

Sachverständigenbüro Tettenborn

Veit Tettenborn

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

Verkehrswertgutachten

Nr. SAA-0624-WE9

für das **Sondereigentum Nr. 9** Wohnung und Terrasse im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum
Buerer Straße 85,87,87A, **Hügelstraße 2**, 45899 Gelsenkirchen im Auftrag vom Amtsgericht
Gelsenkirchen, Aktenzeichen **5 K 068/23** zum Stichtag 18.03.2024

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert

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

34.000 €

Marl, den 09.07.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK 3 1 ALLGEMEINE ANGABEN 4 2 BESTANDSANALYSE 8	
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Hügelstraße	10
2.3 Grundstück	12
2.4 öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5 Privat-rechtliche Situation	17
2.6 Bauliche Anlagen	20
2.7 Flächen- und Massenangaben	25
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	26
3 WERTERMITTLUNG 27	
3.1 Bewertungsmodell	28
3.2 Bodenwertermittlung	29
3.3 Ertragswertermittlung	31
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	38
4 VERKEHRSWERT 40	
4.1 Verfahrenswahl	40
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH 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. Auszug Teilungserklärung / Ergänzung	
5.7. Urkunde 42/2020 B	
5.8. Berechnung der GFZ aus der Bauakte	
5.9. Baulastunterlagen	
5.10. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt

Sondereigentum Nr. 9 Wohnung und Terrasse im 2. OG nebst Keller-

raum

Ortstermin		18.03.2024
Wertermittlungsstichtag		18.03.2024
Objektadresse	Buerer Straße 85,87,87A, Hügelstraße 2 45899 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstücke	95 / 44, 45	
Objektinformationen	Baujahr	1995
	Alter	29 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	51 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	1.480 m ²
	Wohnfläche	81 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	185 €/m ²
	angepasster Bodenwert	208 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	308.000 €
	Bodenwert (anteilig)	12.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	87.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	87.000 €
	(Rohertragsfaktor 14,55)	
	Wertanpassung boG	- 53.100 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Rundung	100 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	34.000 €
	(Rohertragsfaktor 5,69)	

Ermittelter Verkehrswert**34.000 €**

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber: Frau Mayer
Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Aktenzeichen: 5 K 068/23

Auftrag vom: 22.12.2023

Auftrag: Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 377/10.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Buerer Straße 85,87,87A, Hügelstraße 2, 45899 Gelsenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 9 Wohnung und Terrasse im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.

Objekt: Sondereigentum Nr. 9 Wohnung und Terrasse im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum
Buerer Straße 85,87,87A, Hügelstraße 2
45899 Gelsenkirchen

Grundbuch: Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Buer
Blatt Nr. 28995

Kataster: Gemarkung Buer
Flur 95
Flurstücke 44, 45

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

Ortstermin: Der Ortstermin hat stattgefunden am: 18.03.2024

Teilnehmer:

- der Verwalter
- der Hausmeister
- der Sachverständige Tettenborn

Bei der Ortsbesichtigung wurden die Mieter nicht angetroffen. Um einen 2. Ortstermin vorzubereiten, wurde der Mieter von hier direkt angeschrieben. Per E-Mail vom 02.07.2024 teilte die Mieterin mit, dass der geplante Ortstermin nicht stattfinden kann, weil eine Besichtigung erst nach Rückkehr aus dem Urlaub (03.07.- 31.08) ab dem 02.09.2024 möglich ist. Somit erfolgt die Bewertung nach Rücksprache mit dem Gericht nach äußerem Augenschein und den hier vorliegenden Unterlagen und Erkenntnissen aus einem AltGutachten und Inbesitznahmeprotokoll vom 21.02.2022.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 18.03.2024
Auftragungsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 22.12.2023
- Grundbuchauszug vom 22.12.2023

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 09.01.2020
- Teilungserklärung vom 13.07.2010
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.07.2010
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 26.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.06.2022
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 26.01.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 07.02.2024
- Auskunft zu den Baulasten vom 22.01.2024
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 27.02.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 29.01.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 19.09.2016
- Inbesitznahmeprotokoll vom 21.02.2022

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 15.04.1994
- Rohbauabnahme vom 11.05.1994
- Fertigstellung vom 09.05.1995

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

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

Das Sachverständigenbüro wurde schon mehrfach mit Gutachten im Rahmen von anderen Verfahren in dem Objekt beauftragt. Ein Teil der oben beschriebenen Auskünfte wurden zu Gutachten im Zeitraum von 2017 bis 2023 eingeholt. Die eingeholten Auskünfte werden teilweise aktualisiert und teilw. als noch zutreffend unterstellt. Offensichtliche Änderungen waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

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.

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

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

Hinweis zu den Daten

Der Wertermittlungsstichtag ist der 18.03.2024. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2024 noch nicht veröffentlicht. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gutachtens waren der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte 2024 veröffentlicht, die sich jeweils auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 beziehen. Im Sinn der Aufgabenstellung (Verkauf im Rahmen einer Betreuung), die erst nach dem Wertermittlungsstichtag stattfinden kann, wird es als sachgerecht angesehen, die Daten des Geschäftsjahres 2024 als Basis der Bewertung heranzuziehen.

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

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

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 104 Seiten, inklusive 10 Anlagen und 9 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

- Räumliche Einordnung:** Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa. In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster. Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.
- Arbeitslosenquote:** Bund: 6%; NRW: 7,5%; Stadt Gelsenkirchen: 14,7% (3/2024)
- Kaufkraft:** Kaufkraft 2023 = (78,2) (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007)
- Verkehrsanbindung:** Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes. Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen. Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund. Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt. Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.
- Demografie Gelsenkirchen:** Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist von dem Jahr 2019 von 260.654 auf 263.000 (31.12.2023) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 0,90%. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des ProKopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).
- Immobilienmarkt:** Der Nahostkonflikt und der Ukrainekrieg prägen das soziale und wirtschaftliche Leben in Deutschland und Europa. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im

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

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

2.2 Mikrolage Hügelstraße

- Stadtteil Horst:** Horst liegt im Westen Gelsenkirchens und wird im Norden von dem Gelsenkirchener Stadtteil Beckhausen und nach Osten und Süden von den Stadtteilen Schalke-Nord und Heler begrenzt. Nach Westen grenzt Horst an die Stadt Essen. Zusammen mit dem Stadtteil Beckhausen bildet Horst den Stadtbezirk Gelsenkirchen-West. Horst ist vor allem durch Schloss Horst sowie nach der im Stadtteil gelegenen Zeche Nordstern bekannt. Die Zeche wurde 1993 stillgelegt und der Stadtteil geriet in die Krise. 1997 wurde die Bundesgartenschau an Gelsenkirchen vergeben und das Zechengelände in den Nordsternpark umgewandelt. In dem Stadtteil leben rd. 20.700 Einwohner.
- Zentralität:** Im Übergang der Ortsteile Horst und Beckhausen an der 4-spurigen und stark befahrenen Ortsdurchfahrt Kartener Ring. Bei der Buerer Straße handelt es sich um eine enge innerörtliche Erschließungsstraße. Von dem Bewertungsobjekt bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen Buer sind es ca. 4,5 km und bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen Altstadt ca. 7,5 km.
- Erreichbarkeit:**
- Kartener Ring: Vollausgebaute vierspurige Straße mit mittiger Straßenbahn mit einer Asphaltoberflache, ohne Parkmöglichkeiten, beidseitigen Geh- und Radwegen und Beleuchtung.
Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand.
- Hügelstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberflache, ohne Parkmöglichkeiten, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand (Zone 30).
- Buerer Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberflache, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand (Sackgasse, Zone 30).
- Entfernungen:
- Bundesstraße ca. 4 km (B224)
 - Autobahn ca. 4 km (A2, A42)
 - Bus fußläufig erreichbar
 - U-Bahn 0,85 km
 - Straßenbahn fußläufig erreichbar
 - Bahnanschluss ca. 6 km (Gelsenkirchen-Buer)
- Das Eckgrundstück liegt direkt an drei Straßen. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Bei dem Kartener Ring handelt sich um eine Ortsdurchfahrt mit einem dementsprechend hohen Verkehrsaufkommen und Immissionen. Die Kreuzung Hügelstraße und Kartener Ring ist ampelgeregelt.
- Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.**
- Umfeld:** Uneinheitliche bzw. heterogene Bebauung bestehend aus Mehrfamilienhäusern, teils gewerblich genutzten Gebäuden (Tankstelle/Autohaus), teils kleineren Mehrfamilienhäusern aus unterschiedlichen Baujahren sowie Freiflächen. In der Nähe verläuft eine Bahntrasse, die ebenfalls Lärmimmissionen auf dem Grundstück verursacht. Insgesamt ist die Lage immissionsbelastet mit einer geringen Aufenthaltsqualität.

