

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. LAU-1024-WE3

für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 3** im Dachgeschoss und Sondernutzungsrecht am Spitzboden  
**Middelicher Straße 279**, 45892 Gelsenkirchen  
im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 057/23**  
zum Stichtag 07.08.2024

**Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“**



**Ermittelter Verkehrswert**

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

**53.000 €**

Marl, den 28.10.2024

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>AUF EINEN BLICK</b>	<b>3</b>
<b>1 ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
<b>2 BESTANDSANALYSE</b>	<b>8</b>
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Middelicher Straße	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	16
2.6 Bauliche Anlagen	19
2.7 Flächen- und Massenangaben	23
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	25
<b>3 WERTERMITTLUNG</b>	<b>26</b>
3.1 Bewertungsmodell	27
3.2 Bodenwertermittlung	28
3.3 Ertragswertermittlung	30
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	37
<b>4 VERKEHRSWERT</b>	<b>39</b>
4.1 Verfahrenswahl	39
<b>LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH</b>	<b>40</b>
<b>BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS</b>	<b>41</b>
<b>5 ANLAGEN</b>	<b>42</b>
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Auszug aus der Teilungserklärung	
5.7. Urkunde	
5.8. Baulastunterlagen	
5.9. Auskunft Denkmal	
5.10. Fotos der Ortsbesichtigung	

## AUF EINEN BLICK

---

<b>Bewertungsobjekt</b>	Sondereigentum Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss und Sondernutzungsrecht am Spitzboden	
<b>Ortstermin</b>		07.08.2024
<b>Wertermittlungsstichtag</b>		07.08.2024
<b>Objektadresse</b>	Middelicher Straße 279 45892 Gelsenkirchen	
<b>Gemarkung</b>	Buer	
<b>Flur/Flurstücke</b>	50 / 532, 534	
<b>Objektinformationen</b>	Baujahr	1908
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1974
	Alter	116 Jahre
	fiktives Alter	50 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	30 Jahre
<b>Flächen</b>	Grundstücksgröße	368 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche Gebäude	112 m <sup>2</sup>
	Geschossfläche	335 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche	450 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	67 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwerte</b>	Bodenrichtwert	215 €/m <sup>2</sup>
	angepasster Bodenwert	184 €/m <sup>2</sup>
	Bodenwert (absolut)	68.000 €
	Bodenwert anteilig	23.000 €
<b>gewähltes Verfahren</b>	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	68.000 €
<b>Wertbestimmendes Verfahren</b>	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 14,1)	68.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 14.643 €
	Rundung	- 357 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 10,99)	53.000 €
<b>Ermittelter Verkehrswert</b>		<b>53.000 €</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

---

Auftraggeber: Frau Hutmacher  
Amtsgericht Gelsenkirchen  
Bochumer Straße 79  
45886 Gelsenkirchen

Aktenzeichen: 005 K 057/23

Auftrag vom: 14.03.2024

Auftrag: Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 1/3 Miteigentumsanteils an dem Grundstück  
Middelicher Straße 279  
45892 Gelsenkirchen  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss und Sondernutzungsrecht am Spitzboden  
Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.

Grundbuch: Amtsgericht Gelsenkirchen  
Grundbuch von Buer  
Blatt Nr. 24473

Kataster: Gemarkung Buer  
Flur 50  
Flurstücke 532, 534

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

Ortstermine: Der Ortstermin hat stattgefunden am: 07.08.2024  
Teilnehmer:  
- der Sachverständige Tettenborn  
Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen.  
Bei der Ortsbesichtigung am 07.08.2024 wurde die Möglichkeit genutzt, das Treppenhaus und die allgemeinen Kellerräume in Augenschein zu nehmen sowie die Umgebung zu besichtigen. Die Wohnung samt zugehörigem Kellerraum ist vermietet. Der Mieter hat trotz persönlicher Abstimmung des Ortstermins die Tür nicht geöffnet und somit konnten die Wohnung und der Mieterkeller **nicht besichtigt** werden, weil die Tür trotz Klingelanforderung und Klopfen nicht geöffnet wurde. Bei dem Ortstermin würde der Zugang zum Treppenhaus von einem Mitbewohner des Hauses ermöglicht. Bei dem Ortstermin konnten das Treppenhaus, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden.

Nach einem Schreiben des Gerichts erfolgt nun die Bewertung auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme und nach Aktenlage, da trotz mehrfacher Terminabsprache mit dem Mieter keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde.

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.

## Unterlagen:

### Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 14.03.2024
- Grundbuchauszug vom 14.03.2024

### eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 26.09.1996
- Bewilligungsurkunde vom 03.02.2003
- Teilungserklärung vom 03.02.2003
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.02.2003
- Schreiben der Verwaltung (Miteigentümerin) ohne Datum
- Mietvertrag vom 03.12.2020
- Nachtrag zu dem Mietvertrag vom 28.04.2023
- Jahresbericht vom Zwangsverwalter vom 11.07.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.04.2024
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 08.04.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 12.04.2024
- Auskunft zu den Baulasten vom 05.04.2024
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 28.06.2024
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 18.04.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.04.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 17.04.2024
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 18.04.2024
- Bauakte zur Verfügung gestellt am 19.07.2024

### Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 23.09.1907
- Rohbauabnahme vom 14.11.1907
- Schlussabnahme vom 29.02.1908
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.12.2002
- Änderung der Fassade vom 21.04.1999
- Fertigstellung vom 01.12.1999

### zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

### Hinweis zu den Unterlagen

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

## Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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

## Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

## Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- 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
- WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34) geändert.
- WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- 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
- WFNG NRW Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
- in der zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

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

**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 83 Seiten, inklusive 10 Anlagen und 14 Fotos und wurde in 4-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

## 2 BESTANDSANALYSE

### 2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.

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.

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.

Arbeitslosenquote: Bund: 6,1%; NRW: 7,7%; Stadt Gelsenkirchen: 15,1% (8/2024)

Kaufkraft: Kaufkraft 2023 = (77,2) im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007 <sup>2</sup>

Verkehrsanbindung: Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.

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.

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.

Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.

Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.

Demografie Gelsenkirchen: Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist seit 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).

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

**Immobilienmarkt:**

Der Nahostkonflikt und der Ukrainekrieg prägen weiterhin das soziale und wirtschaftliche Leben in Deutschland und Europa. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im Bereich von gestiegenen Zinsen und Energiepreisen sowie zwischenzeitlich 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 Wohnungsimmobiliën ein Seitwärtstrend zu bemerken ist, während die Gewerbeimmobiliën 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. Zum Wertermittlungsstichtag ist ein Seitwärtstrend bemerkbar und die Preise stabilisieren sich.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2024 ist bei einem geringen Rückgang der Anzahl von Grundstückskaufobjekten im Vergleich zum Vorjahr ein fallender Geldumsatz in Höhe von 43% registriert worden. Der Geldumsatz ist von 559 Mio. € auf nunmehr 316 Mio. € gefallen. Bei den bebauten Grundstücken wurden 469 Kauffälle registriert. Bei der Kaufsumme wurde ein Umsatz von rd. 185 Mio. € verzeichnet, was der geringste Wert seit mindestens 2017 ist und einen Rückgang von 26% zum Vorjahr bedeutet. Gegenüber dem Höchstwert von 2018 ist dies ein Rückgang von 45%.

