

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

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Veit Tettenborn

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

Verkehrswertgutachten

Nr. ROB-1024-WE9

für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 9** im 2. Normalgeschoss mit Kellerraum

Scheideweg 63c, 45896 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 066/23**

zum Stichtag 08.07.2024



Ermittelter Gesamtverkehrswert

41.000 €

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

Einzelverkehrswerte:

lfd. Nr. 1 Wohnung Nr. 9 Flurstück Nr. 197	36.235 €
lfd. Nr. 2/zu1 Flurstück Nr. 210	20 €
lfd. Nr. 3/zu1 Flurstück Nr. 211	4.162 €
lfd. Nr. 4/zu1 Flurstück Nr. 212	583 €

Marl, den 16.10.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Scheideweg	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	16
2.6 Bauliche Anlagen	20
2.7 Flächen- und Massenangaben	25
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	26
3 WERTERMITTLUNG	27
3.1 Bewertungsmodell	28
3.2 Bodenwertermittlung	30
3.3 Ertragswertermittlung	32
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	39
4 VERKEHRSWERT	41
4.1 Verfahrenswahl	41
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	42
AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES	43
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	44
5 ANLAGEN	45
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung	
5.6. Energieausweis	
5.7. Auszug aus der Teilungserklärung	
5.8. Ergänzung Teilungserklärung	
5.9. Bewilligungen zu den Rechten der Abt. II/Nr.1 bis 3 im Grundbuch	
5.10. Baulastunterlagen	
5.11. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Sondereigentum Wohnung Nr. 9 im 2. Normalgeschoss	
Ortstermin		08.07.2024
Wertermittlungstichtag		08.07.2024
Objektadresse	Scheideweg 63c 45896 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstücke	12 / 197, 210, 211, 212	
Objektinformationen	Baujahr	1970
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1984
	Alter	54 Jahre
	fiktives Alter	40 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	40 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	5.621 m²
	Wohnfläche	72 m²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	185 €/m²
	angepasster Bodenwert	231 €/m²
	Bodenwert (absolut)	21.000 €
	Bodenwert anteilig	21.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	89.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	89.000 €
	(Rohertragsfaktor 15,85)	
	Wertanpassung boG	- 48.500 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Rundung	500 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	41.000 €
	(Rohertragsfaktor 7,3)	
Ermittelter Gesamtverkehrswert		41.000 €
Einzelverkehrswerte:		
	lfd. Nr. 1 Wohnung Nr. 9 Flurstück Nr. 197	36.235 €
	lfd. Nr. 2/zu1 Flurstück Nr. 210	20 €
	lfd. Nr. 3/zu1 Flurstück Nr. 211	4.162 €
	lfd. Nr. 4/zu1 Flurstück Nr. 212	583 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber: Herr Wobbe
 Amtsgericht Gelsenkirchen
 Bochumer Straße 79
 45886 Gelsenkirchen

Aktenzeichen: 005 K 066/23
 Auftrag vom: 11.04.2024

Auftrag: Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des
 72/2.325stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Buer,
 Flur 12, Flurstück 197
 Scheideweg 63c
 45896 Gelsenkirchen
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 Wohnung Nr. 9 im 2. Normalgeschoss mit Kellerraum
 und
 17/1.540stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer,
 Flur 12, Flurstück 210
 17/1.540stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer,
 Flur 12, Flurstück 211
 17/1.540stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer,
 Flur 12, Flurstück 212.
 Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.

Grundbuch: Amtsgericht Gelsenkirchen
 Grundbuch von Buer
 Blatt Nr. 12612

Kataster: Gemarkung Buer
 Flur 12
 Flurstücke 197, 210, 211, 212

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

Ortstermin: Der Ortstermin hat stattgefunden am: 08.07.2024
 Teilnehmer:
 - die Mutter des Eigentümers
 - der Bruder des Eigentümers
 - der Sachverständige Tettenborn
 Bei dem Ortstermin konnten das Sondereigentum (Wohnung) und die allgemeinen Räumlichkeiten, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden.
 Nicht zu besichtigen waren die Technikräume und der Keller, da zu diesen Räumen kein Zutritt möglich war.
 Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos der Wohnräume werden auf Wunsch der beteiligten Personen dem Gutachten **nicht** beigelegt.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 08.07.2024
 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 11.04.2024
- Grundbuchauszug vom 11.04.2024

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 26.08.1952
- Bewilligungsurkunde vom 27.04.1960
- Teilungserklärung vom 15.01.1979
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15.01.1979
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 29.11.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.04.2024
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 24.04.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 03.05.2024
- Auskunft zu den Baulasten vom 19.04.2024
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 28.06.2024
- Energieausweis vom 06.12.2018
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 24.04.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 16.07.2024
- Auskunft der Wohnungsverwaltung vom 10.05.2024

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts zur Verfügung gestellt am 11.07.2024

- Baugenehmigung vom 22.11.1968
- Rohbauabnahme vom 24.06.1970
- Schlussabnahme vom 04.11.1970

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

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

Hinweis zu dem Aufbau des Gutachtens

Berücksichtigung von Bauschäden und Investitionsstau - externalisierendes Verfahren

Bei der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Hierbei wird zunächst im ersten Schritt eine schaden- und mängelfreie Eigentumswohnung unterstellt, welche über die angesetzte wirtschaftliche Nutzungsdauer nutzbar ist. Es wird also eine fiktiv instand gesetzte Eigentumswohnung bewertet. Die geschätzten Kosten, die hierfür benötigt werden, werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im zweiten Schritt berücksichtigt. Die Kosten werden unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und eines Vorteilsausgleichs „neu für alt“ gewählt.

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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

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

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

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

Mehrere Grundstücke

Die zu bewertende Immobilie besteht aus 4 Grundstücken, im Sinne des formalen Grundstücksbegriffs. Hierunter wird ein vermessener und näher bezeichneter Teil der Erdoberfläche verstanden, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes mit einer eigenen Nr. als Grundstück geführt wird. Um in dem Gutachten eine bessere Verständlichkeit zu erreichen, wird das Synonym Grundstück verwendet, was alle im Grundbuch aufgeführten Grundstücke bezeichnet. Für das Gericht erfolgt eine Einzelbewertung der jeweils unter einer lfd. Nr. im Grundbuch gebuchten Grundstücke am Ende des Gutachtens.

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
BauGB:	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
ImmoWertA:	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
BauO NRW:	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
WEG:	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34) geändert.
WoFIV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 124 Seiten, inklusive 11 Anlagen und 15 Fotos und wurde in 4-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

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

In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.

Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.

Arbeitslosenquote: Bund: 6%; NRW: 7,6%; Stadt Gelsenkirchen: 14,9% (7/2024)

Kaufkraft: Kaufkraft 2023 = (77,2) im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007 ²

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

Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.

Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.

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

Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.

Demografie Gelsenkirchen: Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist seit dem Jahr 2019 von 260.654 auf 263.000 (31.12.2023) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 0,90%. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).

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

Immobilienmarkt:

Der Nahostkonflikt und der Ukrainekrieg prägen weiterhin das soziale und wirtschaftliche Leben in Deutschland und Europa. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im Bereich von gestiegenen Zinsen und Energiepreisen sowie zwischenzeitlich erhöhter Inflationsraten. Die wirtschaftlichen Aussichten trüben sich zunehmend ein und sowohl Investoren als auch Endverbraucher sind verunsichert und verhalten sich abwartend.

Nahezu alle Studien zu den Immobilienmarktberichten für das Jahr 2023 berichten von nachgebenden Immobilienpreisen. So zeigt der Bulwiengesa-Immobilienindex, dass im Jahr 2023 nach 18 Jahren steigender Tendenz eine Stagnierung folgt. Hierbei ist zu bemerken, dass bei Wohnungsimmobiliën ein Seitwärtstrend zu bemerken ist, während die Gewerbeimmobiliën nachgegeben haben. Der vdp-Index berichtet von fallenden Preisen in allen Marktsegmenten. Konsens besteht dahingehend, dass die Immobilienpreise insgesamt nachgegeben haben, während die Mieten bedingt durch die Inflation gestiegen sind. Für kapitalstarke Anleger bedeutet dies steigende Rendite, während bedingt durch die gestiegenen Finanzierungskosten bei einem hohen Fremdfinanzierungsanteil die Renditen schwinden. Erschwerend kommen die historisch hohen Baukosten und Personalengpässe hinzu, die zu hohen Herstellungskosten und zu einer schwachen Bautätigkeit führen könnten.