Infrastruktureinrichtungen: In der näheren Umgebung sind Infrastruktureinrichtungen im kleineren Umfang vorhanden. Ein erweitertes Angebot ist in dem Stadtzentrum Horst in ca. 900 m bzw. in den gut erreichbaren Stadtzentren Buer und Altstadt.

Bodenrichtwertniveau: Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V²

gute Lage: 310 €/m²

mittlere Lage: 215 €/m²

mäßige Lage: 180 €/m²

(unverändert zu den Werten von 2022 und 2023)

Bodenrichtwert hier: 185 €/m²

Beurteilung Insgesamt wird das Umfeld als immissionsbelastete einfache Wohnlage bewertet.

² Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 41

2.3 Grundstück

Flurstücke:	44, 45
Bauliche Nutzung:	Das Eckgrundstück ist mit einem Gebäudeensemble bebaut und nach dem WEG in Sondereigentume (Wohn- und Teileigentume) aufgeteilt worden.
Größe:	1.480 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück; die nördliche, südöstliche und südwestliche Grundstücksgrenze folgen den Straßenverläufen. Nordwestlich grenzt das Grundstück an ein kleines öffentliches Grundstück. Es ist ein Inselgrundstück, das überwiegend von Straßen umgeben ist. Breite Straßenfront: Kärntener Ring ca. 54,5 m, Hügelstraße ca. 41 m, Buerer Straße ca. 53 m
Grundstücksausrichtung:	Eckgrundstück ohne eindeutige Grundstücksausrichtung
Bewuchs:	kein Bewuchs und nennenswerte Gartenflächen sind nicht vorhanden
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße (Buerer Straße) möglich
Störeinflüsse:	In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >70, <= 74 dB (hohe bis mittlere Belastung) ausgewiesen. Nachts wird an der Stelle noch ein Lärmpegel von >60 db(A) <= 64 dB(A) (mittlere Belastung) ausgewiesen. ³ Hinzu kommen Lärmimmissionen von der Straßenbahn und den nördlich gelegenen Zugtrassen. Die Terrasse ist von den Störeinflüssen betroffen.
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 26.01.2024 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Neuhorst-Horst / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

³ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 11.05.2024

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 29.01.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Allerdings gibt es Hinweise auf eine ehemalige gewerbliche Nutzung (Autovermietung). Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. <u>Hinweis aus dem Gutachten 2023:</u> Aus der Bauakte geht eine langjährige gewerbliche Nutzung des Grundstücks hervor. Teilweise wurde auf dem Grundstück auch eine Betriebstankstelle betrieben. Eine wertmäßige Beurteilung erfolgt nicht, da hierfür Bodenuntersuchungen erforderlich wären, die nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fallen. Es erfolgt nur ein Hinweis.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet ⁴ .
Starkregen:	Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das im Regionalen Flächennutzungsplan nicht als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist. In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück nicht besonders gekennzeichnet ⁵ . Von hier erfolgt nur der Hinweis.
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen, insbesondere eine potenzielle Kontamination des Bodens durch eine vorhergehende gewerbliche Nutzung, können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht: Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen.

⁴ Quelle: [https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de] und [https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000meldedok/de/karten/n2000]; abgerufen am 11.05.2024

⁵ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/] abgerufen am 11.05.2024

Das Baurecht richtet sich nach dem Internetportal der Stadt Gelsenkirchen nach dem Fluchtlinienplan Nr. 27-4-13, der am 12.01.1905 förmlich festgelegt wurde und weiterhin Rechtskraft besitzt. Der Fluchtlinienplan stellt die Baulinie zur Hügelstraße dar. Die aktuelle Bebauung hält diese Fluchtlinie teilweise ein. Der Altbau verspringt, da dieser vor der Festlegung der Fluchtlinie erstellt wurde. Die übrigen Parameter richten sich nach der näheren Umgebung. Das bedeutet, dass sich das Baurecht im Wesentlichen nach § 34 BauGB richtet und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeferfordernis) beurteilt. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden.

Besonderes Städtebaurecht: Gemäß den Darstellungen des Internetportals der Stadt Gelsenkirchen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von weiteren städtebaulichen Satzungen.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten: Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 07.02.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.

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

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Im Rahmen eines vorhergehenden Verfahrens wurde die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes am 10.05.2023 eingesehen. Beschrieben wird hier nur der Bauteil, der 1994 bis 1995 errichtet wurde. Hierbei handelte es sich gemäß Bauantrag um einen Anbau an ein bestehendes Gebäude. Das ursprüngliche Gebäude wurde 1893 errichtet und 1955 bereits erweitert. Für den Bauteil 1994/95 liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor.

Baugenehmigung	vom 15.04.1994
Rohbauabnahme	vom 11.05.1994
Fertigstellung	vom 09.05.1995

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich - soweit auf Basis des Umfangs der Ortsbesichtigung prüfbar - mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.

Des Weiteren waren in der Akte noch Baugenehmigungen zu Werbeanlagen enthalten, die hier als nicht wertrelevant beurteilt werden.

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann über Veränderungen innerhalb der Eigentumswohnung keine Aussage gemacht werden. Nach Abgleich mit den Fotos aus dem Altgutachtenden und den Fotos des Inbesitznahmeprotokolls vom 21.02.2022 haben sich bis auf die von dem Mieter eingebrachte Ausstattung bis zum 21.02.2022 keine Änderungen an der Eigentumswohnung ergeben.

Hinweis:

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

Baulasten:

Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 22.01.2024 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

Blatt Nr. 2957 lfd. Nr. 1

Verbindung der Flurstücke 44 und 45 zu einer bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Einheit gemäß § 4 (2) BauO NW zur Sicherung der Stellplätze gemäß § 47 BauO NW sowie deren Zufahrt gemäß § 4 (1) BauO NW.

