
Wohnfläche je Wohneinheit	48 m ²	76 m ²
Mietrichtwert Baujahresgruppe II: Modernisierte WE, bezogen bis 1948	5,25 €/m ²	5,15 €/m ²
<u>Qualitätszu- bzw. abschläge:</u>		
- Anpassung wegen der Geschosslage	-0,05 €/m ²	-0,05 €/m ²
marktübliche Miete (SOLL-Miete) in €/m ² Wfl.	5,20 €/m ²	5,10 €/m ²

Die vorstehend ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete liegt im Bereich der von professionellen Marktteilnehmern ausgewiesenen Mietdaten und wird somit als marktüblich erzielbar bestätigt.

3. ERMITTLUNG des VERKEHRSWERTES

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken sowie Gewerbeobjekten zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks sind erst anschließend zu würdigen (§ 6 (2) ImmoWertV).

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die registrierten Kaufpreise bzw. über Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ableitung des Verkehrswerts wird im vorliegenden Bewertungsfall zum einen das Ertragswertverfahren und zum anderen das Vergleichswertverfahren angewendet.

Das Ertragswertverfahren bietet sich an, wenn Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der marktüblich erzielbaren Rendite beurteilt und gehandelt werden; die Kapitalanlage also im Vordergrund steht.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Erträgen und den objektspezifisch abzuleitenden Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Das Vergleichswertverfahren bietet sich an, wenn Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung von aktuellen Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Immobilien beurteilt und gehandelt werden.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit aktuellen Vergleichskaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und ggf. vom Gutachterausschuss veröffentlichten Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Merkmale zur Verfügung.

Zu weiteren Plausibilisierungszwecken werden in diesem Gutachten die Ergebnisse der Wertermittlung den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten durchschnittlichen Marktdaten hinreichend vergleichbarer Immobilien gegenübergestellt (indirekter Vergleich).

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z.B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine Kauffälle für vergleichbare Grundstücke in baureifem Zustand bekannt.

Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück innerhalb einer bestimmten Bodenrichtwertzone, welches mit den wesentlichen Grundstücksmerkmalen, die in der entsprechenden Bodenrichtwertzone vorherrschen, hinreichend übereinstimmt.

3.3.1 Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird stichtagsaktuell folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

Bodenrichtwert gem. Online-Auskunft www.boris.nrw.de

Auskunft vom	14.02.2022
Stand der Erfassung	01.01.2021
Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Schalke
Bodenrichtwertnummer	2307200
BRW	165 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	Erschließungs-, kostenerstattungs-, kanalanschlussbeitragsfrei gem. KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0
Referenzgrundstück	Münchener Straße 53

3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Der objektspezifische Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Sofern das Bewertungsgrundstück hinsichtlich seiner individuellen Merkmale von denen des typischen Richtwertgrundstücks abweicht, werden diese durch angemessene Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Wertrelevante Anpassungserfordernisse ergeben sich aufgrund der abweichenden Geschossflächenzahl (siehe Abschnitt 5.1.2). Da die tatsächliche Geschossflächenzahl des auf dem Bewertungsgrundstück errichteten Gebäudes von der mit dem Bodenrichtwert verbundenen Geschossflächenzahl abweicht, ist ein Anpassungserfordernis gegeben. Die Anpassung der Geschossflächenzahl erfolgt über den GFZ-Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV). GFZ-Umrechnungskoeffizienten können den örtlichen Fachinformationen zum Bodenrichtwert und ggf. dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden.

Demnach wird der Bodenwertansatz für das Flurstück des Bewertungsobjekts wie folgt aus dem Bodenrichtwert abgeleitet:

Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Marktübliche Fläche

Bodenrichtwert vor Anpassung			€/m ²	165
GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK)	GFZ	UK		
A: Bewertungsgrundstück	3,00	1,84		
B: Richtwertgrundstück	1,00	1,00		
		1,84		
Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B)		<u>1,00</u>		1,84
objektspezifischer Bodenwertansatz der marktüblichen Fläche			€/m ²	303

3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird wie folgt ermittelt:

Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Fläche	Flur / Flurstücke	Größe in m ²	BW-Ansatz in €/m ²	Bodenwert in €
marktübliche Grundstücksgröße	7 / 352	440	303	133.320
zusätzliche Fläche	/			0
Bodenwert des Gesamtgrundstücks			€	133.320

Der auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil entfallende Bodenwertanteil ermittelt sich wie folgt:

Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts

Sondereigentum	Miteigentumsanteil	BW Gesamt- grundstück in €	BW-Anteil in €
SE 4	1.259,03 / 10.000	133.320	16.785

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist im allgemeinen Ertragswertverfahren zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die dem Bewertungsobjekt zugeordneten Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Bewertungsobjekt zu erzielendem Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des mit dem Bewertungsobjekt verbundenen rentierlichen Bodens (= für die angesetzten Erträge erforderliche Fläche) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt.

Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Bewertungsobjekt entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Berechnung des Barwerts aller künftigen Erträge) der Ertragswert, der dem Bewertungsobjekt zuzuordnenden baulichen Anlagen ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Wertansätze im Einzelnen:

3.4.1 Jahresrohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Dies erfordert, dass neben der tatsächlich erzielten Miete (siehe Abschnitt 2.4.4) auch die marktüblich erzielbare Miete (siehe Abschnitt 2.6.4) festgestellt wird. Die tatsächlich erzielte Miete wird angesetzt, wenn sie marktüblich erzielbar ist.

Die Mietansätze erfolgen in Höhe der marktüblichen Miete der bewertungsrelevanten Wohn- bzw. Nutzungseinheiten des Bewertungsobjekts. Ergänzend wird auf die entsprechenden Ausführungen im Abschnitt 2.6.4 verwiesen.

3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Zwecks Einhaltung der erforderlichen Modellkonformität werden die Bewirtschaftungskosten im vorliegenden Bewertungsfall entsprechend den Ausweisungen im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses, in Ansatz gebracht.

3.4.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Hinsichtlich des Ansatzes der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.3.9 verwiesen.

3.4.4 Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der objektsspezifische Liegenschaftszinssatz, der zur Ermittlung des Reinertrags am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Abwägung der allgemeinen Wertverhältnisse am zu Grunde zu legenden Grundstücksmarkt und wertbeeinflussender Abweichungen der Grundstücksmerkmale (§ 33 ImmoWertV).

Zur Objektart des Bewertungsobjekts weist der örtliche Gutachterausschuss im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht folgenden Liegenschaftszinssatz neben den Durchschnittswerten wertbestimmender Parameter aus. In der unteren Zeile werden diesen Durchschnittswerten die entsprechenden Daten des Bewertungsobjekts gegenübergestellt.

	Lage- qualität	RND in Jahren	W/Nfl. in m ²	Miete in €/m ²	Rohertrags- faktor	BWK	LZ
Durchschnittswerte	mittel	29	65	5,26 €	13,42	29,53%	3,74%
Standardabweichung		11	19	0,45 €	3,99	4,30%	1,84%
Bewertungsobjekt	mittel	21	48 + 76	5,14 €			

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt innerhalb seiner ausgewiesenen Standardabweichung unter gewogener Berücksichtigung der relevanten Lagekriterien, der Objektkriterien und der Situation am lokalen Immobilienmarkt.

Auf jede der drei Kategorie-Gruppen entfällt ein Wägungsanteil von 1/3. Der jeweilige Wägungsanteil der Einzelkriterien ist der Spalte „Wägung“ zu entnehmen. Die Spalte „Wertung“ weist aus, mit welcher Wertungsnote die Ausprägung jedes Einzelkriteriums in Bezug auf die tatsächliche Situation des Bewertungsobjekts durch den Sachverständigen geschätzt wird. Die möglichen Wertungsnoten sind 0 - 1 - 2, entsprechend der Ausweisung in der untersten Zeile der Spalten zur „Ausprägung“. Auch Zwischenwertungen 0,5 - 1,5 sind möglich.



