

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

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

**Veit Tettenborn**

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

**Sachverständigenbüro Tettenborn**

## Verkehrswertgutachten

Nr. MEL-0523-MEA

für die Sondereigentume **Wohnung Nr. 2** (1. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum)  
und **Wohnung Nr. 3** (1. Obergeschoss links nebst Kellerraum)

**Hermannstraße 53**, 45891 Gelsenkirchen

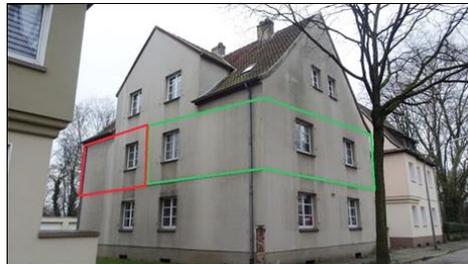
im Auftrag des Amtsgerichts Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 070/22**

zum Stichtag 23.01.2023

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



Wohnung Nr. 2



Wohnung Nr. 3

**Ermittelter Gesamtverkehrswert**

**82.000 €**

**Einzelverkehrswerte:**

Verkehrswertanteil Wohnung Nr. 2

41.000 €

Verkehrswertanteil Wohnung Nr. 3

41.000 €

Marl, den 31.05.2023

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>AUF EINEN BLICK</b>	<b>3</b>
<b>1 ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
<b>2 BESTANDSANALYSE</b>	<b>8</b>
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Hermannstraße	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Flächen- und Massenangaben	23
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	25
<b>3 WERTERMITTLUNG</b>	<b>26</b>
3.1 Bewertungsmodell	27
3.2 Bodenwertermittlung	29
3.3 Ertragswertermittlung	31
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	39
<b>4 VERKEHRSWERT</b>	<b>40</b>
4.1 Verfahrenswahl	40
<b>AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES</b>	<b>41</b>
<b>BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS</b>	<b>42</b>
<b>5 ANLAGEN</b>	<b>43</b>
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Wohnflächenberechnung	
5.7. Auszug Teilungserklärung   Änderungen Teilungserklärung	
5.8. Aufstellung über Sanierungsmaßnahmen	
5.9. Gestaltungssatzung	
5.10. Fotos der Ortsbesichtigung	

## AUF EINEN BLICK

---

<b>Bewertungsobjekt</b>	Sondereigentume Wohnung Nr. 2 und Nr. 3 im 1. Obergeschoss	
<b>Ortstermin</b>		23.01.2023
<b>Wertermittlungsstichtag</b>		23.01.2023
<b>Objektadresse</b>	Hermannstraße 53 45891 Gelsenkirchen	
<b>Gemarkung</b>	Buer	
<b>Flur/Flurstück</b>	70 / 996	
<b>Objektinformationen</b>	Baujahr	1910
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1963
	wesentliche Umbauten	1923, 1985
	Alter	113 Jahre
	fiktives Alter	60 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	20 Jahre
<b>Flächen</b>	Grundstücksgröße	534 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche Gebäude	165 m <sup>2</sup>
	Geschossfläche (GFZ)	495 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche	662 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	114 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwerte</b>	Bodenrichtwert	185 €/m <sup>2</sup>
	angepasster Bodenwert	195 €/m <sup>2</sup>
	Bodenwert (absolut)	104.000 €
	Bodenwert (anteilig)	32.000 €
<b>gewähltes Verfahren</b>	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	111.000 €
<b>Wertbestimmendes Verfahren</b>	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 14,31)	111.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 29.332 €
	Rundung	332 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 10,57)	82.000 €
<b>Ermittelter Gesamtverkehrswert</b>		<b>82.000 €</b>
	<b>Einzelverkehrswerte:</b>	
	Verkehrswertanteil Wohnung Nr. 2	41.000 €
	Verkehrswertanteil Wohnung Nr. 3	41.000 €

# 1 ALLGEMEINE ANGABEN

---

Auftraggeber: Herr Wobbe  
 Amtsgericht Gelsenkirchen  
 Bochumer Straße 79  
 45886 Gelsenkirchen

Aktenzeichen: 005 K 070/22  
 Auftrag vom: 17.11.2022

Auftrag: Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 3.100,81/10.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Hermannstraße 53, 45891 Gelsenkirchen, verbunden mit den Sondereigentumen an der Wohnung Nr. 2 (1. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum) und Wohnung Nr. 3 (1. Obergeschoss links nebst Kellerraum)  
 Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.