## 2.2 Mikrolage Middelicher Straße

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. Der Stadtteil hat ca. 11.500 Einwohner.</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:	Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Resse. Die Ewaldstraße als Nahversorgungszentrum ist gut zu erreichen. Bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen-Buer sind es ca. 5 km.								
Erreichbarkeit:	<p>Middelicher Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, ohne Parkmöglichkeiten, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Fahrradwege sind auf der Straße markiert. Die Straße wurde bereits mehrfach ausgebaut.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesstraße ca. 2,6 km (B226)</li> <li>- Autobahn ca. 3,5 km (A2)</li> <li>- Bus fußläufig erreichbar</li> <li>- Bahnanschluss ca. 5 km (Gelsenkirchen-Buer)</li> </ul> <p>Das Grundstück liegt direkt an der Middelicher Straße ohne Parkmöglichkeiten. Es handelt sich um eine deutlich frequentierte Wohnsammelstraße mit Tempo 50.</p> <p><b>Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes mit eingeschränktem Stellplatzangebot.</b></p>								
Umfeld:	Die Umgebung besteht teilweise aus Typen-Häusern, vermutlich zeitgleich entstandenen Zechenhäusern aus den 1900er bis 1920er Jahren, kleineren Mehrfamilienhäusern aus den 1970er bis in die 1990er Jahre hinein, uneinheitliche Bebauung, überwiegend offene Bauweise. Vorherrschend II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und vorwiegend Wohnnutzung.								
Infrastruktureinrichtungen:	Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schulen, Kindergärten, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind in ausreichendem Umfang in der Nachbarschaft (insbesondere Ewaldstraße) vorhanden. Ein erweitertes Angebot ist in dem gut erreichbaren Stadtzentrum verfügbar.								
Bodenrichtwertniveau:	<p>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V<sup>3</sup></p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>310 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>215 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>180 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>(unverändert zu den Werten von 2022 und 2023)</p> <table> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>215 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	gute Lage:	310 €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage:	215 €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage:	180 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert hier	215 €/m <sup>2</sup>
gute Lage:	310 €/m <sup>2</sup>								
mittlere Lage:	215 €/m <sup>2</sup>								
mäßige Lage:	180 €/m <sup>2</sup>								
Bodenrichtwert hier	215 €/m <sup>2</sup>								
<b>Beurteilung</b>	Insgesamt wird das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.								

<sup>3</sup> Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 41

## 2.3 Grundstück

Flurstücke:	532, 534
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut und nach dem WEG in 3 Eigentumswohnungen aufgeteilt worden.
Größe:	368 m <sup>2</sup> Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	rechteckig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 15,5 m, mittlere Tiefe ca. 24 m
Grundstücksausrichtung:	zur Südostseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Nordwestseite ausgerichtet.
Bewuchs:	zu der Eigentumswohnung gehört kein Sondernutzungsrecht an Freiflächen
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	keine direkten Parkmöglichkeiten für die Eigentumswohnung und nur eingeschränkte Parkmöglichkeiten in der Umgebung
Störeinflüsse:	Bei der Ortsbesichtigung waren Lärmimmissionen von der direkt an das Grundstück angrenzenden Middelicher Straße bemerkbar. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >70 dB(A) bis ≤ 74 dB(A) (mittlere bis hohe Belastung) und ab 60 dB(A) bis 64 dB(A) nachts (mittlere Belastung) ausgewiesen. <sup>4</sup> Die Wohnungen sind bei geöffnetem Fenster unmittelbar von der Lärmimmission betroffen. Insbesondere die zur Straße orientierten Räume sind von den Lärm- und Staubimmissionen der Straße betroffen. Der Gartenbereich ist nicht betroffen.
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 08.04.2024 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Ewald / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen</li> <li>- Bergwerksfeld: Eisensteinbergwerk Lina/ Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen</li> <li>- einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld</li> </ul> und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

<sup>4</sup> Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 15.10.2024

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. 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. Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

<b>Altlasten:</b>	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 10.04.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
<b>Schutzgebiete:</b>	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. <sup>5</sup>
<b>Starkregen:</b>	Das Grundstück liegt nicht in einem Gebiet, das in der Beikarte zum vorsorgenden Hochwasserschutz des Regionalen Flächennutzungsplans gekennzeichnet ist. <sup>6</sup> In der Starkregenkarte des Geoportals ist das zu bewertende Grundstück ebenfalls nicht gekennzeichnet. Die Middelicher Straße ist als Fließweg gekennzeichnet. <sup>7</sup> Von hier erfolgt nur der Hinweis.
<b>Baugrund:</b>	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
<b>Beurteilung</b>	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

<sup>5</sup> Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>] ;abgerufen am 15.10.2024

<sup>6</sup> Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN\\_003/index.html?lang=de#/>\]](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/) abgerufen am 15.10.2024

<sup>7</sup> Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN\\_003/index.html?lang=de#/>\]](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/) abgerufen am 15.10.2024

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen.</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 18.04.2024 nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeefordernis) beurteilt.</p> <p>Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.</p> <p>Des Weiteren kann eine mögliche bauliche Entwicklung des Grundstücks nur mit Zustimmung der gesamten Eigentümergemeinschaft erfolgen. Für die zu bewertende Eigentumswohnung hat das Bauordnungsrecht keinen signifikanten Werteeinfluss.</p>
Besonderes Städtebaurecht:	<p>Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 18.04.2024 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.</p>

### Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist direkt an eine öffentliche Straße angebunden; augenscheinlich ist die Straße mit den öffentlichen Erschließungsanlagen hinreichend ausgebaut, sodass die gesicherte Erschließung (§§ 30, 34, 35 BauGB) gegeben ist.

### Entwicklungszustand

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

### Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	<p>Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 12.04.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.</p>
Straßenbaubeiträge:	<p>Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.</p>

**Bauordnungsrechtlich**

Baugenehmigungen: Am 19.07.2024 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt. Die Ursprungsbaugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Ursprungsbaugenehmigung sind teilweise in Sütterlinschrift (Handschrift) geschrieben und für mich nicht leserlich.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Neubau eines Dreifamilienhauses

Baugenehmigung Bauschein Nr. 3147B	vom 23.09.1907
Rohbauabnahme	vom 14.11.1907
Schlussabnahme	vom 29.02.1908

Bauschein Nr. 1321-99-04

Änderung der Fassade	vom 21.04.1999
Fertigstellung	vom 01.12.1999
Abgeschlossenheitsbescheinigung	vom 03.12.2002

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen - soweit von außen zu erkennen - augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein. Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann über Veränderungen im Gebäudeinneren keine Aussage gemacht werden.

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

Baulasten: Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 05.04.2024 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

**Blatt Nr. 5053 lfd. Nr. 1**

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

- Gelsenkirchen, Middelicher Straße (279)
- Gemarkung Buer, Flur 50, Flurstück 532

verpflichtet sich zur Duldung, dass auf einer Teilfläche seines Grundstücks eine Zufahrt nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW von dem Grundstück

- Gelsenkirchen, Middelicher Straße (279)
- Gemarkung Buer, Flur 50, Flurstück 533

zur öffentlichen Verkehrsfläche hin angelegt, unterhalten und benutzt wird. Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün angelegt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.