Gewogene Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Kategorie	Ausprägung			Wägung	Wertung	LZ-Anteil
<u>Lagekriterien</u>						
- Lagequalität	gut	mittel	mäßig	0,1905	1	0,67%
- Nutzbarkeit	gut	mittel	schlecht	0,1429	1	0,50%
<u>Objektkriterien</u>						
- RND	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw	0,0476	0,5	0,08%
- Wohnfläche	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw.	0,0476	1	0,17%
- Anzahl Nutzungseinheiten	weniger	durchschnittlich	mehr	0,0476	1	0,17%
- Grundmiete	< Mieterträge	marktüblich	> Mieterträge	0,0476	1	0,17%
- Baukonzeption	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,25%
- Ausstattungsqualität	gut	durchschnittlich	einfach	0,0476	1,5	0,25%
- Energet. Situation	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,25%
<u>Marktsituation</u>						
- Vermietbarkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1,5	0,59%
- Verkäuflichkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1	0,39%
- Vorrangiges Investitionsmerkmal	Eigennutzung	Beides	Fremdnutzung	0,0556	1,5	0,29%
- Drittverwendbarkeit	gut	normal	schlecht	0,0556	1	0,20%
Wertungsnote	0	1	2	1,0000		3,98%
Auf das Bewertungsobjekt bezogener, gewogen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz:						3,98%

3.4.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)				
(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)				
Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)				
Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Monatsmiete €
1	SE 4	2,20	0,00 €/m ²	0
	SE 4.1 (WE rechts)	47,99	5,20 €/m ²	250
	SE 4.2 (WE links)	75,53	5,10 €/m ²	385
1		125,72	5,05 €/m ²	635
jährlicher Rohertrag			€	7.620
<u>Bewirtschaftungskosten</u>				
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	357	357
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	11,70	1.471
Betriebskosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	0,00	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	152
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	1.980
BWK in % des Jahresrohertrages			26,0	
jährlicher Reinertrag			€	5.640
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	3,98	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Grundstücksgröße)			€	-668
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	4.972
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	21,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	3,98	
Kapitalisierungsfaktor			14,0550	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	69.877

3.4.6 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert entspricht der Summe aus dem Bodenwert der marktüblichen Grundstücksgröße und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wurden unter anderem marktübliche Mieten und ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz verwendet.

Die Lage am maßgeblichen Immobilienmarkt hat sich seit Ermittlung bzw. Veröffentlichung der Datengrundlagen im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht verändert. Dieser Entwicklung am Immobilienmarkt ist durch Schätzung einer angemessenen Marktanpassung Rechnung zu tragen.

Bei dem örtlichen Immobilienmarkt handelt es sich um einen Verkäufermarkt, der durch ein geringes Angebot bei hoher Nachfrage geprägt wird. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten ist im vorliegenden Bewertungsfall nach sachverständiger Schätzung eine Marktanpassung in Höhe von rd. 11% angemessen und erforderlich.

3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Im Bewertungsfall sind folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertrelevant zu berücksichtigen:

- Wertabschlag wegen Baumängel und Bauschäden (siehe Abschnitt 2.3.8). Bezogen auf das Gemeinschaftseigentum erfolgt ein anteiliger Wertabschlag.
- Wertabschlag wegen nicht geregelter WEG-Situation (siehe Abschnitt 2.4.3).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Abschlag wegen Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	€	-1.200
Abschlag wegen Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	€	-4.500
Abschlag wegen nicht geregelter WEG-Situation	€	-6.988
Bodenwert zusätzliche Fläche	€	0
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-12.688

3.4.9 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. Der Ertragswert errechnet sich somit abschließend wie folgt:

Ertragswert - Allgemeines Verfahren		
<hr/>		
Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße)	€	16.785
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	69.877
<hr/>		
vorläufiger Ertragswert	€	86.662
Marktanpassungsfaktor	1,11	
<hr/>		
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	96.194
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-12.688
<hr/>		
Ertragswert	€	83.507

3.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§25 ImmoWertV). Die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Die Grundstücksmerkmale der Vergleichsobjekte müssen mit denen des Bewertungsobjektes hinreichend genau übereinstimmen. Zudem sollen nur Vergleichskauffälle herangezogen werden, deren Vertragszeitpunkt (Kaufdatum) hinreichend genau mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV).

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebädefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen.

Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjektes und des Wertermittlungsobjektes sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjektes.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors

Der Gutachterausschuss hat dem Sachverständigen auf Anfrage geeignete Vergleichskauffälle aus seiner Kaufpreissammlung benannt. Nach grober Analyse der Vergleichsdaten und dem äußeren Anschein erfüllen 38 dieser Vergleichskauffälle eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt im Sinne von § 25 ImmoWertV. Bei diesen Kauffällen handelt es sich um die dieser Vergleichswertermittlung zu Grunde liegenden Stichprobe. Die einzelnen Kauffälle dieser Stichprobe werden unter Benennung wertbestimmender Merkmale in der nachstehenden Tabelle aufgeführt:

Lfd. Nr. Kauffall	Beschreibung der Stichprobe					Kaufpreis €/m ² WF
	Kaufpreise von bebauten Grundstücken (ETW)					
Vertrags- datum	Lagewert (€/m ²)	Baujahr	Wohn- fläche (m ²)	Kaufpreis (€)		
3	09.12.2020	175	1910	106	35.000	330
4	14.01.2021	175	1906	106	32.500	307
8	31.10.2018	175	1912	118	92.000	780
9	09.11.2018	160	1891	103	69.200	672
10	19.12.2018	200	1928	106	115.000	1.085
11	24.09.2018	160	1905	103	65.000	631
13	20.12.2019	185	1905	115	95.000	826
14	08.06.2021	180	1900	143	240.000	1.678
16	03.12.2021	185	1924	96	89.900	936
17	04.11.2021	185	1924	96	169.000	1.760
18	29.12.2020	185	1924	96	75.000	781
20	17.09.2019	155	1902	115	168.000	1.461
25	16.04.2021	175	1902	92	27.500	299
26	09.01.2019	205	1899	98	89.000	908
31	26.03.2021	190	1897	111	182.500	1.644
34	05.11.2021	160	1902	129	145.000	1.124
40	16.01.2020	175	1910	89	82.500	927
42	09.01.2019	205	1899	98	89.000	908
44	05.03.2020	185	1909	81	80.000	988
45	12.06.2019	185	1909	81	53.000	654
46	20.10.2021	205	1905	83	90.000	1.084
47	28.05.2020	205	1905	83	52.500	633
50	21.03.2018	160	1905	99	58.000	586
60	04.09.2018	165	1906	57	27.500	482
61	09.12.2021	230	1904	50	27.900	558
62	31.01.2020	170	1907	56	25.000	446
63	01.03.2019	170	1907	56	25.000	446
64	13.08.2018	170	1907	43	22.000	512
65	30.07.2020	175	1902	56	45.000	804
66	15.11.2019	175	1902	45	25.000	556
67	25.06.2018	175	1902	49	28.000	571
68	29.11.2019	175	1908	48	24.500	510
70	22.05.2018	200	1906	45	10.000	222
73	14.05.2020	185	1909	57	50.000	877
74	19.11.2021	205	1905	52	21.500	413
75	02.04.2020	205	1905	56	23.000	411
76	26.06.2020	175	1901	59	32.000	542
77	05.04.2018	175	1901	59	13.000	220
Mittelwert	06.02.2020	182,1	1906	82,5	68.263	751,97
Standardabweichung		16,59	7,62	27,42	53.594,68	392,64
Variationskoeffizient		0,09	0,00	0,33	0,79	0,52
Daten des	WE-Stichtag					
WE-Objekts:	23.11.2021	165	1895	126		

Ausgehend vom Kaufzeitpunkt und Kaufpreis sowie der im Einzelnen benannten Merkmale der Vergleichskauffälle und des Bewertungsobjekts, erfolgt die Ableitung des Vergleichswertes unter Verwendung angemessener Umrechnungskoeffizienten.

Die unterschiedlichen Lagequalitäten der einzelnen Vergleichsfälle werden durch Ansatz der jeweiligen Lagewerte (Bodenrichtwerte) hinreichend berücksichtigt.

Die Anpassung der Wertverhältnisse erfolgt auf Grundlage des objektspezifischen Preisindex⁸, der vom Gutachterausschuss in seinem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wird. Darüber hinaus werden im Grundstücksmarktbericht keine Umrechnungskoeffizienten benannt.

