

Sachverständigenbüro Stratmann

Immobilien-Wertermittlung



Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilien-Ökonom (ADI)

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



Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen

öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

Verkehrswertgutachten

Objekt-Nr.: A-2212-GEL

Ausfertigung-Nr.: 0

Bewertungsobjekt: Sondereigentum-Nr. „4M“ des Aufteilungsplanes 43 / 1.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Münchener Str. 30 im 1.Obergeschoss, rechts, gelegenen Wohnung nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. „4M“ bezeichnet

an dem Grundstück

Gemarkung Schalke

Flur 7

Flurstück 362

Adresse: Grillostraße 23 und Münchener Straße 30
45881 Gelsenkirchen

Aktenzeichen des Gerichts: 005 K 060 / 22



Verkehrswert -unbelastet-
zum Stichtag 03.11.2022 gerundet

29.000 €

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.1.1	Auftrag	4
1.1.2	Datum des Auftrags	4
1.1.3	Verwendungszweck	4
1.1.4	Auftraggeber	4
1.1.5	Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt	4
1.1.6	Bewertungsobjekt / Grundbuch	5
1.1.7	Bewertungsobjekt / Teilungserklärung	5
1.2	Besichtigung	6
1.2.1	Teilnehmer am Ortstermin	6
1.2.2	Besichtigungsumfang	6
1.3	Stichtage	6
1.3.1	Wertermittlungsstichtag	6
1.3.2	Qualitätsstichtag	6
1.4	Grundlagen der Wertermittlung	7
1.4.1	Rechtsvorschriften und statistische Daten	7
1.4.2	Literaturquellen	7
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
1.6	Unterlagen und Informationen	9
2.	BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG	10
2.1	Lagemerkmale	10
2.1.1	Nachbarschaft	10
2.1.2	Verkehrsanbindung	11
2.1.3	Umwelteinflüsse	11
2.1.4	Wohn- und Geschäftslage	11
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.2.1	Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	12
2.2.2	Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung	12
2.2.3	Entwicklungszustand	13
2.2.4	Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.2.5	Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)	13
2.2.6	Grundbuch, Abt. III	14
2.2.7	Baulasten	14
2.2.8	Denkmalschutz	14
2.2.9	Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verf. nach WAG NRW	14
2.2.10	Bauordnungsrechtliche Situation	14
2.2.11	Überbau	14
2.2.12	Sonstige Rechte und Belastungen	15
2.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	16
2.3.1	Grundstücksgröße und -zuschnitt	16
2.3.2	Tatsächliche Nutzung	16
2.3.3	Bodenbeschaffenheit / Topographie	16
2.3.4	Altlasten / Bodenbelastung	16
2.3.5	Bergbauliche Einwirkungen	16
2.3.6	Gebäude	17
2.3.7	Außenanlagen	20
2.3.8	Zustand und Beurteilung	21
2.3.9	Restnutzungsdauer	22
2.3.10	Zubehör	22
2.4	Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	23
2.4.1	Mietverhältnisse	23
2.4.2	Leerstand	23
2.4.3	Haus- und Wohnungsverwaltung	23
2.4.4	Tatsächlich erzielte Erträge	23

2.5	Künftige Entwicklungen	24
2.5.1	Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung	24
2.5.2	Weitere künftige Änderungen	24
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	25
2.6.1	Örtliche Wirtschaftsstruktur	25
2.6.2	Immobilienmarkt	26
2.6.3	Marktdaten professioneller Marktteilnehmer	27
2.6.4	Marktüblich erzielbare Erträge	29
3.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	30
3.1	Grundlagen	30
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	30
3.2	Wertermittlungsverfahren	30
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	30
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	31
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31
3.3	Bodenwert	32
3.3.1	Bodenrichtwert	32
3.3.2	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes	33
3.3.3	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes	33
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	34
3.4.1	Jahresrohertrag	34
3.4.2	Bewirtschaftungskosten / Reinertrag	34
3.4.3	Restnutzungsdauer	35
3.4.4	Liegenschaftszinssatz	35
3.4.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	37
3.4.6	Vorläufiger Ertragswert	37
3.4.7	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	38
3.4.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
3.4.9	Ertragswert	39
3.5	Vergleichswertverfahren	40
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors	41
3.5.2	Vorläufiger Vergleichswert	43
3.5.3	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	44
3.5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
3.5.5	Vergleichswert	44
4.	VERKEHRSWERT	45
4.1	Ergebniszusammenstellung	45
4.2	Vergleichsdaten und Plausibilisierung	45
4.3	Komprimierte Wertung	46
4.4	Ableitung des Verkehrswertes	47
5.	ANLAGEN	48
5.1	Baudatenberechnung	48
5.1.1	Baudaten	48
5.1.2	Geschossflächenzahl	48
5.1.3	Wohn-/Nutzfläche	49
5.2	Lageinformationen	50
5.2.1	Regionalplan	50
5.2.2	Stadtplan	51
5.3	Flurkarte	52
5.4	Gebäudezeichnungen	53
5.5	Fotodokumentation	57

Das Gutachten besteht aus insgesamt 60 Seiten.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftragsdaten

1.1.1 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach § 194 Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021.

1.1.2 Datum des Auftrags

Gutachterauftrag vom 22.09.2022 gem. Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 13.06.22 zur Zwangsversteigerung nebst ergänzenden Anweisungen vom 09.11.2022, 24.11.2022 und 12.01.2023.

1.1.3 Verwendungszweck

Verkehrswertermittlung im Rahmen der Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

1.1.4 Auftraggeber

Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen des Gerichts 005 K 060/22.

1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt

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

Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.1.6 Bewertungsobjekt / Grundbuch

43 / 1.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Münchener Str. 30 im 1.Obergeschoss, rechts, gelegenen Wohnung mit einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. „4M“ bezeichnet.

Die Miteigentumsanteile bestehen an dem mit einem zweiseitig angebauten, viergeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhaus, (22 Wohneinheiten / 2 PKW-Garagen) bebauten Grundstück welches im Grundbuch wie folgt geführt wird:

Amtsgericht	Gelsenkirchen
Wohnung- und Teileigentums-Grundbuch von	Schalke
Blatt-Nr.	3344
Bestandsverzeichnis	
Ifd. Nr.	1
Miteigentumsanteil	43/1.000
Sondereigentum	Wohnung u. Keller Nr. 4M
Gemarkung	Schalke
Flur	7
Flurstück	362
Fläche	554
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Grillostr. 23, Münchener Str. 30
Sondernutzungsrechte	Keine Ausweisung
Abteilung I (Eigentümer)	
Ifd. Nr. 5	Eine natürliche Person

Heinweis:

Eigentümernamen sind dem Grundbuchauszug im Annex zu diesem Gutachten zu entnehmen.

1.1.7 Bewertungsobjekt / Teilungserklärung

In der Teilungserklärung werden keine Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum festgelegt. Folglich sind dem Bewertungsobjekt keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

1.2 Besichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts fand am 03.11.2022 statt.
10:00 Uhr bis 10:15 Uhr (nur außen)
und
11:10 Uhr bis 11:20 Uhr (außen und innen)

1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin

Neben dem Sachverständigen nahm niemand teil.

1.2.2 Besichtigungsumfang

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

- Außen:
Straßen- und hofseitige Ansichten des Wohnhauses und der Nebengebäude.
- Innen:
Gemeinschaftsflächen im Hausflur und Treppenhaus Münchener Straße sowie im Hausflur Grillostraße.
Die Sondereigentumsflächen der Wohnung-Nr. 4M im 1. Obergeschoss, das Kellergeschoss und somit der im Sondereigentum stehende Kellerraum 4M waren nicht zugänglich.

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

Die mit dem Zustand dieser Flächen einhergehenden Unsicherheiten werden in der Wertermittlung mit einem Wertabschlag in Höhe von 10% des vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen berücksichtigt.

1.3 Stichtage

1.3.1 Wertermittlungsstichtag

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

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

Diesem Bewertungsfall liegt folgender Wertermittlungsstichtag zu Grunde:

03.11.2022 (Tag des Ortstermins)

1.3.2 Qualitätsstichtag

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.4 Grundlagen der Wertermittlung

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

1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten

Bei der Verkehrswertermittlung sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften zu beachten:

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

Darüber hinaus wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

1.4.2 Literaturquellen

- Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
- Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Fortsetzungsband, stichtagsaktueller Stand
- Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ Luchterhandverlag 2015, 5. Aufl.
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: „Baukosten 2020: Altbau“, Verlag f. Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage 2020
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2022 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2022, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de)

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung u.a. berücksichtigt:

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

Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt:

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

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

1.6 Unterlagen und Informationen

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

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

Durch den Sachverständigen beschaffte Unterlagen:

- Auskünfte über Belegungs- und Mietpreisbindung sowie zu Verfahren nach WAG NRW vom 12.10.2022

Durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchauszug (Blatt 3344) vom 22.09.2022

Durch den Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Keine

Im Archivbestand des Sachverständigenbüros vorhandene Unterlagen:

- Teilungserklärung (TE) (UR-Nr. 393/1988, Notar Dr. Hans Michael Mezger, Essen) vom 10.08.1988
- Eintragungsbewilligung (UR-Nr. 468/1921, Notar Eduard Huchzermeier, GE) vom 28.07.1921
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 25.07.2022
- Auskunft zu Umlegungsverfahren vom 26.07.2022
- Anliegerbescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation vom 10.10.2022
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.07.2022
- Auszug aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenkataster vom 26.07.2022
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 07.09.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.03.2020
- Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation vom 08.08.2022
- Einsichtnahme der städtischen Bauakte Entnahme von Baudaten und Gebäudezeichnungen / -schnitte am 14.11.2022
- Auskunft zum Einwirkungsrisiko durch Bergbau vom 01.09.2021
- Liegenschaftskarte unbekanntem Datum
- Grundrisse, Ansichten, Schnitt (nicht lesbar) unbekanntem Datum
- Energieausweis für Wohngebäude (nur Grillostr. 23) vom 19.08.2009
- Jahresabrechnung 2020 vom 12.10.2021
- Wirtschaftsplan 2022 vom 12.10.2021
- Beschlussprotokoll der WEG-Versammlung vom 15.12.2021
- Verwalterauskunft vom 27.08.2022
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vom 17.11.2022

2. BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Gemeinde / Geographische Zuordnung

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

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

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

Stadtteil / Straße

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

Es liegt als Eckgrundstück unmittelbar südlich der Grillostraße, einer Gemeindestraße mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen, die im Bereich des Bewertungsgrundstücks als Durchgangsstraße ausgebaut ist und westlich der Münchener Straße, einer Gemeindestraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Unmittelbares Umfeld

Das Umfeld des Bewertungsgrundstücks wird im Wesentlichen durch Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise einer Blockrandbebauung mit innen liegenden Hofräumen mit Nebengebäuden (zumeist PKW-Garagen) geprägt. Südlich befindet sich die Antoniuschule, eine städtische Förderschule, weiter östlich, an der Leipziger Straße, befindet sich die Schalker Regenbogenschule, eine städtische Grundschule. Im weiteren Umfeld befinden sich u.a. Kindergärten, eine kath. Kirche und eine Moschee.