**Blatt Nr. 5054 lfd. Nr. 1**

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

- Gelsenkirchen, Middelicher Straße (279)
- Gemarkung Buer, Flur 50, Flurstück 534

verpflichtet sich zur Duldung, dass auf einer Teilfläche seines Grundstücks eine Zufahrt nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW von dem Grundstück

- Gelsenkirchen, Middelicher Straße (279)
- Gemarkung Buer, Flur 50, Flurstück 533

zur öffentlichen Verkehrsfläche hin angelegt, unterhalten und benutzt wird. Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün angelegt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.

Bewertung der Baulasteneintragungen

Diese Eintragungen belasten das zu bewertende Grundstück und sichern die Erschließung der auf dem Flurstück 533 liegenden Garagen. Da die Garagen nicht mit zur Eigentümergemeinschaft gehören, ist dies ein Nachteil für die zu bewertende Eigentumswohnung. Bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird eine Pauschale berücksichtigt, die diesen Nachteil ausgleichen soll.

**Behördliche Beanstandungen:** Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 28.06.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

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

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

**Baunebenrechtlich**

**Denkmalschutz:** Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 18.04.2024 ist das Dreifamilienhaus, in dem das Sondereigentum Wohnung Nr. 3 liegt, nicht in der Denkmalliste eingetragen und es ist auch nicht beabsichtigt das Gebäude in die Denkmalliste eintragen zu lassen. Gleiches gilt für eine Denkmalbereichssatzung.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich jedoch Objekte, die als potentielle Denkmäler inventarisiert sind, d.h. die Prüfung der Denkmälwürdigkeit ist noch nicht abgeschlossen. Damit kann für die Liegenschaft der sogenannte Umgebungsschutz wirksam werden. Denn nicht nur Maßnahmen am Denkmal selbst, sondern auch Maßnahmen in seiner engeren Umgebung können genehmigungspflichtig sein, wenn sie sich auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken können.

Ein Werteeinfluss auf die zu bewertende Eigentumswohnung ist in diesem Fall nicht gegeben.

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

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

## 2.5 Privat-rechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuch

<b>Grundbuch</b>	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	24473
	letzte Änderung	vom 31.07.2023, Ausdruck vom 14.03.2024

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte  
1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	50	532	Gebäude- und Freifläche	356 m <sup>2</sup>
	50	534	Gebäude- und Freifläche	12 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 (Dachgeschoss) bezeichneten Wohnung verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Spitzboden.

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 2:**  
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1**  
Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwert- und Sicherungskostenteilverzicht) für den jeweiligen Eigentümer des Steinkohlenbergwerks Ewald, eingetragen im Berggrundbuch von Recklinghausen Band 3 Blatt 44. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 26.09.1996 in der Urkunde Nr. 198 des Notars xxx in Recklinghausen eingetragen in Buer Blatt 15509 am 16.04.1997 und von Buer Blatt 22205 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Buer Blatt 24471, 24472, 24473) übertragen am 13.05.2003.

**lfd. Nr. 2**  
Grunddienstbarkeit -Geh- und Fahrtrecht- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Buer Flur 050 Flurstück 533 zur Zeit eingetragen in Buer Blatt 15508. Bezug: Bewilligung vom 03.02.2003 (Notar xxxx in Recklinghausen, UR-Nr.: 22/03). Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Eingetragen am 13.05.2005

**lfd. Nr. 3 und lfd. Nr. 4**  
gelöscht

**lfd. Nr. 5**

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.  
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 5L13/21)

**lfd. Nr. 6**

gelöscht

**lfd. Nr. 7**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 057/23)

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

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

Teilungserklärung: Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 03.02.2003 eingeholt. In der Teilungserklärung wurden rudimentäre Vereinbarungen getroffen. Die Gartenfläche steht im Sondernutzungsrecht der Erdgeschosswohnung. Das Verhältnis der Eigentümer richtet sich demnach im Wesentlichen nach den gesetzlichen Bestimmungen.  
Die Teilung erfolgte nicht nach Schlüsselanteilen wie Wohnfläche oder ähnliches, sondern pauschal in 3 Miteigentumsanteile. Da die Wohnung im Dachgeschoss aufgrund der Dachschrägen geringfügig kleiner ist und keine Sondernutzungsrechte an Freiflächen bestehen, ist die Dachgeschosswohnung bei dieser Teilungsart leicht benachteiligt.

## 2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Die Wohnung ist vermietet. Von dem Zwangsverwalter wurde der Mietvertrag zur Verfügung gestellt.  
Es handelt sich um einen Standardwohnungsmietvertrag.

Vertragsabschluss:	03.12.2020
Mietbeginn:	01.01.2021
Mietdauer:	unbestimmte Zeit
vereinbarte Miete:	nicht leserlich
vereinbarte Mietfläche:	78 m <sup>2</sup> (lt. Mietvertrag) - 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC, Abstellen
Miete zum Stichtag:	390 € zzgl. 220 € Nebenkosten (lt. Angabe Zwangsverwalter)

**Wohnungsbindung:** Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 17.04.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

### 2.5.3 WEG-Verwaltung

**Verwaltung:** Die Verwaltung des Dreifamilienhauses wird von einer Miteigentümerin übernommen. Gemäß Angaben gibt es keine Eigentümerversammlung.

Die im Rahmen der Gutachtenerstellung an die Verwaltung gestellten Fragen wurden mit Schreiben ohne Datum beantwortet:

- Demnach würden keine Rücklagen gebildet und es würden Sonderumlagen anfallen. Geplant sind eine neue Heizanlage und Reparatur der Solarthermieanlage, Reparatur des Fliesenbodens im Flur, Reparatur des Geländers, Beseitigung von Feuchtschäden im Keller und an der Außenfassade. Die Kosten der neuen Heizanlage liegen systembedingt zwischen rd. 17.000 € Brennwertechnik und rd. 52.000 € für eine Wärmepumpe
- kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als geordnet angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist ausgeglichen und es bestünden keine Rechtsstreitigkeiten
- wurden keine Beschlüsse gefasst, die von der Teilungserklärung abweichen
- sind in Bezug auf Verbindlichkeiten des Schuldners Sonderumlagen geplant, wenn dies möglich ist.