In der nachstehenden Tabelle werden die im Grundstücksmarktbericht für die Jahre 2018, 2019 und 2020 veröffentlichten Indexzahlen im grün unterlegten Teil benannt. Es handelt sich um Durchschnittszahlen des jeweiligen Jahres, so dass die Indexausweisungen nachstehend immer auf Juli des Jahres bezogen werden. Die jeweilige Differenz zum Vorjahr / Folgejahr wird linear auf die einzelnen Monate verteilt. Für den Zeitraum 08/2020 bis 12/2021 liegen noch keine Indexzahlen vor. Aufgrund der allgemeinen Entwicklung am Immobilienmarkt und mit Blick auf die Vorjahresentwicklungen wird eine Indexsteigerung von 10%-Punkten / Jahr geschätzt. Auf dieser Basis ergeben sich die blau unterlegten Tabellenwerte.

Gelsenkirchen GMB 2021: Preisindex ETW; Weiterverkauf

Jahr	Monat	lineare Indexableitung		Jahr	Monat	lineare Indexableitung	
2018	1	97,50	0,75	2020	1	114,50	1
	2	97,92			2	115,42	
	3	98,33			3	116,33	
	4	98,75			4	117,25	
	5	99,17			5	118,17	
	6	99,58			6	119,08	
	7	100,00			7	120,00	
	8	100,75		8	121,00		
	9	101,50		9	122,00		
	10	102,25		10	123,00		
	11	103,00		11	124,00		
	12	103,75		12	125,00		
2019	1	104,50	0,91666667	2021	1	126,00	1
	2	105,25			2	127,00	
	3	106,00			3	128,00	
	4	106,75			4	129,00	
	5	107,50			5	130,00	
	6	108,25			6	131,00	
	7	109,00			7	132,00	
	8	109,92			8	133,00	
	9	110,83			9	134,00	
	10	111,75			10	135,00	
	11	112,67			11	136,00	
	12	113,58			12	137,00	

Die Baujahre und die Wohnflächen der einzelnen Vergleichsobjekte liegen nahe zusammen, so dass auch bei Anwendung geeigneter Umrechnungskoeffizienten voraussichtlich kein relevanter Werteeinfluss zu erwarten wäre.

Aus den einzelnen Vergleichspreisen werden der Mittelwert (arithmetisches Mittel), die Standardabweichung sowie der Variationskoeffizient (Quotient aus Standardabweichung und Mittelwert) ermittelt. Der Mittelwert entspricht hierbei dem objektspezifisch ermittelten Vergleichsfaktor.

⁸ Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses in der Stadt Gelsenkirchen, Abschnitt 6.2, Abb. 27



Lfd. Nr. Kauffall	Kaufpreise von ETW		Umrechnungskoeffizienten (UK)				Vergleichs- preis abgeleitet €/m² Wfl.
	Vertrags- datum	Kaufpreis €/m² WF	UK Zeit-Index	UK Lagewert/ BRW	UK Baujahr	UK Wohn- fläche	
3	09.12.2020	330	125,00	1,06	1,00	1,00	338,72
4	14.01.2021	307	126,00	1,06	1,00	1,00	312,03
8	31.10.2018	780	102,25	1,06	1,00	1,00	977,75
9	09.11.2018	672	103,00	0,97	1,00	1,00	914,82
10	19.12.2018	1.085	103,75	1,21	1,00	1,00	1.173,27
11	24.09.2018	631	101,50	0,97	1,00	1,00	871,99
13	20.12.2019	826	113,58	1,12	1,00	1,00	882,22
14	08.06.2021	1.678	131,00	1,09	1,00	1,00	1.597,18
16	03.12.2021	936	137,00	1,12	1,00	1,00	829,12
17	04.11.2021	1.760	136,00	1,12	1,00	1,00	1.570,10
18	29.12.2020	781	125,00	1,12	1,00	1,00	758,11
20	17.09.2019	1.461	110,83	0,94	1,00	1,00	1.908,29
25	16.04.2021	299	129,00	1,06	1,00	1,00	297,13
26	09.01.2019	908	104,50	1,24	1,00	1,00	951,30
31	26.03.2021	1.644	128,00	1,15	1,00	1,00	1.517,05
34	05.11.2021	1.124	136,00	0,97	1,00	1,00	1.159,16
40	16.01.2020	927	114,50	1,06	1,00	1,00	1.038,11
42	09.01.2019	908	104,50	1,24	1,00	1,00	951,30
44	05.03.2020	988	116,33	1,12	1,00	1,00	1.029,83
45	12.06.2019	654	108,25	1,12	1,00	1,00	733,19
46	20.10.2021	1.084	135,00	1,24	1,00	1,00	879,22
47	28.05.2020	633	118,17	1,24	1,00	1,00	585,93
50	21.03.2018	586	98,33	0,97	1,00	1,00	835,62
60	04.09.2018	482	101,50	1,00	1,00	1,00	646,44
61	09.12.2021	558	137,00	1,39	1,00	1,00	397,38
62	31.01.2020	446	114,50	1,03	1,00	1,00	514,66
63	01.03.2019	446	106,00	1,03	1,00	1,00	555,93
64	13.08.2018	512	100,75	1,03	1,00	1,00	670,32
65	30.07.2020	804	120,00	1,06	1,00	1,00	858,67
66	15.11.2019	556	112,67	1,06	1,00	1,00	632,27
67	25.06.2018	571	99,58	1,06	1,00	1,00	735,83
68	29.11.2019	510	112,67	1,06	1,00	1,00	580,90
70	22.05.2018	222	99,17	1,21	1,00	1,00	251,42
73	14.05.2020	877	118,17	1,12	1,00	1,00	900,41
74	19.11.2021	413	136,00	1,24	1,00	1,00	332,79
75	02.04.2020	411	117,25	1,24	1,00	1,00	383,44
76	26.06.2020	542	119,08	1,06	1,00	1,00	584,04
77	05.04.2018	220	98,75	1,06	1,00	1,00	286,11
Mittelwert	06.02.2020	751,97					801,11
Standardabweichung		392,64					390,99
Variationskoeffizient		0,52					0,49
Daten des WE-Objekts:	WE-Stichtag 23.11.2021		136,00	1,00	1,00	1,00	

Der vorstehend ermittelte Vergleichsfaktor auf Basis der dargestellten Vergleichskauffälle zu Eigentumswohnungen liegt bei **rd. 801 € je m² Wfl.** bei einer Standardabweichung von +/- 391 €/m² Wohnfläche.

3.5.2 Vorläufiger Vergleichswert

Aus dem zuvor ermittelten Vergleichsfaktor ergibt sich in Bezug auf die Wohnfläche des Bewertungsobjekts der vorläufige Vergleichswert.

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der ermittelte vorläufige Vergleichswert die Marktlage mit Ansatz des UK Zeit-Index bereits hinreichend berücksichtigt. Somit entspricht der vorläufige Vergleichswert auch dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert.

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, entsprechend dem Ansatz im Ertragswertverfahren (siehe Abschnitt 3.4.8), in Ansatz gebracht.

