

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

Dipl.-Ing. **Architektur (FH)**
Dipl. Wirt.-Ing. **Immobilienbewertung (FH)**

Veit Tettenborn

Marl Gudrunstraße 1a
45770 Marl
Telefon 02365 924 399 0
E-Mail info@gutachten-tettenborn.de

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. SAN-0424-REH

für das mit einem Reihenhendhaus bebaute Grundstück

Kämpershof 2, 45892 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 056/23**

zum Stichtag 22.01.2024

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert

734.000 €

Marl, den 29.04.2024

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-----------|
| AUF EINEN BLICK | 3 |
| 1 ALLGEMEINE ANGABEN | 4 |
| 2 BESTANDSANALYSE | 7 |
| 2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen | 7 |
| 2.2 Mikrolage Kämpershof | 9 |
| 2.3 Grundstück | 10 |
| 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation | 12 |
| 2.5 Privat-rechtliche Situation | 15 |
| 2.6 Bauliche Anlagen | 17 |
| 2.7 Flächen- und Massenangaben | 23 |
| 2.8 Beurteilung Marktgängigkeit | 26 |
| 3 WERTERMITTLUNG | 27 |
| 3.1 Bewertungsmodell | 28 |
| 3.2 Bodenwertermittlung | 30 |
| 3.3 Sachwertermittlung | 32 |
| 3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | 37 |
| 4 VERKEHRSWERT | 39 |
| 4.1 Verfahrenswahl | 39 |
| BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS | 40 |
| 5 ANLAGEN | 41 |
| 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung | |
| 5.2. Stadtplan | |
| 5.3. Luftbild | |
| 5.4. Katasterplan | |
| 5.5. Bauzeichnungen aus Altgutachten | |
| 5.6. Wohnflächenberechnung aus Altgutachten | |
| 5.7. Auskunft Bauordnung | |
| 5.8. Auszug aus dem Bebauungsplan und textliche Festsetzungen | |
| 5.9. Fotos der Ortsbesichtigung | |

AUF EINEN BLICK

| | | |
|-----------------------------------|---|----------------------|
| Bewertungsobjekt | Reihenendhaus | |
| Ortstermin | | 22.01.2024 |
| Wertermittlungsstichtag | | 22.01.2024 |
| Objektadresse | Kämpershof 2 45892 Gelsenkirchen | |
| Gemarkung | Buer | |
| Flur/Flurstück | 61 / 377 | |
| Objektinformationen | Baujahr | 1970 |
| | Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr) | 1999 |
| | Alter | 54 Jahre |
| | fiktives Alter | 25 Jahre |
| | Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
| | Restnutzungsdauer | 55 Jahre |
| Flächen | Grundstücksgröße | 1.582 m ² |
| | bebaute Fläche (nur Reihenendhaus) | 536 m ² |
| | Bruttogrundfläche | 678 m ² |
| | Wohnfläche | 474 m ² |
| Bodenwerte | Bodenrichtwert | 300 €/m ² |
| | angepasster Bodenwert | 255 €/m ² |
| | Bodenwert (absolut) | 403.000 € |
| gewähltes Verfahren | vorläufiger marktangepasster Sachwert | 956.000 € |
| Wertbestimmendes Verfahren | vorläufiger marktangepasster Sachwert | 956.000 € |
| | Wertanpassung boG | - 221.750 € |
| | (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) | |
| | Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) | 734.000 € |
| Ermittelter Verkehrswert | | 734.000 € |

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber: Herr Wobbe
 Amtsgericht Gelsenkirchen
 Bochumer Straße 79
 45886 Gelsenkirchen

Aktenzeichen: 005 K 056/23
 Auftrag vom: 17.11.2023

Auftrag: Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Reihenendhaus bebauten Grundstücks.
 Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.

Objekt: Reihenendhaus
 Kämpershof 2
 45892 Gelsenkirchen

Grundbuch: Amtsgericht Gelsenkirchen
 Grundbuch von Buer
 Blatt Nr. 10563

Kataster: Gemarkung Buer
 Flur 61
 Flurstück 377

Eigentümer: Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
 Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Ortstermin: Der Ortstermin hat stattgefunden am: 22.01.2024
 Teilnehmer:
 - der Sachverständige Tettenborn
 Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Bei dem Ortstermin wurde kein Zugang ermöglicht.
 Das Reihenendhaus konnte bei dem Ortstermin ausschließlich von den Straßen und der Zufahrt besichtigt werden.
 Nach einem Schreiben des Gerichts erfolgt nun die Bewertung aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme und nach Aktenlage, da der Schuldner sich nicht innerhalb einer Frist gemeldet hat, um einen erneuten Ortstermin zu vereinbaren.
 Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung muss in dem Gutachten mehrfach auf Annahmen zurückgegriffen werden. Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 22.01.2024
 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

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

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 17.11.2023
- Grundbuchauszug vom 17.11.2023

eingeholte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.12.2023
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 18.12.2023
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 31.12.2023
- Auskunft zu den Baulasten vom 12.12.2023
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 19.12.2023
- Auskunft zum Baurecht vom 19.12.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.12.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 14.12.2023
- Email Bauordnung und Bauverwaltung vom 23.04.2024

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts am 22.03.2024

- Baugenehmigung vom 12.06.1969
- Rohbauabnahme vom 06.11.1969
- Gebrauchsabnahme vom 22.04.1970
- Baugenehmigung (teilw. aus Altgutachten) vom 03.04.2013

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

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

Das Sachverständigenbüro war in der Vergangenheit (2017) bereits mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens der Immobilie beauftragt worden. Auskünfte und Informationen aus dem vorherigen Gutachten werden in diesem Gutachten teils verwendet, wenn keine neueren Informationen vorliegen.

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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

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

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB:** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
- BauO NRW:** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 58 Seiten, inklusive 9 Anlagen und 11 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

| | |
|---------------------------|---|
| Räumliche Einordnung: | <p>Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p> <p>In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.</p> <p>Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p> |
| Arbeitslosenquote: | Bund: 5,7%; NRW: 7,2%; Stadt Gelsenkirchen: 14,3% (12/2023) |
| Kaufkraft: | Kaufkraft 2023 = (78,2) (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007) ² |
| Verkehrsanbindung: | <p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p> |
| Demografie Gelsenkirchen: | <p>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist aus dem Jahr 2019 von 260.654 auf 263.000 (31.12.2023) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 0,90%. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p> |

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

Immobilienmarkt:

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

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2023 wurden dem Gutachterausschuss 2.474 Grundstückskaufverträge übersandt, was dem Volumen aus dem Vorjahr von 2.499 nahezu entspricht. Seit 2019 ist die Gesamtanzahl der Kaufverträge in der Stadt Gelsenkirchen moderat rückläufig. 70% der Kaufverträge konnten für die Auswertung herangezogen werden. Hierbei waren ca. 35% Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie rund 46% Wohnungseigentum die ausschlaggebenden Marktsegmente. Die anderen Immobiliensegmente machten nur einen kleinen Teil aus. Der Geldumsatz und die Fläche gaben im Geschäftsjahr 2022 deutlicher nach. Der Geldumsatz ist um 12% gefallen und die Fläche um 35%. Aufgrund der Einflüsse auf dem Immobilienmarkt und der Trägheit des Immobilienmarktes lassen sich hieraus noch keine allgemeingültigen Trends ableiten.

