

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

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

Veit Tettenborn

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. KOR-0723-EFH

für das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück

Kriemhildstraße 40, 45892 Gelsenkirchen

im Auftrag des Amtsgerichts Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 068/22**

zum Stichtag 31.05.2023



Ermittelter Gesamtverkehrswert

369.000 €

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

Einzelverkehrswerte:

Lfd. Nr. 1 Flurstück 250 (Doppelgarage)

2.000 €

Lfd. Nr. 2 Flurstück 252 (Doppelhaushälfte)

367.000 €

Marl, den 31.07.2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	7
2.2 Mikrolage Kriemhildstraße	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
2.6 Bauliche Anlagen	17
2.7 Flächen- und Massenangaben	23
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	26
3 WERTERMITTLUNG	27
3.1 Bewertungsmodell	28
3.2 Bodenwertermittlung	30
3.3 Sachwertermittlung	31
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	37
4 VERKEHRSWERT	39
4.1 Verfahrenswahl	39
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	40
AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES	41
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	42
5 ANLAGEN	43
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Bewilligungsurkunden	
5.7. Auszug aus dem Bebauungsplan und textliche Festsetzungen	
5.8. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus und Doppelgarage	
Ortstermin		31.05.2023
Wertermittlungsstichtag		31.05.2023
Objektadresse	Kriemhildstraße 40 45892 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstücke	51 / 250, 252	
Objektinformationen	Baujahr	1968
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1971
	Alter	55 Jahre
	fiktives Alter	52 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	28 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	465 m ²
	bebaute Fläche (nur Einfamilienhaus)	129 m ²
	Geschossfläche (GFZ)	387 m ²
	Bruttogrundfläche	508 m ²
	Wohnfläche	274 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	310 €/m ²
	angepasster Bodenwert	310 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	144.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	505.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	505.000 €
	Wertanpassung boG	- 135.900 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Rundung	- 100 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	369.000 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert		369.000 €
	Einzelverkehrswerte:	
	Lfd. Nr. 1 Flurstück 250 (Doppelgarage)	2.000 €
	Lfd. Nr. 2 Flurstück 252 (Doppelhaushälfte)	367.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Frau Mayer Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 068/22	
Auftrag vom:	22.03.2023	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Einfamilienhaus und Doppelgarage Kriemhildstraße 40 45892 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 10698
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstücke	Buer 51 250, 252
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - ein Antragsgegner - ein Antragsteller (zeitweise) - der Sachverständige Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Ein Raum im Kellergeschoss war nicht zugänglich, da die Tür zugeschlossen war. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden mit Einverständnis der bei dem Ortstermin beteiligten Personen dem Gutachten beigelegt, sie dürfen jedoch keine Personen zeigen.	31.05.2023
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	31.05.2023

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 22.03.2023
- Grundbuchauszug vom 22.03.2023

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 28.03.1966
- Bewilligungsurkunde vom 03.02.1967
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.05.2023
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 25.04.2023
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 18.10.2021
- Auskunft zu den Baulasten vom 20.09.2021
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 29.06.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 23.09.2021
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 08.05.2023
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 24.04.2023
- digitale Bauakte am 03.02.2022

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

Der Sachverständige war in der Vergangenheit bereits mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens des Objektes beauftragt worden. Auskünfte und Informationen aus dem vorherigen Gutachten werden in diesem Gutachten auf Aktualität überprüft und verwendet, wenn keine Anzeichen einer Veränderung erkannt werden. Die Eigentümer haben keine Objektunterlagen zur Verfügung gestellt.

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.

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

Mehrere Grundstücke

Die zu bewertende Immobilie besteht aus mehreren 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. In diesem Fall sind in dem Grundbuch 2 Grundstücke bezeichnet. 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.

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
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
- in der zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 88 Seiten, inklusive 8 Anlagen und 33 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	<p>Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p> <p>In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.</p> <p>Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 5,5%; NRW: 7,1%; Stadt Gelsenkirchen: 14,3% (5/2023)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2022 = 78,2 (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007)
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Gelsenkirchen:	<p>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist von dem Jahr 2017 von 260.305 auf 260.126 (31.12.2022) zurückgegangen. Dies entspricht einer geringen Veränderung von -0,07% (Zahlen für 2023 sind noch nicht veröffentlicht). 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-Jährige) und die Familiengründer (25 bis 44-Jährige) werden im Verhältnis zu dem Landeschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p>

Immobilienmarkt:

Seit 03/2020 prägte die Corona-Krise und seit 02/2022 prägt der Ukrainekrieg das soziale und wirtschaftliche Leben. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im Bereich erhöhter Inflationsraten und einer Rohstoffknappheit. Der Bulwiengesa-Immobilienindex 2022 stieg um 4,4% (Vorjahr 4,6%). Hierbei stieg das Segment der Wohnimmobilien gegenüber den Vorjahren immer noch. In erster Linie stiegen die Mieten, die Kaufpreise gaben leicht nach. Die Differenz zwischen Immobilienindex und Inflation wird deutlich negativ. 1a Handelsimmobilien hingegen sind seit nun mehr 5 Jahren rückläufig.

Die Gutachterausschüsse berichten für das Geschäftsjahr 2022 überwiegend ebenfalls von steigenden Preisen. Hierbei konnte beobachtet werden, dass zum Jahresende 2022 die Anzahl der Kaufverträge deutlich zurückgegangen ist. Die steigenden Preise im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser können noch auf den Vertragsabschlüssen unter Bedingungen vor dem Ukraine-Krieg herrühren. Ertragsorientierte Immobilien zeigten überwiegend einen Seitwärtstrend und das Angebot in diesem Bereich hat sich vergrößert.

Zum Wertermittlungsstichtag steigen die Baufinanzierungszinsen und die Zinsentwicklung wird sich auf einem Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt. Im Vergleich zu vor dem Ukraine Krieg entspricht dies einer deutlichen Vervielfachung. Des Weiteren sind die Zinsen im 10-Jahresbereich stark volatil. Fallende Zinsen auf ein Niveau von vor dem Ukrainekrieg sind nicht mehr zu erwarten. Zum Wertermittlungsstichtag steigt die Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt und die Stimmen mehren sich, dass der Immobilienboom vorbei ist. Verschärfend zu den bisherigen Einschnitten verunsichert insbesondere die Energiekrise und die hohen Inflationsraten die Verbraucher. Die Corona-Krise verliert immer mehr an Einfluss.

Bei Objekten, die in der Corona-Krise noch gesucht waren (große Einfamilienhäuser außerhalb der Stadt), hat die Nachfrage deutlich abgenommen. Diese Objekte sind nur noch unter Preiszugeständnissen am Markt platzierbar. Gesucht sind jetzt zentrumsnahe kleinere jüngere Einfamilienhäuser mit einem kalkulierbaren Energieverbrauch.

Der Immobilienmarkt hat spürbar an Dynamik verloren, ist aber noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die sich jedoch nicht mehr durchsetzen lassen. Insbesondere bei ertragsorientierten und zinsreagiblen Objekten haben die gestiegenen Finanzierungszinsen einen deutlichen Einfluss auf die Rendite und nach ersten Veröffentlichungen und Auswertungen geben die Preise nach.

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

Die Mietentwicklung wird in vielen Quellen kritisch gesehen. So wird erwartet, dass die Mieten im unteren Bereich stagnieren. Die Neumieten (Median) liegen gemäß Auswertungen der NRW Bank² bei 9,20 €/m² (fallend) und für Bestandsimmobilien in der Weitervermietung bei 6,00 €/m² (steigend) und somit unterhalb der übrigen Städte im Ruhrgebiet. Aufgrund des für eine Großstadt verhältnismäßig hohen Angebots von Mietwohnungen wird hier kein signifikantes Mietsteigerungspotenzial gesehen.