Objekt: Eigentumswohnungen Nr. 2 (1. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum) und Wohnung Nr. 3 (1. Obergeschoss links nebst Kellerraum)  
 Hermannstraße 53  
 45891 Gelsenkirchen

Grundbuch: Amtsgericht Gelsenkirchen  
 Grundbuch von Buer  
 Blatt Nr. 26231, 26232

Kataster: Gemarkung Buer  
 Flur 70  
 Flurstück 996

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

Ortstermin: Der Ortstermin hat stattgefunden am: 23.01.2023  
 Teilnehmer:  
 - der Sachverständige Tettenborn  
 Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Bei dem Ortstermin wurde der Zugang zum Treppenhaus und zu Teilen des Kellers von einem Mitbewohner des Hauses ermöglicht.  
 Gemäß Angabe einer Mitbewohnerin des Hauses seien die Wohnungen ungenutzt. Die nachfolgenden Beschreibungen beschränken sich somit auf die besichtigten Bauteile.  
 Das Gericht wurde von hier informiert und räumte dem Eigentümer eine Frist ein, sich mit dem Sachverständigen in Verbindung zu setzen, um einen neuen Ortstermin zu vereinbaren. Dieser Aufforderung ist der Eigentümer nicht nachgekommen. Nach Absprache mit dem Gericht erfolgt nun die Bewertung nach äußerem Augenschein.  
 Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 23.01.2023  
 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 17.11.2022
- Grundbuchauszug Blatt 2631 vom 16.11.2022
- Grundbuchauszug Blatt 2632 vom 16.11.2022

#### **eingeholte Unterlagen**

- Teilungserklärung vom 24.04.2006
- Änderung zu der Teilungserklärung vom 17.11.2014
- Änderung zu der Teilungserklärung vom 10.03.2015
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.12.2022
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 16.12.2022
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 21.12.2022
- Auskunft zu den Baulasten vom 06.12.2022
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 31.01.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 12.12.2022
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 07.12.2022
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 13.12.2022
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 25.05.2023

- Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts am 07.03.2023
- Ausbau des Dachgeschosses  
Baugenehmigung vom 21.07.1923  
Gebrauchsabnahme vom 21.02.1925
  - Umbau und Modernisierung  
Baugenehmigung vom 28.02.1985  
Schlussabnahme vom 06.12.1985
  - Zusammenlegung Wohnungen und Neubau Garagen  
Baugenehmigung vom 13.06.2005
  - Abgeschlossenheit  
Bescheinigung vom 11.04.2006

#### **zur Verfügung gestellte Unterlagen**

- keine

#### **Hinweis zu den Unterlagen**

Der Eigentümer hat keine Objektunterlagen und Objektinformationen zur Verfügung gestellt. Daher wurden diese von hier beschafft, bzw. aus der Teilungserklärung entnommen.

#### **Hinweis zu dem Aufbau des Gutachtens**

Hier zu bewerten sind 2 Eigentumswohnungen, die sich in dem Mehrfamilienhaus Hermannstraße 53 befinden.

Beide Wohnungseigentume sind Bestandteil einer Eigentümergemeinschaft bestehend aus den Wohnhaus Hermannstraße 53, das in 4 Wohnungseigentume sowie 3 Garagen aufgeteilt wurde. Insgesamt ergibt sich für die beiden Eigentumswohnungen ein 3.100,81/10000stel Miteigentumsanteil. Die Eigentumswohnungen, die formal gesehen eigenständig sind, und getrennt voneinander verkauft werden könnten, werden zunächst zusammen bewertet und am Ende des Gutachtens erfolgt eine Aufteilung in Einzelverkehrswerte.

## Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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 Schadensaufflistung 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.

## Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- 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 Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

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

**Verwendung des Gutachtens**

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

**Umfang des Gutachtens**

Dieses Gutachten umfasst 99 Seiten, inklusive 10 Anlagen und 17 Fotos und wurde in 4-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

## 2 BESTANDSANALYSE

---

### 2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	<p>Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p> <p>In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.</p> <p>Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 5,7%; NRW: 7,2%; Stadt Gelsenkirchen: 14,9% (1/2023)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2022 = (78,6) (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007) <sup>2</sup>
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Gelsenkirchen:	<p>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist von dem Jahr 2017 von 260.305 auf 260.126 (31.12.2022) zurückgegangen. Dies entspricht einer geringen Veränderung von -0,07%. (Zahlen für 2023 sind noch nicht veröffentlicht.). Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18- bis 25-jährige) und die Familiengründer (25- bis 44-jährige) werden im Verhältnis zu dem Landeschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p>

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

**Immobilienmarkt:**

Seit 03/2020 prägte die Corona-Krise und seit 02/2022 prägt der Ukraine-Krieg das soziale und wirtschaftliche Leben. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten im Bereich erhöhter Inflationsraten und einer Rohstoffknappheit. Diese Faktoren führten zu einer weiter steigenden Nachfrage nach Sachwerten, also auch nach Immobilienprodukten, was wiederum steigende Immobilienpreise zur Folge hatte.