Öffentliche Einrichtungen / Versorgungsangebot

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

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

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

Entfernungen:

- | | | |
|-------------------------|--|----------------------|
| • Nächstes Oberzentrum | Essen | ca. 12,0 km entfernt |
| • Ortszentrum | Gelsenkirchen-Zentrum | ca. 2,0 km entfernt |
| • Läden für Tagesbedarf | z.B. Gewerkenstraße | ca. 0,8 km entfernt |
| • Schulen | div. Schultypen / Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet | |
| • Naherholungsfläche | z.B. Bulmker Park | ca. 1,4 km entfernt |

2.1.2 Verkehrsanbindung

überregional

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

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

regional

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

Entfernungen:

- | | | |
|--------------------------|------------------------------|----------------------|
| • Autobahnanschluss | z.B. A42, Anschlussstelle 16 | ca. 1,8 km entfernt |
| • Bundesstraße | z.B. B227 | ca. 0,7 km entfernt |
| • Flughafen | z.B. Düsseldorf | ca. 40,0 km entfernt |
| • Fernbahnhof | z.B. Gelsenkirchen Hbf. | ca. 2,2 km entfernt |
| • Regional- / S-Bahnhof | z.B. Gelsenkirchen Hbf. | ca. 2,2 km entfernt |
| • Bus- / Bahnhaltestelle | z.B. „GE; Münchener Straße“ | ca. 0,1 km entfernt |

Parksituation

Auf dem Bewertungsgrundstück sind, keine PKW-Stellplätze vorhanden. Aufgrund der beengten Hofdurchfahrt sind die auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Garagen durch die jeweiligen Sondereigentümer nur eingeschränkt nutzbar.

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

2.1.3 Umwelteinflüsse

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

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

- nicht im ausgewiesenen Einwirkungsbereich von Lärm durch Straßenverkehr (Ausweisung in dB(A) bei einer 24h-Betrachtung)
- nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrengebiet.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

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

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

¹ <https://www.uvo.nrw.de>

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

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

- Regionaler Flächennutzungsplan Wohnbaufläche
- Bebauungsplan Fluchtlinienplan 2/8/11 als einfacher B-Plan
- Kommunale Satzungen Nicht gegeben
- Veränderungssperre Nicht gegeben
- Sanierungsgebiet Nicht gegeben
- Umlegungsgebiet Nicht gegeben
- Besonderes Städtebaurecht Stadtteilprogramm „Soziale Stadt Schalke“
- Landschaftsschutzgebiet Nicht gegeben
- Wasserschutzgebiet Nicht gegeben

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

Die bauplanungsrechtliche Situation wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt.

2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung

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

Im vorliegenden Fall bestimmt sich die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung gem. § 30 (3) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes) in Verbindung mit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes erfüllt und wenn es sich, gem. § 34 BauGB, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.

Der einfache Bebauungsplan (Fluchtlinienplan 2/8/11 vom 25.04.1906) trifft im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der einzuhaltenden Fluchtlinie.

Das Wertermittlungsobjekt wird unmittelbar von den öffentlichen Gemeindestraßen Münchener Straße und Grillostraße aus erschlossen. Die Erschließung ist wie nachstehend beschrieben gesichert:

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

2.2.3 Entwicklungszustand

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

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

2.2.4 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Gem. schriftlicher Behördenauskunft wird das Bewertungsgrundstück über die im Bereich des Bewertungsgrundstücks endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen „Grillostraße“ und „Münchener Straße“ erschlossen.

- Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen derzeit nicht an.
- Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen zurzeit nicht an.
- Kanalanschlussbeiträge werden zur Zeit nicht erhoben.

In der Wertermittlung wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in Ansatz gebracht.

2.2.5 Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)

Hinweis:

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

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

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

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

Wohnungs- u. Teileigentumsgrundbuch-Blatt-Nr. 3344

- lfd.-Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 60/22). Eingetragen am 15.06.2022

2.2.6 Grundbuch, Abt. III

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

2.2.7 Baulasten

Gemäß vorliegender Behördenauskunft sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

2.2.8 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt unterliegt nicht den Bestimmungen des Denkmalschutzes.

2.2.9 Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verf. nach WAG NRW

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

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

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

2.2.10 Bauordnungsrechtliche Situation

Der Auskunft aus der baubehördlichen Hausakte sind im Wesentlichen folgende Informationen zu entnehmen:

Der behördlichen Bauakte sind im Wesentlichen folgende Informationen zu entnehmen:

- 1952 Bauschein-Nr. IV 246/51 vom 26.03.1952 zum „Wiederaufbau des Wohnhauses“.
 - Rohbauabnahme hat am 09.09.1952 stattgefunden.
 - Mängelfreie Gebrauchsabnahme hat am 12.12.1952 stattgefunden.
- 1980 Baugenehmigung (Az. 4102-79-g) vom 13.03.1980 zur „Nutzungsänderung eines Kellerraumes in einen Heizraum für eine Gasfeuerungsanlage mit einer Leistung von 58,1 kW“.
- 1985 Abgeschlossenheitsbescheinigung (Az. 2411-85-s) vom 28.08.1985.

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

Nach Sichtung der baubehördlichen Hausakten und schriftlicher Auskunft der örtlichen Bauverwaltung liegen am Wertermittlungsstichtag keine bauordnungsrechtlichen oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren zu dem Bewertungsobjekt vor.

Nach dem äußeren Anschein ist davon auszugehen, dass die bauliche Konzeption und die Maßangaben der vorliegenden Grundrisszeichnungen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entsprechen.

Die in die Wertermittlung eingehenden Gebäudedaten basieren auf den vorliegenden Gebäudeunterlagen. Eine Flächenberechnung befindet sich in der Anlage zu diesem Gutachten.

2.2.11 Überbau

Ein Überbau ist augenscheinlich nicht gegeben.

2.2.12 Sonstige Rechte und Belastungen

Wegerecht zu Gunsten des Bewertungsobjekts

Mit der UR-Nr. 468/1921 des Notar Huchzermeier, Gelsenkirchen, vom 28.07.1921 wird zugunsten des Bewertungsgrundstücks Grillostr. 23 / Münchener Str. 30 ein dauernd bestehendes Wegerecht zu Lasten des Grundstücks Grillostraße 25 vereinbart. Die Unterhaltungskosten teilen sich die Nutzer untereinander je zur Hälfte.

Wirtschaftliche Vorteile: Durch das Wegerecht wird die Zufahrt zur hinteren Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks gesichert.

Wirtschaftliche Nachteile: Mit dem Wegerecht geht eine anteilige Unterhaltungsverpflichtung an der Hofdurchfahrt auf dem Nachbargrundstück für die Wohnungseigentümergeinschaft des Bewertungsgrundstücks einher.

Die mit dem Wegerecht einhergehenden Vor- und Nachteile werden in den Wertparametern, hinreichend berücksichtigt.

Nachrichtlicher Hinweis:

Im vorliegenden Grundbuchauszug ist diesbezüglich kein Herrschvermerk eingetragen.

Anhaltspunkte für weiter werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 554 m² große Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten. Der Zuschnitt des Wertermittlungsobjektes ist aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

2.3.2 Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus (22 Wohneinheiten / 2 PKW-Garagen) bebaut und wird augenscheinlich durch die Nutzer zu Wohnzwecken genutzt.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topographie

Das Wertermittlungsobjekt ist auf Straßenniveau eben. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

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

2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung

Nach aktueller Behördenauskunft wird das Bewertungsgrundstück zurzeit nicht im Altlasten- / Verdachtsflächenkataster geführt.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen

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

Der senkungsauslösende Abbau von Steinkohle wurde in den 1990-er Jahren eingestellt, so dass nach allgemeiner Lehrmeinung in diesem Zusammenhang keine Bodenbewegungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Zum Wertermittlungstichtag ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass einwirkungsrelevanter Bergbau nicht mehr gegeben ist und weder Störzonen noch sonstige Besonderheiten im Zusammenhang mit bergbaulicher Tätigkeit auf das Bewertungsobjekt einwirken.

2.3.6 Gebäude

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung nach dem äußeren Anschein ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar oder als wahrscheinlich anzunehmen und nachhaltig wertrelevant sind.

Allgemeines

- Beschreibung Grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche hin errichtetes, zweiseitig angebautes Mehrfamilien-Doppelhaus als Straßeneckgebäude, viergeschossig, unterkellert.
- Ursprungsbaujahr Wiederaufbau 1952
- Erweiterungen / Modernisierungen Annahme: Modernisierungen erfolgten partiell im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen.
2005: Einbau eines neuen Gas-Heizkessels
2019: Fassadensanierung / Anstrich, Einbau neuer Hauseingangstüren, und einer neuen Briefkastenanlage.
- Konzeption Das grenzständig zu den Straßen hin errichtete Mehrfamilienhaus ist sowohl von der Münchener Straße als auch von der Grillostraße aus über Hauseingangstüren mit hinten liegendem Hausflur zugänglich.

Hauseingang Münchener Straße 30:

Das Haus ist über die zentral angelegte Hauseingangstür zugänglich. Der dahinter liegende Hausflur führt zum Treppenhaus im hinteren Gebäudeteil sowie zum hofseitigen Nebeneingang. Über das Treppenhaus erfolgt die vertikale Erschließung des südlichen, in zwei- bzw. dreispänniger Bauweise errichteten Gebäudekörpers vom KG bis ins DG.

Die in den Obergeschossen jeweils übereinander angelegten Wohneinheiten sind gleichartig geschnitten.

Hauseingang Grillostraße 23:

Das Haus wird über den zentral angelegten Hauseingang und den dahinter liegenden Hausflur erschlossen. Über das im hinteren Gebäude angelegte Treppenhaus erfolgt die vertikale Erschließung des nördlichen Gebäudeteils in zwei- bis dreispänniger Bauweise vom KG bis ins DG. Vom Hausflur aus gelangt man auch zur hofseitigen Nebeneingangstür.

Die in den Obergeschossen jeweils übereinander angelegten Wohneinheiten sind gleichartig geschnitten.

Die zu bewertende Wohneinheit „4M“ befindet sich im 1.OG, rechts, im Haus Münchener Str. 30. Nach der vorliegenden Grundrisszeichnung und dem äußeren Anschein ist anzunehmen, dass sich hinter der Wohnungsabschlusstür eine zentrale Diele befindet. Von dieser Diele aus werden das kleinflächige Bad/WC, die Küche mit hinter liegender Abstellkammer und ein hofseitiges Zimmer, welches als Durchgangszimmer zu einem straßenseitigen Zimmer fungiert, erschlossen.

Nach den vorliegenden Grundrissplänen und nach Kenntnis des Sachverständigen werden in dem vom Treppenhaus zugänglichen Kellergeschoss die im Sondereigentum stehenden Kellerräume über einen zentralen gemeinschaftlichen Flur erschlossen. Ein im Gemeinschaftseigentum stehender Wasch-/Heizungskellerraum befindet sich im Bereich des Hauses Grillostr. 23. Die beiden Wohnhäuser sind separat erschlossen. Ein innen liegender Übergang von einem zum anderen Wohnhaus besteht nicht.