3.5.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung des Werteinflusses durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie folgt:

Vergleichswertermittlung (§24 - 26 ImmoWertV)		
Objektart		SE-Nr. 4
Wohn-/Nutzfläche	m ²	126
x Vergleichsfaktor (inkl. Anteil für Bodenwert und Außenanlagen)	€/m ²	801
vorläufiger Vergleichswert	€	100.926
Marktanpassungsfaktor		1,00
Marktanpassung	€	0
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	€	100.926
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>		
Baumängel / Bauschäden:		
- Anteilig bezogen auf das Gemeinschaftseigentum	€	-1.200
- Bezogen auf das Sondereigentum	€	-4.500
Abschlag wegen nicht geregelter WEG-Situation	€	-6.988
Bodenwert zusätzliche Flächen	€	0
Vergleichswert	€	88.238

4. VERKEHRSWERT

4.1 Ergebniszusammenstellung

Einzelergebnisse	Bewertungsobjekt
Bodenwert (marktübliche Größe)	16.785 €
Rohertrag im Jahr	7.620 €
Reinertrag im Jahr	5.640 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	96.194 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	100.926 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-12.688 €
Ertragswert	83.507 €
Vergleichswert	88.238 €

4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung

Datenvergleich	Bewertungsobjekt	GMB zu ETW Baujahr bis 1945
Wohnfläche (Wfl.) in m ²	126	73; +/- 27
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert* je m ² Wfl.	765 €	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert* je m ² Wfl.	803 €	
Kaufpreise in €/m ² Wfl. zu ETW Baujahr < 1945		974 €; +/- 596 €
Rohertragsfaktor * (<i>Marktangepasster vorl. EW / Rohertrag</i>)	12,6	13,42 (9,43 bis 17,41)

* ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezif. Grundstücksmerkmalen und Grunderwerbsnebenkosten

Zunächst bestätigen sich die Ergebnisse der beiden unabhängig voneinander durchgeführten Wertermittlungsverfahren, die auf unterschiedlichen Wertparametern beruhen, gegenseitig.

Grundlage für den Vergleich mit den im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht zu der Objektart des Bewertungsobjekts ausgewiesenen Durchschnittswerten und deren Bandbreiten sind die marktangepassten vorläufigen Verfahrensergebnisse, ohne Berücksichtigung von Grunderwerbsnebenkosten und gegebenenfalls ohne Berücksichtigung der objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist festzustellen, dass das Bewertungsobjekt bei überdurchschnittlicher Größe unterdurchschnittliche Verfahrensergebnisse im Vergleich zum durchschnittlichen Kaufpreis baualtersentsprechender Eigentumswohnungen aufweist. Hiermit korrespondieren die durchschnittliche Lagequalität bei einer unterdurchschnittlichen Objektqualität sowie die unterdurchschnittliche Vermietbarkeit und durchschnittliche Verkäuflichkeit.

Der Rohertragsfaktor findet sich angemessen innerhalb der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Bandbreite und bestätigt somit das Wertermittlungsergebnis grundsätzlich.

Die Wertausweisungen des Bewertungsobjekts liegen angemessen innerhalb der zu vergleichbaren Gebäudearten im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Wertspannen und werden ergänzend durch die nachstehend aufgeführte komprimierte Wertung zum Wertermittlungsstichtag bestätigt.

Ergänzend wird angemerkt, dass sich einzelne Wertansätze bzw. die Verfahrensergebnisse im Bereich der von professionellen Marktteilnehmern zum Wertermittlungsstichtag ausgewiesenen Kaufpreisspannen bzw. Mietwertspannen vergleichbarer Objektarten am lokalen Immobilienmarkt verhalten.

Die Wertermittlung ist somit plausibel.

4.3 Komprimierte Wertung

Zusammenfassend werden die wesentlichen Qualitäten des Bewertungsobjekts, unter Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zum Wertermittlungsstichtag wie folgt gewertet:

- **Lagequalität:** **Durchschnittlich**, aufgrund der mittleren Wohnlage im Stadtgebiet.
- **Objektqualität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreie Nutzbarkeit und der unterdurchschnittlichen Ausstattung bei einer unterdurchschnittlichen energetischen Qualität, vorhandenen Baumängeln und Bauschäden sowie der unregelmäßigen wirtschaftlichen Situation der WEG.
- **Vermietbarkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität bei einer unterdurchschnittlichen Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
- **Verkäuflichkeit:** **Durchschnittlich**, aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

4.4 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des einzelnen Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 (1) ImmoWertV).

Der Bodenwert wird im indirekten Vergleichswertverfahren durch Nutzung des für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwertes ermittelt.

Die Marktlage ist beim Ertragswertverfahren insbesondere durch Verwendung marktüblich erzielbarer Erträge und eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt und beim Vergleichswertverfahren durch die Berücksichtigung einer angemessenen Anzahl Kauffällen zu mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbaren Objekten bei Verwendung von Umrechnungskoeffizienten und den Marktverhältnissen entsprechenden Indexanpassungen.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Dem Ertragswertverfahren ist gegenüber dem Vergleichswertverfahren aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten, mit Blick auf die zwei abgeschlossenen Wohneinheiten in einer Sondereigentumseinheit, ein höheres Gewicht beizumessen.

	Wertansatz	Gewichtung	gewogener Wert
Ertragswert	83.507 €	60%	50.104 €
Vergleichswert	88.238 €	40%	35.295 €
Gewogenes Ergebnis			85.399 €

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Recherchen, allerdings ohne Berücksichtigung des Werteeinflusses ggf. vorhandener Lasten und Beschränkungen gem. Grundbuch, Abteilung II (siehe Abschnitt 2.2.6) insofern -unbelastet-, wie folgt festgestellt:

Verkehrswert -unbelastet-	85.000 €
zum Stichtag 23.11.2021	gerundet

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

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.



Digital unterschrieben von
Bernhard Stratmann
DN: c=DE, cn=Bernhard
Stratmann,
givenName=Bernhard,
sn=Stratmann,
serialNumber=300WM183775
448752322
Datum: 2022.03.09 08:43:39
+01'00'

Bottrop, den 21.02.2022

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

5. ANLAGEN

5.1 Baudatenberechnung

Die Baudaten wurden auf Basis vorliegender Bauunterlagen durch den Sachverständigen neu ermittelt. Die Flächenangaben wurden anhand der weiteren Unterlagen plausibilisiert und für in Ordnung befunden.

Die ausgewiesenen Baudaten und Wohn-/Nutzflächen sind nur im Zusammenhang mit dieser Wertermittlung zu verwenden und für eine Nutzung in anderem Zusammenhang nicht geeignet. Für jede Verwendung außerhalb dieses Gutachtens übernimmt der Sachverständige keine Haftung.

5.1.1 Baudaten

Die nachstehenden Baudaten basieren auf den Aufmaßdaten des Sachverständigen, die zum Teil von den Maßangaben der vorliegenden Grundrisszeichnung abweichen.

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Z	Bebaute Fläche in m ²	Z	Geschoss- fläche in m ²
<u>Mehrfamilienhauser der WEG</u>							
<u>Blumendelle 36</u>							
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	16,50	11,00	181,50 m ²	1	181,50 m ²	4	726,00 m ²
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	2,53	1,44	3,63 m ²	-1	-3,63 m ²	4	-14,53 m ²
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	1,50	1,50	2,25 m ²	-0,5	-1,13 m ²	4	-4,50 m ²
<u>Münchener Straße 75</u>							
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	16,20	10,30	166,86 m ²	1	166,86 m ²	4	667,44 m ²
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	4,30	3,20	13,76 m ²	-1	-13,76 m ²	4	-55,04 m ²
Summe					329,84 m ²		1.319,37 m ²

5.1.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Quotient aus Geschossfläche und (rentierlicher) Grundstücksfläche.

Es handelt sich um eine Verhältniszahl von Quadratmeter Geschossfläche zu Quadratmeter Grundstücksfläche. Die GFZ wird im Rahmen der Bodenwertermittlung wertrelevant berücksichtigt.

Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ)	
Geschossfläche	1.319,37 m ²
: Grundstücksfl.	440,00 m ²
tatsächl. GFZ	3,00

5.1.3 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/ Nutzfläche des Bewertungsobjekts wurde anhand vorliegender Aufmaßdaten des Sachverständigen neu ermittelt. Die Flächenermittlung ist ausschließlich mit diesem Gutachten zu verwenden. Für jede andere Nutzung wird die Haftung ausgeschlossen.