Die Baulast ermöglicht die jetzige Grundstücksausnutzung bzw. die Sicherung der Stellplätze und der Werteeinfluss ist in den angesetzten Parametern ausreichend berücksichtigt.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 27.02.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Es wird jedoch der Hinweis gegeben, dass zu einer geplanten und beantragten Nutzungsänderung von Räumen (Ladenlokal in Wohnungen Buerer Straße 85 AZ 2250-19-03 und Ladenlokal in 4 Wohnungen Hügelstraße 2 AZ 2251-19-03) teilweise geforderte Nachweise und die Baubeginnanzeige fehlen. Diese sind offensichtlich nicht umgesetzt worden.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der gewerblichen Einheiten (Teileigentume) Abweichungen vom genehmigten Zustand vorliegen. Inwieweit dies zu Sanktionen des Bauordnungsamtes führt und Einfluss auf die zu beurteilende Eigentumswohnung hat, kann von hier nicht beurteilt werden. Insgesamt ist der bauordnungsrechtliche Zustand des Gebäudeensembles als ungeordnet zu beurteilen.

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

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Übersicht der Stadt Gelsenkirchen ⁶ ist das Wohn- und Geschäftshaus nicht als Denkmal eingetragen und in der näheren Umgebung sind auch keine Denkmäler vorhanden, die auf das zu bewertende Gebäude ausstrahlen könnten.

Energieausweis: Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor.
Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon.

⁶

Quelle:
[[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&activeTools=denkmal_CustomInfoTool&title=Denkmalkataster der Stadt Gelsenkirchen&l=%2Cdenkmal](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&activeTools=denkmal_CustomInfoTool&title=Denkmalkataster%20der%20Stadt%20Gelsenkirchen&l=%2Cdenkmal)]; abgerufen am 11.05.2024

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	28995
	letzte Änderung	vom 28.09.2023, Ausdruck vom 22.12.2023

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. 377/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe</u>
1	95	44	Gebäude- und Freifläche	802 m ²
	95	45	Gebäude- und Freifläche	678 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gekennzeichneten Wohnung und Terrasse im 2. Obergeschoss links des Hauses Hügelstraße 2 nebst Kellerraum im Kellergeschoss.

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

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

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 4** gelöscht

lfd. Nr. 5
Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung für eine natürliche Person geboren am 31.05.1967.
Bezug Bewilligung vom 09.01.2020 (UR-Nr. 42/2020). Die Abtretung oder Verpfändung des vorgemerkten Anspruchs ist ausgeschlossen. Eingetragen am 31.01.2020

lfd. Nr. 6

gelöscht

lfd. Nr. 7

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 5L 6/23)

lfd. Nr. 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 5 K 068/23)

Hinweis Gerichtsauftrag:

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

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

Abt. III – Hypotheken,
Grund-, Rentenschulden:

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

Teilungserklärung:

Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 13.07.2010 eingeholt. Der Teilungserklärung wurden Vorbemerkungen/Grundsätze vorangestellt:

1. Auf dem nachstehend bezeichneten Grundbesitz Gemarkung Buer Flur 95 Flurstück 44 und 45 befindet sich das Haus Buerer Str. 85, unterteilt in einen Neubau, bestehend aus den Einheiten Nr. 1 bis 12 und einen Altbau, bestehend aus den Einheiten Nr. 13 bis 16 sowie das Haus Buerer Str. 87 Einheit Nr. 17 und das Haus Buerer Str. 87a Einheit Nr. 18.
2. Die Häuser Buerer Str. 85 - Neubau -, Buerer Str. 85 - Altbau -, Buerer Str. 87 und Buerer Str. 87a sollen möglichst weitgehend rechtlich und wirtschaftlich getrennt werden. Sie bilden deshalb eigene Untergemeinschaften, deren Kosten und Lasten separat ermittelt werden und die, soweit möglich, getrennt abstimmen. Dies soll nur soweit gelten, als nicht eine gemeinschaftliche Regelung oder Zustimmung aller Eigentümer zwingend erforderlich ist.

Gemäß Auskunft des Verwalters sind die Häuser Buerer Straße 87 und 87a an eine Person verkauft worden. Auflage war, dass die Häuser aus der Eigentümergemeinschaft entlassen werden. Dies konnte wegen der fehlenden Zustimmung aller Miteigentümer bis heute nicht umgesetzt werden.

In der Teilungserklärung sind mehrere Sondernutzungsrechte begründet worden, die die zu bewertende Eigentumswohnung nicht berühren. Bezüglich der Sondernutzungsrechte der Stellplätze behielt sich der teilende Eigentümer vor, Sondernutzungsrechte zuzuweisen. Macht der teilende Eigentümer von diesem Zuweisungsrecht keinen Gebrauch, bevor er durch Veräußerung aus der Eigentümergemeinschaft ausscheidet, entfällt jeweils das noch nicht zugewiesene Sondernutzungsrecht und die nicht zugewiesene Fläche wird frei zur Benutzung durch die Gemeinschaft. Eine abschließende Klärung, ob die Stellplätze mit Sondernutzungsrechten belegt sind, kann von hier nicht erfolgen. Augenscheinlich und gemäß Angabe des Verwalters bei dem Ortstermin sind keine Sondernutzungsrechte für die Stellplätze vergeben worden.

Bezüglich Instandhaltung und Instandsetzung des Teil- und Wohnungseigentums wird in der Teilungserklärung unter dem §6 folgendes geregelt.

1. „Die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen einschließlich Verglasung, die sich innerhalb der Räume eines Sondereigentums befinden, obliegen dem jeweiligen Teil- und Wohnungseigentümer; soweit sie sich innerhalb eines Hauses befinden, der jeweiligen Untergemeinschaft. Die Bestimmungen über Sondernutzungsrechte bleiben unberührt.
2. Jede Untergemeinschaft trägt sämtliche Instandhaltungskosten so, als ob sie eine echte Eigentümergemeinschaft wäre. Die Verteilung innerhalb der Untergemeinschaft richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile dieser Untergemeinschaft.“

Instandhaltungen oder Kosten, die nicht getrennt voneinander abgerechnet werden können, werden getrennt für jede Untergemeinschaft nach Miteigentumsanteil abgerechnet.

Auch in Bezug auf die Wohnungseigentümerversammlungen wurden Regelungen getroffen.

Für Details wird auf die Teilungserklärung in der Anlage zu diesem Gutachten verwiesen.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:	Die Eigentumswohnung ist gemäß Inbesitznahmeprotokoll vermietet. Von dem Zwangsverwalter wurde der Mietvertrag zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um einen Standardwohnungsmietvertrag als Formularvertrag.
Vertragsabschluss:	21.06.2017
Mietbeginn:	01.12.2017
Mietdauer:	unbestimmte Zeit
vereinbarte Miete:	446 € - Nettokaltmiete zzgl. 190 € Nebenkosten
vereinbarte Mietfläche:	81 m ² - 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Terrasse
Kautions:	1.338 €
Hausgeld:	Gemäß Angabe des Zwangsverwalters beträgt das Hausgeld zum Wertermittlungsstichtag 330 € und zerrt einen Großteil der Mieterträge auf.
Wohnungsbindung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 19.09.2016 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.
WEG-Verwaltung	Auf eine Anfrage an den WEG-Verwalter wurde mit E-Mail vom 26.01.2024 reagiert, die in dem Schreiben gestellten Fragen jedoch nicht beantwortet. Es wird auf die letzten Protokolle der außerordentlichen Eigentümerversammlungen vom 23.02.2023 und vom 07.12.2023 verwiesen, die die Situation der Eigentümergemeinschaft wiedergeben sollen. Diese Protokolle waren der E-Mail beigelegt.