² Gelsenkirchen Wohnungsmarktprofil 2022; NRW Bank; Download [www.nrwbank.de]; aktualisiert am 29.04.2023

Die Grundstücksmarktberichte 2023 geben die Situation auf dem Immobilienmarkt verzerrt da, da diese Expost erhoben werden. Dies bedeutet, dass das Jahr 2022 von Januar bis Dezember im Durchschnitt betrachtet wird, was aber aufgrund der unterjährigen stark unterschiedlichen Dynamik nicht die Situation zum Wertermittlungsstichtag wiedergibt. Der durchschnittliche Jahreszins 2022 betrug 2,65% am Ende des Jahres und war zum Wertermittlungsstichtag jedoch mit rd. 4,0% deutlich höher. Dies und die weiteren auf den Grundstücksmarkt einwirkenden Faktoren wie Inflation und Gesetzgebung haben einen deutlich dämpfenden Einfluss auf das Marktgeschehen zum Wertermittlungsstichtag. Somit werden die Auswertungen des Gutachterausschusses verzerrt. Nach ersten Veröffentlichungen, unter anderem vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen³ wird jedoch berichtet, dass seit der Hochphase 2021/2022 die Preise um rd. 20% gefallen sind. Erste Auswertungen von privaten Marktteilnehmern zeigen zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls Rückgänge bei den Preisen. Aktualisierte Daten des Gutachterausschusses sind noch nicht veröffentlicht worden.

³ <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/Preisindex.html>

2.2 Mikrolage Kriemhildstraße

Stadtteil Resse:	<p>Der Stadtteil Resse entstand als nicht bebaute Wohnsiedlung vor ca. 100 Jahren als Wohnstandort für Arbeiter der Zeche Ewald. Der Stadtteil liegt im Nordosten der kreisfreien Stadt Gelsenkirchen und grenzt nördlich und östlich an Westerholt/Herten. Südlich und westlich grenzt der Stadtteil an die Gelsenkirchener Ortsteile Buer, Erle und Resser-Mark. Der überwiegende Anteil der Flächen in Resse ist landwirtschaftlich genutzt. Der Stadtteil hat ca. 11.500 Einwohner. Bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen-Buer sind es ca. 6 km.</p> <p>Der Stadtteil Resse kann als mittlerer bis guter Wohnstandort in Gelsenkirchen eingestuft werden. Positiv sind das grüne Umfeld und ein gutes Angebot an Grundschulen und Kindergärten.</p>						
Zentralität:	Am Rande des Ortsteils Resse und der Stadtgrenze in einem Wohngebiet.						
Erreichbarkeit:	<p>Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 4,5 km (B226) - Autobahn ca. 3 km (A2) - Bus ca. 0,5 km - Bahnanschluss ca. 6 km (Gelsenkirchen Buer) <p>Das Grundstück liegt direkt an der Kriemhildstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine „Zone 30“.</p> <p>Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p>						
Umfeld:	Uneinheitliche bzw. heterogene Bebauung bestehend aus größeren Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Bauepochen ab 1945. Vorwiegend Wohnnutzung in Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise.						
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 Buer und Herten und im Bereich der Zufahrtsstraßen (Ewaldstraße) zu erreichen.						
Bodenrichtwertniveau:	<p>Doppelhaushälften/Reihenendhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m²)⁴</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>410 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>280 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>205 €/m²</td> </tr> </table> <p>(unverändert zu den Werten 2022)</p> <p>Bodenrichtwert hier 310 €/m²</p>	gute Lage:	410 €/m ²	mittlere Lage:	280 €/m ²	mäßige Lage:	205 €/m ²
gute Lage:	410 €/m ²						
mittlere Lage:	280 €/m ²						
mäßige Lage:	205 €/m ²						
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als mittlere bis gute Wohnlage bewertet.						

⁴ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 34

2.3 Grundstück

Flurstücke:	250, 252
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut.
Gesamtgröße:	465 m ²
Straßenanbindung:	zur Südseite an eine öffentliche Straße normal angebunden Der Eingang zu der Doppelhaushälfte ist zum Wertermittlungsstichtag über den Privatweg Flurstück 260 erreichbar. Dieses Flurstück gehört nicht zum Bewertungsumfang. Es besteht jedoch die Möglichkeit parallel zum Flurstück 260 einen Weg anzulegen, der zum Eingang der Doppelhaushälfte führt und auf dem zu bewertenden Grundstück liegt.
Zuschnitt Flurstück 252:	trapezförmig geschnittenes Grundstück; die südliche Grundstücksgrenze folgt dem Straßenverlauf breite Straßenfront ca. 26,5 m, mittlere Tiefe ca. 16 m
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Besonnung:	Garten ist zur Westseite ausgerichtet
Bewuchs:	aufgrund von Leerstand verwilderter Garten
Topografie:	fällt zum Garten leicht ab
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Mikroumfeld:	Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise
Störeinflüsse:	Lärm 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. ⁵

⁵ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 24.03.2022 und 25.07.2023

Bergbauliche Einwirkungen:	<p>Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 25.04.2023 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit:</p> <p>Das zu bewertende Grundstück liegt über</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Ewald / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld <p>und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.</p> <p>Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Emscher-Mulde-Süd-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen.</p> <p>Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.</p>
Altlasten:	<p>Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 23.09.2021 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.</p>
Schutzgebiete⁶:	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.</p>
Starkregen:	<p>In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Einfamilienhauses nicht gekennzeichnet⁷</p>
Baugrund:	<p>Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.</p>
Beurteilung	<p>Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.</p>

⁶ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de>]; abgerufen am 24.03.2022

⁷ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 25.07.2023

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht: Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen
Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.04.2023 nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans B-Plan Nr. 181 1. Änderung in Kraft getreten am 27.10.1994.

Festsetzungen:

Nutzung WR reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,4, GFZ 0,8

offene Bauweise, zweigeschossige Bebauung

Satteldach 42° bis 45°

Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld.

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 Ortsbeobachtung nicht erkannt werden.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind in den reinen Wohngebieten max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Des Weiteren regeln die textlichen Festsetzungen gestalterische Anforderungen und die Kubatur.

Besonderes Städtebaurecht: Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 24.04.2023 sind in dem gegenständlichen Bereich keine bodenordnenden Maßnahmen oder Entwicklungsmaßnahmen beschlossen worden.

Erschließung

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

Eigentlich gehört zu dem Grundstück ein Miteigentumsanteil an einem Privatweg, der hier unberücksichtigt bleiben soll.

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 18.10.2021 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.

Straßenbaubeiträge: Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Für die Bewertung zum 09.03.2022 wurde die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen. Seitdem wurden an dem Einfamilienhaus und an der Doppelgarage keine Änderungen vorgenommen. Demnach wurde das Wohnhaus als Einfamilienhaus genehmigt.

Baugenehmigung	AZ: N-II 199/66	vom 16.11.1967
Gebrauchsabnahme		am 05.11.1968

Doppelgarage

Baugenehmigung	AZ: N-II-396/68	vom 04.09.1968
Gebrauchsabnahme		am 05.12.1968

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein. Nachträglich verändert wurden:

Ausbau des Dachgeschosses zu einem unbekanntem Zeitpunkt.

Ob das Dachgeschoss nachträglich genehmigungsfähig ist, kann von hier nicht abschließend beurteilt werden. Hierfür ist eine Bauvoranfrage erforderlich, die im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht gestellt wird.