Die Mietentwicklung wird in vielen Quellen kritisch gesehen. So wird erwartet, dass die Mieten im unteren Bereich stagnieren. Die Neumieten (Median) liegen gemäß Auswertungen der NRW Bank³ bei 9,20 €/m² (fallend) und für Bestandsimmobilien in der Weitervermietung bei 6,00 €/m² (steigend) und somit unterhalb der übrigen Städte im Ruhrgebiet. Aufgrund des für eine Großstadt verhältnismäßig hohen Angebots von Mietwohnungen wird hier kein signifikantes Mietsteigerungspotenzial gesehen.

Der Gutachterausschuss hat einen Halbjahresbericht veröffentlicht. Demnach ist die Anzahl der Kaufverträge im 1. Halbjahr 2023 um 52% gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 zurückgegangen. Der Geldumsatz hat ebenfalls vom 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem 1. Halbjahr 2023 um 59% abgenommen. Das Preisniveau im 1. Halbjahr 2023 ist um 9% gegenüber dem Preisniveau des Vorjahres gesunken.

Nach dem Halbjahresbericht des Gutachterausschusses in Gelsenkirchen sind im 1. Halbjahr 2023 deutliche Umsatzrückgänge und sinkende Preise bei Ein- und Zweifamilienhäusern bemerkbar. In Zahlen ausgedrückt sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum die Anzahl um 43%, der Umsatz um 60% und die durchschnittlichen Preise um 7% zurückgegangen. Auch nach weiteren Informationen des Gutachterausschusses ist für das Geschäftsjahr 2023 von weiteren Rückgängen in allen Marktsegmenten auszugehen.

Hinweis:

Der Wertermittlungsstichtag ist der 22.01.2024. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2024 noch nicht veröffentlicht, sodass die Bewertung auf Grundlage des Grundstücksmarktberichts 2023 erfolgt.

³ Gelsenkirchen Wohnungsmarktprofil 2022; NRW Bank; Download [www.nrwbank.de]; aktualisiert am 29.04.2023

2.2 Mikrolage Kämpershof

| | | | | | | | |
|------------------------------------|--|------------|----------------------|----------------|----------------------|--------------|----------------------|
| Stadtteil Resse: | <p>Der Stadtteil Resse entstand als nicht bebaute Wohnsiedlung vor ca. 100 Jahren als Wohnstandort für Arbeiter der Zeche Ewald. Der Stadtteil liegt im Nordosten der kreisfreien Stadt Gelsenkirchen und grenzt nördlich und östlich an Westerholt/Herten. Südlich und westlich grenzt der Stadtteil an die Gelsenkirchener Ortsteile Buer, Erle und Resser-Mark. Der überwiegende Anteil der Flächen in Resse ist landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Der Stadtteil Resse kann als mittlerer Wohnstandort in Gelsenkirchen eingestuft werden. Positiv sind das grüne Umfeld und ein gutes Angebot an Grundschulen und Kindergärten.</p> | | | | | | |
| Zentralität: | Am Rande des Ortsteils Resse an der Verbindungsstraße von Resse nach Gelsenkirchen Erle. Bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen-Buer sind es ca. 4,5 km und bis zum Stadtzentrum Herten 4 km. | | | | | | |
| Erreichbarkeit: | <p>Kämpershof: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, einseitigem Gehweg und Beleuchtung. Die Gärten grenzen teilw. direkt an die Straße. Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand mit Instandsetzungsbedarf und wurde augenscheinlich schon häufiger ausgebessert. Es handelt sich um eine Sackgasse.</p> <p>Oststraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, einseitigem Geh- und Radweg und Beleuchtung sowie altem Baumbestand. Die Gärten grenzen teilw. direkt an die Straße. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand. Es handelt sich um eine Ortsdurchfahrt mit dementsprechendem Verkehr.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 2,4 km (B226) - Autobahn ca. 2,6 km (A2) - Bus fußläufig erreichbar - Bahnanschluss ca. 5,5 km (Gelsenkirchen Buer) <p>Das Grundstück liegt direkt an der Straße Kämpershof. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden.</p> <p>Insgesamt normale ortstypische Erreichbarkeit des Standortes.</p> | | | | | | |
| Umfeld: | Umgebung mit überwiegend offener I-geschossiger Einfamilienhausbebauung in Bungalowbauweise. Gegenüberliegend ebenfalls offene Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern und bis zu V-geschossigen Mehrfamilienhäusern; überwiegend baujahrestypischer Zustand und in teilw. modernisiertem Zustand. Es ist ausschließlich eine Wohnviertelprägung durch individuelle Bauweise. | | | | | | |
| Infrastruktureinrichtungen: | Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schulen, Kindergärten, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind in ausreichendem Umfang in der Nachbarschaft (insbesondere Ewald Straße) vorhanden. Ein erweitertes Angebot ist in dem gut erreichbaren Stadtzentrum verfügbar. | | | | | | |
| Bodenrichtwertniveau: ⁴ | <p>Doppelhaushälften/Reihenendhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m²)⁵</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>410 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>280 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>205 €/m²</td> </tr> </table> <p>(unverändert zu den Werten 2022)</p> <p>Bodenrichtwert hier 300 €/m²</p> | gute Lage: | 410 €/m ² | mittlere Lage: | 280 €/m ² | mäßige Lage: | 205 €/m ² |
| gute Lage: | 410 €/m ² | | | | | | |
| mittlere Lage: | 280 €/m ² | | | | | | |
| mäßige Lage: | 205 €/m ² | | | | | | |
| Beurteilung | Insgesamt wird das Umfeld als gute Wohnlage bewertet. | | | | | | |

⁴ Die gebietstypischen Bodenrichtwerte 2024 waren zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht, sodass hier die gebietstypischen Bodenrichtwerte 2023 angeführt werden.

⁵ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 34

2.3 Grundstück

| | |
|-------------------------|--|
| Flurstück: | 377 |
| Bauliche Nutzung: | Das Grundstück ist mit einem Reihenendhaus bebaut. Es ist augenscheinlich ungenutzt und wurde augenscheinlich zuletzt von dem Eigentümer genutzt. |
| Größe: | 1.582 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor. |
| Zuschnitt: | weitestgehend trapezförmig geschnittenes Grundstück; die nördliche und westliche Grundstücksgrenze folgen dem Straßenverlauf Breite Straßenfront ca. 40 m, mittlere Tiefe ca. 50 m |
| Grundstücksausrichtung: | Zur Nordseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Westseite und Südseite ausgerichtet. Das Reihenendhaus steht zentral auf dem Grundstück. |
| Bewuchs: | Der Garten konnte bei der Ortsbesichtigung nicht betreten werden und die private Gartenfläche ist mit Zäunen von den öffentlichen Flächen abgegrenzt. Einblicke in den Garten waren nur sehr eingeschränkt möglich. Üblicher Bewuchs mit typischem Freizeitwert für ein Einfamilienhaus; jahreszeitlich und vermutlich leerstandsbedingt mit deutlichem Pflegebedarf. |
| Topografie: | eben - soweit erkennbar |
| Parken: | auf dem Grundstück und auf der Straße möglich |
| Mikroumfeld: | Einfamilienhäuser, landwirtschaftliche Flächen und öffentliche Straßen |
| Störeinflüsse: | Bei der Ortsbesichtigung war Lärm von der Oststraße und der A2 (400 m Luftlinie) bemerkbar. In der Lärmkarte des Internetportals der Stadt Gelsenkirchen ist das Grundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >60, <= 65 dB (geringe bis mittlere Belastung) ausgewiesen. Nachts ist eine Lärmbeeinträchtigung von >55, <= 60 dB (geringe bis mittlere Belastung) ausgewiesen gekennzeichnet. ⁶ |