Da die bevorzugten Standorte schon von einem hohen Preisniveau geprägt sind, verstärkt sich auch die Nachfrage in Nebenstandorten wie in kleineren Städten, und es drängen immer mehr Privatinvestoren auf den Markt. Der Bulwiengesa-Immobilienindex 2022 stieg um 4,4% (Vorjahr 4,6%). Hierbei stieg das Segment der Wohnimmobilien gegenüber den Vorjahren immer noch. In erster Linie stiegen die Mieten, die Kaufpreise gaben leicht nach. Die Differenz zwischen Immobilienindex und Inflation wird deutlich negativ. 1a Handelsimmobilien hingegen sind seit nun mehr 5 Jahren rückläufig.

Die Gutachterausschüsse berichten für das Geschäftsjahr 2022 in vorläufigen Veröffentlichungen überwiegend ebenfalls von steigenden Preisen. Hierbei konnte beobachtet werden, dass zum Jahresende 2022 die Anzahl der Kaufverträge deutlich zurückgegangen ist. Die steigenden Preise im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser können noch auf den Vertragsabschlüssen unter Bedingungen vor dem Ukraine-Krieg herrühren.

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

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

Der Immobilienmarkt hat spürbar an Dynamik verloren, ist aber noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die sich jedoch nicht mehr durchsetzen lassen.

Auch im Geschäftsjahr 2022 gab es eine gute Nachfrage nach Immobilienprodukten, wobei das Angebot zugenommen hat. Ausgewertete Marktberichte sind jedoch zum Wertermittlungstichtag noch nicht veröffentlicht.

## 2.2 Mikrolage Hermannstraße

Stadtteil Erle:	<p>Gelsenkirchen-Erle liegt nördlich des Rhein-Herne-Kanals und der Em-scher. Der Stadtteil gliedert sich in Erle, Berger Feld und Middelich und ge-hört zu dem Stadtbezirk Gelsenkirchen-Ost.</p> <p>Erle mit rd. 25.300<sup>3</sup> Einwohnern liegt zentral im Stadtgebiet von Gelsenkir-chen und ist demnach nur von anderen Gelsenkirchener Stadtteilen umge-ben. Die Haupteinkaufsstraße ist die Cranger Straße. Die überregional be-kannte Veltins Arena befindet sich am westlichen Rand von Erle.</p>										
Zentralität:	Am südöstlichen Rande des Ortsteils Erle.										
Erreichbarkeit:	<p>Hermannstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Park-möglichkeiten am Straßenrand und Parkbuchten, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie vereinzelt Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td> <td>ca. 0,4 km (B226)</td> </tr> <tr> <td>- Autobahn</td> <td>ca. 3,5 km (A42)</td> </tr> <tr> <td>- Bus</td> <td>fußläufig erreichbar</td> </tr> <tr> <td>- Straßenbahn</td> <td>ca. 0,4 km</td> </tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td> <td>ca. 6 km (Gelsenkirchen HBF)</td> </tr> </table> <p>Das Grundstück liegt direkt an der Hermannstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine Anliegerstraße als Einbahnstraße mit Tempolimit 30 ohne nen-nenswerten Fremdverkehr.</p> <p><b>Insgesamt normale innerstädtische/ortstypische Erreichbarkeit des Standortes.</b></p>	- Bundesstraße	ca. 0,4 km (B226)	- Autobahn	ca. 3,5 km (A42)	- Bus	fußläufig erreichbar	- Straßenbahn	ca. 0,4 km	- Bahnanschluss	ca. 6 km (Gelsenkirchen HBF)
- Bundesstraße	ca. 0,4 km (B226)										
- Autobahn	ca. 3,5 km (A42)										
- Bus	fußläufig erreichbar										
- Straßenbahn	ca. 0,4 km										
- Bahnanschluss	ca. 6 km (Gelsenkirchen HBF)										
Umfeld:	Umgebung mit überwiegend offener I- und II-geschossiger Wohnbebauung mit überwiegend ausgebautem Dachgeschoss als kleinere Mehrfamilien-häuser oder Einfamilienhäuser. Straßenbild prägend sind Wohnhäuser aus vor 1945. Gebäude in konventioneller Bauart mit Satteldächern, Putzfassa-den; überwiegend gepflegter Zustand. Es ist ausschließlich eine Wohnvier-telprägung.										
Infrastruktureinrichtungen:	Die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungs-möglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrich-tungen sind jeweils in den Stadtzentren von Gelsenkirchen bzw. Gelsenkir-chen-Buer in ca. 6 km und im Bereich der Zufahrtsstraßen ins Stadtzentrum (Cranger Str. und Willy-Brand-Allee) zu erreichen.										
Bodenrichtwertniveau <sup>4</sup> :	<p>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V<sup>5</sup></p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>310 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>215 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>180 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>(rd. 15% über den Werten von 2021; Werte 2023 unverändert)</p> <table> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>185 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	gute Lage:	310 €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage:	215 €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage:	180 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert hier	185 €/m <sup>2</sup>		
gute Lage:	310 €/m <sup>2</sup>										
mittlere Lage:	215 €/m <sup>2</sup>										
mäßige Lage:	180 €/m <sup>2</sup>										
Bodenrichtwert hier	185 €/m <sup>2</sup>										
<b>Beurteilung</b>	Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere immissionsbelastete Wohnlage bewertet.										