Ergänzend wird auf die anliegenden Gebäudezeichnungen verwiesen.

Rohbau

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Konstruktion • Keller
 • Geschosse
 • Dach • Dachabdichtung • Dachflächenentwässerung • Besonderheiten | <p>Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.</p> <p>Wände: Mauerwerk</p> <p>Decke: Betondecke</p> <p>Wände: Mauerwerk</p> <p>Decke: Holzbalkendecke</p> <p>Satteldach vermutlich mit Holzdachstuhl.</p> <p>Dachpfannen</p> <p>Außen liegende Rinnen und Rohre aus Zink.</p> <p>Lichtschächte, Dachgauben.</p> |
|--|--|

Fassade

Putz mit Anstrich.

Ausstattung

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Wandoberflächen • Fußböden • Deckenbekleidung • Innentreppen • Türen Haustür
 Nebeneingangstür Wohnungsabschlusstür Zimmertüren Kellertüren | <p>SE = Sondereigentumsflächen
GE = Gemeinschaftsflächen</p> <p>SE
GE Annahme: Putz / Tapete mit Anstrich oder ähnlich (o.ä.)
Putz mit Anstrich.</p> <p>SE
GE Annahme: Keramische Fliesen, Laminat o.ä..
Kunststeinplatten</p> <p>SE
GE Annahme: Putz / Tapete mit Anstrich, Deckenpaneele.
Putz mit Anstrich o.ä..</p> <p>SE
GE Annahme: Nicht gegeben.
Betontreppenanlage mit Kunststeinbekleidung, Stahlgeländer mit Stahlhandlauf.</p> <p>Alurahmentür mit Glasfüllung.
Briefkastenanlage im Hausflur.
Klingelanlage mit Gegensprechfunktion.</p> <p>Stahltür, lackiert.</p> <p>Holzfüllungstüren mit Spion, Oberfläche lackiert.</p> <p>Annahme: Holzfüllungstüren, Oberfläche Holzfurnier in Futter und Bekleidung.</p> <p>Annahme: Holzbrettertüren.</p> |
|--|---|

- Fenster/ Verglasung Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung.
 - Belichtung Annahme: Ausreichende natürliche Belichtung der Aufenthaltsräume.
 - Sanitärräume Annahme: Bad/ WC, kleinflächig.
 - Einrichtung Annahme: Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschbecken, Duschtasse mit Spritzwasserschutzkabine, o.ä..
 - Sanitärfarbe Annahme: Weiß.o.ä..
 - Oberboden Annahme: Kleinformatige keramische Platten o.ä..
 - Wandbekleidung Annahme: Kleinformatige keramische Platten bis ca. 1,50 m hoch (im Duschbereich bis ca. 2,00m hoch), darüber Putz / Tapete mit Anstrich o.ä..
 - Deckenbekleidung Annahme: Deckenpaneele o.ä..
 - Lüftung Annahme: Fenster
 - Belichtung Annahme: Wand- und Deckenaufbauleuchten.
 - Besondere Einbauten Annahme: Keine
- Gebäudetechnik**
- Heizung Annahme: Gaszentralheizung
 - Warmwassererzeugung Annahme: Dezentral, elektrischer Durchlauferhitzer.
 - Elektroanlage Zählerschrank im Treppenhaus.
Annahme: Elektrounterverteilung mit Sicherungsautomaten in der Wohnung.
 - Sonstige Anlagen Annahme: Keine

Energetische Situation

Es liegt ein Energieausweis (verbrauchsbezogener Ausweis) für Wohngebäude vom 19.08.2009 vor. Der Ausweis war 10 Jahre, bis zum 18.08.2019 gültig und ist zum Wertermittlungsstichtag im vorliegenden Bewertungsfall bereits abgelaufen. Ein aktueller Energieausweis wurde nach Auskunft der WEG-Verwaltung bislang nicht erstellt.

Der vorliegende Energieausweis bezieht sich ausschließlich auf den Gebäudeteil Grillostr. 23 und lässt den Gebäudeteil Münchener Straße 30 unberücksichtigt. Insofern ist er in Bezug auf das Bewertungsobjekt insgesamt als unvollständig zu betrachten.

Im vorliegenden Energieausweis wird für den Abrechnungszeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2007 der Energieverbrauchskennwert für das Gebäude Grillostraße 23, ohne Berücksichtigung des Energieverbrauchs für die Warmwasserbereitung, mit 158,4 kWh/(m²*a) ausgewiesen.

Da dem nicht mehr gültigen Energieausweis deutlich veraltete Daten zugrunde liegen, ist dessen Aussagewert zweifelhaft.

Aufgrund des äußeren Anscheins, der vorliegenden Unterlagen und des Baujahres des Bewertungsobjekts ist, trotz im Einzelnen vorgenommenen Modernisierungen anzunehmen, dass die Energieeffizienzklasse des Bewertungsobjekts in Bezug auf den Durchschnittswert des vergleichbaren Wohngebäudebestandes unterdurchschnittlich ausfällt.

Nebengebäude

- Beschreibung / Konzeption
- Baujahr
- Konstruktion / Bauweise
- Ausstattung / Technik

In fremdem Sondereigentum befindlich

PKW-Garagen eingeschossig unter Pultdach. Zufahrt über Stahlschwinger, keine Nebeneingangstür, kein Fenster.

Annahme: 1952

Mauerwerkswände auf Betongrundplatte. Dachabdichtung mit Bitumenschweißbahnen. Dachflächenentwässerung über vorgehängte Dachrinnen.

Anstrich, kein Stromanschluss.

2.3.7 Außenanlagen

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

- Befestigte Flächen Betonpflastersteine
- Einfriedung Zaunanlage
- Grünanlagen Keine
- Sonstige Anlagen Keine
- Qualität der Außenanlagen Hofffläche ohne Freizeitwert und mit geringem Nutzungswert.

2.3.8 Zustand und Beurteilung

Baumängel / Bauschäden

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

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

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

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

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die augenscheinlich vorhandenen Baumängel und Bauschäden werden nachstehend aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein für das Baujahr und den Modernisierungsgrad typischer Erhaltungszustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im Rahmen des Ortstermins waren insbesondere folgende wertrelevante Baumängel / Bauschäden augenscheinlich:

Gemeinschaftseigentum:

- Farbschmierereien an der Fassade der Garagen und partiell auch an der Fassade des Wohnhauses
- Partielle Vermüllung der Hoffläche und des Garagendachs
- Eingeschlagene Fensterscheibe im Bad/WC einer Wohnung im EG
- Abnutzungen des Treppengeländers im Treppenhaus
- Partielle Verschmutzung und Putzablösungen an den Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus

Das mit der Beseitigung der vorgenannten Baumängel / Bauschäden einhergehende Investitionskostenrisiko wird nach den augenscheinlichen Feststellungen und auf Basis von Baukostentabellen -bezogen auf den Wertermittlungsstichtag- grob überschlägig mit < 5.000 € geschätzt. Ein entsprechendes Kostenrisiko ist durch die vorhandene Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft hinreichend abgedeckt. Ein wertrelevanter Wertabschlag erfolgt daher nicht.

Sondereigentum-Nr. 4M

Da dem Sachverständigen die Innenbesichtigung der Wohnung nicht ermöglicht wurde sind deren Ausstattung und Erhaltungszustand nicht bekannt. Nach dem äußeren Anschein besteht kein Anlass zur Vermutung, dass wertrelevante Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum bestehen.

Die mit der nicht ermöglichten Besichtigung der Sondereigentumseinheit einhergehenden Unsicherheiten werden mit einem Risikoabschlag in Höhe von 10% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Nachrichtlicher Hinweis:

Eine genaue Bewertung des Erhaltungszustands der zu bewertenden Sondereigentumseinheit besteht erst nachdem die erforderliche Besichtigung durchgeführt werden kann. Insofern besteht die Möglichkeit, dass der vorgenommene Risikoabschlag die tatsächlichen Investitionserfordernisse im Wert übersteigt oder unterschreitet.

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

Baulicher Zustand

Durchschnittlich, aufgrund des äußeren Anscheins bei alters- und gebrauchstypischer Abnutzung mit partiellen Schäden am Gemeinschaftseigentum und der Annahme eines schadenfreien Erhaltungszustand der Ausstattung zu Wohnung 4M, bei alters- und gebrauchstypischer Abnutzung.

Objektkonzeption

Durchschnittlich, aufgrund der einfachen, nicht barrierefreien Grundrissituation mit kleinflächigem Bad/WC und Durchgangszimmer.

Ausstattungsqualität

Durchschnittlich, unter der Annahme einer zeitgemäßen Wohnungsausstattung

Drittverwendungsmöglichkeit

Normal, im Rahmen der derzeitigen Nutzungskonzeption.

2.3.9 Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Ableitung des Modernisierungsgrades

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

Schätzung der Restnutzungsdauer

Den veröffentlichten Modellen der AGVGA NRW folgend, wird in Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad auf die modifizierte Restnutzungsdauer geschlossen.

Demnach wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, gem. Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW, unter Berücksichtigung der am Wertermittlungsstichtag geltenden Modellparameter sowie des Erhaltungszustands und der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, wie folgt bestimmt:

- Ursprungsbaujahr 1952 (Wiederaufbau)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre gem. Sachwertmodell der AGVGA NRW
- Tatsächliches Alter zum Stichtag 70 Jahre
- Modernisierungsgrad gem. Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung Sachwertmodell AGVGA NRW
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer 20 Jahre
- (fiktives) Baujahr 1962

2.3.10 Zubehör

Im Rahmen des Ortstermins waren augenscheinlich keine Zubehörstücke vorhanden.

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

2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

2.4.1 Mietverhältnisse

Aufgrund Aussagen Dritter ist anzunehmen, dass die Wohnung-Nr. „4M“ durch die Eigentümerin selbst genutzt wird / wurde. Eine Nutzung durch Mieter / fremde Dritte ist nicht bekannt geworden.

2.4.2 Leerstand

Ob die Wohnung bewohnt wird oder ungenutzt leer steht, ist nicht bekannt.

Aufgrund von Lage Ausstattung, Größe und Konzeption der Wohnung sowie der Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt, ist davon auszugehen, dass im Falle des Leerstands eine Wiedervermietung bzw. Folgenutzung -ggf. nach erforderlicher Sanierung- in marktüblichen Zeiten realisiert werden kann.

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

2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung

Es besteht eine WEG-Verwaltung. Name und Anschrift werden im separaten Annex benannt. Nach den vorliegenden Unterlagen der WEG-Verwaltung stellt sich die Situation der WEG wie folgt dar:

- Bewirtschaftungskosten Auf das Bewertungsobjekt entfällt ein anteiliges Hausgeld in Höhe von rd. 1.612 €/Jahr (entspr. rd. 3,05 €/m² Wfl./Monat).
- Erhaltungsrücklage Der auf das Bewertungsobjekt entfallende Anteil der Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt rd. 860 €/Jahr (entspr. rd. 1,63 €/m² Wfl./Monat)
- Forderungen der WEG Es bestehen keine offenen Forderungen der WEG gegenüber Dritten.
Es bestehen offene Forderungen der WEG gegenüber Sondereigentümern aus Hausgeldzahlungen.
- Erträge der WEG Die WEG generiert keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
- Sonderumlage Eine Sonderumlage ist weder beschlossen noch absehbar oder fällig gestellt.
- Rechtsstreitigkeiten Innerhalb der Eigentümergemeinschaft bestehen aktuell Rechtsstreitigkeiten. Eine Rücklage wegen Rechtsverfolgungskosten wird nicht gebildet.
- Beurteilung der wirtschaftlichen Situation Die wirtschaftliche Situation der WEG ist aufgrund der aufgelaufenen Hausgeldforderungen gegen verschiedene Sondereigentümer der WEG nicht geordnet.
Die hiermit einhergehenden Unsicherheiten werden mit einem Wertabschlag in Höhe von 5% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertrelevant berücksichtigt.