Eine Prüfung, ob das Gebäude in allen Punkten den aktuellen normativen Anforderungen (Brandschutz u.a.) entspricht, erfolgte nicht, da dies eine juristische Frage ist und nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Baulasten: Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 20.09.2021 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Baulastenkataster eingetragen:

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 29.06.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Hier wird jedoch noch mal auf den nicht genehmigten Ausbau des Dachgeschosses verwiesen, von dem die Bauaufsichtsbehörde vermutlich keine Kenntnis hat.

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

Das Dachgeschoss wurde im Nachhinein vollumfänglich ausgebaut. Hierzu liegt keine Nutzungsänderung vor. Ob eine nachträgliche Genehmigung mit besonderen Auflagen verbunden ist, kann von hier nicht beurteilt werden, da hierfür eine Bauvoranfrage erforderlich ist und auch eine Einzelfallentscheidung sein kann. Bei einer Überarbeitung des Daches mit dementsprechenden Wärmedämmmaßnahmen wird empfohlen, eine Baugenehmigung (Nutzungsänderung) einzuholen. Die diesbezüglichen Genehmigungskosten für die Umnutzung können im Rahmen der Wertermittlung vernachlässigt werden.

Baunebenrechtlich

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

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

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch Blatt 10698

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	10698
	letzte Änderung	vom 31.08.2022, Ausdruck vom 22.03.2023

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	51	250	Hof- und Gebäudefläche	36 m ²
2	51	252	Hof- und Gebäudefläche	429 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 3.1 bis 3.10:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.
- in Erbengemeinschaft

Abt. II - Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1
gelöscht

lfd. Nr. 2 zu 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Gelsenkirchen bestehend in einer Beschränkung in der Bebauung und in der Nutzung für andere als für Garagenzwecke. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.02.1967.

lfd. Nr. 3 zu 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Gelsenkirchen bestehend in einer Beschränkung in der Bebauung und der Nutzung für andere als für Wohnzwecke. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.02.1967.

lfd. Nr. 4 zu 1 und zu 2

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Gelsenkirchen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.02.1967.

lfd. Nr. 5 und lfd. Nr. 6

gelöscht

lfd. Nr. 7 zu 1 und zu 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 068/22)

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

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Das Einfamilienhaus ist ungenutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 08.05.2023 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte als Einfamilienhaus II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	
Hinweis Schiefelage:	Bei der Ortsbesichtigung war eine deutliche Schiefelage des Gebäudes bemerkbar, die wahrscheinlich vom Bergbau herrührt. Die Schiefelage ist in allen Bauteilen bemerkbar.	
Größe:	rd. 274 m ² Wohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	Einfamilienhaus	
Baujahr:	Baujahr:	um 1968
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare Umbauten/Erweiterungen unbek. Ausbau Dachgeschoss	
Modernisierungen:	Umfangreiche Modernisierungen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden und wurden bei den Ortsterminen auch nicht benannt.	
Instandhaltung:	Bei der Ortsbesichtigung konnten ein weitestgehend ursprünglicher Zustand und ein Instandhaltungsstau in mehreren Bereichen erkannt werden. Die notwendige Instandhaltung beschränkt sich auf die Funktionsfähigkeit der Technik.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	normale Einfamilienhauserschließung mit internem Treppenhaus	
Stellplätze:	2 Garagenstellplätze	
E-Ladesäulen:	keine Ladesäulen	
Aufteilung:	KG:	Abstellen, Technik, geringfügig wohnlich ausgebaut
	EG/OG/DG:	Wohnen

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 Betonstufen, Holzgeländer und Holzhandlauf, als einseitig eingespannte Treppe	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl	
	Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht	
Dachdichtung:	Satteldach -	Pfannendeckung
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech	
Fassade:	Klinkerriemchen, Schindeln	

2.6.2 Ausbau

Haustür:	Holzrahmentür mit feststehendem Seitenteil, aus der Bauzeit; in einem bauzeitypischen Zustand	
Fenster:	vereinzelt Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2007), überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung aus der Bauzeit, Dachflächenfenster, Hebe-Schiebeelement(e) (Baujahr 1995), teils defekt insgesamt in einem uneinheitlichen Zustand	
Sonnenschutz:	Rollläden, manuell und elektrisch bedienbar in einem bauzeitypischen Zustand	
Boden:	Fliesen, Kunststein, Parkett, Laminat, Teppich, PVC, in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem bauzeitypischen Zustand	
Wand:	tapeziert und Anstrich, Fliesen im Nassbereich, Klinker in einer mittleren Qualität und einem bauzeitypischen Zustand	
Decke:	tapeziert und Anstrich, vertäfelt, Paneele, in einer mittleren Qualität und einem bauzeitypischen Zustand	
Sanitäre Ausstattung		
Gäste-WC:	Stand-WC mit Druckspülung, Waschtisch mit Kaltwasser, in einer mittleren bis einfachen Qualität und einem bauzeitypischen Zustand	
Bad (Obergeschoss):	Wanne, Stand-WC mit Druckspülung, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Bidet; in einer mittleren bis einfachen Qualität und einem bauzeitypischen Zustand	
Bad (Dachgeschoss):	Wanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, in einer guten bis mittleren Qualität und einem normalen/gepflegten Zustand	
Küche:	E-Herd, Wandarmatur, in einer einfachen Qualität und einem bauzeitypischen Zustand	
Schlafzimmer:	Die Schlafzimmer im Obergeschoss sind jeweils mit einem Waschtisch ausgestattet.	
Technische Ausstattung		
Wärmeübertragung:	Heizkörper, Thermostatventile, in einem normalen/gepflegten Zustand	
Warmwasser:	dezentral über Durchlauferhitzer, Untertischgerät, Übertischgerät in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand	
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen, Unterputzinstallation, in einem uneinheitlichen Zustand (teils ursprünglich, teils modernisiert)	

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss ist teilweise wohnlich ausgebaut und teilweise an das Heizungssystem angeschlossen.

Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung, in einem bauzeittypischen Zustand
Boden:	Fliesen, Kunststein, Estrich, in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, Fugenglattstrich mit Anstrich, vertäfelt, in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Decke:	tapeziert und Anstrich, Beton/schalrein und entgratet, in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter in Stahlzarge, Mehrzwecktüren, in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Stand-WC mit Druckspülung, Dusche, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, in einer mittleren bis einfachen Qualität und einem bauzeittypischen Zustand

Technische Anlagen

Energieträger:	Öl
Heizungsanlage:	zentraler Heizkessel am Ende der Nutzungsdauer (BJ 1979)
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen, Unterputzinstallation, in bauzeittypischen Zustand
Abwasseranschlüsse im KG	Im Kellergeschoss befindet sich ein Badezimmer. Hier besteht die Gefahr, dass es bei einem Starkregen zu einem Rückstau kommen kann und Schmutzwasser in das Kellergeschoss eindringen könnte, sofern keine Hebeanlage oder Rückstauklappen eingebaut sind. Eine Hebeanlage oder Rückstauklappen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

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	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss – Anschluss an die Telekommunikation
Garten:	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich. Vereinzelt befindet sich alter Baumbestand auf dem Grundstück. Anpflanzungen oder eine Gartengestaltung, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht vorhanden. Der Garten macht aufgrund der Dauer des Leerstandes einen vernachlässigten Eindruck. Die befestigten Wege und die Terrasse sind mit Waschbetonplatten befestigt. An der Terrasse befinden sich bauzeittypische Waschbetonelemente, teils mit Pflanzkübeln. An diesen Elementen und an den Waschbetontreppen sind teils Frostabplatzungen vorhanden.	
Einfriedungen:	Hecken	