⁶ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&title=L%C3%A4rmkartierung%20Stra%C3%9Fenverkehr%20DEN%20\(Day,%20Evening,%20Night\)&l=Umweltplanung%20Claerm_strassenverkehr\(-322000\)#/](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&title=L%C3%A4rmkartierung%20Stra%C3%9Fenverkehr%20DEN%20(Day,%20Evening,%20Night)&l=Umweltplanung%20Claerm_strassenverkehr(-322000)#/)]; abgerufen am 31.03.2024

| | |
|-----------------------------------|---|
| Bergbauliche Einwirkungen: | <p>Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 18.12.2023 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit:</p> <p>Das zu bewertende Grundstück liegt über</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Graf Bismarck III / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern <p>und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.</p> <p>Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Emscher-Mulde-Süd-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen.</p> <p>Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.</p> |
| Altlasten: | <p>Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.12.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.</p> |
| Schutzgebiete: | <p>Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.⁷</p> |
| Starkregen: | <p>Das Grundstück liegt nicht in einem Gebiet, das im Regionalen Flächennutzungsplan als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist. In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück nicht gekennzeichnet.⁸ Von hier erfolgt nur der Hinweis.</p> |
| Baugrund: | <p>Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.</p> |
| Beurteilung | <p>Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.</p> |

⁷ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 31.03.2024

⁸ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/>\]](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/) abgerufen am 31.03.2024

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

| | |
|----------------------------|--|
| Baurecht: | <p>Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen.</p> <p>Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen richtet sich das Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans - Bebauungsplan Nr. S97 Südl. der Oststraße in Kraft getreten am 11.05.1966.</p> <p><u>Festsetzungen:</u></p> <p>Nutzung WR reines Wohngebiet</p> <p>Maß der baul. Nutzung GRZ 0,25, GFZ 0,25</p> <p>offene Bauweise, I-geschossige Bebauung</p> <p>Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld.</p> <p>Flachdach</p> <p>Die Grundstücksgrenzen sind auf dem Plan nicht eingezeichnet. Des Weiteren lag keine Planung zu dem Umbau/Erweiterung vor und eine Innenbesichtigung bzw. das Betreten des Grundstücks wurde nicht ermöglicht, sodass nicht abschließend geprüft werden kann, ob die in dem Bebauungsplan festgesetzten Parameter eingehalten werden. Zu dem Umbau/Erweiterung wurden auch Befreiungen genehmigt, die nicht vorliegen. Unabhängig davon kann kein offensichtliches Erweiterungspotenzial erkannt werden.</p> <p>In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die für den Umbau/Erweiterung genehmigten Befreiungen und sonstigen Parametern eingehalten werden. Bei der Ableitung des Verkehrswertes wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Risikopauschale berücksichtigt, die das Risiko von Abweichungen berücksichtigen soll.</p> <p>Textlichen Festsetzungen wurden nicht getroffen.</p> |
| Besonderes Städtebaurecht: | <p>Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 19.12.2023 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von weiteren städtebaulichen Satzungen.</p> |
| Erschließung | <p>Das zu bewertende Grundstück ist direkt an zwei öffentliche Straßen angebunden; augenscheinlich sind die Straßen mit den öffentlichen Erschließungsanlagen hinreichend ausgebaut, sodass die gesicherte Erschließung (§§ 30, 34, 35 BauGB) gegeben ist.</p> |
| Entwicklungszustand | <p>Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie nach tatsächlichen Eigenschaften baulich nutzbar. Somit besteht baureifes Land (§3 ImmoWertV).</p> |
| Abgabenrechtlich | |
| Erschließungskosten: | <p>Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 31.12.2023 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.</p> |
| Straßenbaubeiträge: | <p>Für die angrenzenden Straßen fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.</p> |

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Am 22.03.2024 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt. Demnach wurde das Reihenendhaus genehmigt.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

| | |
|----------------------------|----------------|
| Baugenehmigung N-II-108/69 | vom 12.06.1969 |
| Rohbauabnahme | vom 06.11.1969 |
| Gebrauchsabnahme | vom 22.04.1970 |

Zu dem Gutachten aus dem Jahr 2017 wurde die Baugenehmigung vom 03.04.2013 eingesehen, die bei der jetzigen Anfrage nicht enthalten ist. Diese Baugenehmigung liegt nur in Auszügen vor und das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Baugenehmigung Umbau/Erweiterung | vom 03.04.2017 |
|----------------------------------|----------------|

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann über Veränderungen gegenüber der Baugenehmigung keine Aussage gemacht werden. Bei der Innenbesichtigung 2017 konnten Abweichungen zu der Baugenehmigung festgestellt werden.

Aufgrund der unvollständigen Datenlage und der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann der bauordnungsrechtliche Status nicht geprüft werden.

Hinweis: Wenn die Bauausführung für mehr als ein Jahr unterbrochen wurde, kann die Baugenehmigung erlöschen (§75 BauO NRW).

Baulasten: Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 12.12.2023 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 19.12.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie zwei Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig

Az.: 00357-13-04

Umbau und Erweiterung des Wohnhauses

Az.: 01393-13-04

Errichtung einer Zaunanlage.

Hierbei handelt es sich um den 2013 begonnenen Umbau, zu dem keine Schlussabnahme vorliegt. Nach einer E-Mail der Stadt Gelsenkirchen vom 23.04.2024 handelt es sich um die Baugenehmigung Aktenzeichen 0357- 13-04 vom 04.04.2013 Umbau und Erweiterung des Wohnhauses, wonach die baulichen Anlagen grundlegend umgebaut und erweitert wurden.

Bezüglich der Zaunanlage wurde seitens des Bauordnungsamtes am 16.01.2014 eine Umplanung der Zaunanlage gefordert, da die geplante Zaunanlage unzulässig sei. Pläne wurden zu dem Bauantrag nicht eingereicht, sodass hier nicht geprüft werden kann, ob die Zaunanlage nachträglich den Anforderungen angepasst wurde oder immer noch unzulässig ist.

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

Bei der Ableitung des Verkehrswerts wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale berücksichtigt, die auch Risiken bezüglich der nicht abgeschlossenen Verfahren berücksichtigt.

Beurteilung: Inwieweit die Umbauten/Erweiterung der Baugenehmigung entsprechend umgesetzt wurden, konnte wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geprüft werden. Aus der Ortsbesichtigung im Jahr 2017 ist jedoch bekannt, dass abweichend zu den eingereichten Plänen gebaut wurde. So ist beispielsweise der überdachte Innenhof vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut worden. Ebenso werden die Nebenräume (Geräte, Wirtschaftsraum) wohnlich genutzt.

Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt, wobei aufgrund der Abweichungen der genehmigte Status in Frage gestellt werden kann. Ob die Abweichungen nachträglich genehmigungsfähig sind, kann von hier nicht beurteilt werden. Hierbei handelt es sich jedoch um eine juristische Frage, die nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Übersicht der Stadt Gelsenkirchen⁹ ist das Reihenendhaus nicht als Denkmal eingetragen und in der näheren Umgebung sind auch keine Denkmäler vorhanden, die auf das zu bewertende Gebäude ausstrahlen könnten.