2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge

Nach den recherchierten Informationen zur Selbstnutzung durch die Eigentümerin ist nicht davon auszugehen, dass Mietverträge zum Bewertungsobjekt bestehen. Insofern wird angenommen, dass keine wertrelevanten Erträge erzielt werden.

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

2.5 Künftige Entwicklungen

Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind nach § 11 ImmoWertV zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.
Der Grundstückszustand umfasst die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Bewertungsobjekts gem. § 2 (3) ImmoWertV.

2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung

Im NRW.Bank Regionalprofil Ruhrgebiet 2021⁴ wird u.a. festgestellt, dass die Metropolregion Ruhr insgesamt 11 Städte und 4 Kreise mit über 5 Mio. Einwohnern umfasst. Bei einer Bevölkerungsdichte von 1.152 Einwohnern / km² ist der Ballungsraum überdurchschnittlich verdichtet.

Das durchschnittliche Alter der Einwohner liegt bei 44,7 Jahren (NRW: 44,2 Jahre) wobei die Altersgruppe der 60 bis 75 jährigen überdurchschnittlich stark vertreten sind.

Der Anteil ausländischer Staatsangehöriger an der Bevölkerung verhält sich mit rd. 17% überdurchschnittlich hoch zum NRW-Landesdurchschnitt (rd. 15%).

Die Verteilung der Haushaltsgrößen im Ruhrgebiet ist ähnlich wie in NRW gesamt. Rund 42% sind 1-Personen-Haushalte, gefolgt von 33,5% 2-Personen-Haushalte und jeweils rd. 12% 3-Personen- sowie 4-Personen-Haushalten.

Im Zeitraum 1963 bis 2020 entwickelte sich die Bevölkerungszahl im Ruhrgebiet rückläufig, wohingegen landesweit ein Bevölkerungswachstum festzustellen ist. Insbesondere einige Ruhrgebietsstädte haben einen dramatischen Bevölkerungsschwund zu verzeichnen. Hintergrund sind der mit dem Ende der Montanindustrie einhergehende Arbeitsplatzabbau / Strukturwandel, die geringere Geburtenzahl sowie einem feststellbare Einwohnerschwind.

In allen Ruhrgebietsstädten ist der natürliche Bevölkerungssaldo negativ, da die Anzahl der Sterbefälle durch die Geburten nicht kompensiert werden kann. Ein besonders starker Bevölkerungsrückgang konnte im Jahr 2020 in Recklinghausen und Wesel festgestellt werden.

Die Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2018 bis 2040 weist für das Ruhrgebiet einen kontinuierlichen Rückgang um rd. 2,2% aus (NRW: +0,9%). Während die Prognose für die Oberzentren Dortmund und Essen mit einem Bevölkerungszuwachs von 4,4% bzw. 5,1% positiv ausfällt, wird für die nördlichen Mittelzentren, Bottrop (-6,7%), Kreis Recklinghausen (-5,5%) und Kreis Wesel (-5,4%) ein Bevölkerungsrückgang geschätzt.

Das Bertelsmann Internetportal „Wegweiser Kommune“ weist für die Stadt Gelsenkirchen, auf Basis der vom statistischen Landesamt ausgewiesenen Daten (Stand: 2020), einen Bevölkerungsstand von 259.105 aus. Die Bevölkerungsentwicklung beträgt zwischen 2012 und 2030 rd. -5,3%. Der Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung wächst im gleichen Zeitraum von 20,7% auf 25,6%.

Die Bevölkerungsentwicklung geht mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung einher. Darüber hinaus sind insbesondere auch strukturelle wirtschaftliche und kulturelle Veränderungen zu erwarten. Hiernach ergeben sich voraussichtlich auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Der Immobilienbestand wird sich hinsichtlich Konzeption und Ausstattung, insbesondere mit Blick auf die energetische Situation, den verändernden Nutzeransprüchen stellen müssen.

Immobilien, die zukünftigen Nutzeransprüchen nicht hinreichend entsprechen, werde langfristig eine geringere Wertentwicklung verzeichnen. Die demographische Entwicklung ist in den Wertparametern bereits angemessen berücksichtigt.

2.5.2 Weitere künftige Änderungen

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

⁴ www.nrwbank.de/regionale-wirtschaftsprofile; Online-Zugriff am 06.01.2023

2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur

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

Nach dem von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Pendleratlas⁵ (Datenstand Juni 2021) stellt sich die Beschäftigungssituation in Bezug auf das Gebiet der Stadt Gelsenkirchen wie folgt dar:

• Im Gebiet wohnende sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	86.906
• Auspendler zur Arbeit außerhalb des Gebietes	50.535
• Einpendler zur Arbeit in das Gebiet	46.116
• Pendlersaldo	- 4.419
• Arbeitsplätze sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Gebiet	82.487
• Hiervon sind Einpendler in das Gebiet	55,9%

Die Arbeitslosenquote stellt sich gem. Arbeitsagentur⁵ im November 2022 wie folgt dar:

• Gelsenkirchen:	14,1%
• Nordrhein-Westfalen:	6,9%
• Deutschland:	5,3%

⁵ <https://statistik.arbeitsagentur.de>; Online-Zugriff am 06.01.2023

2.6.2 Immobilienmarkt

Dem stichtagsaktuellen Grundstücksmarktberichten des örtlichen Gutachterausschusses sind u.a. folgende Daten zur Entwicklung des Immobilienmarktes zu entnehmen:

Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt

Grundlage: Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses in der Stadt Gelsenkirchen

Gesamtumsatz aller Grundstücke in Gelsenkirchen	Einheit	Jahr 2020	Jahr 2021	Entwicklung	
				je Einheit	in%
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	2.548	2.428	-120	-4,7%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	529	629	100	18,9%
<i>Geldumsatz / Einheit</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,21</i>	<i>0,26</i>	<i>0,05</i>	<i>24,8%</i>
Flächenumsatz	ha / p.a.	278	156	-122	-43,9%

Gesamtumsatz bebaute Grundstücke in Gelsenkirchen	Einheit	Jahr 2020	Jahr 2021	Entwicklung	
				je Einheit	in%
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	1.049	951	-98	-9,3%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	368,74	451,02	82	22,3%
<i>Geldumsatz / Einheit</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,35</i>	<i>0,47</i>	<i>0,12</i>	<i>34,9%</i>
Flächenumsatz	ha / p.a.	75,94	117,45	42	54,7%

Gesamtumsatz Wohnungseigentum Weiterverkäufe in Gelsenkirchen	Einheit	Jahr 2020	Jahr 2021	Entwicklung	
				je Einheit	in%
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	989	930	-59	-6,0%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	71,59	83,40	12	16,5%
<i>Geldumsatz / Einheit</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,07</i>	<i>0,09</i>	<i>0,02</i>	<i>23,9%</i>

Die Gegenüberstellung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes macht die jeweilige Entwicklung der einzelnen Teilmärkte am lokalen Immobilienmarkt deutlich.

Setzt man beide Kriterien in Bezug, ergibt sich der durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall (Einheit). Auch hierzu wird die jeweilige Entwicklung sowohl in Bezug auf die Einheit als auch prozentual dargestellt.

Demnach wird deutlich, dass in Bezug auf alle Grundstückstransaktionen im Stadtgebiet der Geldumsatz angestiegen ist, bei gleichzeitigem Rückgang der Anzahl der Kauffälle. Dennoch ist im Mittel eine positive Entwicklung des Geldumsatzes je Kauffall festzustellen, was eine Preissteigerung am Immobilienmarkt vermuten lässt.

Am Teilmarkt aller bebauten Grundstücke ist eine entsprechende Entwicklung zu beobachten, wobei hier im Mittel ein deutlich stärkerer Geldumsatz je Einheit ausgewiesen wird.

Auch am Teilmarkt des Wohnungseigentums geht ein Rückgang der Kauffallzahlen mit einer Steigerung des Geldumsatzes einher, was auch an diesem Teilmarkt mit einer durchschnittlichen Steigerung des Geldumsatzes je Einheit verbunden ist.

Beim örtlichen Immobilienmarkt handelt es sich offensichtlich um einen Verkäufermarkt, auf dem ein geringes Immobilienangebot auf eine erhöhte Nachfrage stößt. Um in diesem Marktumfeld ein bestimmtes Objekt zu erwerben, sind einzelne Kaufinteressenten gegebenenfalls bereit auch überdurchschnittlich hohe Kaufpreise zu akzeptieren.

Im laufenden Jahr 2022 ist zu beobachten, dass sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das ansteigende der Zinsen und die Risiken im Zusammenhang mit erheblich steigenden Bewirtschaftungskosten sowie die allgemeine inflationäre Entwicklung auf den Immobilienmarkt ausstrahlt. So kann für einzelne Teilmärkte am lokalen Immobilienmarkt festgestellt werden, dass das Kaufinteresse sinkt und in der Folge auch die Anzahl der Kaufabschlüsse. Für die nahe Zukunft ist somit tendenziell eine Stagnation bzw. ein Sinken der Kauffälle und auch der Kaufpreise am lokalen Immobilienmarkt zu erwarten.

Gebietstypische Bodenwerte

Der Gutachterausschuss weist in seinem Grundstücksmarktbericht folgende gebietstypischen Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerbl. Rohertragsanteil bis zu 20%; GFZ ca. 1,2, Geschosse III – V) im Stadtgebiet Gelsenkirchen aus:

- Gute Lage: 310 €/m²
- Mittlere Lage: 215 €/m²
- Mäßige Lage: 180 €/m²

Vergleichsdaten zur Objektart des Bewertungsobjekts

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2022, auf Basis von Kauffällen des Urkundenjahres 2020 - 2021, folgende Durchschnittspreise für Weiterverkauf von Eigentumswohnungen⁶:

	Urkundenjahrgang 2020		Urkundenjahrgang 2021	
• Baujahr 1946 bis 1960				
• Anzahl registrierter Kauffälle	166 Stk.		179 Stk.	
• Ø Wohnfläche in m ² ; +/- StAbw.	64m ²	+/- 19m ²	62m ²	+/- 20m ²
• Ø bereinigter Kaufpreis in €/m ² Wfl.; +/- StAbw.	846 €	+/- 401 €	1.035 €	+/- 444 €

2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer

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

Ergänzender Hinweis:

Bei den Ausweisungen professioneller Marktteilnehmer handelt es sich um Durchschnittswerte, ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale, insbesondere ohne Angabe zu Baualter, Ausstattung, Konzeption und Vermietungszustand. Insofern sind in der Regel angemessene Zu- bzw. Abschläge auf die vorgenannten Mietpreisdaten zu kalkulieren.