2.6.4 Nebengebäude

Doppelgarage	individuell errichtete Doppelgarage	
Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise	
	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	Betondecke
Dach:	Flachdach	
Dachabdichtung:	bituminöse Abdichtung	
Fassade:	Sichtmauerwerk	
Boden:	beton, teils rissig	
Wand:	Fugenglattstrich gestrichen	
Decke:	Beton-schalrein entgratet	
Tor:	motorisch und manuell angetriebenes Garagentor	
Nebentür	Mehrzwecktür zum Garten	
Schäden:	beginnender Instandhaltungstau im Bereich Anstrich	

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden: Die notwendigsten Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden durchgeführt. Nennenswerte Modernisierungen oder durchgreifende Sanierungen, die eine Verbesserung der Gebäudequalität bewirken, wurden nicht durchgeführt. Das Einfamilienhaus wirkt insgesamt gepflegt mit einer Tendenz zu einem Modernisierungstau und in vielen Bereichen in die Jahre gekommen. Aufgrund des inzwischen längeren Zeitraums des Leerstands zeichnen sich Leerstandserscheinungen/Leerstandsschäden ab.

Bedingt durch die bisher nicht durchgeführten Modernisierungen besteht zum Wertermittlungsstichtag ein umfangreicher Modernisierungstau. Des Weiteren war bei der Ortsbesichtigung zu erkennen, dass sich ein deutlich erkennbarer signifikanter Riss mittig durch das Gebäude zieht. Die Ursache des Risses ist nicht erkennbar, kann jedoch auch vom Bergbau herrühren.

Folgende Schwächen waren bei der Ortsbesichtigung erkennbar:

- Spuren von Feuchtigkeit im Bereich des Kellergeschosses
- bauzeittypische Rissbildung im Kellerboden
- Riss quer durch das Gebäude im Bereich des Erdgeschosses/Obergeschosses
- Austausch der nicht mehr zeitgemäßen sanitären Anlagen
- Austausch der veralteten Holzfenster
- Austausch der Industrieverglasung im Bereich des Treppenhauses
- die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt und stehen an
- Kontrolle und ggf. Reparatur des Heizkörpers Badezimmer DG
- Kontrolle und ggf. Reparatur der elektrischen Rollläden
- Frostschäden im Bereich der Waschbetonelemente
- vermooste Außentreppen
- defekte Balkonverkleidung (Zementfaserplatten)
- rissiger Betonboden im Bereich des Balkons
- nicht ausreichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch
- Heizkessel, Warmwasserspeicher am Ende der üblichen Nutzungsdauer

Zusammenfassend ist ein weitestgehend ursprünglicher Zustand mit Modernisierungstau erkennbar gewesen.

Bei der Wertableitung wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Pauschale berücksichtigt, um einen **schadensfreien, altersgerechten Zustand** herzustellen. Die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und weitere Parameter der Wertermittlung hätten. Bewertet wird der vorhandene Zustand, auch wenn der nicht mehr zeitgemäß ist. Faktisch gesehen steht eine grundsätzliche Modernisierung im größeren Umfang an.

Schadstoffe in den Baustoffen: Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass der Bodenbelag vielfach aus Kunststoffplatten hergestellt wurde. Hierbei besteht die Möglichkeit, dass es sich um asbesthaltige Floor-Flex-Platten handelt. Des Weiteren wurde in der Bauzeit häufig Kleber verwendet, der ebenfalls asbesthaltig ist oder andere inzwischen als gesundheitsgefährdend eingestufte Substanzen beinhaltet. Weiter ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass auch andere Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Bei der Ortsbesichtigung war zudem zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich des Daches und der Fassade verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.

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 an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden, waren bei der Ortsbesichtigung bisher nicht erkennbar. Inwieweit bei dem Ausbau des Dachgeschosses die damalige Energieeinsparverordnung eingehalten wurde, konnte bei der Ortsbesichtigung nicht geklärt werden. Recherchen im Bauordnungsamt blieben auch ergebnislos. Baualterstypisch sind Wärmebrücken durch Wandnischen und auskragende Betonbauteile vorhanden.

Bei der Ortsbesichtigung war nicht zu erkennen, ob das Dachgeschoss ausreichend gedämmt ist. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).

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

Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

Aktueller Hinweis: Die Bundesregierung hat die Novellierung des GEG beschlossen. In der Novellierung werden sich die Anforderungen an Heizungsanlagen deutlich verschärfen und es kann unter Umständen in diesem Fall zu deutlichen höheren Investitionskosten führen, wenn die Heizung nicht zeitnah ausgetauscht werden sollte. Von hier erfolgt nur der Hinweis, eine Bewertung kann wegen des Stichtagsprinzips nicht vorgenommen werden, da zum Wertermittlungstichtag die Novellierung noch nicht rechtskräftig wurde.

Drittverwendungsfähigkeit: Das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind nach Instandsetzung keine Einschränkungen erkennbar gewesen.

Beurteilung Es handelt sich um ein überdurchschnittlich großes Einfamilienhaus aus Ende der 1960er Jahre in einer bauzeittypischen kompakten Architektursprache. Besonderheiten, die das Wohnhaus aus der Masse herausheben, sind nicht vorhanden.

Das Wohnhaus ist für eine große Familie geplant und gebaut worden. Im Erdgeschoss befinden sich die Wohn-/ Essräume sowie die Küche und ein kleiner Arbeitsbereich. Im Obergeschoss befinden sich 6 Schlafräume und ein Bad. Später wurde das Dachgeschoss noch zu einer weiteren Wohnung ausgebaut. Der Zugang zu der Wohnung erfolgt jedoch durch das gemeinsame Treppenhaus.

Die Ausstattung ist überwiegend aus dem Baujahr erhalten geblieben. Bauzeittypisch wurden viele Einbauschränke eingebaut, insbesondere im Obergeschoss zwischen dem Flur und den Schlafräumen. Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen wurden seit der Erstellung nicht vorgenommen, sodass die Ausstattung überwiegend gepflegt, aber in die Jahre gekommen ist und nicht mehr den aktuellen Anforderungen an zeitgemäßen Wohnansprüchen entspricht. Weiter sind Oberflächen nicht geschmacksneutral gestaltet worden.

Insgesamt handelt es sich um ein zweckmäßiges und bauzeittypisch gestaltetes, überdurchschnittlich großes Einfamilienhaus.

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 **465 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, welche mit dem Baubestand (soweit möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbeachtung abgeglichen wurden. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen. Auskragende Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, bleiben unberücksichtigt, hingegen werden eingerückte Loggien hinzugerechnet.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Einfamilienhaus

Kellergeschoss	10,74 m x	11,24 m =	121 m ²
Erdgeschoss	10,74 m x	11,99 m =	129 m ²
Obergeschoss	10,74 m x	11,99 m =	129 m ²
Dachgeschoss	10,74 m x	11,99 m =	129 m ²
Summe BGF gesamt			508 m²

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Doppelgarage

Doppelgarage	6,01 m x	6,01 m =	36 m ²
Summe BGF Doppelgarage gesamt			36 m²

2.7.3 Wohnfläche

Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden. Es ist jedoch aufgefallen, dass einige Wände leicht abweichend zur Planung erstellt wurden, somit können einzelne Räume abweichende Größen haben; im Hinblick auf das Gesamtergebnis kann dies vernachlässigt werden.