**Hausgeld:** Nach Angaben der Verwaltung beträgt das Hausgeld zum Wertermittlungstichtag 300 €.

### 2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

## 2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	freistehendes Dreifamilienhaus II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	
Hinweis Schiefelage:	Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung und nach Angaben im zur Verfügung gestellten Gutachten hat das Gebäude eine deutliche Schiefelage, die wahrscheinlich vom Bergbau herrührt.	
Größe:	rd. 67 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	vermietete Eigentumswohnung	
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen; Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.02.2003.	
Baujahr:	um 1908	
Umbauten/Erweiterungen:	Von außen sind keine Umbauten oder Erweiterungen erkennbar.	
Modernisierungen:	Das Dreifamilienhaus wirkt von außen gepflegt und als wäre es in den letzten 20 Jahren zumindest in Teilen überarbeitet worden. Zu Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.	
Instandhaltung:	Das Dreifamilienhaus wurde - soweit erkennbar - im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden im Bereich der besichtigten Bauteile durchgeführt. Zu dem Instandhaltungszustand innerhalb der Wohnung kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Einspänner, kein Aufzug	
Stellplätze:	kein Stellplatz	
Aufteilung lt. Plan:	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik
	Erdgeschoss	1 Wohnung
	Obergeschoss	1 Wohnung
	Dachgeschoss	1 Wohnung
	Spitzboden	Sondernutzungsrecht der Dachgeschosswohnung, jedoch gemäß Plandarstellungen nicht nutzbar

## 2.6.1 Rohbau

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

Konstruktion:	massive konventionelle bauzeittypische Bauweise - Annahme
Keller:	Wände - massives Mauerwerk - Annahme Decke - Kappendecke - Annahme
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk und Fachwerk – Annahme Decke - Holzbalkendecke - Gefahr der Balkenkopffäule gegeben!
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl - Krüppelwalm
Dachabdichtung:	Betonpfannen
Gauben:	Satteldachgaube mit Pfannendeckung und Zementfaserschindeln
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Putz

## 2.6.2 Ausbau

Zu dem Ausbau und der Qualität des Ausbaus der Eigentumswohnung können hier keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. In der Wertermittlung werden ein bauzeittypischer Zustand bzw. ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt. Dies bedeutet:

- vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen - (Außentür/Fenster) - waren erkennbar und im Bereich Ausbau werden vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen unterstellt
- übliche Instandhaltung wird unterstellt
- übliche Ausstattung wird unterstellt

### Ausstattung

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

### Kellergeschoss

Wandoberflächen	Mauerwerk gestrichen (ursprünglich) - Annahme
Deckenflächen	Kappendecke - Annahme
Boden	Fliesen - Annahme und soweit erkennbar

### Technik

	Zu der Haustechnik liegen keine Informationen vor. Des Weiteren lag kein Energieausweis vor, aus dem mögliche Angaben zu der Heizungsanlage hervorgehen könnten. Gemäß Beschreibungen und nach Angaben der Mit-eigentümerin, die die Verwaltung übernommen hat, handelt es sich um eine Gasheizung mit Solarthermieunterstützung, die jedoch defekt sei.
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventil in jedem Raum mit Außenwänden - Annahme
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen - Annahme

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

### 2.6.3 Außenanlagen

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

Ver- und Entsorgung: Entwässerung – Anschluss an die öffentliche Kanalisation  
 Versorgung – Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung - gemäß Gutachten 2020  
 – Erdkabelanschluss  
 – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung - gemäß Gutachten 2020  
 – Anschluss an die Telekommunikation – Annahme  
 – Anschluss an das Kabelfernsehen - Annahme

Garagenzufahrt/ Wege: Die Garagenzufahrt und die Zuwegung sind mit Betonpflaster befestigt.

Garten: Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Hecken als Grundstücksabgrenzungen am Randbereich. Anpflanzungen oder eine Gartengestaltung, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht vorhanden. Die Gartenfläche steht im alleinigen Sondernutzungsrecht der Erdgeschosswohnung.

### 2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden: Augenscheinlich wurde das Dreifamilienhaus zumindest teilweise modernisiert, wobei der genaue Umfang und der Zeitpunkt nicht bekannt sind. Das Treppenhaus machte soweit erkennbar einen gepflegten Eindruck. Schäden, die einen Abzug rechtfertigen würden, waren hier nicht zu erkennen. Bezüglich möglicher Schäden innerhalb der Wohnung können keine Angaben gemacht werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. Um mögliche vorhandene Schäden oder einen abweichenden Ausstattungszustand zu berücksichtigen erfolgt bei der Wertableitung ein Risikoabschlag. Gemäß dem zur Verfügung gestellten Gutachten aus dem Jahr 2020 und gemäß Angaben der Miteigentümerin, die die Verwaltung übernommen hat, gäbe es in der Wohnung diverse Schäden, die nicht geprüft werden konnten.

- Austausch Heizkessel und Reparatur der Solarthermieanlage
- Reparatur des Fliesenbodens und des Geländers im Flur
- Instandsetzung der Kellerwände wegen Feuchtigkeitsschäden
- diverse Risse in den Fliesen im Bereich des Bades

Zusammenfassend ist ein weitestgehend einfacher, altersgerechter Zustand mit vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen erkennbar gewesen.

**Schadstoffe in den Baustoffen:** Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich des Daches verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.

**Energetische Situation:** Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Dreifamilienhaus durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Die Solarthermieanlage ist gemäß Angabe defekt und muss repariert werden. Eine instandgesetzte Solarthermieanlage hat einen positiven Einfluss auf den Energieverbrauch des Dreifamilienhauses.

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

Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen in Teilen ertüchtigten Wärmeschutz des Gebäudes und einer in Teilen modernisierten Gebäudetechnik (fiktiv unterstellt) mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

**Drittverwendungsfähigkeit:** Nach den zur Verfügung stehenden Informationen und Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind die Eigentumswohnung und die Lage 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 dem fehlenden Außenbezug keine Einschränkungen erkennbar gewesen.

**Beurteilung:** Es handelt sich um einen Baukörper aus der Gründerzeit und die ursprüngliche Kubatur ist noch gut ablesbar. Die teilweise überhöhten Geschosshöhen wurden beibehalten. Bei den Umbauten wurde die verzierte Fassade vereinfacht. Die Gartenseite ist bauzeittypisch schlicht gehalten.

Nach den Grundrissplänen aus der Teilungserklärung handelt es sich um eine 3 Zimmer-Küche-Bad mit separatem WC Wohnung im Dachgeschoss mit einer Gaube. Die Wohnung hat keinen Balkon oder sonstigen Außenbezug, was sich langfristig als Nachteil herausstellen kann.

Auf den Fotos in dem zur Verfügung gestellten Gutachten ist eine abweichende Grundrissaufteilung erkennbar, die aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht zugeordnet werden kann.

Zu der Ausstattung der Wohnung kann keine Aussage gemacht werden, da keine Innenbesichtigung möglich war. Auf den Fotos in dem zur Verfügung gestellten Gutachten ist eine einfache zweckmäßige Ausstattung erkennbar. Insgesamt handelt es sich um eine überwiegend einfach ausgestattete Eigentumswohnung (Annahme und Angaben) in einem überwiegend normal gepflegten Dreifamilienhaus mit vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen.

## 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** **368 m<sup>2</sup>**

### 2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

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

Kellergeschoss	10,77 m x	9,86 m =	106 m <sup>2</sup>
	7,04 m x	1,08 m =	8 m <sup>2</sup>
	1,25 m x	0,75 m =	1 m <sup>2</sup>
Summe Kellergeschoss			115 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	10,64 m x	9,73 m =	104 m <sup>2</sup>
	6,91 m x	1,08 m =	7 m <sup>2</sup>
	1,25 m x	0,75 m =	1 m <sup>2</sup>
Summe Erdgeschoss			112 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	10,64 m x	9,73 m =	104 m <sup>2</sup>
	6,91 m x	1,08 m =	7 m <sup>2</sup>
	1,25 m x	0,75 m =	1 m <sup>2</sup>
Summe Obergeschoss			112 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	10,64 m x	9,73 m =	104 m <sup>2</sup>
	6,91 m x	1,08 m =	7 m <sup>2</sup>
Summe Dachgeschoss			111 m <sup>2</sup>
<b>Summe BGF Dreifamilienhaus gesamt (auf 1 m<sup>2</sup> gerundet)</b>			<b>450 m<sup>2</sup></b>

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, welche mit dem Baubestand (soweit möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung abgeglichen wurden. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen

Die BGF wird auf Basis der eingeholten Pläne zu der Baugenehmigung aus dem Jahr 1907 berechnet. Aktuellere Pläne lagen nicht vor und konnten auch nicht recherchiert werden. Die Pläne der Teilungserklärung sind skizzenhaft und nicht vermasst.