Gemäß dem Protokoll vom 23.02.2023 wird erklärt, dass die Eigentümergemeinschaft zahlungsunfähig sei und eine Sonderumlage von 50.000 € erforderlich ist. Für den hier zu bewertenden Anteil bedeutet dies eine Sonderumlage in Höhe von 2.766 €, die bisher von der Eigentümerin nicht gezahlt wurde. Hierbei handelt es sich um eine Sonderumlage für die Deckung der laufenden Kosten und nicht um mögliche notwendige Reparaturen oder Instandsetzungen oder erforderliche Modernisierungsmaßnahmen.

In dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.12.2023 werden der Wirtschaftsplan und eine Zuführung in die Instandhaltungsrücklage von 5.000 € beschlossen. Konkrete Maßnahmen werden in dem Protokoll nicht beschrieben und beschlossen, stehen jedoch kurz- und mittelfristig an. Unter anderem der Austausch der Gaszentralheizung, die gemäß Erkenntnissen aus früheren Besichtigungen unzuverlässig ist. Es ist mit weiteren Sonderumlagen zu rechnen.

Aus früheren Protokollen ist bekannt, dass die Änderung der Teilungserklärung aus dem Jahr 2013 bis heute nicht vollzogen worden ist, weil noch eine Zustimmung fehlt.

Beurteilung:

Insgesamt ist die Situation der Eigentümergemeinschaft schwierig und die Eigentümergemeinschaft ist finanziell faktisch insolvent und somit mit überdurchschnittlichen Risiken behaftet. Einige Wohnungen und die Ladenlokale befinden sich in der Zwangsverwaltung.

Hausgeld: Nach Angaben des Zwangsverwalters beträgt das Hausgeld aktuell 330 € und zerrt einen Großteil der Erträge auf wund wirkt drückend auf die Rendite.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung: Das Teileigentum liegt in einem Wohn- und Geschäftshaus, das Teil eines Gebäudeensembles ist, welches aus 3 unterschiedlichen Gebäuden besteht. Die Baubeschreibung bezieht sich nur auf den Gebäudeteil aus dem Baujahr 1995, in dem das Sondereigentum Wohnung Nr. 9 liegt. Die Bauteile aus dem Jahr 1893 und 1955 sind in eigenen Untergemeinschaften organisiert und bleiben in dieser Beschreibung unberücksichtigt.

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus
V-geschossig – das Dach zieht sich bis auf das Niveau des Erdgeschosses hinunter

Größe: rd. 81 m² Wohnfläche nur Eigentumswohnung Nr. 9

tatsächliche Nutzung: vermietete Eigentumswohnung

Abgeschlossenheit: Die Teileigentume und Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen
Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.07.2010

Baujahr: um 1995

Umbauten/Erweiterungen:	Umbauten oder Erweiterungen an dem Gebäudeensemble konnten bei dem Ortstermin nicht erkannt werden.
Modernisierungen:	Modernisierungen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.
Instandhaltung:	Das Wohn- und Geschäftshaus wurde augenscheinlich nicht im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden seit längerem nicht mehr durchgeführt. Das Gebäudeensemble wirkt vernachlässigt. Nach den Fotos in dem Inbesitznahmeprotokoll hat der jetzige Mieter die Eigentumswohnung aufgearbeitet. Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann der Zustand der Eigentumswohnung nicht objektiv wiedergegeben werden.
Barrierefreiheit:	Die Wohnung ist über einen Aufzug zu erreichen und innerhalb der Wohnung gibt es keine Hindernisse. Besondere Einbauten oder Abmessungen für Menschen mit Beeinträchtigungen sind nicht vorhanden.
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Mehrspanner, mit Aufzug
Stellplätze:	kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz
E-Ladesäulen:	keine Ladesäulen vorhanden und auch nicht möglich ohne Sondernutzungsrechte einzuräumen

Aufteilung (nur Bauteil 1995):	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume Technik, 1 Wohnung, 1 gewerbliche Einheit
	Erdgeschoss	2 gewerbliche Einheiten
	1. Obergeschoss	3 Wohnungen
	2. Obergeschoss	2 Wohnungen
	3. Obergeschoss	2 Wohnungen
	4. Obergeschoss/DG	1 Wohnung

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise
Keller:	Wände - massives Mauerwerk Decke - Fertigbetondecke Geschosse: Wände - massives Mauerwerk, Innenwände teils Leichtbauweise Decke - Betondecke
Treppe:	Betontreppe mit Kunststeinstufen und Stahlhandlauf
Aufzug:	630 kg bzw. 8 Personen (fährt nicht bis in das oberste Geschoss)
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht
Dachabdichtung:	Satteldach - Betonpfannen Dachterrasse- bituminöse Abklebung – mit Betonplattenbelag
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Wärmeverbundsystem

2.6.2 Ausbau

Wohnung Nr. 9**Beschreibung aus Alt-Gutachten 01/2017 und Inbesitznahmeprotokoll****Hinweis:**

Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung war nicht möglich, sodass die nachfolgende Beschreibung auf den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung zu dem Gutachten aus dem Jahr 2017 und dem Inbesitznahmeprotokoll vom 21.02.2022 basiert.

Wohnungseingangstür:	geschlossenes ursprüngliches Türblatt in einem bauzeittypischen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem bauzeittypischen und funktionalen Zustand – als unverändert zutreffend angenommen
Sonnenschutz:	kein baulicher Sonnenschutz
Boden:	Fliesen, Laminat/Vinyl in einer mittleren Qualität und einem gepflegten Zustand – augenscheinlich überarbeitet
Wand:	tapeziert und Anstrich, tapeziert/Dekor, Fliesen im Nassbereich in einer mittleren Qualität und einem gepflegten Zustand – augenscheinlich überarbeitet
Decke:	tapeziert und Anstrich in einer mittleren Qualität und einem gepflegten Zustand – augenscheinlich überarbeitet
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand. – als unverändert zutreffend angenommen
Sanitäre Ausstattung	
WC:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem normalen/gepflegten Zustand – als unverändert zutreffend angenommen
Bad:	Wanne, Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem normalen/gepflegten Zustand – als unverändert zutreffend angenommen
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss in einer mittleren Qualität und einem normalen/gepflegten Zustand – als unverändert zutreffend angenommen
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang – als unverändert zutreffend angenommen
Warmwasser:	elektrische Durchlauferhitzer in einem normalen Umfang – als unverändert zutreffend angenommen
Elektroinstallation:	bauzeittypische Elektro-Unterverteilung, normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen, Unterputzinstallation, in einem bauzeittypischen Umfang – als unverändert zutreffend angenommen

Treppenhaus/Kellergeschoss

Haustür:	Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung, aus der Bauzeit in einem bauzeittypischen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, aus der Bauzeit in einem bauzeittypischen Zustand
Boden:	Fliesen, Kunststein, Estrich in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich, Fugenglattstrich, mit Anstrich, Fliesen im Nassbereich, Buntsteinputz in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Decke:	geputzt/gespachtelt und Anstrich, Beton/schalrein und entgratet in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Mehrzwecktüren in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Waschküche:	Wandarmatur, Ausgussbecken, Waschmaschinenanschluss in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand

Sonstiges:	Hebeanlage
Technische Anlagen	
Energieträger:	Gas
Heizungsanlage:	zentraler Heizkessel in einem Instandsetzungsbedürftigen Zustand

Hinweis Die obige Baubeschreibung ist nur skizzenhaft und dient zur Orientierung. Als Anlage 1 ist das Protokoll der Ortsbesichtigung als detaillierte Baubeschreibung angehängt, das die Konstruktion, Ausstattung und Qualität sowie die Schäden - soweit wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung möglich - 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 öffentliche Gasversorgung
 – Anschluss an die Telekommunikation
 – Anschluss an das Kabelfernsehen

Hofffläche: Die begehbare und befahrbare Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die geringen verbleibenden Flächen sind mit Gestaltungsgrün bepflanzt. Die Hofffläche bietet keine Aufenthaltsqualität. Auf der Hofffläche befindet sich eine Werbeanlage.