Das Dachgeschoss wurde bei der 1. Ortsbesichtigung aufgemessen. Im Kellergeschoss befindet sich ein wohnlich genutzter Raum, der über einen Außenzugang verfügt und augenscheinlich die Anforderungen an Räume für den dauernden Aufenthalt erfüllt. Dieser Raum wird als Wohnfläche hinzugerechnet.

Die Wohnflächenberechnung wird den eingeholten Bauantragsunterlagen entnommen und stichprobenartig geprüft.

Ermittlung der Wohnfläche

Spielzimmer	17,62 m ²
Zwischensumme	17,62 m ²
Putzabzug (-3 %)	-0,53 m ²
Summe Wohnfläche Kellergeschoss	17,09 m ²

Erdgeschoss	Faktor	
Kochen		14,42 m ²
Essen		30,69 m ²
Wohnen		25,56 m ²
Diele		10,03 m ²
Arbeiten		10,19 m ²
WC		2,28 m ²
Garderobe		2,46 m ²
Besenkammer		0,48 m ²
Zwischensumme		96,11 m ²
Putzabzug (-3 %)		-2,88 m ²
Summe Wohnfläche Erdgeschoss		93,23 m ²

Obergeschoss	
Kinderzimmer 1	14,42 m ²
Kinderzimmer 2	9,00 m ²
Kinderzimmer 3	12,82 m ²
Kinderzimmer 4	12,82 m ²
Kinderzimmer 5	10,19 m ²
Eltern	16,98 m ²
Diele	13,14 m ²
WC	2,28 m ²
Bad	3,04 m ²
Balkon	3,85 m ²
Zwischensumme	98,54 m ²
Putzabzug (-3 %)	-2,96 m ²
Summe Wohnfläche Obergeschoss	95,58 m ²

Dachgeschoss (*)	Faktor			
Raum	6,80 m x	7,69 m x	1,00 =	52,29 m ²
	2,58 m x	2,66 m x	-1,00 =	-6,86 m ²
	1,18 m x	1,19 m x	-1,00 =	-1,40 m ²
Schlafen	3,23 m x	3,96 m x	1,00 =	12,79 m ²
Bad	3,23 m x	3,57 m x	1,00 =	11,53 m ²
Summe Dachgeschoss (*)				68,35 m ²

Summe Wohnfläche gesamt (gerundet) 274,00 m²

Hinweis zur Wohnfläche Dachgeschoss

Zu dem Ausbau des Dachgeschosses konnten keine Genehmigungspläne recherchiert werden. Somit handelt es sich streng genommen nicht um Wohnfläche, sondern um wohnlich genutzte Nutzflächen/Abstellflächen. Der Immobilienmarkt würde diese Flächen dennoch als Wohnfläche verstehen. In dem Gutachten wird die Fläche im Dachgeschoss nachfolgend als Wohnfläche angesetzt, da

- dies dem üblichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt entspricht
- hier angenommen wird, dass der Ausbau nachträglich genehmigungsfähig ist.

Die mit (*) gekennzeichneten Räume haben Dachschrägen. Hierbei werden Flächen unter 1 m nicht anrechnet und die Flächen zwischen 1 m und 2 m zu 50%. Da hier der Drempel über 1 m hoch ist, wurde zwischen Drempelhöhe und 2 m gemittelt und ab der gemittelten Höhe gemessen.

Die Immobilie wird nach dem Sachwertverfahren beurteilt, in dem die Wohnfläche eine untergeordnete Rolle zu Plausibilisierungszwecken einnimmt und somit im Rahmen dieser Wertermittlung übernommen werden kann. In den weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

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

Wohnflächenfaktoren

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

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

$$\text{- Kennzahl Wfl. / BGF} = (274 \text{ m}^2 / 508 \text{ m}^2) \quad 0,54$$

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

$$\text{- Kennzahl Wfl. / GF} = (274 \text{ m}^2 / 387 \text{ m}^2) \quad 0,71$$

Die Wohnflächenfaktoren liegen in einem plausiblen Bereich.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Garage	2 Stk
---------------------------	-------

Hinweis zu den Garagen:

Die Garagen sind nur über das Grundstück Flurstück 249 erreichbar, das nicht zum Bewertungsumfang gehört. Somit sind die Garagen faktisch nicht nutzbar.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine gute - jedoch im Vergleich zu den Vorjahren - abnehmende Nachfrage nach Immobilien, wobei die Krisenereignisse zum Wertermittlungsstichtag die Marktteilnehmer verunsichern und der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts abnimmt. Dabei ist es im Allgemeinen so, dass gut instandgehaltene Objekte eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien.

Auch haben sich die Suchkriterien deutlich geändert. Insbesondere ältere größere und in der Regel energieintensive Objekte mit einem erhöhten Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf sind nur noch mit erhöhten Preisabschlägen auf dem Markt zu platzieren. Stark nachgefragt hingegen sind jüngere, energetisch berechenbare und kleinere Ein- und Zweifamilienhäuser.

Stärken:

- in der Analyse wurde das Umfeld als mittlere bis gute Wohnlage bewertet
- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus)

Schwächen:

- abnehmende Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag
- viele individuelle Einbauten und Oberflächenbeläge, die in die Jahre gekommen sind
- technisch teils deutlich veraltet
- vermutlich altlastenbelastete Bauteile vorhanden
- strenge Vorgaben des Bebauungsplans bezüglich der Nutzung (nur Ein- und Zweifamilienhaus)
- bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an

Chancen:

- Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- langfristige Altersabsicherung
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten bietet die Möglichkeit, das Einfamilienhaus nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten – dies bedeutet, dass keine Substanzwerte von kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden
- Dachgeschoss und Kellergeschoss bieten ein gutes Nutzungspotenzial

Bedrohungen:

- anstehende gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht
- beginnende Befürchtungen vor einer Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten
- veralteter Genehmigungsstand und zwischenzeitliche Umbauten, die nicht dokumentiert sind
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag
- in Gelsenkirchen gibt es ein ausreichendes Angebot an Wohnraum
- die Stellplätze können nicht direkt angefahren werden, da das Flurstück 249 nicht zum Bewertungsumfang gehört
- der Zugang zu der Doppelhaushälfte muss umgelegt und neu angelegt werden, da das bisherige Flurstück 260 nicht zum Bewertungsumfang gehört

Beurteilung

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

3 WERTERMITTLUNG

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

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.

⁸ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein großes Einfamilienhaus und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mitprägen und nicht nur ökonomische Motive. Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle.

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

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Hinweis zu den Modellen

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

Sachwertmodell

Die Kaufpreisauswertung orientiert sich am Sachwertmodell der AGVGA NRW. Hierbei werden die Anlagen 2 und 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) des Bundesministers für Verkehr, Bau und Siedlungswesen (BMVBS) berücksichtigt und durch die Anlagen 3, 5-8 der AGVGA NRW ergänzt.⁹ in die Auswertungen flossen Kaufpreise aus den Jahren 2020-2022 und ausschließlich Ein-/ Zweifamilienhäuser ohne Denkmalschutz mit einer Mindestrestnutzungsdauer von > 12 Jahren.