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

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

⁹ Quelle:[[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&activeTools=denkmal_CustomInfoTool&title=Denkmalkataster der Stadt Gelsenkirchen&l=%2Cdenkmal](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&activeTools=denkmal_CustomInfoTool&title=Denkmalkataster%20der%20Stadt%20Gelsenkirchen&l=%2Cdenkmal)]; abgerufen am 31.03.2024

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

| | | |
|------------------|-----------------|---|
| Grundbuch | Amtsgericht | Gelsenkirchen |
| | Grundbuch von | Buer |
| | Blatt Nr. | 10563 |
| | letzte Änderung | vom 20.07.2023, Ausdruck vom 17.11.2023 |

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

| lfd. Nr. | Flur | Flurst. | Wirtschaftsart und Lage | Größe |
|----------|------|---------|-------------------------|----------------------|
| 1 | 61 | 377 | Gebäude- und Freifläche | 1.582 m ² |

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 4:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 3**
gelöscht

lfd. Nr. 4
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 056/23)

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

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

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Das Reihenendhaus ist augenscheinlich ungenutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt. Augenscheinlich wurde das Reihenendhaus zuletzt von dem Eigentümer genutzt.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.12.2023 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

| | | |
|---------------------------------|--|--|
| Gebäudeart: | Reihenendhaus als Einfamilienhaus I-geschossig mit Flachdach | |
| Größe: | rd. 474 m ² Wohnfläche | |
| tatsächliche Nutzung: | Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann die tatsächliche Nutzung nicht beschrieben werden – augenscheinlich geeignet für eine Wohnnutzung. | |
| Baujahr: | um 1970 | |
| Umbauten/Erweiterungen: | 2013 | erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen Umbau und Erweiterung |
| Modernisierungen: | 2013 | erkennbare und genannte oder recherchierte Modernisierungen umfassend modernisiert (gemäß Erkenntnissen 2017) |
| Instandhaltung: | Zu dem Instandhaltungszustand können hier wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussagen gemacht werden. Von außen war jedoch erkennbar, dass die Instandhaltungsarbeiten zumindest im Außenbereich in den letzten Monaten vernachlässigt wurden. | |
| Barrierefreiheit: | gemäß Plan - Teile des Erdgeschosses sind barrierearm zu erreichen | |
| Erschließungstyp: | normale Einfamilienhauserschließung mit internem Treppenhaus ins Kellergeschoss | |
| Stellplätze: | 1 offener Stellplatz | |
| Aufteilung (gem. Altgutachten): | Kellergeschoss: Erdgeschoss | Abstellen, Technik, überwiegend wohnlich ausgebaut Wohnräume |

2.6.1 Rohbau

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Baubeschreibung allein auf äußerer Inaugenscheinnahme und Erkenntnissen aus dem Gutachten 2017 beruht, was inzwischen 7 Jahre zurückliegt. In der Zwischenzeit können Veränderungen vorgenommen worden sein, die auch wertrelevant sind.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale berücksichtigt, die das Risiko eines abweichenden Zustands und mögliche Schäden berücksichtigen soll.

| | |
|--------------------|---|
| Konstruktion: | massive Bauweise mit ein-/zweischaligem Außenmauerwerk mit zeitgemäßem Wärmeschutz, massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, Gipsdielen (teilw. Annahmen) |
| Keller: | Wände - massiv (gem. Plan) Decke - Betondecke (gem. Plan) |
| Geschosse: | Wände - massiv, ggf. Leichtbauweise (teilw. Annahmen) Decke - Betondecke (gem. Plan) |
| Treppe | Betontreppe mit Fliesenbelag in einer besseren Qualität |
| Dach: | Massivflachdach mit Dachpappe (gemäß Luftbild) und unbekannter Dachdämmung |
| Regenentwässerung: | innenliegende Entwässerung |
| Fassade: | Wärmedämmverbundsystem mit Verblendmauerwerk (Riemchen in Bruchsteinoptik) |

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

2.6.2 Ausbau

Wohnbereich

| | |
|---------------|---|
| Haustür: | Haustür (modernisiert ca. 2013) aus Aluminium mit Seitenteil und in einer besseren Qualität und einem normalen/gepflegten Zustand |
| Fenster: | Aluminiumfenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden (modernisiert 2013) in einer mittleren Qualität und einem normalen/gepflegten Zustand |
| Boden: | Natursteinfliesen in einer mittleren bis besseren Qualität und in einem normalen/gepflegten Zustand |
| Wand: | geputzt/gespachtelt und Anstrich in einer mittleren Qualität und in einem normalen/gepflegten Zustand |
| Decke: | abgehangen mit Paneelen, teilw. mit integrierter Beleuchtung in einer mittleren bis besseren Qualität und in einem normalen/gepflegten Zustand |
| Innentüren: | bessere Innentüren, die 2013 modernisiert wurden |
| Gäste WC: | wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, bodengleiche Dusche, Wandfliesen, Fliesen (modernisiert 2013), in einem normalen/gepflegten Zustand |
| Badezimmer 1: | wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, bodengleiche Dusche, Urinal, hochwertige Wandoberflächen, Naturstein (modernisiert 2013), in einem normalen/gepflegten Zustand |
| Badezimmer 2: | wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Wanne, Urinal, hochwertige Wandoberflächen, Naturstein (modernisiert 2013), in einem normalen/gepflegten Zustand |
| Küche: | Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss, offene Küche mit Insel |
| Sonstiges: | Koikarpenteich im Essraum gemäß Erkenntnissen aus Gutachten 2017 |

Technische Ausstattung

| | |
|----------------------|--|
| Wärmeübertragung: | Heizkörper mit Thermostatventilen, Fußbodenheizung in einem normalen Umfang |
| Warmwasser: | zentral über Heizungsanlage |
| Elektroinstallation: | Unterputzinstallation, zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen (modernisiert 2013) in einem normalen/gepflegten Zustand |

Treppenhaus/Kellergeschoss

Der Teilkeller ist überwiegend wohnlich ausgebaut und an das Heizungssystem angeschlossen.

| | |
|----------------------|--|
| Fenster: | Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (modernisiert ca. 2013) in einem normalen/gepflegten Zustand |
| Boden: | Fliesen |
| Wand: | geputzt/gespachtelt und Anstrich, tapeziert und Anstrich |
| Decke: | geputzt und gestrichen, abgehängt mit Paneelen |
| Innentüren: | Füllungstüren |
| Sanitäre Ausstattung | |
| Badezimmer KG: | wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Urinal, Wandfliesen (modernisiert 2013), in einem normalen/gepflegten Zustand und freistehender Whirlpool |

Technische Anlagen

| | |
|--------------------------|---|
| Energieträger: | Erdöl |
| Heizungsanlage: | elektronisch gesteuerte Zentralheizung (unbek. Baujahr) in einem normalen/gepflegten Zustand |
| Elektro-Unterverteilung: | Zählerschrank (zeitgemäß), FI-Schalter, zeitgemäße Anzahl an Sicherungsautomaten in einem normalen Umfang |