### 2.7.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

#### Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	115 m <sup>2</sup> x	0,00 =	0 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	112 m <sup>2</sup> x	1,00 =	112 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	112 m <sup>2</sup> x	1,00 =	112 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	111 m <sup>2</sup> x	1,00 =	111 m <sup>2</sup>
			335 m <sup>2</sup> / 368 m <sup>2</sup> = 0,9

#### Begründung

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

Nach einer überschläglichen Berechnung handelt es sich bei dem obersten Geschoss um ein Vollgeschoss im Sinne der BauNVO 90 und wird folglich in der GFZ angerechnet!

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

### 2.7.4 Wohnfläche

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.

Nach den Plänen zu der Baugenehmigung aus dem Jahr 1907 ergibt sich eine mögliche Wohnfläche von 72 m<sup>2</sup>, die jedoch aufgrund der vielen Annahmen und der grafischen Ermittlung aus den Plänen mit hohen Unsicherheiten behaftet ist. Des Weiteren wurde der Grundriss zwischenzeitlich verändert und weitere Innenwände eingezogen.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung 2020 wurde ein Aufmaß angefertigt, das eine Wohnfläche von 67 m<sup>2</sup> ausweist.

In dem Mietvertrag ist eine Wohnfläche von 78 m<sup>2</sup> angegeben, deren Berechnungsgrundlage nicht bekannt ist und die auch in Bezug auf die Baugenehmigungspläne aus 1907 unplausibel erscheint.

In dem Gutachten wird die im Zuge der Gutachtenerstellung 2020 ermittelte Fläche von 67 m<sup>2</sup> angesetzt.

Bewertungsrelevante Wohnfläche

**67 m<sup>2</sup>**

## 2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine abnehmende Nachfrage nach Immobilien, da die Krisenereignisse 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. Immobilien, die älter als ca. 30 Jahre sind und bisher nicht durchgreifend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, sind nur noch mit überdurchschnittlichen Abschlägen auf dem Markt zu platzieren. Auch ist erkennbar, dass sich die Vermarktungszeit deutlich verlängert hat.

Bei Renditeobjekten schwindet die Rendite aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten und Investoren verhalten sich abwartend bis sich der Markt auf das neue Finanzierungsniveau eingependelt hat. Der Immobilienmarkt ist noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die nur zeitverzögert nachgeben. Hierdurch verlängert sich die Vermarktungsdauer. Immobilienbesitzer, die nicht verkaufen müssen, halten die Immobilie, und der Markt hat deutlich an Volumen und Dynamik verloren.

Ab Mitte des Jahres 2024 hat sich der Immobilienmarkt wieder tendenziell erholt und die Preise stagnieren bzw. steigen wieder leicht.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien in dieser Preisklasse als Substitut
- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger
- gepflegtes Dreifamilienhaus - soweit erkennbar

Schwächen:

- abnehmende Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag
- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- das Dreifamilienhaus liegt an einer deutlich frequentierten Straße, die Immissionen verursacht
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug
- kein Stellplatz, der zu der Eigentumswohnung gehört bei einer beengten Stellplatzsituation

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
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- mögliche notwendige Investitionen lassen sich nicht über eine erhöhte Miete refinanzieren, da das Mietsteigerungspotenzial in Gelsenkirchen im Vergleich zu den Kosten nicht ausreichend ist
- in Gelsenkirchen gibt es ein ausreichendes Angebot an Wohnraum
- veralteter Genehmigungsstand und zwischenzeitliche Umbauten, die nicht dokumentiert sind
- es wurden bisher keine Rücklagen gebildet, Sonderumlagen für ausstehende Investitionen sind zu erwarten
- Die Wohnung ist vermietet und bei einem Eigenbedarf müsste gekündigt werden. Dies kann zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen führen und mit teils nicht unerheblichen Kosten verbunden sein.

### Beurteilung

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene bis normale Marktgängigkeit erwartet, weil die Risiken bezüglich der nicht ermöglichten Innenbesichtigung bei der Wertableitung mit einem Risikoabschlag berücksichtigt werden.

### 3 WERTERMITTLUNG

---

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

Es handelt sich hierbei um einen objektiven bzw. allgemeingültigen Wert, den das Grundstück für jedermann hat. Er ist intersubjektiv nachvollziehbar und nachprüfbar. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (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.

---

<sup>8</sup> § 194 BauGB

## 3.1 Bewertungsmodell

### 3.1.1 Verfahrenswahl

Nach § 6 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung ein oder mehrere Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heranzuziehen. Bei Eigentumswohnungen wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Sie können auch nach dem Ertragswertverfahren beurteilt werden, wenn aufgrund der Ausstattung und der Größe neben der Eigennutzung auch eine Vermietung marktüblich ist. Somit spielen Renditeaspekte eine wertbildende Rolle. Des Weiteren müssen die für die Ertragswertermittlung erforderlichen Daten von dem Gutachterausschuss ermittelt worden sein.

### 3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis geeigneter Kaufdaten aus 2023 ermittelt. Bei der Auswertung wurden nur Fälle berücksichtigt, bei denen die Restnutzungsdauer mindestens 12 Jahre betrug.<sup>9</sup> Dabei wurden Modellparameter festgelegt:

- tatsächliche Mieten bzw. Abweichungen vom Mietspiegel (außerhalb der Wertspanne) wurden angeglichen
- für Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß Mietspiegel mit Zuschlägen (10%)
- modellhafte Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV
- Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 der ImmoWertV

### 3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung konnte nicht stattfinden und somit kann auch der Modernisierungsgrad nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden. Jedoch konnten bei der Ortsbesichtigung zumindest länger zurückliegende/vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum erkannt werden, sodass hier eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren geschätzt wird. Das Risiko, dass tatsächlich ein abweichender Zustand vorhanden ist, wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

In der ImmoWertV Anlage 2<sup>10</sup> ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben.

#### Nutzungsdauern 1907

Stichjahr der Wertermittlung	2024
Baujahr	1908
tatsächliches Alter	116 Jahre
fiktives Baujahr	1974
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	50 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre

#### Hinweis

Die Restnutzungsdauern laufen nicht auf 0 aus, sondern hier wird davon ausgegangen, dass eine Immobilie immer eine gewisse wirtschaftliche Restnutzungsdauer hat, auch wenn diese gering ist. So ist zum Beispiel bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren die Mindestrestnutzungsdauer bei einem Alter von  $\geq 80$  Jahren 12 Jahre, obwohl diese rechnerisch 0 ergibt.