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

2.2 Mikrolage Scheideweg

Stadtteil Scholven:	Scholven mit rd. 9.000 Einwohnern bildet mit den Stadtteilen Buer und Hasel den Stadtbezirk Nord, liegt am nördlichen Stadtrand und grenzt an die benachbarten Städte Gladbeck, Dorsten und Marl. Nach wie vor ist der Stadtteil industriell geprägt, insbesondere durch eine Großraffinerie und das Kraftwerk Scholven und die Gipskartonherstellung. Der Stadtteil verfügt über 3 Schulen (2 Grundschulen, 1 Hauptschule). Die Einwohneranzahl ist rückläufig. Scholven gehört zu den schwächer nachgefragten Lagen in Gelsenkirchen.								
Zentralität:	Im Stadtteil Scholven. Bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen-Buer sind es ca. 4,5 km. Die Wohnanlage befindet sich am westlichen Rand der Stadt Gelsenkirchen im Übergang nach Gladbeck. Das Stadtzentrum Gladbeck ist in ca. 2,7 km zu erreichen. In Sichtweite befindet sich das Industriegebiet Scholven.								
Erreichbarkeit:	Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, beidseitigen Parkbuchten, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie vereinzelt Baumbestand. Fahrradwege sind auf der Straße markiert. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand. Entfernungen: <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td><td>ca. 3,4 km (B224)</td></tr> <tr> <td>- Autobahn</td><td>ca. 3,4 km (A52)</td></tr> <tr> <td>- Bus</td><td>fußläufig erreichbar</td></tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td><td>Bhf. Gladbeck-Zweckel ca. 1,0 km</td></tr> </table> Das Grundstück liegt direkt an der Straße Scheideweg, ist jedoch nur über einen Miteigentumsanteil direkt an die Straße Scheideweg angebunden. Die Wohnanlage liegt in zweiter Reihe und ist von der Straße kaum sichtbar. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine Ortsdurchfahrt mit einem dementsprechenden Verkehrsaufkommen und Immissionen.	- Bundesstraße	ca. 3,4 km (B224)	- Autobahn	ca. 3,4 km (A52)	- Bus	fußläufig erreichbar	- Bahnanschluss	Bhf. Gladbeck-Zweckel ca. 1,0 km
- Bundesstraße	ca. 3,4 km (B224)								
- Autobahn	ca. 3,4 km (A52)								
- Bus	fußläufig erreichbar								
- Bahnanschluss	Bhf. Gladbeck-Zweckel ca. 1,0 km								
Umfeld:	Überwiegend II bis III-geschossige Wohnbebauung aus der Nachkriegszeit in konventioneller Bauweise. Die Wohnanlage, in der die zu bewertende Wohnung liegt, bildet hier die Ausnahme und sticht aus den sonstigen städtebaulichen Strukturen heraus. Nordöstlich liegt das Kraftwerk Scholven.								
Infrastruktureinrichtungen:	Die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen sind im Stadtzentrum von Gelsenkirchen und Gladbeck sowie im Bereich der Zufahrtsstraßen in die Stadtzentren zu erreichen. Fußläufig erreichbar sind Lebensmittelläden und kleinere Ladenlokale.								
Bodenrichtwertniveau:	Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V³ <table> <tr> <td>gute Lage:</td><td>310 €/m²</td></tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td><td>215 €/m²</td></tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td><td>180 €/m²</td></tr> </table> (unverändert zu den Werten von 2022 und 2023) <table> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td><td>185 €/m²</td></tr> </table>	gute Lage:	310 €/m ²	mittlere Lage:	215 €/m ²	mäßige Lage:	180 €/m ²	Bodenrichtwert hier	185 €/m ²
gute Lage:	310 €/m ²								
mittlere Lage:	215 €/m ²								
mäßige Lage:	180 €/m ²								
Bodenrichtwert hier	185 €/m ²								
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als einfache Wohnlage bewertet.								

³ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 41

2.3 Grundstück

Flurstücke:	197, 210, 211, 212
Bauliche Nutzung:	Das Gesamtensemble besteht aus 9 Mehrfamilienhäusern und einer zentralen Tiefgarage und ist nach dem WEG in Eigentumswohnungen aufgeteilt worden. Jedes der Mehrfamilienhäuser steht auf einem eigenen Grundstück und hat Miteigentumsanteile an den gemeinschaftlich genutzten Grundstücken. Hier zu bewerten ist der 17/1.540stel Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Teil des Grundstücks Scheideweg 63a-h und 72/2.325stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum Wohnung Nr. 9 im 2. Normalgeschoss mit Kellerraum an dem Grundstück Scheideweg 63c. Sowohl das Mehrfamilienhaus als auch die zu bewertende Eigentumswohnung werden vorrangig als Vermietungsobjekt genutzt.
Größe:	5.621 m ²
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 131 m, mittlere Tiefe ca. 120 m Gesamtwohnanlage
Grundstücksausrichtung:	Zur Südseite an eine öffentliche Straße über einen schmalen Grundstücksteil normal angebunden. Die Wohnanlage befindet sich in der 2. Reihe. Gartenflächen als Sondernutzungsflächen sind nicht vorhanden.
Bewuchs:	üblicher ortstypischer Bewuchs für eine Großwohnanlage, zentrale Fläche mit Asphalt ohne Grünbewuchs befestigt
Topografie:	Eben bzw. für die vorhandenen baulichen Anlagen modelliert. Die Zuwegung zum Haus 63c erfolgt über das Dach der Tiefgarage. Es ist ein sehr unattraktiver und zunächst unübersichtlicher Zugang zur Gesamtwohnanlage.
Parken:	Auf dem Grundstück nur in der Tiefgarage, ansonsten auf der Straße möglich – zur Wohnung gehört kein Stellplatz.
Störeinflüsse:	Überdurchschnittliche Lärmbelastungen oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet.⁴

⁴ Quelle: [<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 02.10.2024

Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 24.04.2024 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Scholven 1 / E.On SE Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Jupiter liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die A-TEC Anlagentechnik, Willich. Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.
Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.04.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Naturschutzgebiet. Das Grundstück liegt an der Grenze zu einem Wasserschutzgebiet. Hier kann nicht genau erkannt werden, ob Teile des Grundstückes oder Miteigentumsanteile im Wasserschutzgebiet liegen⁵. Ein Werteeinfluss, wenn das Grundstück oder Teile des Grundstückes im Wasserschutzgebiet liegen würden, kann hier nicht erkannt werden. Die möglicherweise höheren Anforderungen an die Abwasserleitungen wären auf die Gesamtanlage aufzuteilen und würden somit in Bezug auf den Wert der Eigentumswohnung in den Rundungen untergehen.
Starkregen:	Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das im Regionalen Flächennutzungsplan nicht als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist. In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Gebäudeensembles teils gekennzeichnet⁶. Die Zuwegung ist nicht betroffen, so dass es auf die zu bewertende Eigentumswohnung keine Auswirkungen hat.
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁵ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>] abgerufen am 02.10.2024

⁶ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/] abgerufen am 02.10.2024

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 116 ⁷ Das Baurecht richtet sich nach Auskunft der Internetseite der Stadt Gelsenkirchen nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans - B-Plan Nr. 116 für den Bereich Buerelterstraße, Schwedenstraße - Scheideweg - Im Winkel. <u>Festsetzungen:</u> - Nutzung WR reines Wohngebiet - Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,4, GFZ 1,2 - geschlossene Bauweise, VIII-geschossige Bebauung - Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld. - Flachdach/Tiefgarage Augenscheinlich werden die in dem Bebauungsplan festgesetzten Parameter eingehalten. Es wird formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt. Ein Erweiterungspotenzial konnte im Rahmen der Ortsbeachtung nicht erkannt werden. Die textlichen Festsetzungen des B-Plans sind in diesem Fall nicht wertrelevant.
-----------	---

Erschließung

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

Weiter besteht im nördlichen Bereich noch eine Anbindung an eine Stichstraße der Schwedenstraße, die im Eigentum der Stadt Gelsenkirchen steht und im Wesentlichen als Feuerwehrezufahrt dient.