Einfriedungen: Stahlgitterzaun, offener Zugang

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden: Das Objekt ist dem Sachverständigen aus vorhergehenden Bewertungen von 2017 bis 2023 bekannt. Bei der Bewertung aus dem Jahr 2017 war ein vergleichbarer Zustand des Gebäudes und Verschlechterungen erkennbar. Der Zustand des Teileigentums ist weitestgehend unverändert zu der vorhergehenden Bewertung.

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Gemäß Angabe hat der jetzige Mieter die Wohnung bei Einzug überarbeitet.

Betrachtet man das Gebäudeensemble ist ein zweigeteilter Zustand erkennbar. Der Bauteil, in dem das zu bewertende Teileigentum liegt, befindet sich überwiegend in einem bauzeittypischen Zustand mit einer deutlichen Tendenz zu einem Instandhaltungsstau. Der Zustand des Bauteils aus der Gründerzeit hat sich teilweise bis zur Unbewohnbarkeit verschlechtert. Da hier Untergemeinschaften gebildet wurden, werden hier nur die Schäden aufgeführt, die in dem 1995 fertiggestellten Bauteil - gemeinschaftliche genutzte Anlagen bzw. in dem zu bewertenden Teileigentum - vorhanden sind. Hier werden auch die Schäden aufgeführt, die bei den vorhergehenden Ortsbesichtigungen erkannt wurden und bei denen davon auszugehen ist, dass diese noch nicht behoben wurden. Diese sind mit * gekennzeichnet.

Neben einer Vielzahl von kleineren notwendigen Maßnahmen waren folgende Schäden bei der Ortsbesichtigung erkennbar:

Gemeinschaftseigentum

- Austausch des Heizkessels
- Instandsetzung der Pflasterung im Bereich der Kellertreppe
- insgesamt stehen die Schönheitsreparaturen an
- mittelfristig Neuanstrich des Wärmedämmverbundsystems
- Instandsetzung der Rollläden
- Instandhaltungsstau im Bereich der Dachflächenfenster / RWA *
- Rissbildung im Treppenhaus *
- Sparren und Streichsparren verfault, da nicht ausreichend geschützt *
- Undichtigkeiten im Bereich der Hebeanlage *

Eigentumswohnung Nr. 9

- Microbiologische Belastungen (mögliche Schimmelbildung) und deutliche Spuren von Feuchtigkeit im Bereich der Wände, die an den Bauteil Buerer Straße 85 grenzen. Bereits bei der Ortsbesichtigung 2016 zu dem Gutachten aus dem Jahr 2017 und in dem Inbesitznahmeprotokoll waren in diesen Bereichen Schäden von Feuchtigkeitseinwirkungen erkennbar.

Weitere möglicherweise vorhandene Schäden sind aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht bekannt.

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

Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand des Gemeinschaftseigentums erkennbar gewesen. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann zu dem Zustand der Eigentumswohnung keine abschließende Aussage gemacht werden.

Um das Gebäude über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können, sind Investitionen erforderlich, die bei der Wertermittlung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale reduziert (Vorteilsausgleich „neu für alt“) berücksichtigt werden.

Schadstoffe in den Baustoffen: Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich des Daches verbaut wurden. In diesem Fall liegt das Baujahr nahe an der Grenze zu dem Verbot der Verwendung von Asbest in Baumaterialien, das 1993 ausgesprochen wurde. Hier kann also nicht mit abschließender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine asbesthaltigen Materialien verbaut wurden. Asbesthaltige Materialien sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen.

Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nichtzulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind. Von hier erfolgt nur der Hinweis, ein Einfluss in die Bewertung wird nicht vorgenommen.

Energetische Situation: Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

Augenscheinlich handelt es sich um einen in die Jahre gekommenen bzw. augenscheinlich defekten Niedertemperatur-Heizkessel. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass ein Austausch des Heizkessels in näherer Zukunft aufgrund des Alters notwendig sein könnte und es sollten diesbezügliche Rückstellungen gebildet werden.

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 bauzeittypischen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

Hinweis: Die Bundesregierung hat zum Wertermittlungsstichtag die Novellierung des GEGs beschlossen. In der Novellierung haben sich die Anforderungen an Heizungsanlagen deutlich verschärft und es kann unter Umständen in diesem Fall zu deutlich höheren Investitionskosten führen (u.a. auch in nachträgliche Wärmedämmung/neue Fenster/Mindestanteil regenerative Energien), wenn die Heizung nicht zeitnah ausgetauscht werden sollte. Von hier erfolgt nur der Hinweis, eine Bewertung kann wegen des Stichtagsprinzips nicht vorgenommen werden.

Drittverwendungsfähigkeit: Die Eigentumswohnung und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Vermietung an einen Dritten sind nach Instandsetzung keine Einschränkungen erkennbar gewesen.

Beurteilung: Es handelt sich um ein Ensemble unterschiedlicher Gebäude aus unterschiedlichen Bauepochen, die alle in einer jeweils der bauzeittypischen Weise errichtet wurden. Das Teileigentum liegt in einem Wohn- und Geschäftshaus aus den 1990er Jahren in einer ungewöhnlichen Architektursprache. Hier wurde die Dachfläche bis auf das Niveau des Erdgeschosses heruntergezogen, sodass die Optik von den Dachflächen dominiert wird. In Bezug auf heutige Verhältnisse entspricht es nicht mehr den gesuchten gestalterischen Aspekten.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine 3-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung mit zusätzlichem WC sowie einer Terrasse. Die Wohnung ist für eine Familie mit bis zu 2 Kindern bedingt geeignet, für eine Familie mit einem Kind gut geeignet. Alle Räume werden von einem zentralen Flur erschlossen. Bei dem Badezimmer handelt es sich um ein fensterloses innenliegendes Badezimmer.

Die Ausstattung entspricht gemäß dem Inbesitznahmeprotokoll vom 21.02.2022 den bauzeittypischen und zeitgemäßen Anforderungen und trifft den Geschmack der breiten Masse. Es handelt sich überwiegend um Standardmaterialien. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann zum Zustand der Ausstattung zum Wertermittlungsstichtag keine Aussage gemacht werden.

Insgesamt handelt es sich um einen funktionalen Grundrisszuschnitt der Eigentumswohnung in einem ungewöhnlich gestalteten Wohn- und Geschäftshaus, das Teil eines uneinheitlichen Gebäudeensembles ist.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück **1.480 m²**

2.7.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundlage zur Berechnung der GFZ bildet gemäß Angaben des Gutachterausschusses die BauNVO von 1990. Nach den Berechnungen, die den Bauantragsunterlagen beilagen, beträgt die GFZ 1,42 rd. 1,4.

GFZ **1,4**

2.7.3 Wohnfläche

Ein örtliches Flächenaufmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen.