<sup>3</sup> zum 31.03.2023, aktualisiert am 24.05.2023

<sup>4</sup> Die gebietstypischen Bodenrichtwerte [2023 waren zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht, sodass hier die gebietsty-pischen Bodenrichtwerte 2022 angeführt werden

<sup>5</sup> Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 34

## 2.3 Grundstück

Flurstück:	996
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit 1 Mehrfamilienhaus und einer Gargenzeile bebaut und nach dem WEG in 4 Eigentumswohnungen und 3 Teileigentume (Garagen) aufgeteilt worden.
Größe:	534 m <sup>2</sup> Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	rechteckig geschnittenes Grundstück; die nördliche Grundstücksgrenze folgt dem Straßenverlauf Breite Straßenfront ca. 17,5 m, Tiefe ca. 31m
Grundstücksausrichtung:	zur Nordseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Südseite ausgerichtet
Bewuchs:	Die Freiflächen sind zweigeteilt. Zum einen werden Sie als Gartenflächen augenscheinlich von der Erdgeschosswohnung und zum anderen als Zufahrt zu den Garagen genutzt. Die Zufahrtsflächen zu den Garagen sind mit Rasengittersteinen befestigt und haben keinen Freizeitwert. Die Gartenfläche konnte nicht betreten werden. Für die Zufahrt wurden Sondernutzungsrechte für die Eigentümer der Teileigentume an den Garagen eingeräumt. An der Gartenfläche bestehen gemäß der Änderung zu der Teilungserklärung gemeinschaftliche Nutzungsrechte. Nach Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung werden diese Flächen jedoch ausschließlich von der Erdgeschosswohnung in Anspruch genommen. Wegen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten kann hier keine abschließende Beurteilung erfolgen.
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich – zu den Eigentumswohnungen gehören keine Garagen bzw. Stellplätze
Störeinflüsse:	In ca. 20 m Luftlinie verläuft die Willy-Brand-Allee, eine stark befahrene 4-spurige Straße zur B226 – hierdurch kommt es zu Lärmimmissionen, bei der Ortsbesichtigung waren deutliche Geräusche bemerkbar. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück überwiegend mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >60, <= 65 dB ausgewiesen <sup>6</sup> . Insbesondere der Gartenbereich ist betroffen.

<sup>6</sup> Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 25.05.2023

<b>Bergbauliche Einwirkungen:</b>	<p>Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 16.12.2022 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit:</p> <p>Das zu bewertende Grundstück liegt über</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Graf Bismarck III / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen</li> <li>- einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld</li> </ul> <p>und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.</p> <p>Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Emscher-Mulde-Süd-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen.</p> <p>Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.</p>
<b>Altlasten:</b>	<p>Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 12.12.2022 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.</p>
<b>Schutzgebiete<sup>7</sup>:</b>	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.</p>
<b>Starkregen:</b>	<p>Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das im Regionalen Flächennutzungsplan als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist. In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Mehrfamilienhauses mit einer Wasserstandshöhe von 0,1 bis 0,5 m (geringste gekennzeichnete Stufe bei einem extremen Ereignis) gekennzeichnet<sup>8</sup>.</p> <p>Von hier erfolgt nur der Hinweis.</p>
<b>Baugrund:</b>	<p>Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.</p>
<b>Beurteilung</b>	<p>Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.</p>

<sup>7</sup> Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB\\_012/index.html?lang=de#/](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_012/index.html?lang=de#/)]; abgerufen am 25.05.2023

<sup>8</sup> Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 25.05.2023

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 13.12.2022.nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.</p>
Besonderes Städtebaurecht:	<p>Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 13.12.2022 liegt das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen:</p> <p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen für Siedlung Graf Bismarck / Auguststraße vom 05.05.1977. Die Satzung regelt die Gestaltung der Gebäude, die nicht wesentlich verändert werden darf. Zudem ist ein Abriss und Neubau nur in der gleichen Gestaltung zulässig. Die Gestaltungssatzung sowie die Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs ist in der Anlage beigefügt. Das Mehrfamilienhaus, in dem die Eigentumswohnungen liegen, ist in der Anlage 2 nicht aufgeführt, dennoch strahlen die aufgeführten Gebäude und die Tatsache, dass das Mehrfamilienhaus in dem Anwendungsbereich liegt, eine Schutzwirkung aus und eine freie Gestaltungsmöglichkeit ist nicht gegeben.</p>
Informelle Planungen:	<p>Laut Auskunft beim örtlichen Stadtplanungsamt bestehen für das zu bewertende Grundstück bzw. den Einwirkungsbereich seiner Umgebung keine informellen Planabsichten (z. B. städtebauliche Konzepte) oder sonstige planerischen Umstände.</p>