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 03.05.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

⁷ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_001/index.html?lang=de#/] abgerufen am 02.10.2024

Bauordnungsrechtlich

- Baugenehmigungen:** Am 11.07.2024 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt.
Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:
- | | |
|------------------------------|----------------|
| Baugenehmigung AZ N I 339/67 | vom 22.11.1968 |
| Nachtrag | vom 19.01.1970 |
| Nachtrag | vom 28.08.1970 |
| Nachtrag | vom 07.10.1970 |
| Rohbauabnahme | vom 24.06.1970 |
| Schlussabnahme | vom 04.11.1970 |
| Nachtrag | vom 13.04.1971 |
- sowie mehrere Nachträge, die für die zu bewertende Eigentumswohnung nicht relevant sind.
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.12.1978
- Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich - soweit auf Basis des Umfangs der Ortsbesichtigung prüfbar - weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.
- Nachfolgend wird formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.
- Hinweis:** Zu bewerten ist eine Eigentumswohnung. Änderungen oder Erweiterungen an den baulichen Anlagen können nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erfolgen, sodass die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Bewertung einen informativen Charakter haben.
- Baulasten:** Baulastenblatt 218
 Vereinigungsbaulast zur Sicherung der wirtschaftlichen Einheit.
 Die Baulast ermöglicht die bauliche Nutzung des Grundstücks in der jetzigen Form. Der Werteeinfluss ist in den angesetzten Parametern der Wertermittlung ausreichend berücksichtigt.
 Baulasttext und Baulastlageplan aus 1971 sind dem Gutachten als Anlage beigefügt.
- Behördliche Beanstandungen:** Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 28.06.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
- Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt.

Baunebenrechtlich

- Denkmalschutz:** Nach einer Übersicht der Stadt Gelsenkirchen⁸ ist das Mehrfamilienhaus Scheideweg 63c, in dem sich das Sondereigentum Wohnung Nr. 9 befindet, nicht als Denkmal eingetragen und in der näheren Umgebung sind auch keine Denkmäler vorhanden, die auf das zu bewertende Gebäude ausstrahlen könnten. Nach den im Internet zugänglichen Informationen⁹ zu möglichen denkmalgeschützten Gebäuden auf der Gladbecker Seite des Scheidewegs, sind dort keine geschützten Gebäude vorhanden.

⁸ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&activeTools=denkmal_CustomInfoTool&title=Denkmaalkataster der Stadt Gelsenkirchen&l=%2Cdenkmal](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&activeTools=denkmal_CustomInfoTool&title=Denkmaalkataster%20der%20Stadt%20Gelsenkirchen&l=%2Cdenkmal)]; abgerufen am 02.10.2024

⁹ Quelle: [https://www.gladbeck.de/Rathaus_Politik/Rathaus/BuergerService.asp?seite=angebot&id=19349]; abgerufen am 02.10.2024

Energieausweis:

Zur Bewertung lag ein Energieausweis vom 06.12.2018 vor.

Demnach hat dieses Gebäude einen Endenergieverbrauchskennwert von 120,5 kWh/(m²*a), was hier mit **D** klassifiziert wird (Skala von A+ (A = Effizienzhaus 40) bis H (G = Einfamilienhaus energetisch nicht wesentlich modernisiert), Spanne A+ bis H). Das Gebäude wird mit Fernwärme beheizt. Der Energieausweis wird nur beschrieben jedoch nicht qualitativ bewertet!

Bei der Ortsbesichtigung war in Bezug auf die Gebäudehülle ein weitestgehend ursprünglicher Gebäudezustand erkennbar.

Der Energieausweis ist für das Gesamtgebäude erstellt worden und zu bewerten ist eine Eigentumswohnung. Somit ist der ausgewiesene durchschnittliche Wert nicht direkt auf die Wohnung übertragbar.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	12612
	letzte Änderung	vom 28.12.2023, Ausdruck vom 11.04.2024

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte 72/2.325stel Miteigentumsanteil und 17/1.540stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	12	197	Hof- und Gebäudefläche	1.397 m ²
2/zu1	12	210	Gebäude- und Freifläche	21 m ²
3/zu1	12	211	Gebäude- und Freifläche	3.687 m ²
4/zu1	12	212	Gebäude- und Freifläche	516 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gekennzeichneten Wohnung im 2. Normalgeschoss mit Kellerraum.

Hinweis: In diesem Fall sind uneinheitliche Miteigentumsanteile in Höhe von 72/2.325stel und 17/1.540stel vorhanden, sodass hier bei den Flächenangaben im Bestandsverzeichnis die bereits auf den Miteigentumsanteil umgerechneten und auf 0,1 m² gerundeten Flächen angegeben werden.

Flstk. Nr. 197	1.397 m ²	Anteil 72/2.325stel	entspricht	43,3 m ²
Flstk. Nr. 210	21 m ²	Anteil 17/1.540stel	entspricht	0,2 m ²
Flstk. Nr. 211	3.687 m ²	Anteil 17/1.540stel	entspricht	40,7 m ²
Flstk. Nr. 212	516 m ²	Anteil 17/1.540stel	entspricht	5,7 m ²
Summe				89,9 m ²

Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Aufteilung in die Einzelverkehrswerte der einzelnen Grundstücksteile.

Bestandsverzeichnis detailliert: **lfd. Nr. 1**

72/2.325stel Miteigentumsanteil an dem im Rechtssinne einheitlichen Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 197 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gekennzeichneten Wohnung im 2. Normalgeschoss mit Kellerraum.

lfd. Nr. 2 zu 1

17/1.540stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 210

lfd. Nr. 3 zu 1

17/1.540stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 211

lfd. Nr. 4 zu 1

17/1.540stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 212

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis:

keine Eintragung

Abteilung I - der Eigentümer:

lfd. Nr. 5:

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

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen:

lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2

gelöscht

lfd. Nr. 3 zu den lfd. Nr. 2,3,4 des Bestandsverzeichnisses

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Chemieunternehmen aus Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung von Gas- und Fernspregleitungen und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 12 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an den Grundstücken. Unter Bezugnahme auf das Ersuchen des Regierungspräsidenten in Münster vom 26.08.1952 zuerst eingetragen am 09.09.1952 im gleichen Rang mit dem Recht in Ab. II Nr. 4 und aus dem Grundbuch von Buer Blatt 12.691 hierher übertragen am 27.08.1993.

lfd. Nr. 4 zu den lfd. Nr. 2,3,4 des Bestandsverzeichnisses

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Chemieunternehmen aus Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung einer Gas- und dazugehöriger Fernspregleitungen und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 12 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an den Grundstücken. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschluss des Regierungspräsidenten in Münster vom 24.11.1952 zuerst eingetragen am 13.04.1953 im gleichen Rang mit dem Recht in Ab. II Nr. 3 und aus dem Grundbuch von Buer Blatt 12.691 hierher übertragen am 27.08.1993.

lfd. Nr. 5 zu den lfd. Nr. 2,3,4 des Bestandsverzeichnisses

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Chemieunternehmen aus Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung einer Ferngasleitung und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 10 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an den Grundstücken. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27.04.1960 zuerst eingetragen am 09.05.1960 und aus dem Grundbuch von Buer Blatt 12.691 hierher übertragen am 27.08.1993.

lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 066/23)

Hinweis Gerichtsauftrag:

Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung der eingetragenen Rechte. Eine Verwendung und die Werthöhe der zu bewertenden Rechte in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

Abt. III – Hypotheken,
Grund-, Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

Teilungserklärung:

Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 15.01.1979 eingeholt. In der Teilungserklärung wurden rudimentäre Vereinbarungen getroffen. Der Erdgeschosswohnung wurde ein Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche eingeräumt. Der dazugehörige Plan ist schwer lesbar. Weitere Sondernutzungsrechte wurden nicht vereinbart. Das Verhältnis der Eigentümer richtet sich demnach im Wesentlichen nach den gesetzlichen Bestimmungen.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:

Das Sondereigentum Wohnung Nr. 9 im 2. Normalgeschoss ist ungenutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

Augenscheinlich ist die Eigentumswohnung in dem erkennbaren Zustand auch nicht vermietbar. Es sind Instandsetzungsmaßnahmen im Bad erforderlich und die Restmöbel in der Wohnung sind zu entsorgen.