2.6.3 Außenanlagen

| | |
|--------------------------|--|
| Technische Außenanlagen: | Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt. |
| Ver- und Entsorgung: | Entwässerung – Anschluss an die öffentliche Kanalisation – Annahme Versorgung – Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Annahme – Erdkabelanschluss – Annahme – Anschluss an die Telekommunikation – Annahme – Anschluss an das Kabelfernsehen – Annahme |
| Vorgarten: | Die begeh- und befahrbare Fläche ist mit Betonpflaster befestigt und wird als offener Stellplatz genutzt. |
| Garten: | Der Garten war nicht zugänglich und konnte nur über den Zaun eingesehen werden. Er besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich. Anpflanzungen oder eine Gartengestaltung, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht vorhanden. Auf dem Grundstück befindet sich alter Baumbestand. Gemäß Erkenntnissen aus dem Gutachten 2017 war eine automatische Bewässerungsanlage vorhanden. |
| Einfriedungen: | Holzzaun, Stahlschiebetor, Gabionen |

2.6.4 Nebengebäude

| | |
|-----------------|---|
| Konstruktion: | Holzkonstruktion (ca. 2,5 m x 2 m) |
| Dach: | Flachdach aus Holz |
| Dachabdichtung: | konnte nicht besichtigt werden, augenscheinlich bituminöse Abdichtung |
| Fassade: | Holz |

Sowie eine Holzhütte als Konfektionsware aus dem Baumarkt.

2.6.5 Zustand und Beurteilung

| | |
|--------------------------------|---|
| Zustand/Schäden: | <p>Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.</p> <p>Von außen war ein beginnender Pflegestau erkennbar. Offensichtliche Schäden konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht erkannt werden.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung waren folgende Schwächen erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschädigungen an der Attika - beginnender Instandhaltungsstau im Bereich der Außenanlagen <p>Zusammenfassend ist ein überwiegend modernisierter Zustand mit beginnendem Instandhaltungsstau erkennbar gewesen.</p> <p>Die kleinen bei der Ortsbesichtigung erkennbaren Schäden sind mit dem Ansatz des Alterswertminderungsfaktors bzw. der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausreichend abgegolten.</p> |
| Schadstoffe in den Baustoffen: | <p>Bis in die 1990er Jahre wurden häufig Baustoffe und Kleber verwendet, die ebenfalls asbesthaltig sind oder andere inzwischen als gesundheitsgefährdend eingestufte Substanzen beinhalten. Weiter ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass auch andere Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden, und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Konkrete Hinweise konnten jedoch bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Dies unter anderem weil keine Innenbesichtigung möglich war. Von hier erfolgt nur der Hinweis!</p> |
| Energetische Situation: | <p>Augenscheinlich und nach Erkenntnissen aus dem Gutachten 2017 wurde das Reihenendhaus 2013 modernisiert und hierbei ein Wärmedämmverbundsystem angebracht und die Fenster ausgetauscht. Inwieweit das Dach gedämmt wurde ist nicht bekannt. In dem Gutachten wird von einem Wärmedämmstandard zum Zeitpunkt der Sanierung ausgegangen und von dementsprechenden Energiekosten. Bei der Heizung handelt es sich gemäß Erkenntnissen aus 2017 um eine Ölzentralheizung, deren Austausch ab 2026 nur noch unter verschärften Bedingungen zugelassen wird.</p> <p>Inwieweit die Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.</p> <p>Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem modernisierten Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.</p> |
| Drittverwendungsfähigkeit: | <p>Das mit einem Reihenendhaus bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind neben einiger Besonderheiten (Koikarpfenteich, Whirlpool im Kellergeschoss, eingeschränkte Familientauglichkeit) keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Insgesamt kann von einem eingeschränkten Nutzerkreis ausgegangen werden.</p> <p>Eine gewerbliche Nutzung ist bei der Festsetzung im Bebauungsplan als reines Wohngebiet nicht möglich.</p> |

Beurteilung:

Der ursprüngliche Flachdachbungalow als Atriumhaus aus den 1960er Jahren wurde 2013 erweitert und das Atrium überbaut. Hierdurch kommt es im Gebäudeinneren zu großen nicht natürlich belichteten Flächen.

Gemäß Erkenntnissen von der Ortsbesichtigung 2017 verfügt das Gebäude über ungewöhnliche Elemente, wie einen Koikarpfenteich im Esszimmer und freistehenden Whirlpool im Kellergeschoss. Für Familien ist das Wohnhaus trotz der Größe von 474 m² nur bedingt geeignet, sondern primär für eine Einzelperson oder ein Paar ausgelegt.

Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der geringen Daten- und Faktenlage nicht möglich und es besteht ein überdurchschnittliches Investmentrisiko.

Insgesamt handelt es sich um ein stark auf Repräsentation ausgelegtes Gebäude, was sich jedoch nicht in der Qualität der Materialien oder der Bauausführung sowie der Grundrissgestaltung widerspiegelt.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück **1.582 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Pläne, die die örtlichen Gegebenheiten zusammenhängend darstellen, liegen nicht vor und konnten auch nicht recherchiert werden. Nachfolgend wird die BGF auf Basis der Unterlagen aus dem Gutachten 2017 angesetzt und mit Angaben aus öffentlich zugänglichen Katasterplänen geprüft.

Eine detailliertere Überprüfung der Flächen war nicht möglich, da zu der Erweiterung und dem Umbau aus dem Jahr 2013 seitens der Stadt Gelsenkirchen keine Pläne zur Verfügung gestellt wurden und der Eigentümer keinerlei Informationen zur Verfügung gestellt hat. Dies ist mit höheren Unsicherheiten behaftet.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Reihenendhaus

| | | | |
|---------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------|
| Kellergeschoss | 5,49 m x | 12,63 m = | 69 m ² |
| | -0,88 m x | 3,14 m = | -3 m ² |
| | 9,99 m x | 7,99 m = | 80 m ² |
| | -2,25 m x | 2,63 m = | -6 m ² |
| | 1,00 m x | 1,50 m = | 2 m ² |
| <hr/> Summe Kellergeschoss | | | <hr/> 142 m ² |
| Erdgeschoss | 19,39 m x | 38,37 m = | 744 m ² |
| | -8,00 m x | 3,00 m = | -24 m ² |
| | -4,53 m x | 14,88 m = | -67 m ² |
| | -1,00 m x | 7,07 m = | -7 m ² |
| | -2,63 m x | 3,64 m = | -10 m ² |
| <hr/> Summe Erdgeschoss | | | <hr/> 536 m ² |
| Summe BGF Reihenendhaus gesamt | | | 678 m² |

2.7.3 Wohnfläche

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Wohnfläche nicht geprüft werden konnte. Dies wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale „fehlende Innenbesichtigung“ berücksichtigt.

Die Angaben zu der Wohnfläche basieren auf Angaben aus den zu dem Gutachten 2017 eingeholten Plänen der Erweiterung/Umbaus.