### Erschließung

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

### Entwicklungszustand

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

### Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	<p>Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 21.12.2022 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.</p>
Straßenbaubeiträge:	<p>Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.</p>

**Bauordnungsrechtlich**

**Baugenehmigungen:** Am 07.03.2023 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt. Die ursprüngliche Baugenehmigung lag den Unterlagen nicht bei.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Ausbau des Dachgeschosses		
Baugenehmigung Bauschein Nr.		vom 21.07.1923
Gebrauchsabnahme		vom 21.02.1925
Umbau und Modernisierung		
Baugenehmigung AZ 3714-84		vom 28.02.1985
Schlussabnahme		vom 06.12.1985
Zusammenlegung von Wohnungen und Neubau Garagen		
Baugenehmigung AZ 01004-05-04		vom 13.06.2005
Abgeschlossenheit		
Bescheinigung		vom 11.04.2006

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

**Hinweis:** Zu bewerten sind zwei Eigentumswohnungen. 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. Falls im inneren Umbaumaßnahmen vorgenommen wurden, liegen hierzu keine Informationen vor.

**Baulasten:** Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 06.12.2022 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

**Behördliche Beanstandungen:** Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 31.01.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.  
Hinweise auf behördliche Beanstandungen können aufgrund der nicht zugelassen Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden.

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

**Baunebenrechtlich**

**Denkmalschutz:** Nach einer telefonischen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.05.2023 ist das Gebäude Hermannstraße 53 nicht in der Denkmalliste eingetragen. Es wird an dieser Stelle jedoch nochmals auf die Gestaltungssatzung und die damit verbundenen Auflagen für das Gebäude hingewiesen.

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

## 2.5 Privat-rechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuch Blatt 26231

**Grundbuch**                      Amtsgericht                      Gelsenkirchen  
    Grundbuch von                      Buer  
    Blatt Nr.                              26231  
    letzte Änderung                      vom 30.06.2022, Ausdruck vom 16.11.2022

Bestandsverzeichnis:              Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte  
    1.549,47/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	70	996	Gebäude- und Freifläche	534 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 (1. Obergeschoss rechts) bezeichneten Wohnungseigentum nebst Keller-raum Nr. 2. Es sind Sondernutzungsrechte begründet.

Hinweis:                              In der Wertermittlung wird zusammenfassend ein Wertanteil von 3100,81/10000stel gerechnet. Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Aufteilung in die Einzelverkehrswerte.

Dienstbarkeiten als Rechte  
 im Bestandsverzeichnis:              keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer:              **lfd. Nr. 5:**  
    Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.  
    Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und  
 Beschränkungen:                      **lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 5**  
    gelöscht  
  
    **lfd. Nr. 6**  
    Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
    (Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 070/22)

## 2.5.2 Grundbuch Blatt 26232

**Grundbuch**                      Amtsgericht                      Gelsenkirchen  
 Grundbuch von                      Buer  
 Blatt Nr.                              26232  
 letzte Änderung                      vom 30.06.2022, Ausdruck vom 16.11.2022

Bestandsverzeichnis:              Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte  
 1.551,34/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	70	996	Gebäude- und Freifläche	534 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 3 (1. Obergeschoss links) bezeichneten Wohnungseigentum nebst Keller-raum Nr. 3. Es sind Sondernutzungsrechte begründet.

Hinweis:                              In der Wertermittlung wird zusammenfassend ein Wertanteil von 3100,81/10000stelstel gerechnet. Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Auf-teilung in die Einzelverkehrswerte.

Dienstbarkeiten als Rechte  
im Bestandsverzeichnis:              keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer:              **lfd. Nr. 4:**  
 Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.  
 Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und  
Beschränkungen:                      **lfd. Nr. 1 und lfd. 2**  
 gelöscht  
  
**lfd. Nr. 3**  
 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
 (Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 070/22)

Hinweis Gerichtsauftrag:              Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelas-tete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwal-tungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

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 24.04.2006 und die Änderungen zu der Teilungserklärung vom 17.11.2014 und 10.03.2015 eingeholt.  
In der Teilungserklärung wurden übliche Vereinbarungen getroffen. Besonderheiten, die einen besonderen Werteeinfluss auf die zu bewertende Eigentumswohnung hätten, sind nicht vorhanden.  
In den Änderungen zu der Teilungserklärung wird nochmals eine wirtschaftliche Trennung bezüglich der Instandhaltung zwischen den Wohnungen und den Garagen vorgenommen.