Wohnungsbindung:

Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 16.07.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 WEG-Verwaltung

Verwaltung:

Die Anfrage an den WEG-Verwalter wurde mit einer E-Mail vom 10.05.2024 beantwortet. In dieser E-Mail wurden zu dem Mehrfamilienhaus folgende Angaben gemacht:

Nach Angaben des Verwalters

- werden die Instandhaltungskosten gebildet und Sonderumlagen sind als zeitlich begrenzte Sonderzuführung zur Rücklage für die Sanierung der Wasserleitungen beschlossen worden
- kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als geordnet angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist ausgeglichen und es bestünden bis auf das Wohngeldverfahren des Eigentümers der Wohnung Nr.9 keine Rechtsstreitigkeiten
- wurden keine Beschlüsse gefasst, die von der Teilungserklärung abweichen/ um die Fenster kümmern sich die Eigentümer in Eigenregie
- sind in Bezug auf Verbindlichkeiten des Schuldners keine Sonderumlagen geplant

Verwaltung der Tiefgarage	Das Dach der Tiefgarage (Flurstück 211), an dem ein Bruchteilseigentum besteht, ist schon seit längerem instandsetzungsbedürftig. Gemäß einer E- Mail vom 10.05.2024 und einer E-Mail zu einem vorherigen Verfahren der WEG-Verwaltung kostet die Instandsetzung des Tiefgaragendaches ca. 1,3 Mio. €. Der Miteigentumsanteil beträgt 17/1.540stel, sodass in Bezug auf die zu bewertende Eigentumswohnung Kosten anfallen würden. Ein Beschluss zu der Sanierung wurde von der Gemeinschaft noch nicht beschlossen. Es bestehen Miteigentumsanteile an der Tiefgarage, jedoch keine eingetragenen Rechte an einem Stellplatz. Somit muss der Eigentümer sich an der Sanierung des Tiefgaragendaches beteiligen. Gemäß Angabe würde hierfür eine Sonderumlage anfallen, deren Höhe noch nicht feststeht. An dem Flurstück 211 bestehen unterschiedliche Bruchteilseigentume, die hier nicht nachvollziehbar sind. Dies führt zu unterschiedlich hohen Beteiligungen an den Instandsetzungskosten und zu erhöhten Unsicherheiten bei einer möglichen Kostenverteilung, die die zu bewertende Eigentumswohnung benachteiligen. Da in diesem Fall nicht klar ist, wann und in welchem Umfang tatsächlich die Kosten anfallen, wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine geschätzte Pauschale berücksichtigt, die das Risiko einer möglichen Sonderumlage abdecken soll.
Protokolle	Von dem WEG-Verwalter wurde das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 29.11.2023 zur Verfügung gestellt. Demnach wird von der Eigentümergemeinschaft eine Sonderumlage von monatlich 2.333,33 € (ca. 72,26 € für die zu bewertende Wohnung) für die Sanierung der Leitungen auch im Jahr 2024 fortgeführt. Der Verwalter führt an, dass die kalkulierten 380.000 € für die Sanierung aufgrund von Preissteigerungen nicht mehr ausreichen könnten. Des Weiteren sei eine Dachsanierung geplant, für die ebenfalls eine Sonderumlage erforderlich werden könnte.
Hausgeld:	Nach Angaben des Verwalters beträgt das Hausgeld aktuell 406 €/ monatlich.

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus / Haus Nr. 63c: Kellergeschoss / 8 Wohngeschosse mit Eigentumswohnungen als Bestandteil einer Häusergruppe von 9 Mehrfamilienhäusern. Hier zu bewerten ist das Sondereigentum Wohnung Nr. 9 im Haus 63c. In dem Gebäude Scheideweg 63c sind insgesamt 31 Wohneinheiten vorhanden.		
Größe:	rd. 72 m ² Wohnfläche (nur die Wohnung)		
tatsächliche Nutzung:	ungenutzt		
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen; Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15.01.1979.		
Baujahr:	um 1970		
Umbauten/Erweiterungen:	Umbauten oder Erweiterungen konnten bei dem Ortstermin nicht erkannt werden.		
Modernisierungen:	Modernisierungen, die noch wertrelevante Auswirkungen haben, konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Die Eigentumswohnung befindet sich überwiegend in einem bauzeittypischen Zustand. Vereinzelt wurden die Fenster zu unterschiedlichen Zeitpunkten ausgetauscht bzw. instandgesetzt.		
Instandhaltung:	Die Eigentumswohnung wurde augenscheinlich nicht im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden seit längerem nicht mehr durchgeführt. Die Eigentumswohnung wirkt in die Jahre gekommen. Das Mehrfamilienhaus, in dem die Eigentumswohnung liegt, befindet sich in einem einfachen bis normalen Instandhaltungszustand.		
Barrierefreiheit:	Das Erdgeschoss ist über eine Differenzstufe und eine Rampe zu erreichen, Aufzug vorhanden. Innerhalb der Wohnung gibt es keine besonderen Einbauten oder Abmessungen für Menschen mit Beeinträchtigungen.		
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Vierspänner, mit Aufzug		
Stellplätze:	kein Tiefgaragenstellplatz, der zu der Eigentumswohnung gehört		
Aufteilung lt. Plan:	KG:	Abstellen, Technik, Gemeinschaftsräume, Wohnen	
	Erd-, bis 8. Obergeschoss:	Wohnen (31 Eigentumswohnungen)	

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise
Keller:	Wände - massives Mauerwerk Decke - örtlich gegossene Betondecke
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk Decke - Betondecke
Treppe:	Betontreppe mit Kunststeinstufen, Stahlgeländer und Mipolamhandlauf
Dach:	Flachdach mit einer Betondecke
Dachabdichtung:	bituminöse Abklebung – lt. Luftbild
Regenentwässerung:	innenliegende Entwässerung
Fassade:	Putz

2.6.2 Ausbau

Ausstattung Wohnung Nr. 9

Wohnungseingangstür:	geschlossenes ursprüngliches Türblatt mit Gegensprechanlage mit Öffnungsfunktion
Fenster:	uneinheitlich, Holzfenster mit Isolierverglasung, Holzfenster mit Einfachverglasung in einem zu erneuernden Zustand
Boden:	Teppich, PVC, Fliesen in einer einfachen Qualität und in einem zu erneuernden Zustand
Wand:	geputzt und gestrichen, Leinentapete, Fliesen oder PVC im Nassbereich in einer einfachen Qualität und in einem zu erneuernden Zustand
Decke:	geputzt und gestrichen, abgehangen/verkleidet in einer einfachen Qualität und einem in die Jahre gekommenen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Stahlzargen in einer einfachen Qualität und einem in die Jahre gekommenen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Wanne, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten (demontriert), Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einem nicht nutzbaren Zustand
Küche:	Wandanschluss (Kaltwasser), Stromanschlüsse im Schrankbereich, teils demontriert in einer einfachen Qualität und einem nicht mehr zeitgemäßen Umfang
Sonstiges:	Balkon
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang
Heizung:	Kraft-Wärme-Koppelung gemäß Angabe im Energieausweis. (konnte bei der Ortsbesichtigung nicht in Augenschein genommen werden)
Warmwasser:	dezentral, elektrische Durchlauferhitzer/ Untertischgeräte, in einem normalen Umfang, vermutlich defekt
Elektroinstallation:	Elektro-Unterverteilung aus der Bauzeit mit einer nicht mehr zeitgemäßen Anzahl an Sicherungsautomaten ohne FI-Schalter

Hinweis Verfahren

Hier wird das externalisierende Verfahren angewendet. Die oben beschriebene vorhandene Ausstattung bildet **nicht** die Grundlage der Bewertung. Bei den Parametern der Wertermittlung wird ein fiktiv modernisierter Zustand angenommen, da in dem jetzigen Zustand keine wirtschaftliche Nutzung gegeben ist und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Kosten der fiktiven Modernisierungsmaßnahmen werden bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit einer Pauschale in Abzug gebracht.

Treppenhaus/Kellergeschoss

Haustür:	Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Treppenhaus) Holzfenster mit Einfachverglasung, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, in einem uneinheitlichen Zustand
Boden:	Kunststein (Treppenhaus) Estrich in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich (Treppenhaus) Fugenglattstrich, mit Anstrich in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Decke:	geputzt und Anstrich (Treppenhaus) Beton/schalrein und entgratet in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand

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

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung Versorgung – Anschluss an die öffentliche Kanalisation – Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss – Anschluss an das Fernwärmenetz¹⁰ – Anschluss an die Telekommunikation – Anschluss an das Kabelfernsehen
Freiflächen:	Die asphaltierte Zugangsfläche ist gleichzeitig das Dach der Tiefgarage und wirkt trostlos. Die Freiflächen sind mit Rasenflächen und Gestaltungsgrün bepflanzt. Vereinzelt befindet sich alter Baumbestand auf dem Grundstück. In der Teilungserklärung wurde ein Sondernutzungsrecht an die Erdgeschosswohnung vergeben. Ein besonderer Freizeitwert der Außenanlagen in Bezug auf die zu bewertende Eigentumswohnung ist nicht gegeben.