Des Weiteren wurden folgende Klarstellungen gemacht:

- bereinigter, normierter Kaufpreis (enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser, etc.)
- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012), die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten
- Mischkalkulation bei gemischten Gebäudearten
- Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese werden ggf. sachverständig als boG berücksichtigt. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wird mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet.
- Brutto-Grundfläche (in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02) als Bezugsmaßstab
- ein Spitzboden wird in der BGF nicht berücksichtigt
- Typisierung des Dachgeschosses, wenn es bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellt (AGVGA NRW Anlage 5)¹⁰
- Baupreisindex 2015 = 100; Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (einschl. Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- lineare Alterswertminderung
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen pauschaler Ansatz von 7%
- Hausanschlüsse werden mit 2.000 € pro Anschluss berücksichtigt
- Erhebliche vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaikanlagen werden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt
- Bodenwert aus Bodenrichtwert abgeleitet - hierbei bleiben selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von §17 ImmoWertV unberücksichtigt.
- selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden vom Kaufpreis abgesetzt

⁹ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 64

¹⁰ Diese Angabe ist widersprüchlich

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 Sachwertmodell ¹¹ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 1 ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben. Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

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.

Das Gebäude wurde um 1968 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 55 Jahren.

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

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung – vor längerer Zeit
- Modernisierung der Fenster und Außentüren - im geringen Umfang
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - im geringen Umfang
- Modernisierung von Bädern – Bad Dachgeschoss vor längerer Zeit
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - im geringen Umfang

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein Zustand mit kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2 - 5 Punkte) (3,5 von 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 55 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 1 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 28 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 52 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1971, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern Einfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2023
Baujahr	1968
tatsächliches Alter	55 Jahre
fiktives Baujahr	1971
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	52 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	28 Jahre

Nutzungsdauern Doppelgarage

Baujahr	1968
tatsächliches Alter	55 Jahre
fiktives Baujahr	1977
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	46 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	14 Jahre

Doppelgarage

Für die Doppelgarage wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV eine reduzierte Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angenommen. Hieraus ergibt sich in Bezug auf das Stichjahr 2023 eine Restnutzungsdauer von 5 Jahren. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Doppelgarage wird auf 14 Jahre geschätzt, sodass sich ein fiktives Baujahr von 1977 für die Doppelgarage ergibt.

¹¹ Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück				
Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	51	250	Hof- und Gebäudefläche	36 m ²
2	51	252	Hof- und Gebäudefläche	429 m ²
Gesamtgröße				465 m²
Bodenrichtwert				310 €/m²
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil			465 m ²	
Bodenwertansatz			310 €/m ²	
			310 €/m ² x	465 m ² =
				144.150 €
Rundung				- 150 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				144.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45892
Ortsteil	Resse
Bodenrichtwertnummer	811100
Bodenrichtwert	310 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023

Beschreibende Merkmale

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

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

Das zu bewertende Grundstück hat eine Tiefe von ca. 16,5 m, das Richtwertgrundstück ist für 40 m ausgewiesen. In dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2021 sind für geringere Grundstückstiefen keine Anpassungen vorgesehen, sondern nur für Grundstücke, die tiefer als 40 m sind.

Bei der Doppelgarage handelt es sich um notwendige Stellplätze, sodass der Bodenrichtwert angesetzt werden kann.

3.3 Sachwertermittlung

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

Einfamilienhaus			
Kostenkennwert			790 €/m ²
Bruttogrundfläche			508 m ²
Baupreisindex 2015	I / 2023	158,9	
Baupreisindex 2015	ø 2010	90,1	
	$158,9 / 90,1 =$	1,764	
	$1,764 \times 508 \text{ m}^2 \times 790 \text{ €/m}^2 =$		707.928 €
Alterswertminderungsfaktor Einfamilienhaus			
fiktives Alter		52 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor 52 Jahre / 80 Jahre = 0,65			- 460.153 €
Einfamilienhaus			247.775 €
Doppelgarage			
Kostenkennwert			485 €/m ²
Bruttogrundfläche			36 m ²
Baupreisindex 2015	I / 2023	158,9	
Baupreisindex 2015	ø 2010	90,1	
	$158,9 / 90,1 =$	1,764	
	$1,764 \times 36 \text{ m}^2 \times 485 \text{ €/m}^2 =$		30.799 €
Alter			
		46 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer			
		60 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor 46 Jahre / 60 Jahre = 0,77			- 23.715 €
Doppelgarage			7.084 €
Sachwert bauliche Anlagen			254.859 €
Lichtgraben/ Kellertreppe		1.500 €	
Balkon		6.624 €	
Sonstige Bauteile			14.331 €
	$1,764 \times$	$8.124 \text{ €} =$	
Außenanlagen	7% von	254.859 € =	17.840 €
Anschlusskosten (pauschal zum Stichtag)			8.000 €
Sachwert Außenanlagen			25.840 €
Sachwert bauliche Anlagen			254.859 €
Sachwert sonstige Bauteile			14.331 €
Sachwert Außenanlagen			25.840 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			144.000 €
Zwischensumme			439.030 €
vorläufiger Sachwert			439.030 €
Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)			
Zuschlag	rd.	15% von 439.030 € =	65.855 €
Rundung			116 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert			505.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

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

Zur Berücksichtigung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmängeln werden an dieser Stelle durchschnittliche Annahmen getroffen und im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) entsprechende Wertkorrekturen vorgenommen (Vorteilsausgleich).

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

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	ursprünglich	23%	2,25
Dach	teilweise modernisiert	15%	2,5
Fenster- und Außentüren	teilweise modernisiert	11%	1,75
Innenwände und -türen	ursprünglich	11%	2,75
Decken und Treppen	ursprünglich	11%	3
Fußböden	ursprünglich	5%	3
Sanitäreinrichtungen	bauzeittypisch, mehrere Badezimmer	9%	2,75
Heizung	teilweise modernisiert (fiktiv unterstellt)	9%	3
Sonstige Technik	ursprünglich	6%	2,75
Standardkennzahl	gewichteter Mittelwert	100%	2,6

Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile wird ein oftmals bauzeitlicher, teils nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard für die Bestandsimmobilie begutachtet.

Die vollunterkellerte Einfamilienhaus lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen

- NHK Typ 2.11 II-geschossig unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss -

Das Kellergeschoss ist teilweise wohnlich ausgebaut. Hierfür erfolgt ein Zuschlag, sodass in der Sachwertermittlung ein Kostenkennwert von **790 €/m²** angesetzt wird. Weiter wird berücksichtigt, dass jedes Schlafzimmer einen Waschtisch hat. Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert

790 €/m²

Doppelgarage

Für die zeitgleich zu dem Einfamilienhaus entstandene Doppelgarage wird ein Kostenkennwert in Anlehnung an die NHK 2010 Typ 14.1 angesetzt.

Ansatz Kostenkennwert (Doppelgarage)

485 €/m²

Baupreisindex 2015

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2015 (= 100) zum Wertermittlungsstichtag von 158,9 aus. Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Für 2010 wurde ein durchschnittlicher Baukostenindex von 90,1 (2015=100) ermittelt. Die NHK 2010 werden auf die Wertverhältnisse am Stichtag aktualisiert.

Alterswertminderungsfaktor

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

Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem fiktiven Alter von 52 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Einfamilienhaus **0,65**

Entsprechend der Vorgaben der Sachwertmodells wird die Gesamtnutzungsdauer für die Doppelgarage mit 60 Jahren angesetzt. Aus der geänderten Gesamtnutzungsdauer ergibt sich für die Doppelgarage ein abweichender Alterswertminderungsfaktor von:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Doppelgarage **0,77**

Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

In der BGF, die als Basis der Ermittlung der Herstellungskosten herangezogen wird, sind folgende Bauteile nicht enthalten und werden in der Sachwertberechnung nachfolgend berücksichtigt. Gemäß Sachwertmodell enthält der vorläufige Sachwert auch die Wertanteile für typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser, etc.