### 2.5.3 Mietverhältnisse

Die Eigentumswohnungen sind ungenutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 07.12.2022 besteht für die Objekte keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

### 2.5.4 WEG-Verwaltung

Verwaltung: Die WEG-Verwaltung hat trotz mehrfacher Nachfrage nicht auf Fragen zu dem Objekt geantwortet und nach Rücksprache mit dem Gericht erfolgt nun eine Bewertung ohne die Auskünfte der WEG-Verwaltung. Somit liegen hier keine Informationen zu

- Instandhaltungsrücklagen
- geplanten Modernisierungsmaßnahmen oder Sonderumlagen
- wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft
- Beschlüsse, die von der Teilungserklärung abweichen

vor.  
Des Weiteren liegen die letzten Protokolle der Eigentümergemeinschaft nicht vor.

### 2.5.5 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

## 2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, das in 4 Eigentumswohnungen aufgeteilt wurde II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss		
Größe:	rd. 114 m <sup>2</sup> Wohnfläche (Wohnung Nr. 2 und Wohnung Nr. 3) rd. 314 m <sup>2</sup> Gesamtwohnfläche Mehrfamilienhaus		
tatsächliche Nutzung:	Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können zu der tatsächlichen Nutzung keine Angaben gemacht werden; vermutlich ungenutzt.		
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen – gemäß Plan		
Baujahr:	Baujahr: um 1910		
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und recherchierte Modernisierungen//Umbauten 1923 Ausbau Dachgeschoss		
Modernisierungen:	Der Eigentümer konnte nicht nach den Zeitpunkten der Modernisierungen befragt werden. Erkennbar und recherchierbar war jedoch: 1985 umfassende Sanierung seitens der Stadt Gelsenkirchen Die Modernisierungen haben nur noch minimale Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese überwiegend schon wieder in die Jahre gekommen sind und im heutigen Marktumfeld als Standard angesehen werden.		
Instandhaltung:	Das Mehrfamilienhaus wurde augenscheinlich nicht im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden seit längerem nicht mehr durchgeführt. Das Mehrfamilienhaus wirkt, soweit von außen und in den allgemein zugänglichen Bereichen erkennbar, vernachlässigt.		
Barrierefreiheit:	nicht gegeben		
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Zweispänner, kein Aufzug		
Stellplätze:	3 Garagenstellplätze – zu den Eigentumswohnungen gehört kein Garagenstellplatz		
Aufteilung lt. Plan:	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Technik	Gemeinschaftsräume
	Erdgeschoss	1 Wohnung	
	Obergeschoss	2 Wohnungen	
	Dachgeschoss	1 Wohnung	

## 2.6.1 Rohbau

Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnungen wurde nicht zugelassen, sodass die Baubeschreibung allein auf äußerer Inaugenscheinnahme, den Besichtigungsmöglichkeiten der Gemeinschaftsräume, den eingeholten Plänen und hier getroffenen Annahmen beruht.

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	Kappendecke
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	Holzbalkendecke - Gefahr der Balkenkopffäule gegeben! – gemäß Unterlagen zur Sanierung
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl	
Dachabdichtung:	Betonpfannen	
Gauben:	Schleppdachgauben mit Zementfaserschindeln und Betondachpfannen	
Zwerchhäuser:	Wärmedämmverbundsystem und Satteldach mit Betonpfannen	
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem	

## 2.6.2 Ausbau

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

- vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen – 1985 Wärmedämmverbundsystem bzw. unbekannter Zeitpunkt (Außentür) - waren erkennbar und im Bereich Ausbau werden vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen unterstellt
- übliche Instandhaltung wird unterstellt
- übliche Ausstattung wird unterstellt

### Ausstattung

Wohnungstür:	geschlossenes Türblatt mit Spion
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Boden:	Laminat, PVC / Fliesen - Annahme
Wandoberflächen:	Putz, Anstrich, Tapeten / Nassbereich Fliesen - Annahme
Deckenflächen:	Putz/gespachtelt, Anstrich, Tapeten - Annahme
Innentüren:	einfache Holztüren in Holzumfassungszargen - Annahme
Sanitär	
Bad:	Bad mit Dusche, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme
Küche:	Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich – Annahme

### Ausstattung Treppenhaus/Kellergeschoss

Haustür:	Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung mit Instandhaltungsstau
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz mit Instandhaltungsstau
Boden:	Fliesen, PVC, Betonestrich, Ziegelschicht – mit deutlichen Gebrauchsspuren
Wandoberflächen:	Putz, teilw. Anstrich – nicht fertiggestellt; Fugenglattstrich mit Anstrich und mit deutlichen Gebrauchsspuren
Deckenflächen:	Putz/gespachtelt, teilw. Anstrich – nicht fertiggestellt; Beton schalrein entgratet mit Anstrich
Innentüren:	Mehrzwecktüren, Holzlattentüren

### Hinweis

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

### 2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.	
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung
		– Erdkabelanschluss
		– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung
		– Anschluss an die Telekommunikation
		– Anschluss an das Kabelfernsehen
allgemeine Freiflächen:	Die Garagenzufahrt ist mit Rasengittersteinen befestigt – einen Freizeitwert haben die gemeinschaftlichen Freiflächen nicht. Der abgetrennte Garten wird von der Erdgeschosswohnung genutzt und ist mit einem Stahlgitterzaun eingefriedet. Gemäß Teilungserklärung bestehen Nutzungsrechte an der Gartenfläche, Nutzungsrechte an den Erschließungsflächen zu den Garagen bestehen nicht.	