In dem Mietvertrag ist eine Fläche von 81 m² angegeben. Die Wohnflächen werden aus der Mieterliste übernommen, da auf dieser Basis auch die Mietverträge geschlossen wurden.

Ermittlung der Wohnfläche

<u>Eigentumswohnung Nr. 9</u>	<u>81,00 m²</u>
Summe Eigentumswohnung Nr. 9	<u>81,00 m²</u>

Summe Wohnfläche gesamt **81,00 m²**

Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

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

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

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

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

Stärken:

- konnten nicht erkannt werden

Schwächen:

- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- in der Analyse wurde das Umfeld als immissionsbelastete einfache Wohnlage bewertet
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag
- augenscheinlich reines Vermietungsobjekt, keine Eigennutzer - somit geringere Investitionsbereitschaft der Eigentümer
- bisher keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – soweit erkennbar
- zur Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- langfristige sichere Anlage mit geringen Renditeerwartungen, jedoch Spekulation auf ein allgemein steigendes Wertniveau
- Sollte sich die Situation der Eigentümergemeinschaft normalisieren und der Bauteil Hügelsstraße 2 von dem Bauteil Buerer Straße 85 getrennt werden, wäre dies vorteilhaft für die zu bewertende Eigentumswohnung.

Bedrohungen:

- festigende Anzeichen einer beginnenden Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten – Sonderumlagen werden erwartet bei einer schwierigen finanziellen Lage der Eigentümergemeinschaft
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungsstichtag hohes Baupreisniveau

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine schwache Marktgängigkeit erwartet, die sich an risikobereite Käufer richtet.

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.⁷

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)

⁷ § 194 BauGB

- 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.

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

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

Aufgrund der vielen Besonderheiten wie Ausbauzustand, Zustand der allgemeinen baulichen Anlagen und der Situation der Eigentümergemeinschaft wird das Vergleichswertverfahren hier als nicht zielführend angesehen, da keine Daten für die notwendigen Anpassungen vorliegen.

Das Sachwertverfahren ist wegen der fehlenden Marktanpassung nicht zielführend. Aus diesem Grund scheidet das Sachwertverfahren hier als Wertermittlungsverfahren aus.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

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

Dabei wurden Modellparameter festgelegt.

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

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV/21 pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Zum Wertermittlungsstichtag befand sich die Immobilie in einem weitestgehend baulich ursprünglichen Zustand, sodass das Ursprungsbaujahr als Basis für die weitere Berechnung der Nutzungsdauern herangezogen werden kann.

Nutzungsdauern Wohn- und Geschäftshaus

Stichjahr der Wertermittlung	2024
Baujahr	1995
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter der baulichen Anlagen	29 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	51 Jahre

Hinweis

Eine Eigentümergemeinschaft steht unter dem Aspekt der Unauflösbarkeit der Gemeinschaft. Dies bedeutet, dass theoretisch eine endlose Nutzungsdauer anzunehmen ist. Bei der gewählten Nutzungsdauer handelt es sich um eine theoretische und modellabhängige gewählte Gesamtnutzungsdauer.

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	95	44	Gebäude- und Freifläche	802 m ²
	95	45	Gebäude- und Freifläche	678 m ²
Gesamtgröße				1.480 m²

Bodenrichtwert **185 €/m²**

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

Koeffizient Richtwertgrundstück	0,8 =	0,90	
Koeffizient Bewertungsgrundstück	1,4 =	1,19	
Bodenwert (€/m ²)	185 €/m ² x	1,19 /	0,90 =
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet			245 €/m²

Prozentuale Anpassung auf den angepassten Bodenrichtwert in Höhe von - 15% (Lärm)

Korrektur (€/m ²)	-15% von	245 €/m ² =	- 37 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet			208 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	1.480 m ²		
Bodenwertansatz	208 €/m ²		
	208 €/m ² x	1.480 m ² =	307.840 €
Miteigentumsanteil	377 /	10.000stkl	=
Rundung			11.606 €
			394 €
Bodenwert (anteilig)			12.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45899
Ortsteil	Beckhausen ⁸
Bodenrichtwertnummer	1938200
Bodenrichtwert	185 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024

Beschreibende Merkmale

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

⁸ In der Bodenrichtwertkarte ist der Stadtteil mit Beckhausen angegeben. Das Grundstück befindet sich im Randbereich der Stadtteile Beckhausen und Horst, in dem Stadtteil Horst.

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

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

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

Immissionen

Das Grundstück liegt im Einflussbereich von Verkehrslärm und einer Bahntrasse (Kärntener Ring und Straßenbahn bzw. Zugverkehr).

Das Grundstück ist mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >70, <= 74 dB (hohe bis mittlere Belastung) ausgewiesen. Nachts wird an der Stelle noch ein Lärmpegel von >60 db(A) <= 64 dB(A) (mittlere Belastung) ausgewiesen. Hinzu kommen Lärmimmissionen von der Straßenbahn und den nördlich gelegenen Zugtrassen.

Dies ist eine deutliche Überschreitung der in der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) § 2 Immissionsgrenzwerte für reine und allgemeine Wohngebiete von 59 db(A) tags und 49 db(A) nachts. Hier ist ein Abschlag gerechtfertigt.

Um die Lärmbelastung der Wohnung zu berücksichtigen wird der angepasste Bodenwert um 15% gemindert. Hierbei wird auch das vorhandenen Bodenrichtwertniveau berücksichtigt, sodass die nach der Literatur angemessene Minderung von rd. 30%⁹ nicht vollständig angesetzt wird.

3.3 Ertragswertermittlung

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

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Eigentumswohnung Nr. 9	W	81,0 m ²	5,51 €/m ²	446,00 €	6,15 €/m ²	498,15 €
		81,0 m²	ø 5,51 €/m²	446,00 €	ø 6,15 €/m²	498,15 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	498,15 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	498,15 €

⁹ Vgl. Kleiber Digital: [Kleiber digitalTeil IV - ImmoWertV2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einz. Teil 1 Allgemeiner Abschnitt 2 Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen§ 5 ImmoWertV Weitere Grundstücksmerkmale8 Lärm8.2 Verkehrslärm (Straßen und Schienen) 8.2.3 Wertminderung] abgerufen am 26.06.2024

marktüblicher jährlicher Rohertrag 498,15 € x 12

rd. 5.978 €

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

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

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

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

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

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

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

Tatsächliche Mieten

Gemäß Angabe des Zwangsverwalters beträgt die Netto-Kaltmiete 446 € und ist seit Vertragsbeginn, dem 01.12.2017, unverändert. Ferner handelt es sich um einen Standardmietvertrag und die Nebenkosten betragen 190 €.

Tatsächliche Miete (Nettokaltmiete) **5,51 €/m²**

Im Kaufvertrag vom 09.01.2020 wurde vom damaligen Käufer eine Mietgarantie in Höhe von 486 € abgegeben. Diese ist jedoch nur schuldrechtlicher Natur und auf 4 Jahre befristet. Die Mietgarantie bleibt wegen Geringfügigkeit und nicht dinglicher Sicherung unberücksichtigt.

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

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

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

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

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

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

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

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

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

Gruppe V Baujahresklasse 1982 bis 1995 Wohnungsgröße C >60 m² bis 90 m²

Spanne / Mittelwert 5,88 €/m² - 6,85 €/m² / 6,35 €/m²

Basiswert Mittelwert	6,35 €/m ²
6.1 Gebäudezustand innen und außen weitgehend erneuerungsbedürftig	- 0,31 €/m ²
<u>6.2 Aufzug vorhanden</u>	0,11 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete	6,15 €/m²

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann die marktübliche Miete nicht objektiv bestimmt werden und beruht teilweise auf Annahmen.