- Lichtgraben/Kellertreppe
- Loggia/Balkon

Ausgangsbasis der Kostenansätze für die sonstigen Bauteile sind Zeitwerte in Bezug auf das Jahr 2010. Um die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wiederzugeben, ist der Zeitwert noch mit dem Quotienten des durchschnittlichen Baukostenindex von 90,1 (2015=100) zum Wertermittlungsstichtag und dem Baukostenindex von 158,9 zu erhöhen.

Ansatz **14.331 €**

Unberücksichtigt hingegen bleiben die umfangreichen Einbaumöbel, da diese aufgrund des Alters keinen eigenständigen Wert mehr darstellen. Die Schrankwand im Obergeschoss ist gleichzeitig die Trennung zwischen den Schlafzimmern und dem Flur.

Außenanlagen

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

Unter Berücksichtigung, dass die Kosten für eine Neuanlage der Außenanlagen bei der Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt werden, kann hier von normal gepflegten Außenanlagen ausgegangen werden.

Des Weiteren sind nach dem Sachwertmodell Anschlusskosten von 2.000 €/je Anschluss zu berücksichtigen.

Ansatz **7%**

Anschlusskosten **8.000 €**

Sonstige Anlagen (z. B. besonders wertvolle Anpflanzungen oder Gärten), die nicht vom Bodenwert bereits erfasst werden, sind nicht vorhanden.

Marktanpassung Gelsenkirchen gemäß Gutachterausschuss

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

Der Gutachterausschuss in der Stadt Gelsenkirchen hat für Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Kauffällen 2020-2022 Sachwertfaktoren ableiten können.¹²

vorläufiger Sachwert	350.001 € bis 500.000 €	1,27
Zuschlag Bodenrichtwert ab 310 €/m ²		0,14
<u>Abschlag Gebäudestandardstufe</u>		<u>- 0,15</u>
		1,26

Der Abschlag Gebäudestandardstufe wird bei einem Gebäudestandard von bis 2,4 mit -0,22 angegeben. Der Gebäudestandard wurde hier mit 2,6 ermittelt und wird reduziert in Ansatz gebracht.

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

¹² Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 47

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Beurteilungen und vorgefundenen Grundstücksmerkmale wird der Sachwertfaktor wie folgt bestimmt:

Allgemein

Marktdimension: Aufgrund der Gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zunehmendes Angebot und abnehmende Nachfrage.	Wird hier nicht berücksichtigt, sondern in den boG.
Tendenz: In dem Bereich, in dem der vorläufige Sachwert liegt, sind mehr Kauffälle registriert, die oberhalb der Trendlinie liegen.	↑
Auswertungsbasis Die Auswertung beinhaltet freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Doppelhaushälften sind nachgefragter als Reihenhäuser, aber nicht so stark nachgefragt wie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.	↔

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere bis gute Wohnlage bewertet. (im Zuschlag des Bodenrichtwerts berücksichtigt)	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein zweckmäßiges und bauzeittypisch gestaltetes, überdurchschnittlich großes Einfamilienhaus.	↓
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend ursprünglicher Zustand mit Modernisierungstau erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↓
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.	Wird hier nicht berücksichtigt, sondern in den boG.

Sonstiges

Erschließung: Die Erschließungssituation ist ohne die Flurstücke 249 und 260 nicht in einem gewohnten Umfang gegeben, wird auch bei den besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	Wird hier nicht berücksichtigt, sondern in den boG.
Objektgröße: Es handelt sich mit einer Wohnfläche von 274 m ² um eine überdurchschnittlich große Doppelhaushälfte.	↓

HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
gewählter Sachwertfaktor	rd. 1,15 bzw. rd. 15%

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

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	505.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche	1.843 €/m ²
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	994 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche	1.318 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	711 €/m ²

Vergleichszahlen

Der Gutachterausschuss in der Stadt Gelsenkirchen hat an mehreren Stellen Vergleichswerte für Doppelhaushälften veröffentlicht.

Altersklasse 1950 bis 1974	Ø Gesamtkaufpreis	306.000 € ¹³
Reihen- und Doppelhäuser (alle Altersklassen) bei Ø 123 m ² Wfl. Ø Restnutzungsdauer 54 Jahre	Ø Kaufpreis Wfl.	2.434 €/m ² ¹⁴

In dem Grundstücksmarktbericht 2023 wird auf den Immobilienpreiskalkulator unter [Boris.Nrw.de](https://www.boris.nrw.de)¹⁵ verwiesen. Dieser weist einen Wert von 1.520 €/m² bei einer maximalen Wohnfläche von 249 m² aus.

¹³ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 44

¹⁴ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 48

¹⁵ Quelle: [<https://www.boris.nrw.de/>]; abgerufen am 25.07.2023

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks, z. B. Bauschäden, Rechte oder besondere Ausstattungen, 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	- 40.000 €
Weitere Marktanpassung	- 75.750 €
Risiko Dachgeschoss	- 5.000 €
fehlende Erschließungsflächen	- 15.150 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 135.900 €

Altmerkmale und Schäden

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

- Spuren von Feuchtigkeit im Bereich des Kellergeschosses
- bauzeitliche Rissbildung im Kellerboden
- Riss quer durch das Gebäude im Bereich des Erdgeschosses/Obergeschosses
- Austausch der nicht mehr zeitgemäßen sanitären Anlagen
- Austausch der veralteten Holzfenster
- Austausch der Industrieverglasung im Bereich des Treppenhauses
- die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt und stehen an
- Kontrolle und ggf. Reparatur des Heizkörpers Badezimmer DG
- Kontrolle und ggf. Reparatur der elektrischen Rollläden
- Frostschäden im Bereich der Waschbetonelemente
- vermooste Außentreppen
- defekte Balkonverkleidung (Zementfaserplatten)
- rissiger Betonboden im Bereich des Balkons
- nicht ausreichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeitlich
- Heizkessel, Warmwasserspeicher am Ende der üblichen Nutzungsdauer

Viele von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in dem Alterswertminderungsfaktor in Verbindung mit der gewählten Restnutzungsdauer und dem angesetzten Kostenkennwert berücksichtigt. Darüber hinaus werden nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über den angesetzten Alterswertminderungsfaktor und den gewählten Kostenkennwert hinausgehen.

Die gewählte Pauschale beinhaltet keine durchgreifenden Modernisierungen, sondern stellt den geschätzten Kostenaufwand für die Instandsetzung in einen altersgerechten Zustand dar, was die geringen Modernisierungen beinhaltet, die bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden. Es handelt sich bei der Pauschale nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde. Eine detaillierte Aufstellung der ausstehenden Kosten kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht erstellt werden, da dies auch von den jeweiligen Ansprüchen an das Gebäude abhängt. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch eine auf den vorhandenen Standard abgestimmten Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig.

Des Weiteren ist hier das vorhandene Preisniveau zu berücksichtigen. Dabei ist es erfahrungsgemäß so, dass bei geringeren Immobilienwerten geringere Preisabschläge vorgenommen werden als bei hochwertigen Immobilien.

Die tatsächlichen Kosten, um das Einfamilienhaus auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, sind um ein Vielfaches höher. Die höheren Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten hätten wiederum einen Einfluss auf die in der Wertermittlung angesetzten Parameter wie Restnutzungsdauer, Kostenkennwert, Sachwertfaktor, und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Ansatz (Abschlag): - 40.000 €

Weitere Marktanpassung

Die Auswertung der Sachwertfaktoren bezieht sich auf zwei Geschäftsjahre; in den letzten Jahren 2021 bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau vorhanden, die ab 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf ein Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt haben. Nach ersten Veröffentlichungen, unter anderem vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen¹⁶ wird jedoch belegt, dass seitdem die Preise bis zu 20% gefallen sind. Insbesondere ältere und energetisch unsanierte Gebäude haben zum Wertermittlungsstichtag deutliche Marktnachteile. Bei der Marktanpassung ist auch das absolute Wertniveau zu berücksichtigen.