### 2.6.4 Nebengebäude

Auf dem Grundstück stehen drei Garagen, von denen keine zu den zu bewertenden Eigentumswohnungen gehört. Die Eigentümer der Garagen kommen für die Instandhaltung und Pflege der Garagen alleine auf.

## 2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	<p>Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnungen wurde nicht zugelassen. Das Mehrfamilienhaus wurde 1985 umfangreich saniert. Die Bauteile sind jedoch schon wieder abgenutzt und wurden nicht in dem erforderlichen Umfang gepflegt, sodass die Modernisierung keine signifikanten wertrelevanten Auswirkungen mehr hat. Insgesamt befindet sich das Mehrfamilienhaus in einem mäßigen Zustand.</p> <p>Im Bereich des Treppenhauses wurde mit einer Modernisierung begonnen, diese jedoch nicht fertiggestellt. Das Treppenhaus macht insgesamt einen instandsetzungsbedürftigen Eindruck.</p> <p>Neben einer Vielzahl von kleineren notwendigen Maßnahmen waren folgende Schäden an dem Gemeinschaftseigentum bei der Ortsbesichtigung erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reparatur des Wärmedämmverbundsystem; Anstrich der Fassade</li> <li>- Instandsetzung der Holzfenster, Hauseingangstür</li> <li>- Instandsetzung der Terrasse Erdgeschoss</li> <li>- Fertigstellung der Treppenhausrenovierung</li> <li>- starke Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kellerwände – teils bauzeittypisch</li> </ul> <p>Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.</p> <p>Zusammenfassend ist ein einfacher bis mittlerer in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen.</p> <p>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“) und in Bezug auf den Miteigentumsanteil berücksichtigt werden.</p>
Schadstoffe in den Baustoffen:	<p>Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich des Daches verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.</p>
Energetische Situation:	<p>Nach Angaben zu der Sanierung wurden 1985</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das Dach gedämmt (8 cm)</li> <li>- die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet (6 cm)</li> <li>- die Fenster ausgetauscht</li> </ul> <p>In Bezug auf heutige und künftige Anforderungen handelt es sich um einen geringen Wärmeschutz. Ob dies zukünftig noch ausreichend ist, kann zum Wertermittlungstichtag aufgrund der neuen Zielsetzungen der Regierung nicht bestimmt werden.</p> <p>Zu der Technik, insbesondere zu der Heiztechnik, kann hier wegen der nicht ermöglichten Besichtigung keine Einschätzung abgegeben werden. Gemäß den gesichteten Unterlagen befindet sich eine Gastherme je Eigentumswohnung im Kellergeschoss. Ob dies noch der Stand zum Wertermittlungstichtag kann nicht bestätigt werden.</p>

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

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

#### Drittverwendungsfähigkeit:

Die Eigentumswohnungen und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind nach Instandsetzung neben dem fehlenden Außenbezug keine Einschränkungen erkennbar gewesen.

Neben der Nutzung als zwei Eigentumswohnungen ist auch die Vereinigung zu einer Eigentumswohnung vorstellbar. Hierdurch würde eine stärker nachgefragte Wohnungsgröße entstehen. Hierfür wäre vermutlich die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erforderlich, da in das Gemeinschaftseigentum (tragende Innenwände) eingegriffen werden müsste.

#### Beurteilung

Die Eigentumswohnungen befinden sich in einem einfachen kleinen Mehrfamilienhaus aus Anfang des 20sten Jahrhunderts mit einem durch das Zwerchhaus mittig betonten Treppenhaus und durch das Wärmedämmverbundsystem geglätteten Fassade. Die gegenüberliegende Fassade ist ebenfalls durch ein mittiges Zwerchhaus gegliedert. Die Aufhängungen für die ursprünglichen Blindläden sind noch vorhanden, die eigentlichen Blindläden fehlen.