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 42 m² bis 90 m² und die Mietspanne beträgt nach Eliminierung der Ausreißer von 7,08 €/m² bis 7,66 €/m² im Mittel 7,39 €/m².

Bei den Mietangeboten fällt auf, dass eine Vielzahl der Wohnungen in einem besseren Zustand und in einer zentrumsnäheren Lage sind. In Gelsenkirchen werden die Wohnungen häufig für eine Vermietung aufgearbeitet, um diese auf dem Mietmarkt platzieren zu können. Des Weiteren liegen die Angebotsmieten und die Mieten des Mietspiegels im Vergleich zu anderen Großstädten dicht beieinander.

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

Mittlere Angebotsmiete **7,39 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Diese liegt 10% über der vereinbarten Miete und könnte im Rahmen einer Mieterhöhung auch durchgesetzt werden.

Ansatz Wohnungsmieten Wohnung Nr. 9 (auf 0,05 €/m² gerundet) **6,15 €/m²**

Hinweis

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

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag **5.978 €**

abzüglich Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung

Wohnflächen

81 m² x 13,80 €/m² = 1.118 €

Verwaltung

Wohnflächen

1 WE x 420 €/WE = 420 €

Mietausfallwagnis

Wohnflächen

2,00% von 5.978 € = 120 €

Summe der Bewirtschaftungskosten **- 1.658 €**
entspricht ca. 28% des jährlichen Rohertrages

jährlicher Reinertrag	4.320 €
------------------------------	----------------

abzgl. Bodenwertverzinsung		=	- 540 €
4,50% von	12.000 €		
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen			3.780 €

Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von
51 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,50%

= 19,87

Ertrag der baulichen Anlagen	3.780 € x 19,87	=	75.109 €
------------------------------	-----------------	---	----------

Bodenwert (anteilig)	12.000 €
Zwischensumme	87.109 €
Rundung	- 109 €
vorläufiger Ertragswert	87.000 €

Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV	0 €
Abschlag	0,00% von
87.000 €	=
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	87.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Bodenwertverzinsungsbetrag

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 51 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer

51 Jahre

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2023 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht ¹⁰:

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

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Liegenschaftszins (2,85% 2023) deutlich gestiegen. Unter Beobachtung der tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt angesetzt:

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

Allgemein

Marktdimension: Unklare Tendenzen. Bedingt durch die politischen Ereignisse und den Änderungen auf dem Finanzmarkt ist der Markt unet stabil geworden. Die Unsicherheiten sind deutlich gestiegen. Insbesondere ertragsorientierte Objekte haben eine schwächere Nachfrage.	↑
Lage: Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins.	↑
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist kleiner als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↑
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist geringfügig niedriger als die geschätzte Objektmiete.	↑

¹⁰ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 64

Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist deutlich geringer als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↑
--	---

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als immissionsbelastete einfache Wohnlage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um einen funktionalen Grundrisszuschnitt der Eigentumswohnung in einem ungewöhnlich gestalteten Wohn- und Geschäftshaus, das Teil eines uneinheitlichen Gebäudeensembles ist.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand des Gemeinschaftseigentums erkennbar gewesen. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann zu dem Zustand der Eigentumswohnung keine abschließende Aussage gemacht werden. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine schwache Marktgängigkeit erwartet, die sich an risikobereite Käufer richtet.	↑

Sonstiges

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

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 4,5% und einer Restnutzungsdauer von $n = 51$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	4,5%
---	------

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

Zusätzliche Marktanpassung

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

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) nicht berücksichtigt sind. Insofern ist dieser

Wert zum direkten Preisvergleich mit anderen Verfahrensergebnissen oder sonstigen verfügbaren Marktindikatoren geeignet.

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	87.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	14,55
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.074 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus Kaufverträgen folgende Vergleichszahlen abgeleitet:

Für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf hat der Gutachterausschuss einen Wert von 1.290 €/m² für die Baualtersklasse von 1950 - 1974 ausgewiesen.¹¹ Der überwiegende Anteil der Kaufpreise lag hierbei zwischen 50.000 € und bis 100.000 €.

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses Gelsenkirchen hat einen Wert von 1.420 €/m² bzw. 115.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen. Die deutliche Abweichung ist unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale plausibel.

Für eine Eigentumswohnung (Bestand) wurde in dem Preisspiegel IVD 2024 für die Stadt Gelsenkirchen für einen mittleren Wohnwert ein Preis von 2.450 €/m², für einen guten Wohnwert 3.000 €/m², sehr guten Wohnwert 3.450 €/m² und einen Spitzenwert 4.100 €/m² angegeben.

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Altmerkmale und Schäden (Gemeinschaft)	- 2.750 €
Altmerkmale und Schäden (Wohnung Nr. 9)	- 2.500 €
Sonderumlage	- 17.400 €
Risiko Eigentümergemeinschaft	- 17.400 €
überdurchschnittliche Risiken der Wohnung Nr. 9	- 8.700 €
<u>fehlende Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 9</u>	<u>- 4.350 €</u>
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 53.100 €

Altmerkmale und Schäden

¹¹ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 62

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

Gemeinschaftseigentum

- Austausch des Heizkessels
- Instandsetzung der Pflasterung im Bereich der Kellertreppe
- insgesamt stehen die Schönheitsreparaturen an
- mittelfristig Neuanstrich des Wärmedämmverbundsystems
- Instandsetzung der Rollläden
- Instandhaltungsstau im Bereich der Dachflächenfenster / RWA *
- Rissbildung im Treppenhaus *
- Sparren und Streichsparren verfault, da nicht ausreichend geschützt *
- Undichtigkeiten im Bereich der Hebeanlage *

Eigentumswohnung Nr. 9

- Microbiologische Belastungen (mögliche Schimmelbildung) und deutliche Spuren von Feuchtigkeit im Bereich der Wände, die an den Bauteil Buerer Straße 85 grenzen. Bereits bei der Ortsbesichtigung 2016 zu dem Gutachten aus dem Jahr 2017 und in dem Inbesitznahmeprotokoll waren in diesen Bereichen Schäden von Feuchtigkeitseinwirkungen erkennbar.

Einige von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in der gewählten Restnutzungsdauer berücksichtigt und als baujahrestypisch zu beurteilen. Darüber hinaus werden nun nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über das Übliche hinausgehen.

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.

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

Ansatz anteilig am Gemeinschaftseigentum (Abschlag): - 2.750 € Ansatz Eigentumswohnung Nr. 9 (Abschlag): - 2.500 € Sonderumlage

Nach Auskunft des Verwalters sind die zur Abwendung der Zahlungsunfähigkeit erforderlichen Sonderumlagen von der Schuldnerin nicht gezahlt worden. Es ist davon auszugehen, dass zur Abwendung der Zahlungsunfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft weitere Sonderumlagen in erheblicher Höhe zu leisten sind. Da sich diese Höhe bis zum Versteigerungstermin noch ändern kann, wird auf Basis der hier vorliegenden Daten ein weiterer Risikoabschlag vorgenommen, um den zu befürchtenden Sonderumlagen nach dem Versteigerungstermin Rechnung zu tragen.