Preisspiegel des IVD West e.V.

Wohnimmobilien 2022.⁷

Für Gelsenkirchen werden folgende Kaufpreise (in €/m² Wfl.), bezogen auf Eigentumswohnungen (Bestand), bezugsfrei, ohne Garage benannt:

Daten erhoben im Jahr:	2021	2022
• Einfacher Wohnwert:	530 €/m ²	580 €/m ²
• Mittlerer Wohnwert:	1.050 €/m ²	1.150 €/m ²
• Guter Wohnwert:	2.100 €/m ²	2.300 €/m ²
• Sehr guter Wohnwert:	2.800 €/m ²	3.000 €/m ²
• Tendenz:	steigend	stagnierend

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

Daten erhoben im Jahr:	2021	2022
• Einfacher Wohnwert:	5,00 €/m ²	5,30 €/m ²
• Mittlerer Wohnwert:	5,90 €/m ²	6,00 €/m ²
• Guter Wohnwert:	6,50 €/m ²	6,80 €/m ²
• Sehr guter Wohnwert:	9,50 €/m ²	10,00 €/m ²
• Tendenz	steigend	stagnierend

⁶ GMB 2022 des GAA Gelsenkirchen, Tab. 49

⁷ Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD West e.V. für NRW, Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2022

Internetportal ImmobilienScout24

Nachstehende Miet- und Kaufpreisdaten beziehen sich auf den Zeitraum Oktober 2017 bis September 2022 und räumlich auf das Postleitzahlengebiet des Bewertungsobjekts.

Mietangebote:

- Wohnungsgröße in m² Wfl.: > 60 bis 90 m² Wfl.
- Anzahl der Mietangebote: 970
- Kaltmiete in €/m² Wfl: 5,60 €
- Streuungsintervall (90%): 4,44 € bis 7,09 €

Kaufangebote:

- Wohnungen in m² Wfl.: <= 70 m² Wfl.
- Anzahl der Verkaufsangebote: 317
- Kaufpreis in €/m² Wfl: 934 €
- Streuungsintervall (90%): 357 € bis 1.827 €

Immobiliennachfrage:

- Miete: Unterdurchschnittliche Mietnachfrage
- Kauf: Durchschnittliche Kaufnachfrage

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

Nachrichtlicher Hinweis:

Es ist berücksichtigen, dass es sich bei den vorgenannten Daten um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Preisen abweichen können.

Nach sachverständiger Einschätzung liegen Angebotspreise in der Regel oberhalb der tatsächlich ausgehandelten Preise. So weist der auf das Bundesgebiet bezogene F+B Wohn-Index zur Preis- und Mietenentwicklung⁸ im 3. Quartal 2022 eine Differenz von rd. 10% zwischen Bestandsmieten und Angebotsmieten / Neuvertragsmieten aus.

⁸ Pressemitteilung der F+B GmbH vom 26.10.2021 zum F+B-Wohn-Index Deutschland Q3/2021

2.6.4 Marktüblich erzielbare Erträge

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

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

Wohnungsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohnungen wird nach den Ausweisungen des Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2022) nachstehend abgeleitet. Die Entwicklung der Miete wird durch Anwendung des vom statistischen Bundesamt veröffentlichten spezifischen Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete und Nebenkosten in Deutschland (VPI -Nettokaltmieten) für den Zeitraum vom Inkrafttreten des Mietspiegels bis zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt.

Mietableitung gem. Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2022)

	WE 4M
Lage der Wohneinheit	1.OG, rechts
Wohnfläche je Wohneinheit	44 m ²
Mietrichtwert Baujahresgruppe II 1949 bis 1956 (5,20 €/m ² bis 5,90 €/m ²)	5,55 €/m ²
<u>Zu- und Abschläge:</u>	
- Gebäudezustand einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 €/m ²
- Aufzug (nicht vorhanden)	0,00 €/m ²
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)	-0,22 €/m ²
- Geschosslage (1.OG)	0,00 €/m ²
- Badezimmerfenster (Tageslichtbad)	0,00 €/m ²
- Bodenbeläge (ohne Bodenbeläge)	0,00 €/m ²
- Barrierearme Dusche (nein)	0,00 €/m ²
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Fenster (nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren)	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Wärmedämmung (nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren)	0,00 €/m ²
- Modernisierung Bad/ Innenausbau (in den letzten 10 Jahren)	0,20 €/m ²
- Modernisierung der Heizungsanlage (nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren)	0,00 €/m ²
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)	0,00 €/m ²
<hr/>	
vorläufigeortsübliche Vergleichsmiete (SOLL-Miete) in €/m ² Wfl.	5,53 €/m ²
Berücksichtigung der Mietentwicklung gem. VPI-Nettokaltmieten (2015 = 100)	
01/2022 = 110,5	1,016
11/2022 = 112,3	
<hr/>	
ortsübliche Vergleichsmiete in €/m ² Wfl. am Wertermittlungsstichtag	5,62 €/m ²

3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Das Ertragswertverfahren bietet sich an, wenn Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung ihrer Vermietbarkeit und der hiermit einhergehenden Renditeerwartung beurteilt und gehandelt werden.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten sowie den für die Objektart typischen Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Das Vergleichswertverfahren bietet sich an, wenn zu Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts eine ausreichende Anzahl von Daten zu Kauffällen der letzten Jahre zur Verfügung stehen und somit ein direkter Bezug zu Kaufpreisen am lokalen Immobilienmarkt besteht.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten sowie Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

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

3.3 Bodenwert

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

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

Vergleichswerte

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

Bodenrichtwerte

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

3.3.1 Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird stichtagsaktuell folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

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

Auskunft vom	06.01.2023
Stand der Erfassung	01.01.2022
Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Schalke
Bodenrichtwertnummer	2307200
BRW	190 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	Erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsbeitragsfrei, kanalanschlussbeitragsfrei gem. KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0
Referenzgrundstück	Münchener Straße 51

3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

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

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

Demnach wird der objektspezifische Bodenwertansatz wie folgt aus dem Bodenrichtwert abgeleitet:

Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes					
Bodenrichtwert vor Anpassung				€/m ²	190
<u>Rentierliche Fläche</u>					
GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK)		GFZ	UK		
A: Bewertungsgrundstück		2,47	1,64		
B: Richtwertgrundstück		1,00	1,00		
Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B)			<u>1,64</u>		1,64
			1,00		
objektspezifischer Bodenwertansatz				€/m ²	311

3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird unter Berücksichtigung der Miteigentumsanteile nachstehend ermittelt.

Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)

Fläche	Flur / Flurstücke	Größe in m ²	BW-Ansatz in €/m ²	Bodenwert in €
marktübliche Grundstücksgröße	7 / 362	554	311	172.294
sonstige Fläche	/			0
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks insgesamt			€	172.294

Der auf die zu bewertenden Miteigentumsanteile entfallende jeweilige Bodenwertanteil ermittelt sich wie folgt:

Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts

Sondereigentum	Miteigentumsanteil	BW Gesamt-grundstück in €	BW-Anteil in €
SE 4M	43 / 1.000	172.294	7.409

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Bewertungsobjekt zu erzielendem Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des mit dem Bewertungsobjekt verbundenen rentierlichen Bodens (= für die angesetzten Erträge erforderliche Fläche) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Bewertungsobjekt entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Berechnung des Barwerts aller künftigen Erträge) der Ertragswert, der dem Bewertungsobjekt zuzuordnenden baulichen Anlagen ermittelt wird.

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

Die Wertansätze im Einzelnen:

3.4.1 Jahresrohertrag

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

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

3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

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

Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Bewirtschaftungskosten sachverständig und modellkonform, entsprechend den Ausweisungen des räumlich zuständigen Gutachterausschusses, in Ansatz gebracht.

3.4.3 Restnutzungsdauer

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

3.4.4 Liegenschaftszinssatz

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

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

	Lage- qualität	RND in Jahren	W/Nfl. in m ²	Miete in €/m ²	Rohertrags- faktor	BWK	LZ
Durchschnittswerte	mittel	32	65	5,41 €	15,45	29,75%	3,30%
Standardabweichung		14	19	0,63 €	5,13	4,69%	1,63%
Bewertungsobjekt	mittel	20	44	5,62 €			

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

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

Gewogene Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Kategorie	Ausprägung			Wägung	Wertung	LZ-Anteil
<u>Lagekriterien</u>						
- Lagequalität	gut	mittel	mäßig	0,1905	1,5	0,85%
- Nutzbarkeit	gut	mittel	schlecht	0,1429	1	0,43%
<u>Objektkriterien</u>						
- RND	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw	0,0476	0,5	0,07%
- Wohnfläche	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw.	0,0476	0	0,00%
- Anzahl Nutzungseinheiten	weniger	durchschnittlich	mehr	0,0476	1,5	0,21%
- Grundmiete	< Mieterträge	marktüblich	> Mieterträge	0,0476	1	0,14%
- Baukonzeption	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1	0,14%
- Ausstattungsqualität	gut	durchschnittlich	einfach	0,0476	1	0,14%
- Energet. Situation	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,21%
<u>Marktsituation</u>						
- Vermietbarkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1,5	0,50%
- Verkäuflichkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1,5	0,50%
- Vorrangiges Investitionsmerkmal	Eigennutzung	Beides	Fremdnutzung	0,0556	2	0,33%
- Drittverwendbarkeit	gut	normal	schlecht	0,0556	1	0,17%
Wertungsnote	0	1	2	1,0000		3,69%
Auf das Bewertungsobjekt bezogener, gewogen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz:						3,69%

3.4.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

Ertragswertermittlung (§§ 17 -20 ImmoWertV) - Allgemeines Ertragswertverfahren (Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)

Nutzungseinheit		ETW 4M
Anzahl der Nutzungseinheiten		1
Wohn-/ Nutzfläche, bzw. Anzahl Einheiten	m ²	44
Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)		
Miete in €/m ² pro Monat	€/m ²	5,62
Miete in € pro Monat	€	247
jährlicher Rohertrag der Nutzungseinheit	€	2.970
Bewirtschaftungskosten		
Verwaltungskosten	%	12,6
	€	373
Instandhaltungskosten	€/m ²	12,20
	€	537
Betriebskosten	%	0,0
	€	0
Mietausfallwagnis	%	2,0
	€	59
Summe der Bewirtschaftungskosten	€	969
	%	32,6
jährlicher Reinertrag der Nutzungseinheit	€	2.001
Liegenschaftszinssatz in %		3,69
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)	€	273
Reinertrag der baulichen Anlagen der Nutzungseinheit	€	1.727
angesetzte Restnutzungsdauer	Jahre	20
Kapitalisierungsfaktor		13,9711
vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen der Nutzungseinheit	€	24.134

3.4.6 Vorläufiger Ertragswert

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

3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

Zudem könnte eine Marktanpassung erforderlich werden, sofern sich die Lage am maßgeblichen Immobilienmarkt in dem Zeitraum der Datenermittlung bzw. Veröffentlichung der Datengrundlagen im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht und dem Wertermittlungsstichtag wertrelevant verändert hat. Hierzu wird u.a. auf die Ausführungen zum Immobilienmarkt unter Abschnitt 2.6.2 ergänzend verwiesen. Demnach wird der angemessene Marktanpassungsfaktor mit 1,0 geschätzt.