Ermittlung der Wohnfläche

| | |
|---|-----------------------------|
| Erdgeschoss lt. Plan | |
| Kaminzimmer | 96,76 m ² |
| Schlafen | 24,22 m ² |
| Bad | 6,78 m ² |
| Wohnen | 45,00 m ² |
| überdachter Innenhof | 86,29 m ² |
| Durchgangsraum | 13,83 m ² |
| Schlafen | 21,91 m ² |
| Umkleide | 15,00 m ² |
| Bad | 22,21 m ² |
| Flur/Treppe | 27,94 m ² |
| Gäste-WC | 10,28 m ² |
| Diele | 18,80 m ² |
| Essen | 52,94 m ² |
| Küche | 32,31 m ² |
| Summe Erdgeschoss lt. Plan | 474,27 m ² |
| Summe Wohnfläche gesamt gerundet | 474,00 m² |

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

Hinweis:

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

Wohnflächenfaktoren

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

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF = $(474 \text{ m}^2 / 678 \text{ m}^2)$ 0,70

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF = $(474 \text{ m}^2 / 536 \text{ m}^2)$ 0,88

Die Wohnflächenfaktoren liegen - soweit dies auf Basis der Datenlage prüfbar ist - in einem plausiblen Bereich.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind folgende Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden.

Anzahl der Stellplätze

| | |
|-----------------------|-------|
| Stellplätze im Freien | 1 Stk |
|-----------------------|-------|

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine abnehmende Nachfrage nach Immobilien, da die Krisenereignisse zum Wertermittlungsstichtag die Marktteilnehmer verunsichern und der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei ist. Dabei ist es im Allgemeinen so, dass gut instandgehaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien.

Stärken:

- sehr geringe Anzahl vergleichbarer Wohnhäuser als Alternative
- in der Analyse wurde das Umfeld als gute Wohnlage bewertet
- das Reihenendhaus wurde gemäß Erkenntnissen aus dem Gutachten 2017 den Anforderungen an Wohnraum angepasst, größere Investitionen sind bei einem Eigentümerwechsel nicht zwingend nötig

Schwächen:

- abnehmende Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag
- viele individuelle Einbauten und Besonderheiten, die den potenziellen Käuferkreis einschränken; für Familien nur eingeschränkt geeignet.
- repräsentatives Gebäude ohne Garage

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien

Bedrohungen:

- festigende Anzeichen einer beginnenden Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung/ Modernisierung
- in Teilbereichen wurde das Einfamilienhaus abweichend von der Genehmigungsplanung errichtet
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum

Beurteilung

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

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹⁰

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

¹⁰ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Reihenendhaus und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mitprägen und nicht nur ökonomische Motive. Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle. Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungsstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem marktangepassten Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Hinweis zu den Modellen

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

Der Stichtag ist der 22.01.2024. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2024 noch nicht veröffentlicht, sodass auf die Ausführungen in dem Grundstücksmarktbericht 2023 zurückgegriffen wird.

Sachwertmodell

Die Kaufpreisauswertung orientiert sich am Sachwertmodell der AGVGA NRW. Hierbei werden die Anlagen 2 und 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) des Bundesministers für Verkehr, Bau und Siedlungswesen (BMVBS) berücksichtigt und durch die Anlagen 3, 5-8 der AGVGA NRW ergänzt.¹¹ In die Auswertungen fließen Kaufpreise aus den Jahren 2020-2022 und ausschließlich Ein-/ Zweifamilienhäuser ohne Denkmalschutz mit einer Mindestrestnutzungsdauer von > 12 Jahren ein.

Des Weiteren wurden folgende Klarstellungen gemacht:

- bereinigter, normierter Kaufpreis (enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser, etc.)
- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012), die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten
- Mischkalkulation bei gemischten Gebäudearten
- Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese werden ggf. sachverständig als boG berücksichtigt. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wird mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet.
- Brutto-Grundfläche (in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02) als Bezugsmaßstab
- ein Spitzboden wird in der BGF nicht berücksichtigt
- Typisierung des Dachgeschosses, wenn es bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellt (AGVGA NRW Anlage 5)¹²
- Baupreisindex 2015 = 100; Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (einschl. Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- lineare Alterswertminderung
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen pauschaler Ansatz von 7%
- Hausanschlüsse werden mit 2.000 € pro Anschluss berücksichtigt
- Erhebliche vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaikanlagen werden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt
- Bodenwert aus Bodenrichtwert abgeleitet - hierbei bleiben selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von §17 ImmoWertV unberücksichtigt.
- selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden vom Kaufpreis abgesetzt

¹¹ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 64

¹² Diese Angabe ist widersprüchlich.

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

Eine Innenbesichtigung zum Wertermittlungsstichtag konnte nicht stattfinden und somit kann auch der Modernisierungsgrad nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden.

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Sachwertmodell¹³ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

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

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

Das ursprüngliche Gebäude wurde um 1970 fertiggestellt. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 54 Jahren.

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

Modernisierungspunkte (auch Teilpunkte) werden nach den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung aus dem Jahr 2017 sachverständig vergeben für

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung - Annahme
- Modernisierung der Fenster und Außentüren - zurückliegend
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - zurückliegend
- Modernisierung der Heizungsanlage - Annahme
- Wärmedämmung der Außenwände - zurückliegend
- Modernisierung von Bädern - zurückliegend
- Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - zurückliegend
- wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung - eingeschränkt

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein überwiegend modernisierter Zustand (15 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem Gebäudealter von 54 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 55 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 25 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1999, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern Reihenendhaus

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Stichjahr der Wertermittlung | 2024 |
| Baujahr | 1970 |
| tatsächliches Alter | 54 Jahre |
| wesentliche Umbauten/Modernisierungen | 2013 |
| fiktives Baujahr | 1999 |
| Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
| fiktives Alter der baulichen Anlagen | 25 Jahre |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 55 Jahre |

¹³ Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

3.2 Bodenwertermittlung

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

Der Stichtag ist der 22.01.2024. Zu diesem Zeitpunkt waren die Bodenrichtwerte 2024 noch nicht veröffentlicht, weshalb hier auf die Bodenrichtwerte 2023 zurückgegriffen wird.

Grundstück

| Lfd. Nr. | Flur | Flurst. | Wirtschaftsart und Lage | Größe |
|----------|------|---------|-------------------------|----------------------|
| 1 | 61 | 377 | Gebäude- und Freifläche | 1.582 m ² |

Gesamtgröße **1.582 m²**

Bodenrichtwert **300 €/m²**

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von - 15% (gewichtete Ansätze)

| | | | |
|-------------------------------|----------|------------------------|-----------------------|
| Korrektur (€/m ²) | -15% von | 300 €/m ² = | - 45 €/m ² |
|-------------------------------|----------|------------------------|-----------------------|

Bodenwertansatz (€/m²) gerundet **255 €/m²**

| | | | |
|---|------------------------|------------------------|------------------|
| Grundstücksgröße rentierlicher Anteil | 1.582 m ² | | |
| Bodenwertansatz | 255 €/m ² | | |
| | 255 €/m ² x | 1.582 m ² = | 403.410 € |
| Rundung | | | - 410 € |
| Bodenwert (rentierlicher Anteil) | | | 403.000 € |

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2023 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Gemeinde | Gelsenkirchen |
| Postleitzahl | 45892 |
| Ortsteil | Resse |
| Bodenrichtwertnummer | 812100 |
| Bodenrichtwert | 300 €/m ² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2023 |

Beschreibende Merkmale

| | |
|---------------------|--|
| Entwicklungszustand | baureifes Land |
| Beitragszustand | beitragsfrei |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Geschosszahl | I |
| Tiefe | 40 m |
| Fläche | 400 m ² bis 600 m ² |
| Bemerkung | Für Grundstücke zum flächensparenden Bauen ist gemäß den örtlichen Fachinformationen ein Zuschlag von ca. 25% auf den Bodenrichtwert erforderlich. |
| Freies Feld | Kämpershof |