¹⁰ Im Energieausweis wird als Energieträger KWK angegeben, so dass für das Gebäude eine Fernwärmeanschluss angenommen wird.

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:

Bei der Ortsbesichtigung war ein zweigeteilter Zustand erkennbar. Das Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus, Keller) und die Außenanlagen waren normal gepflegt und befanden sich in einem bauzeittypischen instandgehaltenen Zustand. Die Eigentümergemeinschaft plant gemäß Angabe die Sanierung der Wasserleitungen.

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem stark abgenutzten Zustand und erfüllt mit Abstand nicht mehr die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. Bedingt durch einen Wasserschaden ist die Wohnung nicht nutzbar. Hier fanden seit der Errichtung keine nennenswerten Modernisierungsmaßnahmen weder in der Technik noch der Schönheitsreparaturen statt und die ursprüngliche Ausstattung ist erhalten und stark abgenutzt.

Um einen zeitgemäßen Zustand herzustellen sind fast alle Ausbaumaßnahmen erforderlich.

Gemeinschaftseigentum

- vermutlich Sonderumlage Leitungssanierung wegen Kostensteigerung
- vermutlich Sonderumlage Dachsanierung (noch nicht beschlossen)

Eigentumswohnung

- Instandsetzung und Modernisierung des Bades und der Küche
- Erneuerung und Ertüchtigung der Elektroinstallation
- Erneuerung aller Böden, aller Wand- und Deckenoberflächen und Beseitigung des mikrobiologischen Befalls (vermutlich Schimmel)
- Instandsetzung oder Austausch der Innentüren
- Austausch der veralteten Holzfenster
- Entfernen von Möbeln und persönlichen Gegenständen (Entrümpeln)
- nicht ausreichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch

Hierbei handelt es sich faktisch um eine notwendige Sanierung der Eigentumswohnung. Insbesondere das defekte Bad, die Küche sowie die einfachverglasten Holzfenster aus der Bauzeit sind für eine Bestandsimmobilie unterdurchschnittlich und kommen im Marktumfeld nur noch selten vor.

Hier wird nochmals darauf verwiesen, dass bei der Ortsbesichtigung nicht das Gesamtgebäude besichtigt werden konnte und dass in den nicht besichtigten Wohnungen weitere Schäden vorhanden sein könnten, die von der Eigentümergemeinschaft zu beheben sind.

Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein nicht mehr bewohnbarer Zustand der Eigentumswohnung erkennbar.

Um die Eigentumswohnung über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können, sind Investitionen erforderlich, die bei der Wertermittlung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Hier wird das externalisierende Verfahren angewendet und bei der Wertableitung wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale in Abzug gebracht, um einen fiktiven modernisierten Zustand herstellen zu können. In dem Zustand zum Wertermittlungstichtag ist die Eigentumswohnung nicht nutzbar.

Schadstoffe in den Baustoffen: Bis in die 1990er Jahre wurden häufig Baustoffe und Kleber verwendet, die eventuell asbesthaltig sind oder andere inzwischen als gesundheitsgefährdend eingestufte Substanzen beinhalten. Weiter ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass auch andere Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Von hier erfolgt nur der Hinweis!

Energetische Situation:	Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Bei der Ortsbesichtigung konnte nicht erkannt werden, ob die oberste Geschossdecke/das Dachgeschoss gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG). Baualterstypisch sind Wärmebrücken durch auskragende Betonbauteile vorhanden. Inwieweit die übrigen Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen. Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Drittverwendungsfähigkeit:	Die Eigentumswohnung und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind keine Einschränkungen erkennbar gewesen.
Beurteilung:	Das Mehrfamilienhaus ist ein Teil einer zeitgleich entstandenen Wohnbebauung aus insgesamt 9 Wohnhäusern, die mittig mit einer Tiefgarage/Platz verbunden sind. Die zu bewertende Wohnung befindet sich in dem nordwestlichen Wohnhaus im 2. Normalgeschoss. Das Gebäudeensemble stammt aus Ende der 1960er Jahre und die damaligen Architekturvorstellungen und Materialwahl sind außen noch gut ablesbar. Es handelte sich zu der Bauzeit um ein neues städtebauliches Konzept, dessen Ideen sich jedoch nicht durchgesetzt haben und sich häufig in das Gegenteil verkehrt haben. Viele von diesen Wohnanlagen entsprechen nicht den heutigen Vorstellungen und sind häufig sozial schwierige Punkte geworden. Die Architektur entspricht dem Zeitgeist der 60er/70er Jahre. Bei der Eigentumswohnung handelt es um eine 3-Zimmer-Küche-Bad-WC-Wohnung mit Balkon. Bauzeittypisch ist die Wohnung funktional geschnitten. Der in den Plänen dargestellte Abstellraum ist nicht vorhanden, sondern ist die Erweiterung des Eingangsbereichs. Die Wohnung ist sowohl für eine Eigennutzung als auch für eine Vermietung ausgelegt, beschädigt bzw. vollumfänglich in die Jahre gekommen und in dem Zustand nicht nutzbar. Bei der Wohnung handelt es sich um eine Raucherwohnung mit dementsprechenden Verfärbungen und Gerüchen. Insgesamt handelt es sich um eine funktional geschnittene Eigentumswohnung in einem bauzeittypischen Gebäudeensemble aus den 1960er Jahren mit erheblichem Sanierungsbedarf.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück

5.621 m²

2.7.2 Wohnfläche

Bei der Ortsbesichtigung wurde ein örtliches Flächenaufmaß erstellt und mit den Angaben aus den Plänen abgeglichen. Da die Eigentumswohnung möbliert ist, konnten nicht alle Raummaße genommen werden. Die fehlenden Raummaße wurden teils aus mehreren Zwischenmessungen errechnet oder mit plausiblen Annahmen ergänzt. Das Aufmaß erfolgte mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen.

In dem Grundbuch wurde eine Wohnfläche von 72 m² angegeben. Die Berechnung lag der Teilungserklärung nicht bei. Das Flächenaufmaß ergab eine Fläche von 71,34 m². Die Abweichungen sind minimal und in der Wertermittlung wird die Fläche aus dem Grundbuch angenommen, da auf dieser Basis vermutlich auch die Miteigentumsanteile ausgerechnet wurden.

Wohnfläche

72 m²

Hinweis:

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

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine abnehmende Nachfrage nach Immobilien, da die Krisenereignisse zum Wertermittlungsstichtag die Marktteilnehmer verunsichern und der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei ist. Dabei ist es im Allgemeinen so, dass gut instandgehaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 30 Jahre sind und bisher nicht durchgreifend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, sind nur noch mit überdurchschnittlichen Abschlägen auf dem Markt zu platzieren.

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

Stärken:

- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger
- gesuchte Wohnungsgröße

Schwächen:

- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- Das Objekt befindet sich in einer einfachen Wohnlage am Rande von Gelsenkirchen im Stadtteil Scholven, einem schwächer nachgefragten Stadtteil in Gelsenkirchen. Dies mindert die Nachfrage.
- von außen erkennbarer Zustand mit deutlichem Instandsetzungsbedarf im Bereich der Fassade
- augenscheinlich reines Vermietungsobjekt, keine Eigennutzer - somit geringere Investitionsbereitschaft der Eigentümer
- zur Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz
- bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an

Chancen:

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

Bedrohungen:

- festigende Anzeichen einer beginnenden Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- erhöhtes Kostenrisiko bei einer Instandsetzung aufgrund des Baujahres und der damaligen Baukonstruktion
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten - Sonderumlagen werden im Bereich des Tiefgaragendaches erwartet
- möglicherweise erhöhte Fluktuation und somit erhöhter Instandsetzungsbedarf
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- in Gelsenkirchen gibt es ein ausreichendes Angebot an Wohnraum
- mögliche notwendige Investitionen lassen sich nicht über eine erhöhte Miete refinanzieren, da das Mietsteigerungspotenzial in Gelsenkirchen im Vergleich zu den Kosten nicht ausreichend ist

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine schwache Marktgängigkeit erwartet.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹¹

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

¹¹ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

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

Zu vorhergehenden Gutachten in diesem Objekt wurden Vergleichskaufpreise bei dem örtlichen Gutachterausschuss angefragt, die hier zur Plausibilisierung herangezogen werden.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Hinweis zu den Modellen

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

Ertragswertmodell

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis geeigneter Kaufdaten aus 2023 ermittelt. Bei der Auswertung wurden nur Fälle berücksichtigt, bei denen die Restnutzungsdauer mindestens 12 Jahre betrug.¹²

Dabei wurden Modellparameter festgelegt.