Ansatz (Abschlag): 20% von 87.000 € - 17.400 €

Risiko Eigentümergeinschaft

Die ungeordnete und teils zerstrittene Eigentümergeinschaft beinhaltet ein besonderes Risiko, das bisher noch nicht berücksichtigt wurde. Dies nicht nur in finanzieller Hinsicht, sondern auch, dass das Hausgeld möglicherweise nicht gezahlt wird und über den juristischen Weg eingefordert werden könnte, und dass notwendige Investitionen wegen der fehlenden Zustimmung nicht durchgeführt werden können. Des Weiteren ist die Flächenangabe mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Empirische Daten für einen vergleichbaren Risikoabschlag liegen nicht vor und der Abschlag muss sachverständig geschätzt werden.

Des Weiteren besteht das Risiko von weiteren Sonderumlagen, um die Zahlungsunfähigkeit der Eigentümergeinschaft abzuwenden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die gewerblichen Einheiten und ein Teil der Wohnung leerstehen und Zwangsverwaltet werden. Aus diesen Einheiten sind keine Einzahlungen der Sonderumlagen zu erwarten.

Ansatz (Abschlag): 20% von 87.000 € **- 17.400 €**

Überdurchschnittliche Risiken der Wohnung Nr. 9

Wie in dem Gutachten an mehreren Stellen beschrieben ist die Eigentumswohnung in den Punkten
 - bedingt durch überdurchschnittliche Feuchtigkeit im Übergangsbereich zu dem Bauteil Buerer Straße 85 -
 überdurchschnittlicher Anteil an Hausgeld, der die Mieterträge aufzerrt und drückend auf die Rendite wirkt
 überdurchschnittlich risikobehaftet, sodass es als marktgerecht angesehen wird, einen weiteren
 Risikoabschlag in Höhe von 10% anzusetzen.

Ansatz (Abschlag): 10% von 87.000 € **- 8.700 €**

Fehlende Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 9

Die Eigentumswohnung konnte nicht besichtigt werden. Hierfür erfolgt ein Risikoabschlag. Dieses wegen
 evtl. nicht erkannter Schäden und Instandhaltungsrückstände sowie evtl. nicht fertiggestellter
 Ausbaurbeiten. Unter Berücksichtigung der bisher vorgenommenen Risikoabschläge, und weil die
 Eigentumswohnung zu einem früheren Zeitpunkt besichtigt werden konnte sowie auf Basis des
 Inbesitznahmeprotokolls erscheint ein moderater Abschlag in Höhe von 5% des vorläufigen
 marktangepassten Ertragswertes als angemessen und erforderlich.

Ansatz (Abschlag): 5% von 87.000 € **- 4.350 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

In diesem Fall wird auch eine Vermietung als nachhaltige Nutzung der Eigentumswohnung angesehen,
 weshalb hier der Verkehrswert aus dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert abgeleitet wird.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	87.000 €	<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>	
		(§8 ImmoWertV) -	53.100 €
Ertragswert			33.900 €
Rundung			100 €
Ermittelter Verkehrswert			34.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)				420 €/m ²
Bodenwertanteil	35% jährlicher Rohertrag	5.978 € jährlicher Reinertrag	4.320 €	
Rohertragsfaktor				5,69
Anfangsrendite				4,80%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum das Sondereigentum Nr. 9 Wohnung und Terrasse im 2. OG links nebst Kellerraum des mit einem Gebäudeensemble bebauten Grundstücks Buerer Straße 85,87,87A, Hügelstraße 2 in 45899 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT zum Stichtag 18.03.2024 gerundet **34.000 €**

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Buer , Blatt 28995/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Bewilligungsurkunde vom 09.01.2020 eingeholt.

lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 4

gelöscht

lfd. Nr. 5

Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung für eine natürliche Person geboren am 31.05.1967.

Bezug Bewilligung vom 09.01.2020 (UR-Nr. 42/2020). Die Abtretung oder Verpfändung des vorgemerkten Anspruchs ist ausgeschlossen. Eingetragen am 31.01.2020

Die Eintragung wurde im Zuge des letzten Verkaufs an die jetzige Eigentümerin eingetragen. Ob die in dem Vertrag unter V (3) beschriebenen Bedingungen erfüllt sind, kann von hier nicht geklärt werden. In dem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Auflassungsvormerkung gelöscht werden kann, da der Eigentumsübergang bereits erfolgt ist.

Nachfolgend wird für das Gericht ein Ersatzwert festgelegt, um die Eintragungen möglicherweise löschen zu lassen.

Belastung **- 500 €**

lfd. Nr. 6

gelöscht

lfd. Nr. 7

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 5L 6/23)

lfd. Nr. 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 5 K 068/23)

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

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

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Eigentumswohnung ist vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Das Mietverhältnis besteht seit 01.12.2017 und die Netto-Kaltniete beträgt 446 € monatlich.
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 27.02.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
Es wird jedoch der Hinweis gegeben, dass zu einer geplanten und beantragten Nutzungsänderung von Räumen (Ladenlokal in Wohnungen Buerer Straße 85 AZ 2250-19-03 und Ladenlokal in 4 Wohnungen Hügelstraße 2 AZ 2251-19-03) teilweise geforderte Nachweise und die Baubeginnanzeige fehlen. Diese sind offensichtlich nicht umgesetzt worden.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Hügelstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 07.02.2024 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 29.01.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Allerdings gibt es Hinweise auf eine ehemalige gewerbliche Nutzung (Autovermietung). Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.
Hinweis aus dem Gutachten 2023:
Aus der Bauakte geht eine langjährige gewerbliche Nutzung des Grundstücks hervor. Teilweise wurde auf dem Grundstück auch eine Betriebstankstelle betrieben. Eine wertmäßige Beurteilung erfolgt nicht, da hierfür Bodenuntersuchungen erforderlich wären, die nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fallen. Es erfolgt nur ein Hinweis.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 19.09.2016 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.
8. Verwalter
Günter Keller, Immobilienverwaltung

53819 Neunkirchen-S., Dahlerhoferstraße 55

Tel.: 02247 300250, Fax: 03222 3756150

Auf eine Anfrage an den WEG-Verwalter wurde mit E-Mail vom 26.01.2024 reagiert, die in dem Schreiben gestellten Fragen jedoch nicht beantwortet. Es wird auf die letzten Protokolle der außerordentlichen Eigentümerversammlungen vom 23.02.2023 und vom 07.12.2023 verwiesen. Nach dem Protokoll vom 23.02.2023 wird erklärt, dass die Eigentümergemeinschaft zahlungsunfähig sei und eine Sonderumlage von 50.000 € erforderlich ist. Hierbei handelt es sich um eine Sonderumlage für die Deckung der laufenden Kosten und nicht um mögliche notwendige Reparaturen oder Instandsetzungen oder erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen. In dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.12.2023 werden der Wirtschaftsplan und eine Zuführung in die Instandhaltungsrücklage von 5.000 € beschlossen. Konkrete Maßnahmen werden in dem Protokoll nicht beschrieben und beschlossen, stehen jedoch kurz- und mittelfristig an. Unter anderem der Austausch der Gaszentralheizung, die gemäß Erkenntnissen aus früheren Besichtigungen unzuverlässig ist. Es ist mit weiteren Sonderumlagen zu rechnen. Aus früheren Protokollen ist bekannt, dass die Änderung der Teilungserklärung aus dem Jahr 2013 bis heute nicht vollzogen worden ist, weil noch eine Zustimmung fehlt.

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

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

Marl, den 09.07.2024

5 ANLAGEN