3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein für das Baujahr typischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im Bewertungsfall sind folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertrelevant zu berücksichtigen:

- Wertabschlag wegen der Unsicherheiten im Zusammenhang mit der nicht ermöglichten Innenbesichtigung der Sondereigentumseinheit 4M (10% des vorl. EW der baulichen Anlagen)
- Wertabschlag wegen der nicht geregelten Situation der Wohnungseigentümergeinschaft (5% des vorl. EW der baulichen Anlagen)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Nutzungseinheit		ETW 4M
Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)	€	0
Risiko wegen nicht ermöglichter Besichtigung	€	-2.413
Abschlag wegen nicht geregelter WEG-Situation	€	-1.207
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Nutzungseinheit	€	-3.620

3.4.9 Ertragswert

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

Ertragswert		
Nutzungseinheit		ETW 4M
Bodenwert (marktübliche Fläche)	€	7.409
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	24.134
vorläufiger Ertragswert	€	31.543
Marktanpassungsfaktor		1
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	31.543
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-3.620
Ertragswert der Nutzungseinheit	€	27.923

3.5 Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

Auch Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV dar. Bei ihnen handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie können somit als Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV herangezogen werden.

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

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

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

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

3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der vorläufige Vergleichsfaktor auf Grundlage einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss ermittelt. Hierzu werden die nachstehenden Kauffalldaten hinreichend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbarer Eigentumswohnungen zu Grunde gelegt:

Lfd. Nr. Kauffall	Beschreibung der Stichprobe					
	Kaufpreise von ETW					
	Kaufdatum	Lagewert (€/m ²)	Baujahr	Wohnfläche (m ²)	Kaufpreis (€)	Kaufpreis (€/m ² Wfl.)
7	09.04.2020	190	1952	55	20.000	364
8	16.01.2019	190	1952	40	15.500	388
9	22.11.2018	190	1952	46	15.000	326
12	12.07.2022	190	1953	56	60.000	1.071
13	13.09.2021	190	1953	54	55.000	1.019
14	11.12.2020	190	1953	55	37.500	682
15	16.07.2018	190	1953	45	29.000	644
16	10.06.2020	180	1953	51	12.800	251
17	19.09.2022	180	1953	59	74.000	1.254
18	15.01.2018	180	1953	59	20.000	339
19	02.08.2022	180	1953	43	64.000	1.488
20	23.12.2021	180	1954	44	45.000	1.023
21	11.12.2020	180	1954	44	26.500	602
23	04.03.2020	200	1953	45	32.000	711
24	04.03.2020	200	1953	43	32.000	744
25	04.03.2020	200	1953	45	32.000	711
26	13.12.2019	200	1953	42	22.000	524
27	24.10.2018	200	1953	45	42.500	944
28	06.01.2020	190	1952	49	24.000	490
29	06.01.2020	190	1952	49	24.000	490
30	02.05.2019	190	1952	44	13.000	295
31	21.03.2019	190	1952	46	13.000	283
32	06.03.2019	190	1952	48	8.000	167
33	13.02.2019	190	1952	46	15.000	326
34	17.12.2018	190	1952	44	12.500	284
35	28.09.2018	190	1952	55	20.000	364
36	06.07.2018	190	1952	46	18.000	391
37	29.06.2018	190	1952	48	8.000	167
Mittelwert		189,6	1953	48,1	28.225	583,63
Standardabweichung		6,37	0,63	5,33	17.617,20	344,16
Variationskoeffizient		0,03	0,00	0,11	0,62	0,59
Daten des WE-Objekts:	WE-Stichtag 03.11.2022	190	1952	44		

Die Ableitung des auf das Bewertungsobjekt bezogenen Vergleichspreises, der den vorläufigen Vergleichsfaktor gem. § 20 ImmoWertV darstellt, erfolgt unter Verwendung geeigneter Umrechnungskoeffizienten.

Der Zeit-Index entspricht dem im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlichten Preisindex für Eigentumswohnungen. Der ausgewiesene Wert bezieht sich immer auf den Jahresdurchschnitt. Zur hinreichend genauen Ableitung der unterjährigen Entwicklung des Index erfolgt eine lineare Interpolation, jeweils bezogen auf den Wert des Folgejahres. Die noch nicht im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Werte für das laufende Jahr werden nach Einschätzung des Sachverständigen hilfsweise entsprechend der Entwicklung des vom statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für Wohnimmobilien, Eigentumswohnungen in kreisfreien Großstädten, Stand 03. Quartal 2022 in Ansatz gebracht.⁹

Zur Anpassung der Wohnfläche wird auf durchschnittliche Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen, die auf empirischen Ermittlungen verschiedener Quellen basieren und nach Einschätzung des Sachverständigen mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit zu Grunde gelegt werden können. Die hier verwendeten Faktoren sind dem E-Book Tabellenhausbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswertes; Abschnitt 5.1 entnommen.

Gelsenkirchen GMB 2021: Preisindex ETW; Weiterverkauf						UK Wohnfläche ETW	
Jahr	Monat	lineare Interpolation	Jahr	Monat	lineare Interpolation	Wfl. in m ²	UK
2017	1	94,50	2020	1	113,50	40	1,06
	2	94,58		2	114,25		
	3	94,67		3	115,00		
	4	94,75		4	115,75		
	5	94,83		5	116,50		
	6	94,92		6	117,25		
	7	95,00		7	118,00		
	8	95,42		8	120,08		
	9	95,83		9	122,17		
	10	96,25		10	124,25		
	11	96,67		11	126,33		
	12	97,08		12	128,42		
2018	1	97,50	2021	1	130,50	45	1,05
	2	97,92		2	132,58	50	1,04
	3	98,33		3	134,67	55	1,03
	4	98,75		4	136,75	60	1,02
	5	99,17		5	138,83	65	1,01
	6	99,58		6	140,92	70	1,00
	7	100,00		7	143,00	75	0,99
	8	100,75		8	143,96	80	0,98
	9	101,50		9	144,92	85	0,97
	10	102,25		10	145,88	90	0,96
	11	103,00		11	146,84		
	12	103,75		12	147,80		
2019	1	104,50	2022	1	148,76		
	2	105,25		2	149,72		
	3	106,00		3	150,68		
	4	106,75		4	151,64		
	5	107,50		5	152,60		
	6	108,25		6	153,56		
	7	109,00		7	154,52		
	8	109,75		8	155,48		
	9	110,50		9	156,44		
	10	111,25		10	157,40		
	11	112,00		11	158,36		
	12	112,75		12	159,32		

⁹ siehe Grundstücksmarktbericht 2022,

Die Anpassung der Lagequalität erfolgt auf Basis von Bodenrichtwerten. Hierzu wird der Quotient aus dem Bodenrichtwert des jeweiligen Kauffalles und dem Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts gebildet und als Faktor zu Grunde gelegt.

Da die einzelnen Vergleichsobjekte hinreichend genau dem Baujahr des Bewertungsobjekts entsprechen, ist diesbezüglich keine Wertanpassung erforderlich.

Lfd. Nr. Kauffall	Kaufpreis (€/m ² Wfl.)	Umrechnungskoeffizienten (UK) (aus Grundstücksmarktberichten der GAA)				Vergleichspreis abgeleitet €/m ²
		UK Zeit-Index	UK Lagewert/BRW	UK Baujahr	UK Wohnfläche	
7	364	115,75	1,00	1,00	1,03	507,16
8	388	104,50	1,00	1,00	1,06	581,68
9	326	103,00	1,00	1,00	1,05	501,35
12	1.071	154,52	1,00	1,00	1,03	1.119,38
13	1.019	144,92	1,00	1,00	1,03	1.134,59
14	682	128,42	1,00	1,00	1,03	857,10
15	644	100,00	1,00	1,00	1,05	1.020,54
16	251	117,25	0,95	1,00	1,04	361,25
17	1.254	156,44	0,95	1,00	1,02	1.379,58
18	339	97,50	0,95	1,00	1,02	598,26
19	1.488	155,48	0,95	1,00	1,05	1.600,16
20	1.023	147,80	0,95	1,00	1,05	1.156,68
21	602	128,42	0,95	1,00	1,05	783,95
23	711	115,00	1,05	1,00	1,05	930,27
24	744	115,00	1,05	1,00	1,05	973,54
25	711	115,00	1,05	1,00	1,05	930,27
26	524	112,75	1,05	1,00	1,06	692,32
27	944	102,25	1,05	1,00	1,05	1.389,58
28	490	113,50	1,00	1,00	1,04	689,95
29	490	113,50	1,00	1,00	1,04	689,95
30	295	107,50	1,00	1,00	1,05	435,24
31	283	106,00	1,00	1,00	1,05	422,21
32	167	106,00	1,00	1,00	1,04	251,39
33	326	105,25	1,00	1,00	1,05	490,63
34	284	103,75	1,00	1,00	1,05	433,63
35	364	101,50	1,00	1,00	1,03	578,36
36	391	100,00	1,00	1,00	1,05	619,67
37	167	99,58	1,00	1,00	1,04	267,60
Mittelwert	583,63					764,15
Standardabweichung	344,16					355,31
Variationskoeffizient	0,59					0,46
Daten des WE-Objekts:		158,36	1,00	1,00	1,05	

3.5.2 Vorläufiger Vergleichswert

Aus dem zuvor ermittelten Vergleichsfaktor ergibt sich in Bezug auf die Wohnfläche zu ETW 4M der vorläufige Vergleichswert.

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert wird unter Ansatz des angemessenen objektartspezifischen Preisindex ermittelt, so dass die aktuelle Marktlage berücksichtigt wird. Insofern entspricht der vorläufige Vergleichswert ohne weitere Anpassung dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert.

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entsprechend dem Ansatz im Ertragswertverfahren zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 3.4.8).

3.5.5 Vergleichswert

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

Vergleichswertermittlung (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Objektart		ETW 4M
Wohn-/Nutzfläche, Anzahl	m ²	44
x Vergleichsfaktor (inkl. Anteil für Bodenwert und Außenanlagen)	€/m ²	764
vorläufiger Vergleichswert	€	33.616
Marktanpassungsfaktor		1,00
Marktanpassung	€	0
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	€	33.616
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)	€	0
- Risiko wegen nicht ermöglichter Besichtigung	€	-2.413
- Abschläge wegen nicht geregelter WEG-Situation	€	-1.207
Vergleichswert	€	29.996

4. VERKEHRSWERT

4.1 Ergebniszusammenstellung

Einzelergebnisse	
Nutzungseinheit	ETW 4M
Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße)	7.409 €
Rohertrag im Jahr	2.970 €
Reinertrag im Jahr	2.001 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-3.620 €
Bodenwert (sonstige Flächen)	0 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	31.543 €
Ertragswert	27.923 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	33.616 €
Vergleichswert	29.996 €

4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung

Datenvergleich	Bewertungsobjekt	GMB zu ETW (vermietet); StAbw
Ø Wohnfläche (Wfl.) in m ²	44	62; +/- 20
Ø Baujahr	1952	1946 bis 1960
Ø bereinigter Kaufpreis je m ² Wfl.		1.035 €; +/- 444 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert* je m ² Wfl.	717 €	
Marktangepasster vorl. Vergleichswert* je m ² Wfl.	764 €	
Ø Rohertragsfaktor * (Marktangepasster vorl. EW / Rohertrag)	10,6	15,45; +/- 5,13

* ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezif. Grundstücksmerkmalen u. Grunderwerbsnebenkosten

Die beiden in diesem Gutachten ermittelten Verfahrensergebnisse liegen nah beieinander und bestätigen sich insofern gegenseitig.