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

¹² Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 68

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Ertragswertmodell pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

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

In der Wertermittlung wird das so genannte externalisierende Verfahren angewendet. Das heißt, es werden Instandsetzungs-, und Reparatur- sowie Modernisierungsmaßnahmen unterstellt, die auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer haben. Diese wird hier nach fiktiv unterstellter Durchführung der notwendigen bzw. beschriebenen Maßnahmen mit 40 Jahren angenommen. Unter fiktiver Berücksichtigung dieser Maßnahmen ergeben sich ein sogenanntes fiktives Baujahr und ein sogenanntes fiktives Alter der baulichen Anlagen. Die Modernisierungsmaßnahmen werden hier als notwendig angesehen, um die Immobilie wirtschaftlich nutzen zu können. Im aktuellen Zustand ist eine übliche wirtschaftliche Nutzung nicht gegeben.

Vereinfacht: Hier werden Nutzungsdauern angenommen, die sich nach der fiktiv unterstellten Modernisierung theoretisch ergeben. Ohne diese Modernisierungen ist die unten ermittelte und angenommene Restnutzungsdauer nicht sachgerecht.

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

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

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

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

- Modernisierung der Fenster und Außentüren - in der Eigentumswohnung fiktiv unterstellt
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - fiktiv unterstellt
- Modernisierung von Bädern - fiktiv unterstellt
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - fiktiv unterstellt
- wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung - fiktiv unterstellt

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein mittlerer Modernisierungsgrad (9 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 54 Jahren wird gemäß der Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 40 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1984, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2024
Baujahr	1970
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	12	197	Hof- und Gebäudefläche	1.397 m ²
2/zu1	12	210	Gebäude- und Freifläche	21 m ²
3/zu1	12	211	Gebäude- und Freifläche	3.687 m ²
4/zu1	12	212	Gebäude- und Freifläche	516 m ²

Gesamtgröße **5.621 m²**

anteilige Fläche (gerundet auf 0,1 m²) 89,9 m²

Bodenrichtwert **185 €/m²**

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von 25% (Grundstücksausnutzung)

Korrektur (€/m ²)	25% von	185 €/m ² =	46 €/m ²
-------------------------------	---------	------------------------	---------------------

Bodenwertansatz (€/m²) gerundet **231 €/m²**

anteilige Fläche (gerundet auf 0,1 m ²)	89,9 m ²		
Bodenwertansatz	231 €/m ²		
	231 €/m ² x	89,9 m ² =	20.767 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45896
Ortsteil	Scholven
Bodenrichtwertnummer	201200
Bodenrichtwert	185 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Scheideweg

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

Das Grundstück ist besser baulich ausgenutzt als das Referenzgrundstück, sodass der Bodenrichtwert nach sachverständiger Einschätzung in Anlehnung an den Quotienten der Umrechnungskoeffizienten der WertR06 angepasst wird.

Anpassung (Zuschlag)

25%

Gemäß Grundstücksmarktbericht ist bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) nach Anlage 11 der WertR 2006 der Bodenrichtwert auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen. Die tatsächliche GFZ liegt deutlich über dem Referenzwert von 0,8 und würde zu einer höheren Anpassung des Bodenrichtwerts führen. Die pauschale Anpassung von 25% wird in diesem Fall als ausreichend angesehen, da die Art der Bebauung nicht mit der übrigen Bebauung der Bodenrichtwertzone direkt vergleichbar ist. Ebenso war zu erkennen, dass die Dynamik auf dem Grundstücksmarkt nachgelassen hat.

Der Flächenanteil wurde unter Punkt 2.5.1 auf Basis der Miteigentumsanteile mit rd. 89,9 m² ermittelt.

In der Baugenehmigung ist die GFZ mit 1,2 angegeben, wobei die Berechnung in der Baugenehmigung nicht dargestellt ist. Augenscheinlich ist das Grundstück aufgrund der Staffelgeschosse, die offensichtlich nicht in die GFZ-Berechnungen eingeflossen sind, besser ausgenutzt.

3.3 Ertragswertermittlung

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

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
			Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Wohnung Nr. 9	LeW	72,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,50 €/m ²	468,00 €
		72,0 m²	ø 0,00 €/m²	0,00 €	ø 6,50 €/m²	468,00 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 468,00 € x 12						rd. 5.616 €

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

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

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

Tatsächliche Mieten

Die Eigentumswohnung wurde zuletzt von der Erblasserin genutzt und ist gemäß Angabe seit 2 Jahren ungenutzt. Mietverhältnisse liegen nicht vor.

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

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

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

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

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

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

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

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

Die Bestimmung der Miethöhe der ortsüblichen Vergleichsmiete ist unter Berücksichtigung der fiktiv durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden, die im Rahmen des externalisierenden Verfahrens unterstellt werden.

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

Gruppe IV Baujahresklasse 1966 bis 1981 Wohnungsgröße C >60 m² bis 90 m²

Spanne / Mittelwert 5,79 €/m² - 6,61 €/m² / 6,20 €/m²

Basiswert Mittelwert	6,20 €/m ²
6.2 Aufzug vorhanden	0,11 €/m ²
6.5 Tageslichtbad Innenliegendes Bad ohne Fenster	- 0,17 €/m ²
6.9 Modernisierung der Fenster in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,18 €/m ²
6.11 Modernisierung Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,20 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete	6,52 €/m ² gerundet auf 0,05 €/m ² = 6,50 €/m²

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 48 m² bis 96 m² und die Mietspanne nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 6,59 €/m² und 8,13 €/m² sowie im Mittel 7,38 €/m².

Der IVD hat in dem Preisspiegel 2024 durchschnittliche Netto-Kaltmieten in €/m² für ein Bestandsgebäude (3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m² Wfl.) für einen einfachen Wohnwert von 5,50 €/m², für einen mittleren Wohnwert 6,30 €/m², für einen guten Wohnwert 7,00 €/m² und für einen sehr guten Wohnwert 10,50 €/m² angegeben.

Nach Veröffentlichungen der Mietpreisentwicklungen in Folge der Inflation wird immer deutlicher, dass die Angebotsmieten in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind und die Schere zwischen den Mieten des Mietspiegels und den am Markt aufgerufenen Mieten immer größer wird. Bei den Mietangeboten fällt auf, dass eine Vielzahl der Wohnungen in einem besseren Zustand und in einer zentrumsnäheren Lage sind. In Gelsenkirchen werden die Wohnungen häufig für eine Vermietung aufgearbeitet, um diese auf dem Mietmarkt platzieren zu können.

Mittlere Angebotsmiete **7,38 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Dies bedeutet, dass die fiktiven Modernisierungen hier angenommen werden und bei der Gewichtung der Miete berücksichtigt wurden. Im Gegenzug werden die erforderlichen Kosten bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abgezogen. In dem jetzigen Zustand sind diese Mieten nicht zu erzielen!

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblicher Rohertrag angesetzt, wie sie oben dargestellt ist.

Ansatz Wohnungsmieten Wohnung Nr. 9 (auf 0,05 €/m² gerundet) **6,50 €/m²**

Hinweis

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

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag	5.616 €
-----------------------------	----------------

abzüglich Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung

Wohnflächen	72 m ² x	13,80 €/m ² =	994 €
-------------	---------------------	--------------------------	-------

Verwaltung

Wohnflächen	1 WE x	420 €/WE =	420 €
-------------	--------	------------	-------

Mietausfallwagnis

Wohnflächen	2,00% von	5.616 € =	112 €
-------------	-----------	-----------	-------

Summe der Bewirtschaftungskosten

-1.526 €

entspricht ca. 27% des jährlichen Rohertrages

jährlicher Reinertrag	4.090 €
------------------------------	----------------

abzgl. Bodenwertverzinsung

3,75% von	21.000 €	=	- 788 €
-----------	----------	---	---------

jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen	3.302 €
--	----------------

Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von
40 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,75%

= 20,55

Ertrag der baulichen Anlagen	3.302 € x 20,55	=	67.856 €
------------------------------	-----------------	---	----------

Bodenwert anteilig	21.000 €
--------------------	----------

Zwischensumme	88.856 €
---------------	----------

Rundung	144 €
---------	-------

vorläufiger Ertragswert	89.000 €
--------------------------------	-----------------

Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV

Abschlag	0,00% von	89.000 €	=	0 €
----------	-----------	----------	---	-----

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	89.000 €
---	-----------------

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	13,80 €/m²
Verwaltungskosten	Eigentumswohnung	420 €/Stk
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	2%
Betriebskosten	vollständige Umlage	0 €

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **27%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 40 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **40 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2023 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht.¹³

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

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

¹³ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 64

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

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

Allgemein

Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist kleiner als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↑
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist niedriger als die geschätzte Objektmiete.	↑
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist geringer als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↑
Objektgröße: Es handelt sich um eine Eigentümergemeinschaft mit 31 Wohnungen. Hierbei gilt je größer die Anzahl der Einheiten desto eher handelt es sich um ein Vermietungsobjekt.	↑↑

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache Wohnlage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um eine funktional geschnittene Eigentumswohnung in einem bauzeittypischen Gebäudeensemble aus den 1960er Jahren mit erheblichem Sanierungsbedarf. Sanierung fiktiv unterstellt.	↔
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein nicht mehr bewohnbarer Zustand der Eigentumswohnung erkennbar. Sanierung fiktiv unterstellt.	↔
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine schwache Marktgängigkeit erwartet.	↑

Sonstiges

Stellplatz: Zu der Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz. Dies hat einen mindernden Einfluss auf die Marktgängigkeit.	↑
--	---

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 3,75% und einer Restnutzungsdauer von $n = 40$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	3,75%
--	-------

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

Zusätzliche Marktanpassung

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

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	89.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	15,85
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.236 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus Kaufverträgen folgende Vergleichszahlen abgeleitet:

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses Gelsenkirchen hat einen Wert von 900 €/m² bzw. 65.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen. Die Abweichung ist unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale plausibel.

Für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf hat der Gutachterausschuss einen Wert von 1.290 €/m² für die Baualtersklasse von 1950-1974 ausgewiesen.¹⁴ Der überwiegende Anteil der Kaufpreise lag hierbei zwischen 50.000 € und bis 100.000 €.

Aus eigenen Daten können Verkaufspreise mit einem Mittelwert (2023) von 884 €/m² und einem Median von 809 €/m² ermittelt werden, wobei hier die Wohnfläche zwischen 45 m² und 54 m² liegt.

Die Marktdaten und die eigenen Daten sind nicht direkt vergleichbar, da im Rahmen des externalisierenden Verfahrens von einer sanierten Wohnung ausgegangen wird.

¹⁴ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 62

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Altmerkmale und Schäden	- 42.500 €
Sonderumlage Tiefgaragendach	- 6.000 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 48.500 €

Altmerkmale und Schäden

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Das heißt, es werden Instandsetzungs-, und Reparatur- sowie Modernisierungsmaßnahmen unterstellt, die Auswirkungen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, auf die erzielbaren Mieten und auf den Liegenschaftszinssatz haben. Um diesen fiktiv unterstellten Zustand zu erreichen sind in diesem Fall umfangreiche Maßnahmen notwendig. Hier wird auf die Beschreibungen unter Punkt 2.6.4 verwiesen. Diese Maßnahmen ziehen sich durch nahezu alle Gewerke, die bei einer Sanierung einer Eigentumswohnung anfallen. An dem Gemeinschaftseigentum stehen ebenfalls Arbeiten an den Leitungen an und es ist eine Dachsanierung geplant. Für die Leitungen reichen die angesparte Sonderumlage aufgrund von gestiegenen Kosten vermutlich nicht aus und für die Dachsanierung wird ebenfalls eine Sonderumlage erforderlich sein.

Wie unter Punkt 2.6.4 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden. Im Wesentlichen sind dies:

Gemeinschaftseigentum

- vermutlich Sonderumlage Leitungssanierung wegen Kostensteigerung
- vermutlich Sonderumlage Dachsanierung (noch nicht beschlossen)

Eigentumswohnung

- Instandsetzung und Modernisierung des Bades und der Küche
- Erneuerung und Ertüchtigung der Elektroinstallation
- Erneuerung aller Böden, aller Wand- und Deckenoberflächen und Beseitigung des mikrobiologischen Befalls (vermutlich Schimmel)
- Instandsetzung oder Austausch der Innentüren
- Austausch der veralteten Holzfenster
- Entfernen von Möbeln und persönlichen Gegenständen (Entrümpeln)
- nicht ausreichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch

Nachfolgend kann eine Pauschale nur geschätzt werden, die die notwendigen Maßnahmen ermöglicht. Eine detaillierte Aufstellung der ausstehenden Kosten kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht erstellt werden, da dies auch von den jeweiligen Ansprüchen an das Gebäude abhängt. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Hierbei handelt es sich nicht um die Kosten, sondern um eine Schätzung, die auch ein potenzieller Erwerber im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen Vorteilsausgleich „neu für alt“.

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

Hinweis zu den Kostenansätzen für die Instandsetzung

Die Kosten für die Instandsetzung/Modernisierung sind restriktiv angesetzt und berücksichtigen einen großen Anteil an Eigenleistung. Dies entspricht auch dem Marktverhalten, bei vergleichbaren Immobilien. Sollten alle Arbeiten von Fachfirmen durchgeführt werden, sind die Kosten um ein **Vielfaches höher** und können durch die zu erwartende marktübliche Miete nicht unter ökonomischen Gesichtspunkten wieder erwirtschaftet werden. Diese Art von Immobilien richtet sich an Marktteilnehmer, die einen überwiegenden Anteil der Arbeiten in Eigenleistung erbringen.

Ansatz (Abschlag):

- 42.500 €

Sonderumlage Sanierung des Tiefgaragendaches

Wie oben bereits beschrieben ist im Bereich des Bruchteilseigentums eine Sonderumlage für die Sanierung des Tiefgaragendaches zu erwarten. Diese Kosten werden auf 1,3 Mio. € geschätzt. Wie die Kosten der Sanierung verteilt werden ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht bekannt. Des Weiteren ist nicht bekannt, ob und wann die Sanierung durchgeführt wird. Fest steht, dass eine Sanierung des Tiefgaragendaches erforderlich sein wird.

Der Kostenanteil für die Sanierung des Tiefgaragendaches wird unabhängig von dem Miteigentumsanteil auf 6.000 € geschätzt.

Ansatz (Abschlag):

- 6.000 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

In diesem Fall wird eine Vermietung als nachhaltige Nutzung der Eigentumswohnung angesehen, weshalb hier der Verkehrswert aus dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert abgeleitet wird. Auf Grund der Besonderheiten (anstehende Sanierung der Eigentumswohnung) können Vergleichspreise nicht mit hinreichender Sicherheit angepasst werden. Bekannte Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung herangezogen.

Der Verkehrswert wird aus dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert abgeleitet.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	89.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 48.500 €
Ertragswert	40.500 €
Rundung	500 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert	41.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	569 €/m ²
Bodenwertanteil	51%
jährlicher Rohertrag	5.616 €
jährlicher Reinertrag	4.090 €
Rohertragsfaktor	7,30
Anfangsrendite	4,40%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 9 im 2. Normalgeschoss des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Scheideweg 63c in 45896 Gelsenkirchen auf

GESAMTVERKEHRSWERT	zum Stichtag 08.07.2024 gerundet	41.000 €
---------------------------	----------------------------------	-----------------

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Buer, Blatt 12612/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung lagen die Bewilligungsurkunden vom 26.08.1952 und vom 27.04.1960 vor.

Ifd. Nr. 1 und Ifd. Nr. 2

gelöscht

Ifd. Nr. 3 zu den Ifd. Nr. 2,3,4 des Bestandsverzeichnisses

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Chemieunternehmen aus Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung von Gas- und Fernspregleitungen und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 12 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an den Grundstücken. Unter Bezugnahme auf das Ersuchen des Regierungspräsidenten in Münster vom 26.08.1952 zuerst eingetragen am 09.09.1952 im gleichen Rang mit dem Recht in Ab. II Nr. 4 und aus dem Grundbuch von Buer Blatt 12.691 hierher übertragen am 27.08.1993.