<sup>9</sup> Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 68

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

## 3.2 Bodenwertermittlung

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

### Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	50	532	Gebäude- und Freifläche	356 m <sup>2</sup>
	50	534	Gebäude- und Freifläche	12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>				<b>368 m<sup>2</sup></b>

### Bodenrichtwert

**215 €/m<sup>2</sup>**

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

Koeffizient Richtwertgrundstück	1,0 =	1,00
Koeffizient Bewertungsgrundstück	0,9 =	0,95
Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	215 €/m <sup>2</sup> x	0,95 / 1,00 =

**Bodenwertansatz (€/m<sup>2</sup>) gerundet 204 €/m<sup>2</sup>**

Prozentuale Anpassung auf den angepassten Bodenrichtwert in Höhe von - 10% (Lärm)

Korrektur (€/m <sup>2</sup> )	- 10% von	204 €/m <sup>2</sup> =	- 20 €/m <sup>2</sup>
-------------------------------	-----------	------------------------	-----------------------

**Bodenwertansatz (€/m<sup>2</sup>) gerundet 184 €/m<sup>2</sup>**

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	368 m <sup>2</sup>
Bodenwertansatz	184 €/m <sup>2</sup>
	184 €/m <sup>2</sup> x 368 m <sup>2</sup> =
	67.712 €

Miteigentumsanteil	1 / 3 =	22.571 €
Rundung		429 €

**Bodenwert anteilig 23.000 €**

## BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2024 wie folgt ausgewiesen:

### Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45892
Ortsteil	Resse
Bodenrichtwertnummer	806200
Bodenrichtwert	215 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024

**Beschreibende Merkmale**

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

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.

In Bezug auf die Geschossflächenzahl wird der Bodenrichtwert gemäß Angaben zu dem Bodenrichtwert nach den Umrechnungskoeffizienten Anlage 11 WertR 06 an die tatsächlich vorhandene Geschossflächenzahl im Sinne der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) angepasst.

**Immissionen**

Das Grundstück liegt im Einflussbereich von Verkehrslärm und ist teilw. mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >70 dB(A) bis ≤ 74 dB(A) (mittlere bis hohe Belastung) und ab 60 dB(A) bis 64 dB(A) nachts (mittlere Belastung) 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.

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

### 3.3 Ertragswertermittlung

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

#### 3.3.1 Ertragsaufstellung

<b>Flächenmieten</b>						
Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	tatsächliche Mieten			angesetzte Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Wohnung Nr. 3	W	67,0 m <sup>2</sup>	5,82 €/m <sup>2</sup>	390,00 €	6,00 €/m <sup>2</sup>	402,00 €
		<b>67,0 m<sup>2</sup></b>	<b>ø 5,82 €/m<sup>2</sup></b>	<b>390,00 €</b>	<b>ø 6,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>402,00 €</b>

#### Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	402,00 €
<b>marktübliche Mieterträge monatlich gesamt</b>	<b>402,00 €</b>
<b>marktüblicher jährlicher Rohertrag 402,00 € x 12</b>	<b>rd. 4.824 €</b>

### BEGRÜNDUNGEN

#### Rohertrag

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

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass weder in rechtlicher noch tatsächlicher Richtung geprüft wird, ob vorgetragene Miet-/Pachtverträge wirksam sind und ob das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57 a ZVG durchsetzbar ist.

Ferner wird nicht geprüft, ob evtl. gesetzliche Regelungen oder Rechtsprechung zum Mieterschutz in Frage kommen. Im Streitfall ist hierfür eine Einzelentscheidung erforderlich.

## Tatsächliche Mieten

Von dem Zwangsverwalter wurde eine Nettokaltmiete für die Wohnung in Höhe von monatlich 390 € zzgl. 220 € Nebenkosten angegeben (vergl. Punkt 2.5.2). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in dem Mietvertrag eine Fläche von 78 m<sup>2</sup> angegeben ist, die nicht plausibel ist. Die Flächenmiete in Bezug auf die angenommene Wohnfläche von 67 m<sup>2</sup> beträgt 5,82 €/m<sup>2</sup>.

Tatsächliche Miete (Nettokaltmiete) **5,82 €/m<sup>2</sup>**

## Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen Stand 01.01.2024.

Der Mietspiegel bezieht sich auf den 01.01.2024 und stellt eine „Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten“ im Sinne von § 558c BGB dar. Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ ist eine Nettokaltmiete. Sie gibt an, welche Entgelte für Mietwohnungen in den vergangenen sechs Jahren für Wohnraum ohne Betriebskosten gezahlt wurden. Bei dem Mietspiegel handelt es sich um eine Fortschreibung des Mietspiegels 2022.

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

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

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

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

### Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

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

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

Gruppe I Baujahresklasse bis 1948 Wohnungsgröße C >60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>

Spanne / Mittelwert 5,63 €/m<sup>2</sup> - 6,46 €/m<sup>2</sup> / 6,05 €/m<sup>2</sup>

Basiswert Mittelwert		6,05 €/m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	nicht vorhanden	- 0,22 €/m <sup>2</sup>
Geschosslage	Dachgeschoss	- 0,06 €/m <sup>2</sup>
Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt)		0,21 €/m <sup>2</sup>
ortsübliche Vergleichsmiete		5,98 €/m <sup>2</sup> gerundet auf 0,05 €/m <sup>2</sup> = <b>6,00 €/m<sup>2</sup></b>

### Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 44 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> und die Mietspanne nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 6,27 €/m<sup>2</sup> und 7,99 €/m<sup>2</sup> sowie im Mittel 7,35 €/m<sup>2</sup>.

Der IVD hat in dem Preisspiegel 2024 eine durchschnittliche Netto-Kaltniete in €/m<sup>2</sup> für eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wfl. in einem Altbau für einen einfachen Wohnwert 4,80 €/m<sup>2</sup>, für einen mittleren Wohnwert 6,00 €/m<sup>2</sup>, für einen guten Wohnwert 6,80 €/m<sup>2</sup> und für einen sehr guten Wohnwert 10,50 €/m<sup>2</sup> angegeben.

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

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

Mittlere Angebotsmiete

**7,35 €/m<sup>2</sup>**

### Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Die Miete setzt die Instandsetzung der Heizung voraus. Die Kosten für die Instandsetzung werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Rahmen des Risikoabschlages für die fehlende Innenbesichtigung berücksichtigt. Die geschätzte Miete liegt im plausiblen Bereich zu der vereinbarten Miete und den durchschnittlichen Angebotsmieten und könnte im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens angepasst werden.