Bezug (entsprechend Grundrisszeichnung)	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Faktor	Wfl. in m ²	Wfl. in m ²
Sondereigentum-Nr. 4 Flur (ehem. Treppenhaus)	2,20	1,00	2,20 m ²	1,00	2,20 m ²	2,20 m ²
Wohneinheit 4.1, rechts						
WE 4.1, Flur	1,75	1,40	2,45 m ²	1,00	2,45 m ²	
WE 4.1, Bad/WC	1,54	2,56	3,94 m ²	1,00	3,94 m ²	
Versorgungsschacht Abzug	0,25	0,25	0,06 m ²	-1,00	-0,06 m ²	
WE 4.1, Küche	2,05	4,14	8,49 m ²	1,00	8,49 m ²	
Kaminabzug	0,25	0,35	0,09 m ²	-1,00	-0,09 m ²	
WE 4.1, Durchgangszimmer	3,98	4,39	17,47 m ²	1,00	17,47 m ²	
Kaminabzug	0,35	0,25	0,09 m ²	-1,00	-0,09 m ²	
WE 4.1, Zimmer	3,70	4,29	15,87 m ²	1,00	15,87 m ²	
Wohnfläche 4.1					47,99 m ²	47,99 m ²
Wohneinheit 4.2, links						
WE 4.2, Flur	5,08	1,40	7,11 m ²	1,00	7,11 m ²	
WE 4.2, Flur	1,13	2,30	2,60 m ²	1,00	2,60 m ²	
WE 4.2, Zimmer	4,18	4,07	17,01 m ²	1,00	17,01 m ²	
Kaminabzug	0,25	0,35	0,09 m ²	-1,00	-0,09 m ²	
WE 4.2, Bad/WC	4,22	1,92	8,10 m ²	1,00	8,10 m ²	
Versorgungsschacht Abzug	0,25	0,55	0,14 m ²	-1,00	-0,14 m ²	
WE 4.2, Küche	2,94	2,84	8,35 m ²	1,00	8,35 m ²	
WE 4.2, Zimmer	4,22	5,09	21,48 m ²	1,00	21,48 m ²	
WE 4.2, Zimmer	1,75	0,63	1,10 m ²	-1,00	-1,10 m ²	
WE 4.2, Zimmer	0,86	0,43	0,37 m ²	-1,00	-0,37 m ²	
WE 4.2, Zimmer	2,96	4,29	12,70 m ²	1,00	12,70 m ²	
Kaminabzug	0,35	0,35	0,12 m ²	-1,00	-0,12 m ²	
Wohnfläche WE 4.2					75,53 m ²	75,53 m ²
Wohnfläche SE 4 insgesamt						125,72 m ²

5.2 Lageinformationen

5.2.1 Regionalplan

Übersichtskarte (Exposékarte) 1:100.000 GeoContent
45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36



geoport



16.02.2022 | 01353540 | © GeoContent GmbH
Maßstab (im Papierdruck): 1:100.000
Ausdehnung: 17.000 m x 17.000 m

Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen).
Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle
Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2022

 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01353540 vom 16.02.2022 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

Seite 1

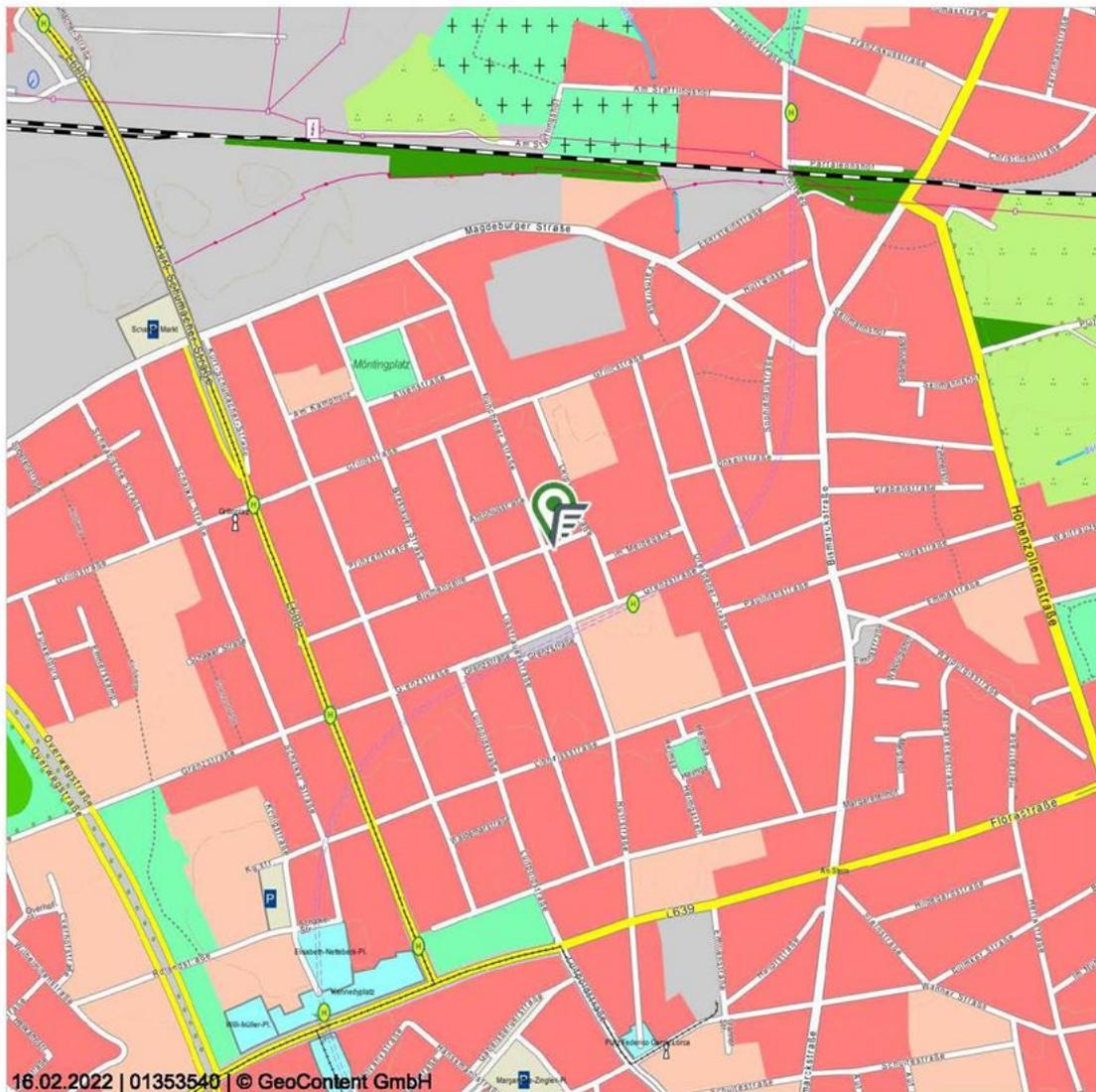


5.2.2 Stadtplan

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent
45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36



geoport



16.02.2022 | 01353540 | © GeoContent GmbH

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenz).