Im Weiteren liegen die marktangepassten vorläufigen Verfahrensergebnisse deutlich unterdurchschnittlich innerhalb der im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht zu Eigentumswohnungen der entsprechenden Baualtersklasse des Bewertungsobjekts ausgewiesenen Kaufpreisspannen. Aufgrund der Lagequalität, der Objektqualität und der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit am lokalen Immobilienmarkt ist eine insgesamt unterdurchschnittliche Wertausweisung innerhalb der objektspezifischen Kaufpreisspanne nachvollziehbar und angemessen. Dies insbesondere auch mit Blick auf die zu erwartende Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt unter besonderer Berücksichtigung der ansteigenden Finanzierungskosten.

Der Rohertragsfaktor verhält sich entsprechend unterdurchschnittlich zu den im Grundstücksmarktbericht benannten objektspezifischen Vergleichswerten und bestätigt somit das Wertermittlungsergebnis grundsätzlich.

Ergänzend wird angemerkt, dass sich die Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens angemessen zu den von professionellen Marktteilnehmern zum Wertermittlungstichtag ausgewiesenen Marktdaten zu vergleichbaren Immobilien verhalten.

Die Wertausweisungen des Bewertungsobjekts werden zudem durch die nachstehend aufgeführte komprimierte Wertung zum Wertermittlungstichtag bestätigt.

Die Wertermittlung ist somit plausibel.

4.3 Komprimierte Wertung

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

- **Lagequalität:** **Durchschnittlich**, aufgrund der noch mittleren Wohnlage im Stadtgebiet.
- **Objektqualität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der durchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne Barrierefreiheit, bei einer mutmaßlich durchschnittlichen Ausstattung, einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen energetischen Qualität und einer nicht geregelten WEG-Situation.
- **Vermietbarkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
- **Verkäuflichkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität und unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit durchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

4.4 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des einzelnen Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. (§ 6 (1) ImmoWertV).

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

Die Marktlage ist beim Ertragswertverfahren insbesondere durch Verwendung marktgerechter Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt und beim Vergleichswertverfahren durch den Ansatz zeitnah vereinbarter Kaufpreise zu hinreichend vergleichbaren Immobilien.

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

Dem Ertragswertverfahren ist gegenüber dem Vergleichswertverfahren aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten ein höheres Gewicht beizumessen.

	Wertansatz	Gewichtung	gewogener Wert
Ertragswert	27.923 €	60%	16.754 €
Vergleichswert	29.996 €	40%	11.998 €
Gewogenes Ergebnis			28.752 €

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation werden nachstehend die Einzel-Verkehrswerte der beiden wirtschaftlich selbstständigen Einheiten sowie der Gesamtverkehrswert des Bewertungsobjekts, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Recherchen, allerdings ohne Berücksichtigung etwaiger in Abt. II des Grundbuchs eingetragener Rechte und Lasten -insofern unbelastet-, zum Wertermittlungsstichtag wie folgt festgestellt:

Verkehrswert -unbelastet- zum Stichtag 03.11.2022 gerundet	29.000 €
---	-----------------

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

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

Bottrop, den 07.02.2023

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

5. ANLAGEN

5.1 Baudatenberechnung

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

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

5.1.1 Baudaten

Die nachstehenden Baudaten beziehen sich auf die baulichen Anlagen insgesamt.

Berechnung der Baudaten

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Z	Bebaute Fläche in m ²	Z	Geschoss- fläche in m ²
MFH; KG - DG	27,93	10,50	293	1	293	4	1.173
KG - DG	10,13	4,80	49	1	49	4	194
Mehrfamilienhaus gesamt					342		1.368

5.1.2 Geschossflächenzahl

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

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

Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche	1.368
: Grundstücksfläche	554
= Geschossflächenzahl (GFZ)	2,47

5.1.3 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/ Nutzfläche des Bewertungsobjekts wurde anhand vorliegender bemaßter Grundrisszeichnungen neu ermittelt:

Wohnflächenermittlung					
Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Fakt.	Wfl. in m ²
<u>Wohnung 4M, 1.OG, rechts</u>					
Diele	3,65	1,30	4,75	0,97	4,60
Bad/WC u. Abstellraum	1,55	3,10	4,81	0,97	4,66
Küche	2,00	3,10	6,20	0,97	6,01
Kaminabzug	0,35	0,75	0,26	-1	-0,26
hofseitiges Durchgangszimmer	3,10	4,50	13,95	0,97	13,53
straßenseitiges hinterliegendes Zimmer	3,20	4,99	15,97	0,97	15,49
Kaminabzug	0,25	0,55	0,14	-1	-0,14
Wohnfläche Bewertungsobjekt					43,90

5.2 Lageinformationen

5.2.1 Regionalplan



Maßstab (Im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

5.2.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

45881 Gelsenkirchen, Münchener Str. 30





06.01.2023 | 01847848 | © OpenStreetMap Contributors

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

0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
 Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01847848 vom 06.01.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