**Ansatz** Wohnungsmieten

Dachgeschosswohnung (auf 0,05 €/m<sup>2</sup> gerundet)

**6,00 €/m<sup>2</sup>**

### Hinweis

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

### 3.3.2 Ertragswertberechnung

<b>jährlicher Rohertrag</b>				<b>4.824 €</b>
<hr/>				
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
<b>Instandhaltung</b>				
Wohnflächen	67 m <sup>2</sup> x	13,80 €/m <sup>2</sup> =		925 €
<b>Verwaltung</b>				
Wohnflächen	1 WE x	420 €/WE =		420 €
<b>Mietausfallwagnis</b>				
Wohnflächen	2,00% von	4.824 € =		96 €
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten</b>				<b>- 1.441 €</b>
entspricht ca. 30% des jährlichen Rohertrages				
<hr/>				
<b>jährlicher Reinertrag</b>				<b>3.383 €</b>
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	3,75% von	23.000 €	=	- 863 €
<hr/>				
<b>jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>2.520 €</b>
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,75%			=	17,83
Ertrag der baulichen Anlagen		2.520 € x	17,83 =	44.932 €
Bodenwert anteilig				23.000 €
Zwischensumme				67.932 €
Rundung				68 €
<hr/>				
<b>vorläufiger Ertragswert</b>				<b>68.000 €</b>
<hr/>				
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von	68.000 €	=	0 €
<hr/>				
<b>vorläufiger marktangepasster Ertragswert</b>				<b>68.000 €</b>
<hr/>				

## BEGRÜNDUNGEN

### Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m <sup>2</sup> gerundet)	<b>13,80 €/m<sup>2</sup></b>
Verwaltungskosten	Eigentumswohnung	<b>420 €/Stk</b>
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	<b>2%</b>
Betriebskosten	vollständige Umlage	<b>0 €</b>

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **30%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

### Bodenwertverzinsungsbetrag

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

### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 30 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer

**30 Jahre**

### Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2023 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht.<sup>11</sup>

vermietetes Wohnungsei- gentum	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		%				Jahre	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	46	3,2		64		1.033		5,79		32		14,8		30	
		0,1	8,1	32	131	449	2.173	4,65	8,16	20	42	7,20	29,3	13	64
Konfidenz-Intervall		2,5 - 3,8		59 - 70		924 - 1.143		5,59 - 5,99		30 - 33		13,4 - 16,2		26 - 34	
Standardabweichung		2,1		19		370		0,66		4		4,7		12	

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Liegenschaftszins (2,85% 2023) deutlich gestiegen

<sup>11</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 64

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

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

### Allgemein

Lage: Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins.	↔
Restnutzungsdauer: Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszins.	↔
gewerbliche Nutzung: Je höher der gewerbliche Anteil an den Mieteinnahmen, desto höher ist der Liegenschaftszins.	↔
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist geringfügig kleiner als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↑
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist geringfügig niedriger als die geschätzte und die vereinbarte Objektmiete.	↑
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist vergleichbar mit der Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↔
Objektgröße: Es handelt sich um ein Dreifamilienhaus, was eine breite Käuferschicht, insbesondere Privatinvestoren, anspricht.	↓

### Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um eine überwiegend einfach ausgestattete Eigentumswohnung (Annahme und Angaben) in einem überwiegend normal gepflegten Dreifamilienhaus mit vereinzelten Modernisierungsmaßnahmen.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend einfacher, altersgerechter Zustand mit vereinzelten Modernisierungsmaßnahmen erkennbar gewesen.	↔
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene bis normale Marktgängigkeit erwartet, weil die Risiken bezüglich der nicht ermöglichten Innenbesichtigung bei der Wertableitung mit einem Risikoabschlag berücksichtigt werden.	↑

### Sonstiges

Verwendung: Die Wohnung ist sowohl als Vermietungsobjekt als auch als Eigennutzerobjekt geeignet. Im Vordergrund wird hier eine Vermietung als nachhaltige Verwendung angesehen. Jedoch ist die Wohnung vermietet, was einen zeitnahen Eigennutz erschwert.	↑
Fehlender Außenbezug: Die Wohnung verfügt über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Markthindernis herausstellen.	↑
Stellplatz: Zu der Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz. Dies hat einen mindernden Einfluss auf die Marktgängigkeit.	↑
<b>Angesetzter Liegenschaftszinssatz:</b> Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 3,75% und einer Restnutzungsdauer von n = 30 Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. <b>Hinweis:</b> Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	3,75%

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

### Zusätzliche Marktanpassung

Durch den Ansatz eines aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes und den Ansatz marktüblicher Mieten sowie Bewirtschaftungskosten wird das Marktverhalten ausreichend wiedergegeben, sodass auf eine weitere Marktanpassung an den Grundstücksmarkt verzichtet werden kann.

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

### Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	68.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	14,10
Kennzahl Wert/m <sup>2</sup> Wfl.	1.015 €/m <sup>2</sup>

### Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf hat der Gutachterausschuss einen Wert von 1.130 €/m<sup>2</sup> für die Baualtersklasse bis 1919 ausgewiesen.<sup>12</sup>

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses Gelsenkirchen<sup>13</sup> hat einen Wert von 1.020 €/m<sup>2</sup> bzw. 72.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen.

Für eine Eigentumswohnung (Bestand) wurde von dem IVD für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 580 €/m<sup>2</sup>, für einen mittleren Wohnwert 1.090 €/m<sup>2</sup>, für einen guten Wohnwert 2.300 €/m<sup>2</sup>, einen sehr guten Wohnwert 3.250 €/m<sup>2</sup> und einen Spitzenwert 3.750 €/m<sup>2</sup> angegeben.

<sup>12</sup> Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 62

<sup>13</sup> Quelle: [<https://www.boris.nrw.de/>]; abgerufen am 16.10.2024

### 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:

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)</b>	
Altmerkmale und Schäden	- 7.500 €
fehlende Innenbesichtigung	- 6.800 €
Einfluss der Baulasten	- 343 €
<b>Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 14.643 €</b>

#### Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.4 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden.

Im Wesentlichen sind dies:

- Austausch Heizkessel und Reparatur der Solarthermieanlage
- Reparatur des Fliesenbodens und des Geländers im Flur
- Instandsetzung der Kellerwände wegen Feuchtigkeitsschäden
- diverse Risse in den Fliesen im Bereich des Bades

Einige von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in der gewählten Restnutzungsdauer berücksichtigt und als baujahrestypisch zu beurteilen. Darüber hinaus werden nun nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über das Übliche hinausgehen. Des Weiteren handelt es sich überwiegend um Schäden am Gemeinschaftseigentum, die nur anteilig in Abzug gebracht werden. Die Schäden innerhalb der Wohnung werden mit dem Risikoabschlag für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung berücksichtigt.

Bei der angesetzten Pauschale handelt es sich nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde. Eine detaillierte Aufstellung der ausstehenden Kosten kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht erstellt werden, da dies auch von den jeweiligen Ansprüchen an das Gebäude abhängt. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen Vorteilsausgleich „neu für alt“.

Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig. In einem erhöhten Umfang werden die Kosten abgezogen, die aus gesetzlichen Vorgaben oder aus baulicher Erforderlichkeit zeitnah umzusetzen sind.

Bei der Erstellung dieses Gutachtens ist es nicht möglich konkrete Angebote einzuholen oder aber positionsgenaue Kalkulationen einzelner Gewerke zu erstellen. Dies würde ja ein konkretes Konzept zur Beseitigung von Schäden oder Instandhaltungsrückständen usw. erfordern. Ein solches Konzept unterliegt den persönlichen Überlegungen eines Erwerbers und ist damit grundsätzlich nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB.

Hierbei ist es so, dass in dem aktuell nachgebenden Marktumfeld Käufer wieder höhere Abschläge durchsetzen können als in den vergangenen Jahren. Des Weiteren ist hier das vorhandene Preisniveau zu berücksichtigen. Dabei ist es erfahrungsgemäß so, dass bei geringeren Immobilienwerten geringere Preisabschläge vorgenommen werden als bei hochwertigen Immobilien.