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2022

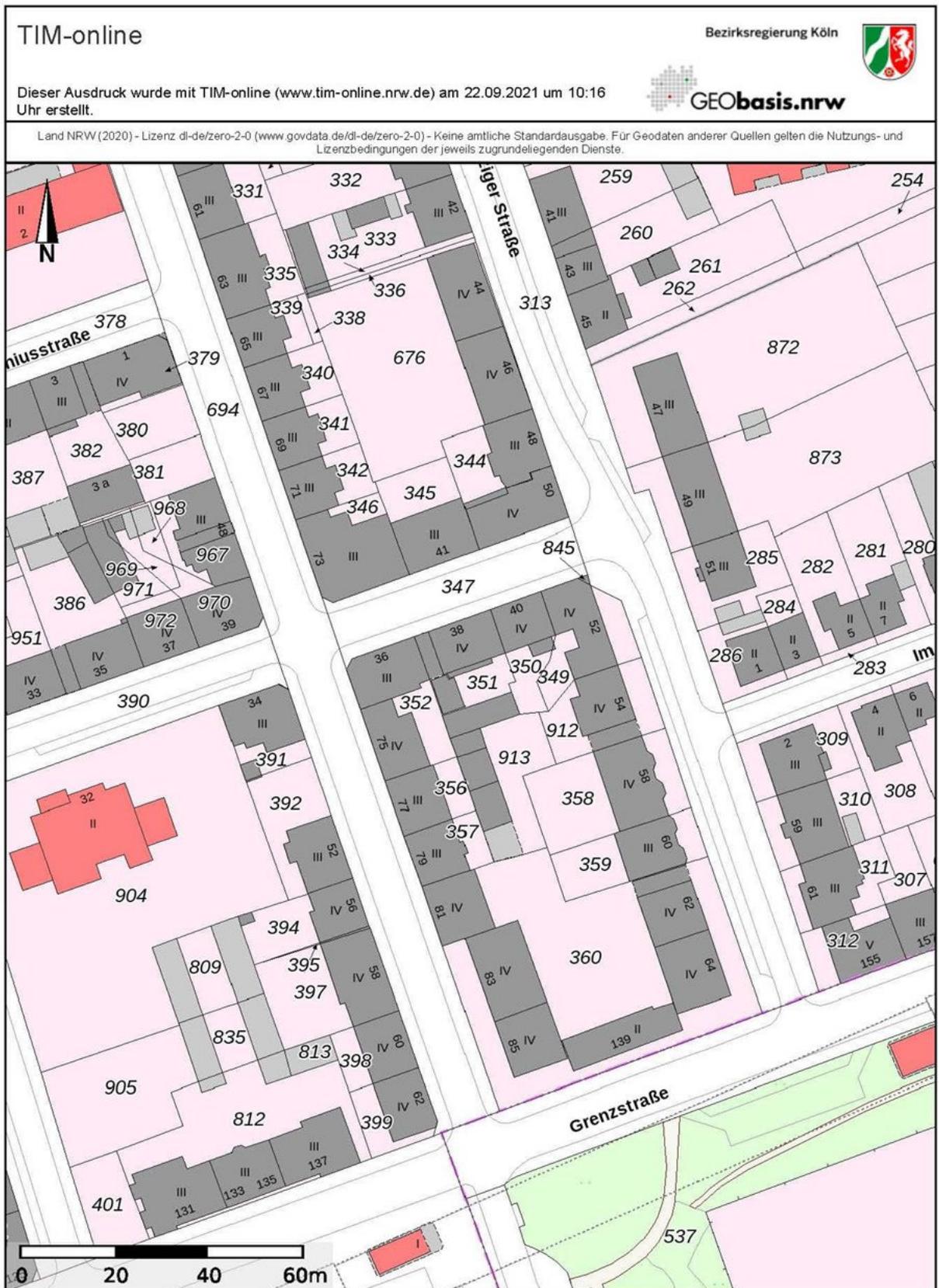


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01353540 vom 16.02.2022 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

Seite 1



5.3 Flurkarte



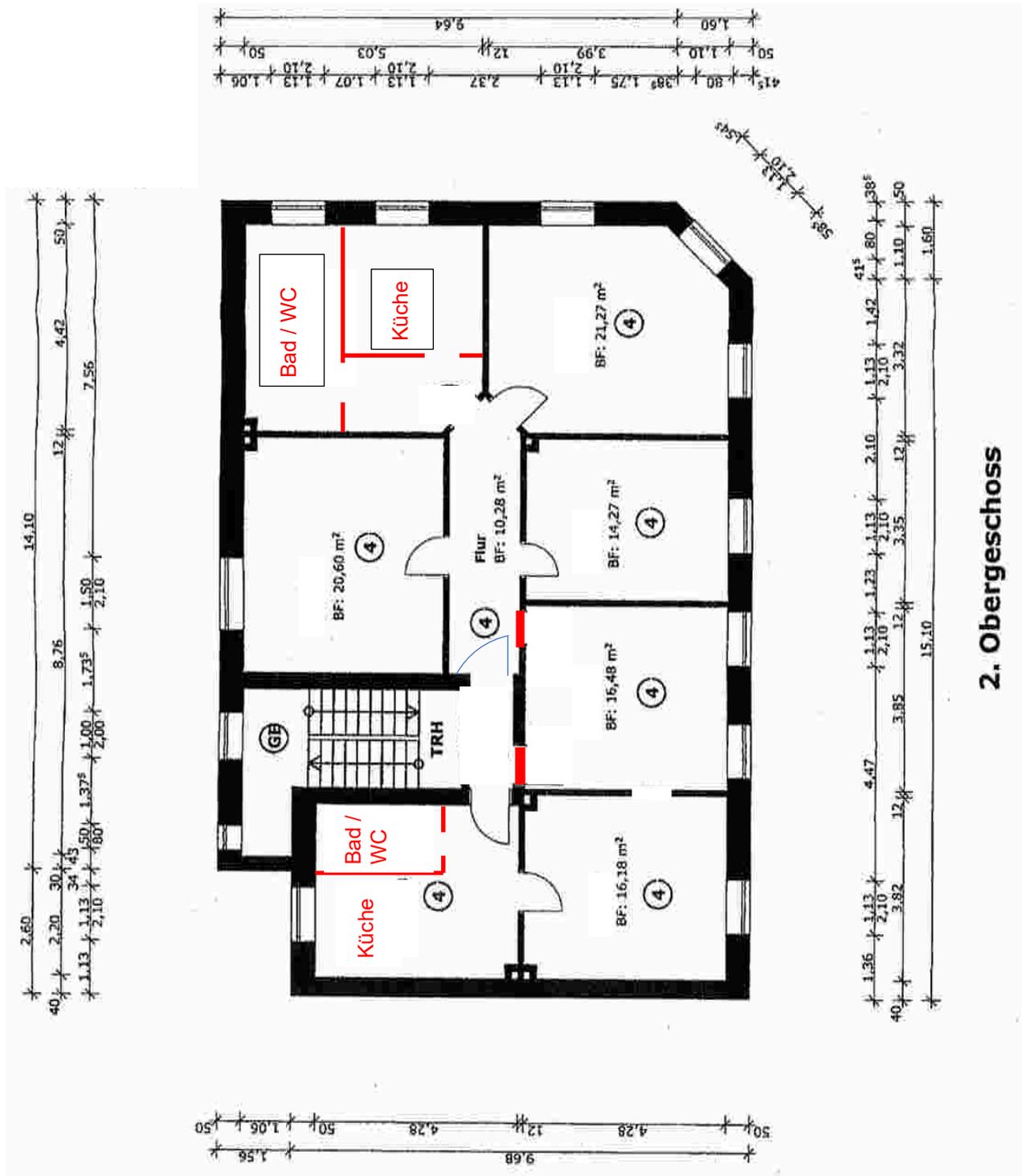
Die Flächendarstellung ist nicht maßstabsgerecht!