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

Das zu bewertende Grundstück hat eine Tiefe von ca. 50 m, das Richtwertgrundstück ist für 40 m ausgewiesen. In dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2023 sind für hausnahes Garten- und Hinterland ab einer Tiefe von 40 m 25% vom Bodenrichtwert anzusetzen.¹⁴

Weitere Spezifikationen oder Anpassungsfaktoren wurden zu diesem Bodenrichtwert nicht angegeben. Das Grundstück ist unregelmäßig und für eine Bebauung teils unvorteilhaft geschnitten und liegt an zwei Straßen sowie einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

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

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Immissionen: | Abschlag gerechtfertigt |
| Grundstückstiefe: | Abschlag gerechtfertigt |
| zwei Straßenfronten: | Abschlag gerechtfertigt |
| Zuschnitt: | Abschlag gerechtfertigt |
| Randlage: | Zuschlag gerechtfertigt |

Das Grundstück liegt im Einflussbereich von Verkehrslärm (Erschließungsstraße und A2). Das Grundstück ist mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von $>60, \text{dB(A)} \leq 65 \text{ dB(A)}$ (geringe bis mittlere Belastung) und nachts noch mit einem Lärmpegel von $>55, \text{dB(A)} \leq 60 \text{ dB(A)}$ (geringe bis mittlere Belastung) durch den Straßenverkehr ausgewiesen (vgl. Punkt 2.3).

Dies ist eine Überschreitung der in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) § 2 Immissionsgrenzwerte in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Hier ist ein Abschlag gerechtfertigt.

Insgesamt wird hier eine Anpassung in Höhe von - 15% als sachgerecht angesehen, um näherungsweise die einzelnen Bodenwertqualitäten zu berücksichtigen. Die Anpassung wird korrigierend bei dem Bodenrichtwert berücksichtigt und der Bodenwert aus dem so angepassten Bodenwert abgeleitet.

INFORMATIV:

Der Bodenrichtwert 2024 ist auf demselben Niveau geblieben.

¹⁴ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 37

3.3 Sachwertermittlung

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

Reihenendhaus

| | |
|-------------------|------------------------|
| Kostenkennwert | 1.060 €/m ² |
| Bruttogrundfläche | 678 m ² |

| | | | |
|--------------------|---|-------|-------------|
| Baupreisindex 2015 | IV / 2023 | 161,3 | |
| Baupreisindex 2015 | ø 2010 | 90,1 | |
| | $161,3 / 90,1 =$ | 1,790 | |
| | $1,790 \times 678 \text{ m}^2 \times 1.060 \text{ €/m}^2 =$ | | 1.286.437 € |

Alterswertminderungsfaktor Reihenendhaus

fiktives Alter 25 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor 25 Jahre / 80 Jahre = 0,31 - 398.795 €

Reihenendhaus 887.642 €

| | |
|--------------------------|---|
| Nebengebäude | 2.500 € |
| Sonstige Bauteile | $1,790 \times 2.500 \text{ €} =$ 4.475 € |

Außenanlagen 7% von 887.642 € = 62.135 €

Anschlusskosten (pauschal zum Stichtag) 8.000 €

Sachwert Außenanlagen 70.135 €

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| Sachwert Reihenendhaus | 887.642 € |
| Sachwert sonstige Bauteile | 4.475 € |
| Sachwert Außenanlagen | 70.135 € |
| Bodenwert (rentierlicher Anteil) | 403.000 € |
| Zwischensumme | 1.365.252 € |
| Rundung | 0 € |
| vorläufiger Sachwert | 1.365.252 € |

Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)

Abschlag rd. - 30% von 1.365.252 € = - 409.576 €

Rundung 324 €

vorläufiger marktangepasster Sachwert 956.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt, die als Anlage 4 zur ImmoWertV angefügt wurden. Die NHK 2010 weisen Kostenkennwerte je m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer aus. Sie werden entsprechend dem vorgefundenen Ausstattungsstandard von einfach (Stufe 1) bis stark gehoben (Stufe 5) angesetzt. Die mittlere Stufe (3) entspricht hierbei einem zeitgemäßen Gebäude (nach 1995) in durchschnittlicher Ausstattungsqualität.

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

| Bauteil | Anmerkung | Gewichtung | Standardstufe |
|-------------------------|--|-------------|---------------|
| Außenwände | modernisiert - zurückliegend | 23% | 3,5 |
| Dach | teilw. modernisiert (Annahme) | 15% | 2,5 |
| Fenster- und Außentüren | modernisiert - zurückliegend | 11% | 3,4 |
| Innenwände und -türen | modernisiert - zurückliegend | 11% | 2,7 |
| Decken und Treppen | modernisiert - zurückliegend | 11% | 3,4 |
| Fußböden | modernisiert - zurückliegend | 5% | 3,5 |
| Sanitäreinrichtungen | modernisiert - zurückliegend, mehrere Badezimmer, Gäste-WC | 9% | 4,3 |
| Heizung | keine Angabe möglich – Annahme | 9% | 3,0 |
| Sonstige Technik | keine Angabe möglich – Annahme | 6% | 3,0 |
| Standardkennzahl | gewichteter Mittelwert | 100% | 3,2 |

Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile wird oftmals in Bezug auf das Baujahr ein modernisierter Ausstattungsstandard für die Bestandsimmobilie begutachtet, wobei sich ein Instandhaltungsstau abzeichnet.

Das teilunterkellerte Reihenendhaus lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen

- | | |
|--|----------------------------|
| - NHK Typ 2.23 I-geschossig mit Flachdach unterkellert - | gewichteter Anteil rd. 58% |
| - NHK Typ 2.03 I-geschossig mit Flachdach nicht unterkellert - | gewichteter Anteil rd. 42% |

Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert **1.060 €/m²**

Baupreisindex 2015

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

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß der ImmoWertV linear angenommen. Er ermittelt sich aus dem Quotienten zwischen fiktivem Alter und Gesamtnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem fiktiven Alter von 25 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Reihenendhaus **0,31**

Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

In der BGF, die als Basis der Ermittlung der Herstellungskosten herangezogen wird, sind folgende Bauteile nicht enthalten und werden in der Sachwertberechnung nachfolgend berücksichtigt.

- Nebengebäude (Holzschuppen im Eingangsbereich, Gartenhaus)

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

Ansatz **4.475 €**

Außenanlagen

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

Des Weiteren sind nach dem Sachwertmodell Anschlusskosten zu berücksichtigen.

Ansatz **7%**
Anschlusskosten **8.000 €**

Sonstige Anlagen (z. B. besonders wertvolle Anpflanzungen oder Gärten), die nicht vom Bodenwert bereits erfasst werden, sind soweit aufgrund der eingeschränkten Ortsbesichtigung erkennbar nicht vorhanden.