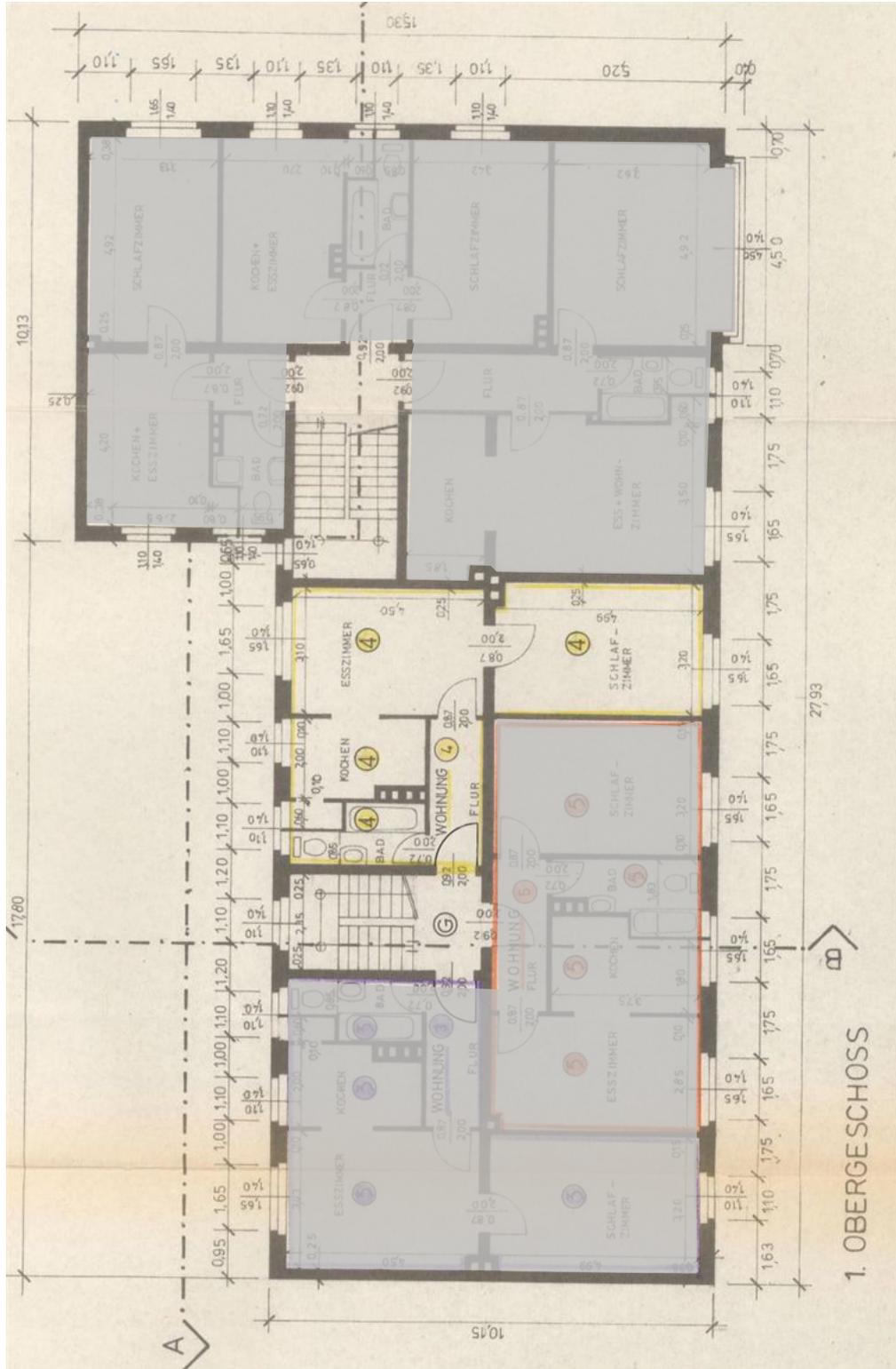
Seite 1

5.4 Gebäudezeichnungen

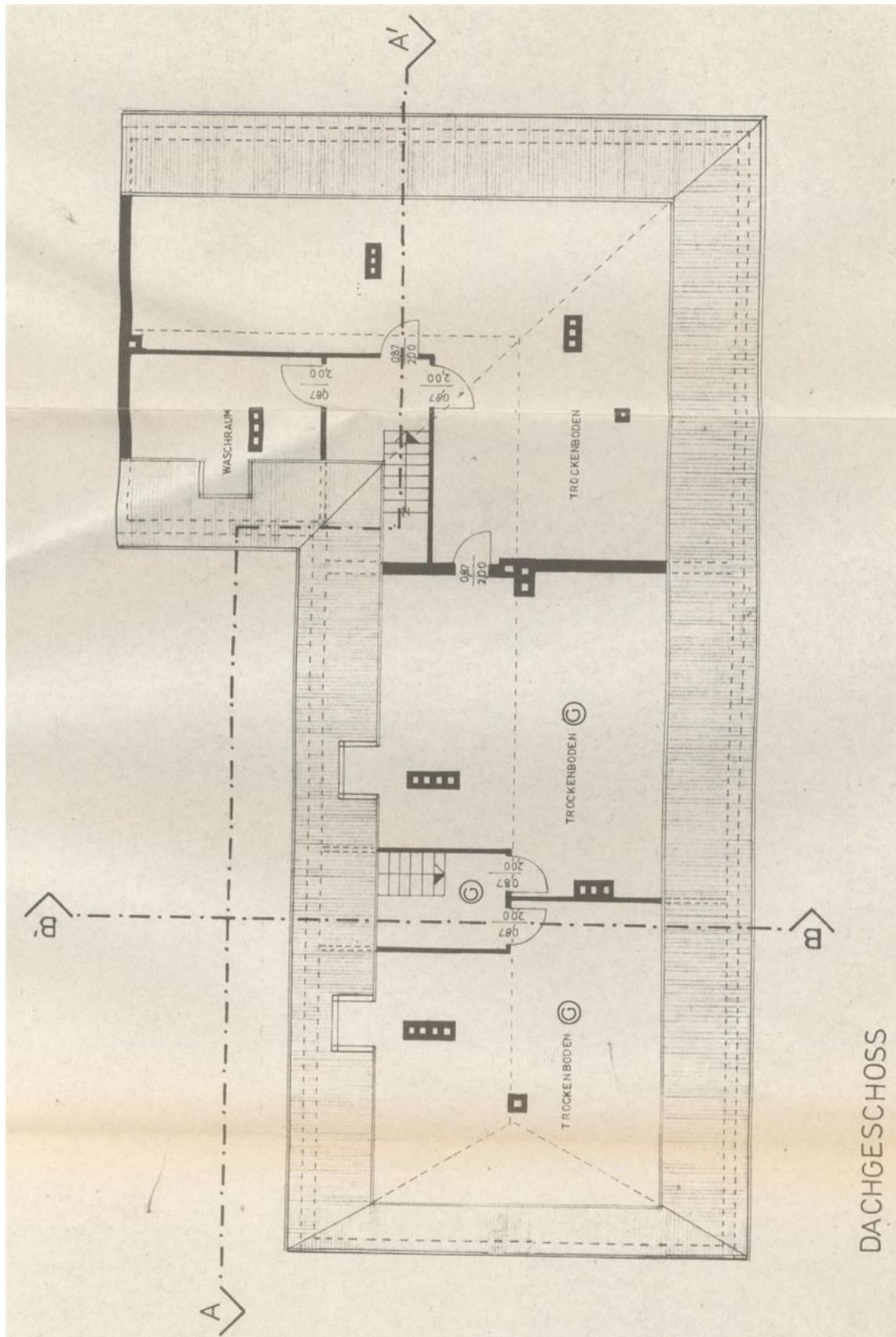
Hinweis:

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

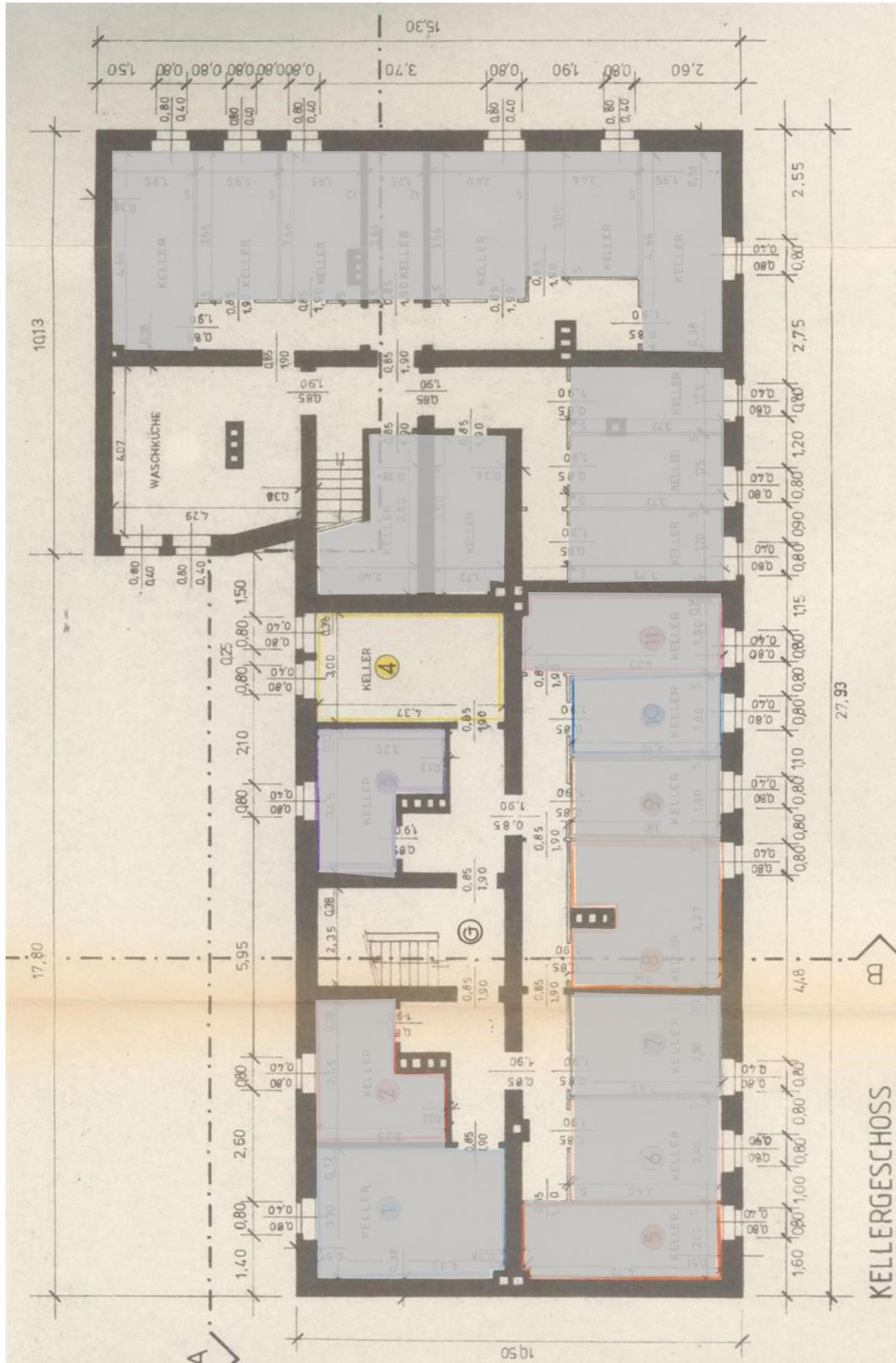
Grundriss 1. Obergeschoss



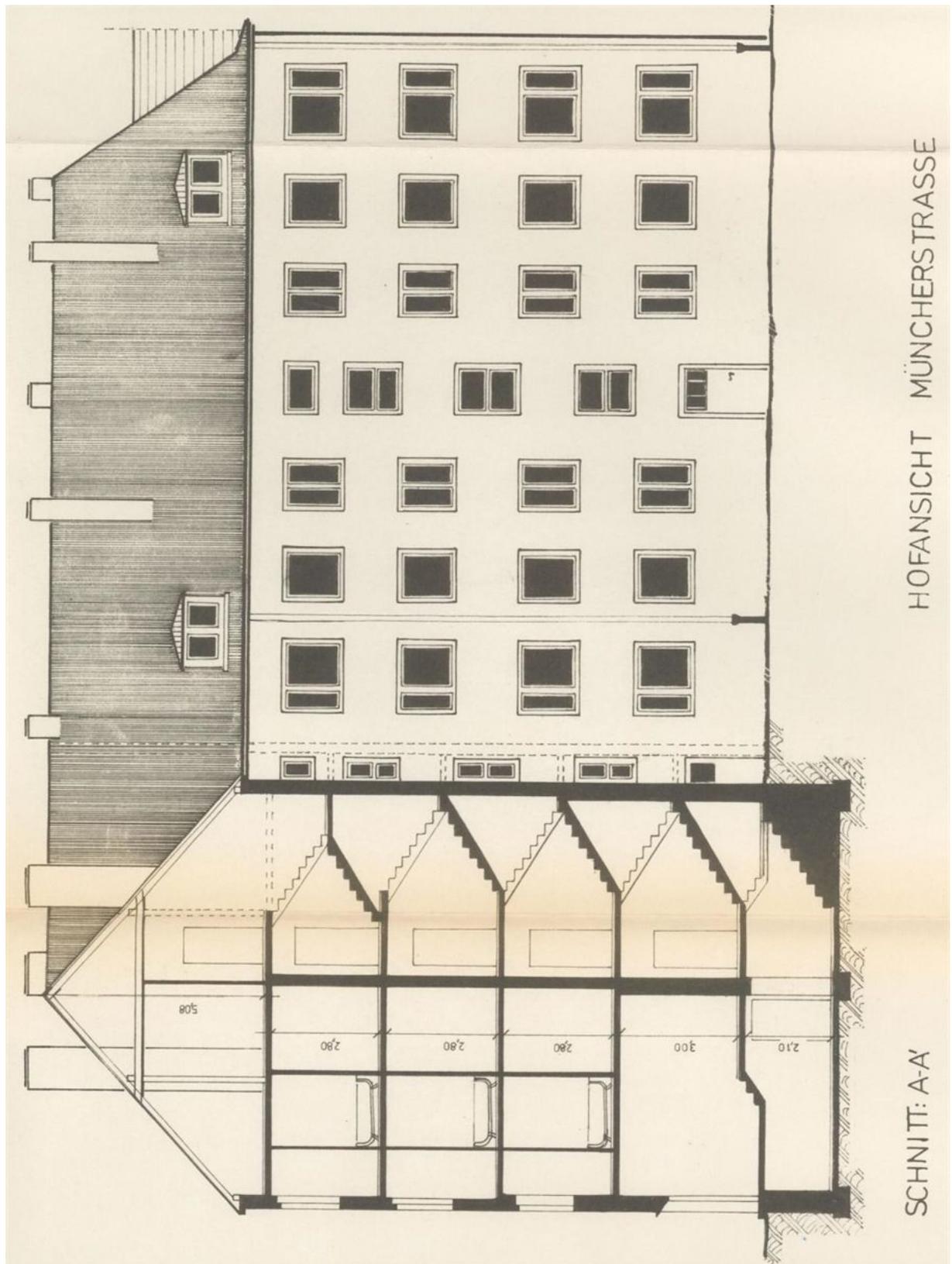
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Gebäudeschnitt



5.5 Fotodokumentation



Kreuzungsbereich Grillostraße / Münchener Straße mit dem Bewertungsobjekt.



Blick von der Grillostraße auf das Bewertungsobjekt und die Hofdurchfahrt auf dem Nachbargrundstück.



Ansicht von der Münchener Straße auf das Bewertungsobjekt (Blauer Rahmen).



Blick auf die beengte Hofdurchfahrt auf dem Grundstück Grillostr. 25.



Hofseitiger Blick auf das Wohnhaus mit dem Bewertungsobjekt (Blauer Rahmen).



Blick auf die hofseitige Nebeneingangstür zum Treppenhaus Münchener Straße.



Hausflur Münchener Straße mit Blick auf die Hauseingangstür und die Briefkastenanlage.



Treppenhaus Münchener Straße, Zwischenpodest.



Treppenhaus im 1.OG (links befindet sich die Wohnungsabschlusstür zu ETW 4M).



Treppenhaus im 1.OG mit Blick auf die Wohnungsabschlusstür zu ETW 4M.



Zählerschrank im Treppenhaus Münchener Straße, 1.OG mit Sicherheitsautomaten zu ETW 4M.