5.4 Gebäudezeichnungen

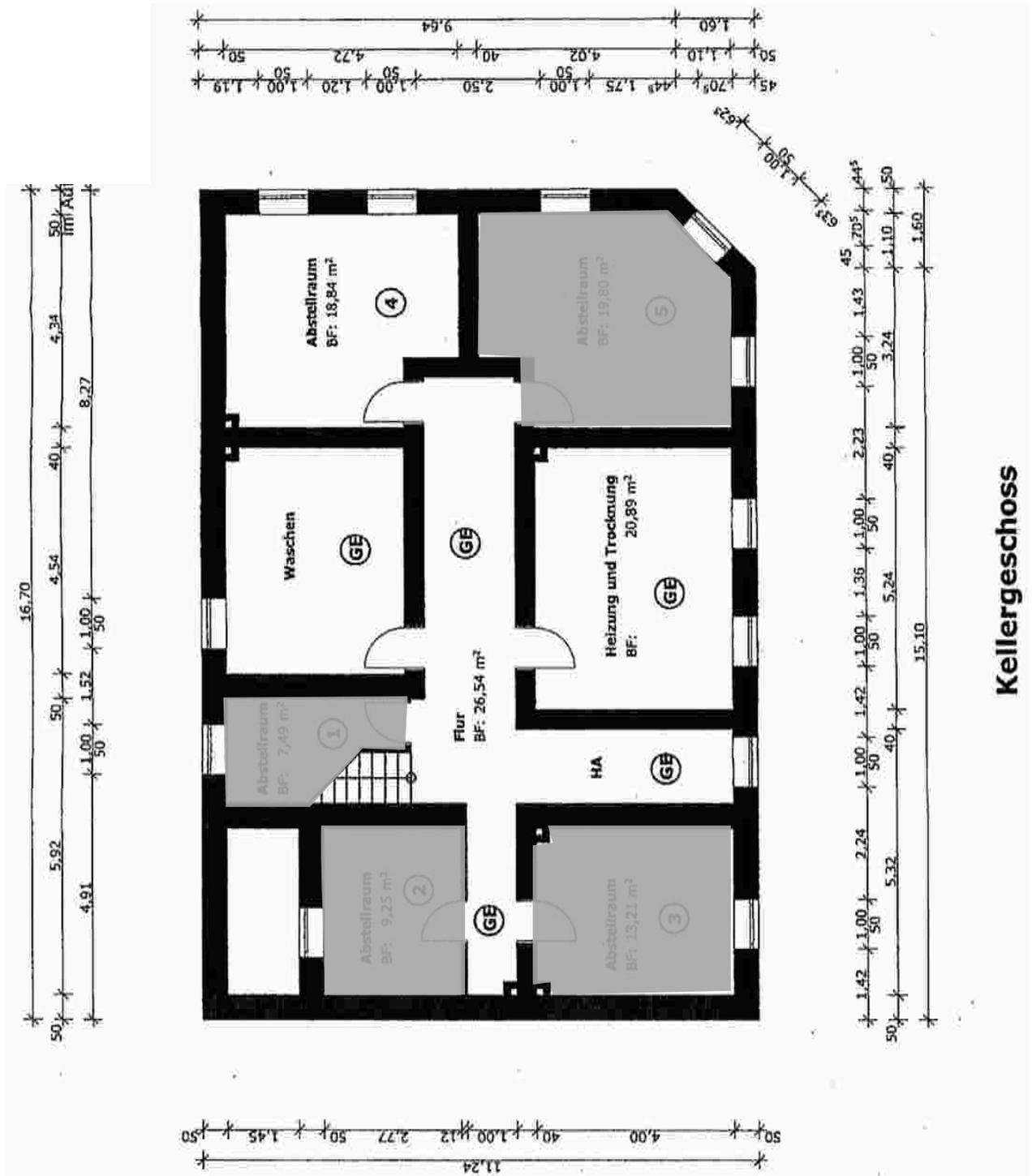
Hinweis:

Die Darstellungen entsprechen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit.

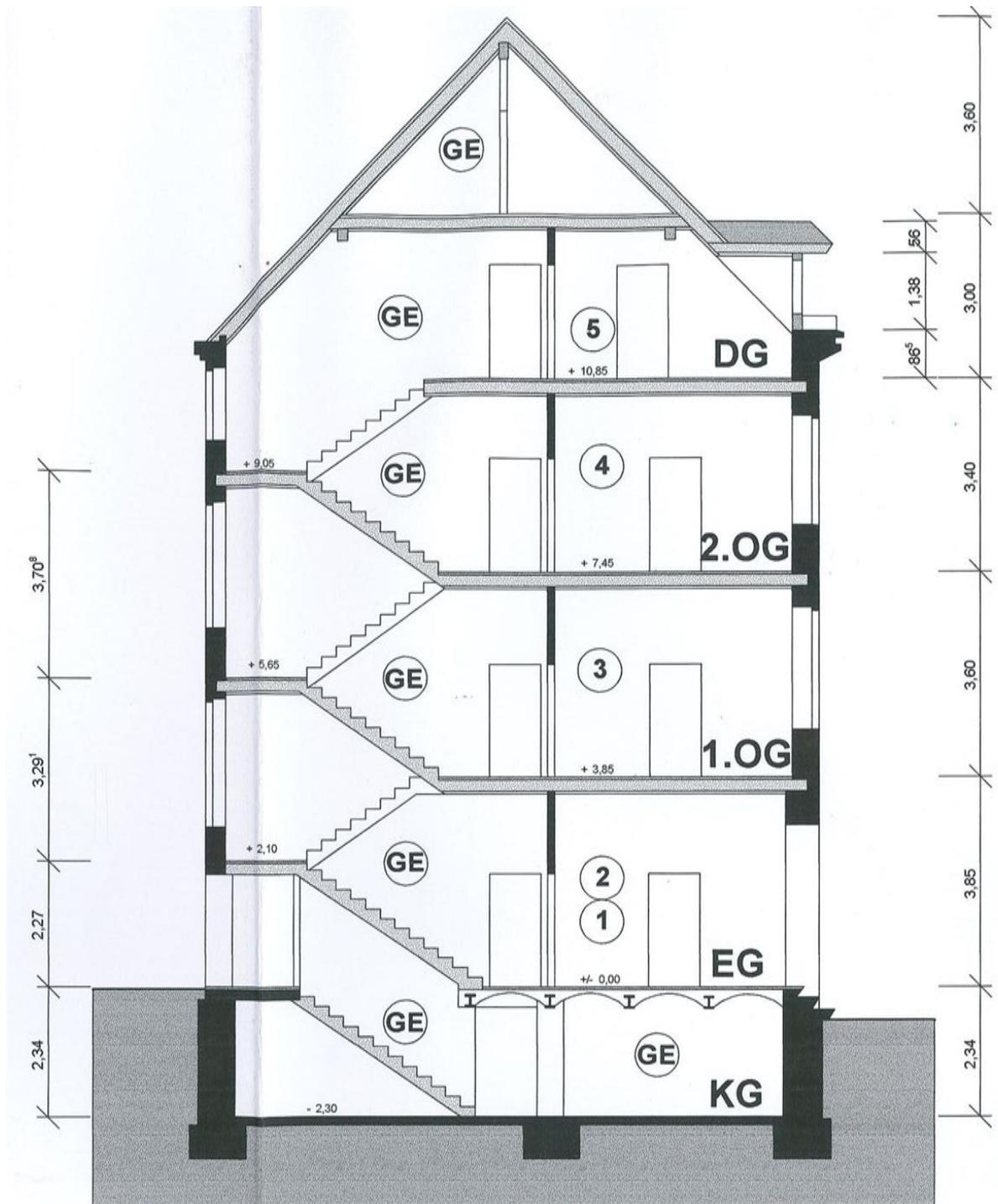
Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Gebäudeschnitt



Schnitt

5.5 Fotodokumentation



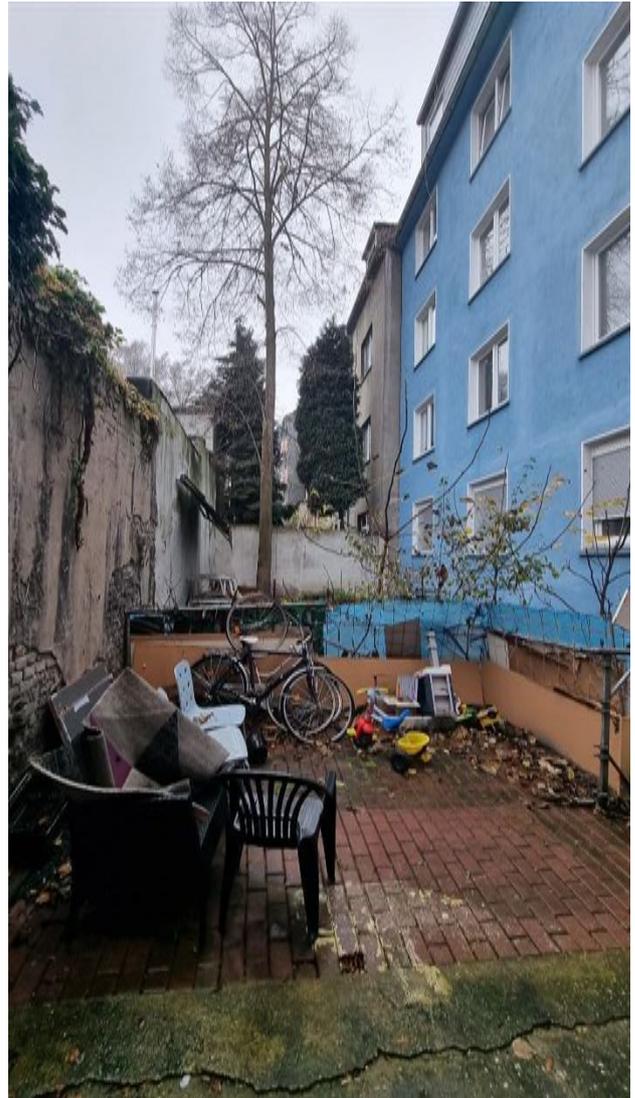
Straßenansicht



Blick vom Treppenhausfenster im 2.OG in den Hof.