Ansatz (Abschlag): -15% von 505.0000 € - 75.750 €

Risiko Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist vermutlich ungenehmigter Weise ausgebaut worden. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass hieraus keine bauordnungsrechtlichen Konsequenzen entstehen, da das Dachgeschoss generell als ausbaufähig angenommen wird. Dennoch wird hier eine Wertkorrektur vorgenommen, da es entgegen eines genehmigten Ausbaus einen Nachteil und ein Risiko darstellt. Hierzu liegen keine empirischen Daten vor, sodass dieser Abschlag hier nur geschätzt werden kann. Es wird empfohlen bei einer Überarbeitung des Dachgeschosses einen Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen. In diesem Fall kann es sein, dass die Wärmeschutzanforderungen nach GEG eingehalten werden müssen.

Ansatz (Abschlag): - 5.000 €

Fehlende Erschließungsflächen

Die Garage wird über das Flurstück 249 und der Eingang über das Flurstück 260 erschlossen. Diese Flurstücke sind in dem Bewertungsumfang nicht enthalten. Dies ist ein Nachteil gegenüber der aktuellen Situation, in der diese Flächen zulässigerweise mitgenutzt werden. Diese Flächen stehen ebenfalls im Miteigentumsanteil der ehemaligen Eigentümer.

Bei den Garagen handelt es sich um notwendige Stellplätze (mind. 1 Stellplatz). Entweder fallen für den Erwerb diese Flächen nochmals Kosten an oder für die Erschließung müssen Alternativen gefunden werden. Die Erschließung des Eingangs kann parallel über die eigene Grundstücksfläche erfolgen für die Garagenerschließung könnte ggf. ein Notwegerecht eingeklagt werden. Der Anspruch auf ein Notwegerecht ist eine juristische Frage und wird in der Regel langwierig richterlich entschieden. Empirische Daten zu dieser besonderen Situation gibt es nicht, sodass hier ein Abschlag geschätzt werden muss.

Ansatz (Abschlag): - 3% von 505.000 € - 15.150 €

¹⁶ <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/Preisindex.html>

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

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

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

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

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Sachwert	505.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 135.900 €
Sachwert	369.100 €
Rundung	- 100 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert	369.000 €

Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m ² BGF (nur Einfamilienhaus)	726 €/m ²
Flächenwert/m ² (Wfl.)	1.347 €/m ²
Bodenwertanteil	39%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebauten Grundstücks Kriemhildstraße 40 in 45892 Gelsenkirchen auf

GESAMTVERKEHRSWERT	zum Stichtag 31.05.2023 gerundet	369.000 €
---------------------------	----------------------------------	------------------

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Buer, Blatt 10698/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurden die Bewilligungsurkunden vom 28.03.1966 und vom 03.02.1967 eingeholt.

lfd. Nr. 1

gelöscht

lfd. Nr. 2 zu 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Gelsenkirchen bestehend in einer Beschränkung in der Bebauung und in der Nutzung für andere als für Garagenzwecke. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.02.1967.

lfd. Nr. 3 zu 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Gelsenkirchen bestehend in einer Beschränkung in der Bebauung und der Nutzung für andere als für Wohnzwecke. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.02.1967.

lfd. Nr. 4 zu 1 und zu 2

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Gelsenkirchen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.02.1967.

Die Bewilligungsurkunden sind teils kaum leserlich und beziehen sich auch auf die in dem ursprünglichen Erwerb miterworbenen Miteigentumsanteile an den Erschließungsflächen, die in diesem Verfahren nicht zum Bewertungsumfang gehören. Die Vormerkung zur Erhaltung des Rechtes auf Rückkauflassung aus dem Wiederkaufsrecht für die Stadt Gelsenkirchen und Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Gelsenkirchen sind befristet eingetragen. Die Wiederkaufsrechte beschränken sich bis zur Erlangung der Baugenehmigung, die am 16.11.1967 erteilt wurde, oder bis zur Fertigstellung. Beide Bedingungen sind erfüllt, sodass die Eintragungen gelöscht werden könnten. Die genehmigten, tatsächlichen und wirtschaftlichsten Nutzungen entsprechen der Nutzungsbeschränkung und somit kann hieraus kein Werteeinfluss erkannt werden.

Insgesamt sind mehrere Eintragungen in den Grundbüchern vorhanden, die teilweise nicht mehr genau zugeordnet werden können und/oder gelöscht werden könnten. Aufgrund der Eintragungen kann es bei der Finanzierung oder bei einem Eigentümerwechsel zu zeitlichen Verzögerungen kommen oder die Löschung könnte Kosten verursachen, weshalb hier ein geschätzter Abschlag für die Verschmutzung des Grundbuches vorgenommen wird. Nachfolgend wird für das Gericht ein Ersatzwert festgelegt, um die Eintragungen möglicherweise löschen zu lassen.

Belastung (Abschlag je Eintragung 500 €):

- 1.500 €

lfd. Nr. 5 und lfd. Nr. 6

gelöscht

lfd. Nr. 7 zu 1 und zu 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 068/22)

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

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

AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES

Die beiden als selbstständig ausgewiesenen Grundstücke sind bis hier als wirtschaftliche Einheit bewertet worden. Ein Einzelverkauf erscheint ebenfalls möglich.

Das Grundstück Flurstück 250 ist mit der Doppelgarage bebaut und das Grundstück Flurstück 252 mit der Doppelhaushälfte.

Bei der Garage handelt es sich zumindest teilweise um notwendige Stellplätze für die Doppelhaushälfte. Ein Einzelverkauf würde also weitere bauordnungsrechtliche Regelungen in Form von Baulasten nach sich ziehen. Aus diesem Grund wird ein Aufruf als wirtschaftliche Einheit empfohlen.

Für das Gericht werden nachfolgend die Werte der einzelnen Grundstücke ausgewiesen, die mehr einen symbolischen Charakter haben.

Der Wert je Garage inkl. Bodenwertanteil wird mit 10.000 € geschätzt. Auf dem Grundstück sind 2 Garagen vorhanden. Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Garagen nicht erschlossen sind, was einen deutlichen Abschlag rechtfertigt. Die Erschließung kann über den Zukauf des vorhandenen Miteigentumsanteils an der Fläche Flurstück 249 geheilt werden oder die Doppelgarage kann als Abstellfläche für Gartengeräte genutzt werden.

Unter Berücksichtigung der Einschränkungen durch die fehlende Erschließungsfläche wird der Wert des mit der Doppelgarage bebauten Grundstücks pauschal geschätzt

Flurstück 250 (Doppelgarage) 2.000 €

Der Wert des mit der Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks Flurstück ergibt sich aus der Differenz des ermittelten Verkehrswerts und dem Wert der Doppelgarage

Flurstück 252 (Doppelhaushälfte) 369.000 € - 2.000 € = 367.000 €

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Das Einfamilienhaus ist augenscheinlich ungenutzt jedoch noch teilweise möbliert.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 29.06.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
Jedoch konnten bei der Ortsbesichtigung Abweichungen zu den Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NW) festgestellt werden.
 - Ungenehmigter Ausbau Dachgeschoss
für Details wird auf den Punkt 2.4 verwiesen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten öffentlichen Kriemhildstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 18.10.2021 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 23.09.2021 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 08.05.2023 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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 31.07.2023

5 ANLAGEN