Ein Werteinfluss in Bezug auf die zu bewertende Wohnung kann nicht erkannt werden. Dies unter anderem, weil diese Eintragung nur eine Auswirkung hätte, wenn die baulichen Anlagen erweitert werden würden. Eine Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen ist jedoch nur mit der Zustimmung der gesamten Eigentümergemeinschaft möglich und der Werteinfluss müsste ins Verhältnis zum Miteigentumsanteil gesetzt werden. Einen nachteiligen Einfluss auf die Nutzung der Eigentumswohnung geht aus der Eintragung nicht hervor. Nachfolgend wird hier eine Pauschale benannt, die mögliche Nachteile bei der Finanzierung oder bei der Löschung des Rechtes berücksichtigen soll. Hierbei handelt es sich um eine aus sachverständiger Sicht geschätzte Pauschale, die nicht mit den tatsächlichen Kosten vergleichbar ist.

Abschlag

- 500 €

Ifd. Nr. 4 zu den Ifd. Nr. 2,3,4 des Bestandsverzeichnisses

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Chemieunternehmen aus Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung einer Gas- und dazugehöriger Fernspregleitungen und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 12 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an den Grundstücken. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschluss des Regierungspräsidenten in Münster vom 24.11.1952 zuerst eingetragen am 13.04.1953 im gleichen Rang mit dem Recht in Ab. II Nr. 3 und aus dem Grundbuch von Buer Blatt 12.691 hierher übertragen am 27.08.1993.

Hier kann ebenfalls kein Werteinfluss erkannt werden und die Erklärung zu der Ifd. Nr. 3 gilt auch hier.

Abschlag

- 500 €

Ifd. Nr. 5 zu den Ifd. Nr. 2,3,4 des Bestandsverzeichnisses

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Chemieunternehmen aus Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung einer Ferngasleitung und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 10 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an den Grundstücken. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27.04.1960 zuerst eingetragen am 09.05.1960 und aus dem Grundbuch von Buer Blatt 12.691 hierher übertragen am 27.08.1993.

Hier kann ebenfalls kein Werteinfluss erkannt werden und die Erklärung zu der Ifd. Nr. 3 gilt auch hier.

Abschlag

- 500 €

Ifd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 066/23)

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

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

AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II)

Die beim Bodenwert dargestellten Flurstücksanteile sind im Grundbuch rechtlich selbstständig. Daher ist der jeweilige Wertanteil getrennt darzustellen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass alle Wertanteile eine wirtschaftliche Einheit darstellen. Dieses ist auch durch eine Baulast gesichert. Ein Einzelverkauf der einzelnen Miteigentumsanteile ist nicht marktgerecht und wäre auch erfolglos.

Hinweis

Auf dem Flurstück Nr. 211 ist eine große Tiefgarage errichtet. Als sogenannter fester Bestandteil des Grundstücks wäre üblicherweise die Tiefgarage als Bauwerk anteilig mit zu bewerten. Hier wird darauf verzichtet, weil der Wohnung kein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet ist und der Markt somit eine solche, zwar bewertungsrechtlich richtige, aber doch realitätsferne Bewertung nicht nachvollzieht.

Hinzu kommt noch die geplante Sanierung des Tiefgaragendaches. Diese anteiligen Kosten in Form einer Sonderumlage in Höhe von rd. 6.000 € würden alleinig auf die oben angeführten Miteigentumsanteile der Lfd. Nr. 2 zu 1 bis Lfd. 4 zu 1 des Bestandsverzeichnisses angerechnet werden. Die Grundstücke Lfd. Nr. 2 zu 1 bis Lfd. Nr. 4 zu 1 dienen der Erschließung und werden hier als wirtschaftliche Einheit bewertet und die Sanierungskosten werden auf alle Grundstücke angesetzt.

Grundlage sind hier der Miteigentumsanteil, die Grundstücksgröße und der angepasste Bodenwert von 231 €/m ² .		
Lfd. Nr. 2 zu 1	0,2 m ² (Anteil vgl. 2.5.1) x 231 €/m ² =	46 €
Lfd. Nr. 3 zu 1	40,7 m ² (Anteil vgl. 2.5.1) x 231 €/m ² =	9.402 €
Lfd. Nr. 4 zu 1	5,7 m ² (Anteil vgl. 2.5.1) x 231 €/m ² =	1.317 €
		10.765 €
./ Abschlagn für die geschätzten Sanierungskosten für das Tiefgaragendach		- 6.000 €
		4.765 €

Wert der Miteigentumsanteile unter Berücksichtigung der Sanierungskosten. Die Sanierungskosten betragen rd. 56% des Wertes, sodass 44% des Ausgangswertes verbleiben.

Lfd. Nr. 2 zu 1 (17/1.540)	46 € abzgl. 56% ¹⁵ =	20 €
Lfd. Nr. 3 zu 1 (17/1.540)	9.402 € abzgl. 56% =	4.162 €
Lfd. Nr. 4 zu 1 (17/1.540)	1.317 € abzgl. 56% =	583 €
		4.765 €

Der Wert der lfd. Nr. 1, also der Wert der Wohnung Nr. 9, ergibt sich dann aus dem ermittelten Verkehrswert abzüglich der oben beschriebenen Miteigentumsanteile an dem Grundstück. Ein einzelner Verkauf dieser Miteigentumsanteile ist hier nicht wirtschaftlich und nicht sinnvoll. Die einzelnen Miteigentumsanteile an den Grundstücken (Lfd. Nr. 2 zu 1, Lfd. Nr. 3 zu 1 und Lfd. Nr. 4 zu 1) haben faktisch keinen Markt und der jeweilige Verkehrswert läge bei 0 €. Die ausgewiesenen Bodenwerte sind eher theoretischer Natur. Deshalb wird hier nur der Aufruf als wirtschaftliche Einheit als zielführend angesehen.

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	89.000 €
Altmerkmale und Schäden Gemeinschaftseigentum	- 42.500 €
Wert der Miteigentumsanteile an Grundstücksflächen	- 10.765 €
Rundung zum Verkehrswert (verbleibt in diesem Fall alleinig bei der Eigentumswohnung)	500 €

Wert der lfd. Nr. 1 (Flurstück 197) 36.235 €

Der theoretische Wert der Wohnung Nr. 9 ergibt sich also aus dem vorläufigen marktangepassten Ertragswerts abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die die Eigentumswohnung betreffen und abzüglich des Wertes der Miteigentumsanteile der lfd. Nr. 2 zu 1 bis lfd. 4 zu 1 des Bestandsverzeichnisses in Höhe von 10.765 € ohne Berücksichtigung der Sanierung des Tiefgaragendaches.

¹⁵ Die Berechnung erfolgt mit ungerundeten Werten = Anteil Sanierungskosten = 0,557361821.

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Wohnung ist ungenutzt und nicht nutzbar, jedoch möbliert. Die Erblasserin ist vor zwei Jahren gestorben und seitdem ist die Wohnung ungenutzt. Der vorhandene Wasserschaden ist seitdem ebenfalls nicht behoben und führte zu einer Ausbreitung einer Mikrobiologischen Belastung (möglicher Schimmel)
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 28.06.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
4. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Straße Scheideweg aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 03.05.2024 nicht mehr an.
5. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.04.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 16.07.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.
7. Verwalter: PEKO Immobilien GmbH & Co. KG
Nordenwall 25, 59065 Hamm, Telefon: +49 (2381) 92027-32
Nach Angaben des Verwalters
 - werden die Instandhaltungskosten gebildet und Sonderumlagen sind als zeitlich begrenzte Sonderzuführung zur Rücklage für die Sanierung der Wasserleitungen beschlossen worden
 - kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als geordnet angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist ausgeglichen und es bestünden bis auf das Wohngeldverfahren des Eigentümers der Wohnung Nr.9 keine Rechtsstreitigkeiten
 - wurden keine Beschlüsse gefasst, die von der Teilungserklärung abweichen/ um die Fenster kümmern sich die Eigentümer in Eigenregie
 - sind in Bezug auf Verbindlichkeiten des Schuldners keine Sonderumlagen geplant
 Das Dach der Tiefgarage (Flurstück 211), an dem ein Bruchteilseigentum besteht, ist schon seit längerem instandsetzungsbedürftig. Gemäß einer E-Mail vom 10.05.2024 und einer E-Mail zu einem vorherigen Verfahren der WEG-Verwaltung kostet die Instandsetzung des Tiefgaragendaches ca. 1,3 Mio. €. Der Miteigentumsanteil beträgt 17/1.540stel, so dass in Bezug auf die zu bewertende Eigentumswohnung Kosten anfallen würden. Ein Beschluss zu der Sanierung wurde von der Gemeinschaft noch nicht beschlossen.

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

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

Marl, den 16.10.2024

5 ANLAGEN