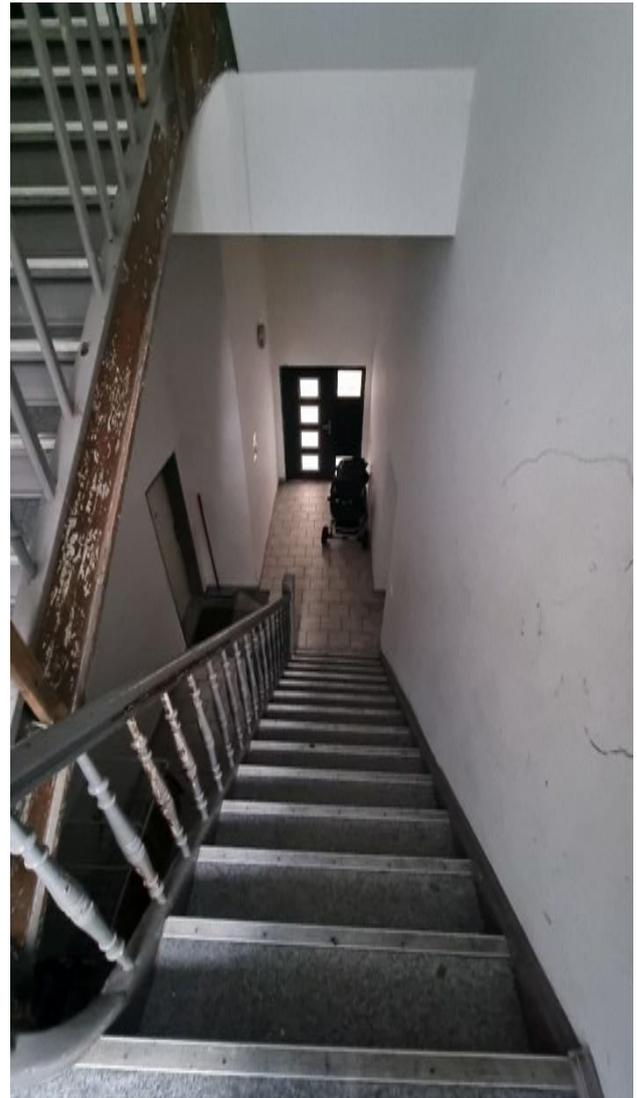
Gebäuderückseite mit Blick auf die Nebeneingangstür zum Treppenhaus.



Blick in den hinteren Grundstücksbereich.



Hauseingangsbereich



Treppenhaus mit Blick auf den Hausflur.



Blick ins KG.



Treppenhauspodest im 2.OG.
Oberhalb der gelben Linie liegt die dem Sondereigentum 4 zugeordnete Teilfläche.



WE 4.2; Flur.



WE 4.2; Elektrounterverteilung im Flur mit Sicherungsautomaten.



WE 4.2; Flur mit Blick auf die Bad/WC und Küche.



WE 4.2; Eckzimmer.



WE 4.2; Bad/WC.



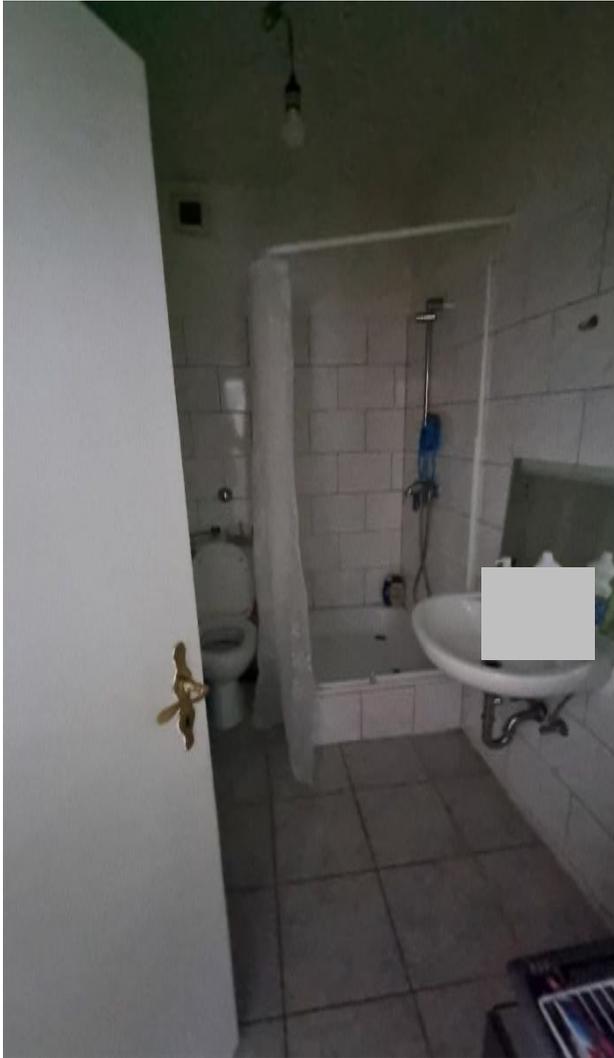
WE 4.2; Küche mit schadhaftem Oberbodenbelag.



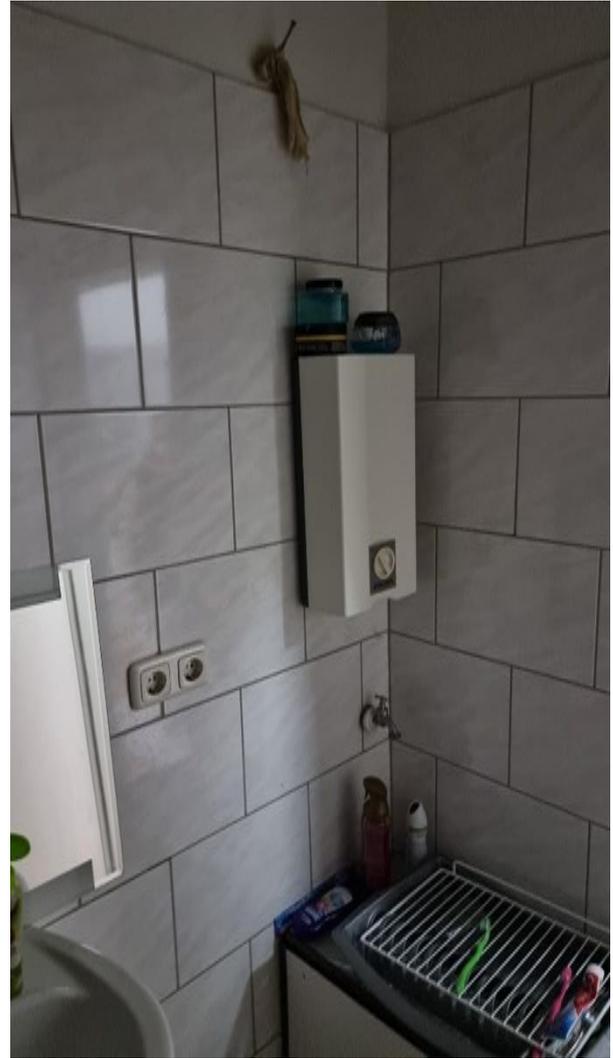
WE 4.1; Blick vom straßenseitigen Durchgangszimmer in die zur Diele offene Küche mit Zugang zum Bad/WC.



WE 4.1; Straßenseitiges Durchgangszimmer mit Feuchtigkeitsschaden an Wand und Decke.



WE 4.1; Bad/WC.



WE 4.1; Durchlauferhitzer im Bad/WC.



WE 4.1; Elektro-Unterverteilung in der Diele mit Sicherungsautomaten.



WE 4.1; Abgenutzte Holzfenster mit Isolierverglasung älteren Baujahres.



WE 4.1; Feuchtigkeitsschäden an der Wand- und Deckenfläche.



Kellerflur (Foto des Sachverständigen anlässlich eines Ortstermins im gleichen Gebäude am 23.11.2016).