**Ansatz (Abschlag):** **- 7.500 €**

### Fehlende Innenbesichtigung

Wie in dem Gutachten schon mehrfach beschrieben, wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Nach Rücksprache mit dem Gericht erfolgt 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. Aufgrund des von außen erkennbaren gepflegten Zustandes wird hier ein Risikoabschlag von 10% als angemessen erachtet.

**Ansatz (Abschlag):** 10% von 68.000 € = **- 6.800 €**

### Einfluss der Baulasten

Das Grundstück ist durch die Eintragungen im Baulastenverzeichnis belastet, ohne dass ein Vorteil für die zu bewertende Eigentumswohnung entsteht. Die mit den Garagen begünstigten Grundstücke stehen nicht im Eigentum der Eigentümergemeinschaft. Die Instandhaltung ist in der Bewilligungsurkunde geregelt und fällt auch zu Lasten des Eigentümers des begünstigten Grundstücks.

Die Belastung wird auf einen geringen bis mittleren Einfluss geschätzt und in Anlehnung von in der Literatur angegebenen Abschlägen mit 10% des angepassten Bodenwerts geschätzt. Hierbei ist auch berücksichtigt, dass es sich um die Dachgeschosswohnung ohne Sondernutzungsrechte an Freiflächen handelt, die keine direkten Berührungspunkte zu der belasteten Fläche hat. Die Fläche wird anhand der öffentlichen Katasterkarte auf ca. 56 m<sup>2</sup> geschätzt.

Streifen von 56 m<sup>2</sup> Bodenland

**Ansatz (Abschlag):** 56 m<sup>2</sup> x 184 €/m<sup>2</sup> x 0,1 x 1/3tel Miteigentumsanteil **- 343 €**

## 4 VERKEHRSWERT

---

### 4.1 Verfahrenswahl

In diesem Fall wird eine Vermietung als nachhaltige Nutzung der Eigentumswohnung angesehen, weshalb hier der Verkehrswert aus dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert abgeleitet wird. Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung können Vergleichspreise nicht mit hinreichender Sicherheit angepasst werden. Der Verkehrswert wird aus dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert abgeleitet.

#### **Zusammenstellung**

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	68.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 14.643 €
<b>Ertragswert</b>	<b>53.357 €</b>
Rundung	- 357 €
<b>Ermittelter Verkehrswert</b>	<b>53.000 €</b>

#### **Plausibilisierung Ertragswert**

Flächenwert/m <sup>2</sup> (Wfl.)	791 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	43%
jährlicher Rohertrag	4.824 €
jährlicher Reinertrag	3.383 €
Rohertragsfaktor	10,99
Anfangsrendite	4,69%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss und Sondernutzungsrecht am Spitzboden in dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück Middelicher Straße 279 in 45892 Gelsenkirchen auf

---

<b>VERKEHRSWERT</b>	zum Stichtag 07.08.2024 gerundet	<b>53.000 €</b>
---------------------	----------------------------------	-----------------

---

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

## LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

### Grundbuch von Buer, Blatt 24473/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurden die Bewilligungsurkunden vom 26.09.1996 und vom 03.02.2003 eingeholt.

#### Ifd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwert- und Sicherungskostenteilverzicht) für den jeweiligen Eigentümer des Steinkohlenbergwerks Ewald, eingetragen im Berggrundbuch von Recklinghausen Band 3 Blatt 44. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 26.09.1996 in der Urkunde Nr. 198 des Notars xxx in Recklinghausen eingetragen in Buer Blatt 15509 am 16.04.1997 und von Buer Blatt 22205 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Buer Blatt 24471, 24472, 24473) übertragen am 13.05.2003.

Nach der Bewilligungsurkunde zu der Eintragung unter der Ifd. Nr. 1 bezieht sich der Bergschädenminderwertverzicht auf bis zu 50% der Kosten von Wiederherstellungsarbeiten zur Beseitigung von Bergschäden an baulichen Anlagen und für Bergsicherungskosten bis zu 3% der Gesamtgebäudekosten.

Nach einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 08.04.2024 ist der Bergbau in diesem Gebiet eingestellt und Einwirkungen aus dem Bergbau seien hier nicht mehr zu erwarten. Somit kann aus der Eintragung kein signifikanter Werteeinfluss mehr erkannt werden. Erfahrungsgemäß sind die Einwirkungen des Bergbaus minimal und stellen in dem heutigen Marktumfeld kaum noch eine Beeinträchtigung dar. Dennoch hat eine Immobilie mit einem Bergschädenminderwertverzichtseintrag im Grundbuch einen Nachteil gegenüber einer Immobilie, die keinen diesbezüglichen Eintrag im Grundbuch hat.

Für das Gericht wird bei der Wertableitung ein geschätzter Betrag berücksichtigt.

**Belastung** 2% von 68.000 € (vorläufiger marktangepasster Ertragswert) **1.360 €**

#### Ifd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit -Geh- und Fahrrecht- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Buer Flur 050 Flurstück 533 zur Zeit eingetragen in Buer Blatt 15508. Bezug: Bewilligung vom 03.02.2003 (Notar xxxx in Recklinghausen, UR-Nr.: 22/03). Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Ingezeichnet am 13.05.2005

Bei der Eintragung handelt es sich um die dingliche Absicherung der Baulasteneintragung, die unter Punkt 3.4 bereits berücksichtigt wurde. Der Werteeinfluss ist bereits berücksichtigt, dennoch handelt es sich hierbei um eine Belastung, die bei der Beleihung nachteilig sein kann. Der Werteeinfluss wird hier jedoch minimal eingeschätzt.

**Belastung** **100 €**

#### Ifd. Nr. 3 und Ifd. Nr. 4

gelöscht

#### Ifd. Nr. 5

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 5L13/21)

#### Ifd. Nr. 6

gelöscht

#### Ifd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 057/23)

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

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

## **BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS**

---

1. Die Eigentumswohnung ist vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Das Mietverhältnis besteht seit 01.01.2021 und die Nettokaltmiete beträgt 390 € zzgl. 220 € Nebenkosten.
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 28.06.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten öffentlichen Middelicher Straße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 12.04.2024 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 10.04.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 17.04.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.
8. Einen professionellen Verwalter gibt es nicht. Die Verwaltung übernimmt eine Miteigentümerin. Der Name der Verwalterin wird dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.

Nach Angaben der Verwalterin:

- würden keine Rücklagen gebildet und es würden Sonderumlagen anfallen; geplant sind eine neue Heizanlage und Reparatur der Solarthermieanlage, Reparatur des Fliesenbodens im Flur, Reparatur des Geländers, Beseitigung von Feuchtschäden im Keller und an der Außenfassade. Die Kosten der neuen Heizanlage liegen systembedingt zwischen rd. 17.000 € Brennwerttechnik und rd. 52.000 € für eine Wärmepumpe
- kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als geordnet angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist ausgeglichen und es bestünden keine Rechtsstreitigkeiten
- wurden keine Beschlüsse gefasst, die von der Teilungserklärung abweichen
- sind in Bezug auf Verbindlichkeiten des Schuldners Sonderumlagen geplant, wenn dies möglich ist
- das Hausgeld beträgt zum Wertermittlungsstichtag 300 €.

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

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

Marl, den 28.10.2024

## 5 ANLAGEN

---