Marktanpassung Gelsenkirchen gemäß Gutachterausschuss

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

Der Gutachterausschuss in der Stadt Gelsenkirchen hat für Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Kauffällen 2020-2022 Sachwertfaktoren ableiten können.¹⁵

vorläufiger Sachwert größer 500.000 € **1,04**

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

¹⁵ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 47

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

Allgemein

| | |
|--|---|
| Auswertungszeitraum: Die Auswertung bezieht sich teilw. auf mehrere Geschäftsjahre; 2021 bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau vorhanden, die ab dem 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf einem Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt haben. | Wird hier nicht berücksichtigt, sondern in den boG. |
| Absolutes Wertniveau: Der vorläufige Sachwert liegt deutlich oberhalb üblicher Sachwerte im Rahmen der Auswertung. Das erschwert die Erschwinglichkeit und engt somit die Käufer-schicht ein. Je höher der Sachwert, desto geringer der Sachwertfaktor. | ↓↓ |

Beurteilungen aus der Analyse

| | |
|---|----|
| Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als gute Wohnlage bewertet. | ↑ |
| Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt. | ↔ |
| Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein stark auf Repräsentation ausgelegtes Gebäude, was sich jedoch nicht in der Qualität der Materialien oder der Bauausführung sowie der Grundrissgestaltung widerspiegelt. | ↓↓ |
| Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein überwiegend modernisierter Zustand mit beginnendem Instandhaltungsstau erkennbar gewesen. | ↔ |
| Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet. | ↓ |

Sonstiges

| | |
|---|----|
| Drittverwendung: Das Reihenendhaus hat aufgrund seiner Konzeption einen stark eingeschränkten Käuferkreis und ist für Familien, die die Hauptzielgruppe darstellen, nur eingeschränkt nutzbar. Das Objekt erfordert eine besondere Vermarktungsstrategie, zum Beispiel an Sportler, die nach Gelsenkirchen ziehen. | ↓↓ |
| Zielgruppe: Das Reihenendhaus richtet sich an eine junge Klientel, für die die Finanzierung zunehmend schwieriger geworden ist. | ↓↓ |

| | |
|--|-----------------------------------|
| HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt. | |
| gewählter Sachwertfaktor | rd. 0,7 bzw. rd. - 30% |

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

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

| | |
|--|------------------------|
| marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet: | 956.000 € |
| Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche | 2.017 €/m ² |
| Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) | 1.410 €/m ² |
| Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche | 1.167 €/m ² |
| Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) | 816 €/m ² |

Vergleichszahlen

Der Gutachterausschuss in der Stadt Gelsenkirchen hat Vergleichswerte für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften veröffentlicht.

Altersklasse 1950 bis 1974

Ø Gesamtkaufpreis 306.000 €¹⁶

In dem Grundstücksmarktbericht 2023 wird auf den Immobilienpreiskalkulator unter [Boris.Nrw.de](https://www.boris.nrw.de) verwiesen. Die vorhandenen Parameter wie die Wohnfläche von 474 m² und die Grundstücksgröße von 1.582 m² werden jedoch nicht mehr erfasst, sodass kein zutreffender Wert ausgewiesen werden kann.

¹⁶ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 44

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

| | |
|---|--------------------|
| fehlende Innenbesichtigung | - 143.400 € |
| Kellergeschossausbau | 17.250 € |
| weitere Marktanpassung | - 95.600 € |
| Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 221.750 € |

Altmerkmale und Schäden

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

- Beschädigungen an der Attika
- beginnender Instandhaltungsstau im Bereich der Außenanlagen

Diese geringen Schäden bzw. der Instandhaltungsstau werden ohne weitere Abzüge in Kauf genommen. Das Risiko, dass aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung Schäden vorhanden sein könnten, wird gesondert berücksichtigt.

Fehlende Innenbesichtigung

Wie in dem Gutachten schon mehrfach beschrieben, wurde eine Innenbesichtigung an dem Ortstermin nicht ermöglicht. Nach Rücksprache mit dem Gericht erfolgt hier eine Bewertung nach äußerem Augenschein. Aus diesem Grund wurden in dem Gutachten mehrfach Annahmen getroffen, die auch wertrelevant sind. Hier besteht das Risiko, dass die in dem Gutachten getroffenen Annahmen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Des Weiteren besteht das Risiko, dass in dem Gebäude Bauschäden vorhanden sind, die nicht erkannt werden konnten. Dieses Risiko wird nachfolgend mit einem Risikoabschlag nach sachverständigem Ermessen gewürdigt.

In diesem Risikoabschlag wird auch das Risiko eingewertet, dass die zwei bauordnungsrechtlichen Verfahren nicht abgeschlossen wurden (vgl. Punkt 2.4.) und Abweichungen zu den Plänen der Baugenehmigung bei der Ortsbesichtigung 2017 erkannt wurden. Aufgrund des von außen erkennbaren Zustandes wird hier ein Risikoabschlag von 15% als angemessen erachtet.

Ansatz (Abschlag): 15% von 956.000 € = **- 143.400 €**

Kellergeschossausbau

Das Kellergeschoss ist teilweise wohnlich ausgebaut worden. Der Mehrwert wird unter Berücksichtigung der Alterswertminderung auf Basis der ursprünglichen Herstellungskosten (Mehrwert gegenüber einem nicht ausgebauten Kellergeschoss) geschätzt. 25.000 € * 0,69

Ansatz (Zuschlag): **+ 17.250 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

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

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

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

Zusammenstellung

| | |
|--|------------------|
| vorläufiger marktangepasster Sachwert | 956.000 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV) | - 221.750 € |
| Sachwert | 734.250 € |
| Rundung | - 250 € |
| Ermittelter Verkehrswert | 734.000 € |

Plausibilisierung Sachwert

| | |
|--|------------------------|
| Flächenwert/m ² BGF (nur Reihenendhaus) | 1.083 €/m ² |
| Flächenwert/m ² (Wfl.) | 1.549 €/m ² |
| Bodenwertanteil | 55% |

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Reihenendhaus bebauten Grundstücks Kämpershof 2 in 45892 Gelsenkirchen auf

| | | |
|---------------------|----------------------------------|------------------|
| VERKEHRSWERT | zum Stichtag 22.01.2024 gerundet | 734.000 € |
|---------------------|----------------------------------|------------------|

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Das Reihenendhaus wurde augenscheinlich zuletzt von dem Eigentümer (Namensidentität auf dem Klingelschild) genutzt. Die jetzige Nutzung und Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 19.12.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie zwei Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig
Az.: 00357-13-04
Umbau und Erweiterung des Wohnhauses
Az.: 01393-13-04
Errichtung einer Zaunanlage.
Hierbei handelt es sich um den 2013 begonnenen Umbau, zu dem keine Schlussabnahme vorliegt. Nach einer E-Mail der Stadt Gelsenkirchen vom 23.04.2024 handelt es sich um die Baugenehmigung Aktenzeichen 0357- 13-04 vom 04.04.2013 Umbau und Erweiterung des Wohnhauses, wonach die baulichen Anlagen grundlegend umgebaut und erweitert wurden.
Bezüglich der Zaunanlage wurde seitens des Bauordnungsamtes am 16.01.2014 eine Umplanung der Zaunanlage gefordert, da die geplante Zaunanlage unzulässig sei. Pläne wurden zu dem Bauantrag nicht eingereicht, sodass hier nicht geprüft werden kann, ob die Zaunanlage nachträglich den Anforderungen angepasst wurde oder immer noch unzulässig ist.
Weitere Hinweise auf behördliche Beanstandungen können aufgrund der nicht zugelassenen Innenbe-sichtigung nicht abschließend beurteilt werden.
Es wird auf den Punkt 2.4 verwiesen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten öffentlichen Straße Kämpershof aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 31.12.2023 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.12.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.12.2023 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nord-rhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

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

Marl, den 29.04.2024

5 ANLAGEN