Bei den Wohnungen handelt es sich gemäß den Plandarstellungen um jeweils eine 2-Zimmer-Wohnküche-Bad-Wohnung. Die Wohnungen sind mit einer Größe von je rd. 57 m<sup>2</sup> für einen 2-Personenhaushalt gut geeignet. Jede Wohnung hat einen gefangenen Raum und die Badezimmer sind in Bezug auf aktuelle Anforderungen klein geschnitten. Bei einem Umbau in eine Wohnung wird wahrscheinlich ein kompromissbehafteter Grundriss mit gefangenen Räumen entstehen.

Zu der Ausstattung der Wohnungen kann hier keine Aussage gemacht werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.

Insgesamt handelt es sich um jeweils einen klassischen Grundrisszuschnitt, in einem kleinen Mehrfamilienhaus aus Anfang des 20sten Jahrhunderts, der nur noch bedingt zeitgemäß 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** **534 m<sup>2</sup>**

### 2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

Kellergeschoss	15,52 m x	10,74 m =	167 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	15,46 m x	10,67 m =	165 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	15,46 m x	10,67 m =	165 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	15,46 m x	10,67 m =	165 m <sup>2</sup>
<b>Summe BGF gesamt</b>			<b>662 m<sup>2</sup></b>

### 2.7.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

#### **Berechnung der GFZ**

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	167 m <sup>2</sup> x	0,00 =	0 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	165 m <sup>2</sup> x	1,00 =	165 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	165 m <sup>2</sup> x	1,00 =	165 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	165 m <sup>2</sup> x	1,00 =	165 m <sup>2</sup>
			495 m <sup>2</sup> / 534 m <sup>2</sup> = 0,9

#### **Begründung**

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

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

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

## 2.7.4 Wohnfläche

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Wohnfläche nicht geprüft werden konnte. Dies wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale „fehlende Innenbesichtigung“ berücksichtigt. Die Wohnfläche wird den eingeholten Unterlagen zu der Sanierung 1985 entnommen.

### Ermittlung der Wohnfläche

Eigentumswohnungen	
Wohnung Nr. 2	57,11 m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 3	57,27 m <sup>2</sup>
Summe Eigentumswohnungen	114,38 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche gesamt</b>	<b>114,38 m<sup>2</sup></b>

### Hinweis:

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

### Wohnflächenfaktoren

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Als Gesamtwohnfläche werden in der Wohnflächenberechnung zur Sanierung 1985 314 m<sup>2</sup> angegeben und kann für die Ermittlung des Wohnflächenfaktors als ausreichend genau bezeichnet werden. Kleinere Abweichungen fallen hier nicht ins Gewicht.

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

$$\text{- Kennzahl Wfl. / BGF} = (314 \text{ m}^2 / 662 \text{ m}^2) \quad 0,47$$

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

$$\text{- Kennzahl Wfl. / GF} = (314 \text{ m}^2 / 495 \text{ m}^2) \quad 0,63$$

Die Wohnflächenfaktoren liegen in einem plausiblen unteren Bereich und zeigen eine tendenziell ineffiziente Bebauung.

## 2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

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

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

Bei Renditenobjekten schwindet die Rendite aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten und Investoren verhalten sich abwartend bis sich der Markt auf das neue Finanzierungsniveau eingependelt hat.

### Stärken:

- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Wohnungsgröße; wenn die Eigentumswohnungen zusammengelegt werden, dann auch gute Eigennutzung gegeben, bei Einzelvermietung typische Wohnungsgröße, wie sie vielfach in Gelsenkirchen vorhanden ist und vorwiegend zur Vermietung genutzt wird.
- das Mehrfamilienhaus wurde 1985 umfangreich saniert, wobei die Sanierung bereits wieder in die Jahre gekommen ist.

### Schwächen:

- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache bis mittlere immissionsbelastete Wohnlage bewertet
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug
- zu den Eigentumswohnungen gehört kein Stellplatz

### Chancen:

- Anlage auf das generell spekulative steigende Wertniveau von Immobilien
- langfristige Altersabsicherung bei einer Eigennutzung

### Bedrohungen:

- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten – Sonderumlagen könnten anstehen, die WEG- Verwaltung hat diesbezüglich keine Auskünfte erteilt
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungsstichtag hohe Baupreise und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag
- in Gelsenkirchen gibt es ein Überangebot an Wohnraum

### Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.

### 3 WERTERMITTLUNG

---

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.<sup>9</sup>

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>9</sup> § 194 BauGB

## 3.1 Bewertungsmodell

### 3.1.1 Verfahrenswahl

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

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

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird das Vergleichswertverfahren hier als nicht zielführend angesehen, da keine Daten für die notwendigen Anpassungen vorliegen.

### 3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

#### Hinweis zu den Modellen

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

Der Stichtag ist der 23.01.2023. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2023 noch nicht veröffentlicht, sodass auf die Ausführungen in dem Grundstücksmarktbericht 2022 zurückgegriffen wird.

#### Ertragswertmodell

Der Gutachterausschuss in Gelsenkirchen orientiert sich an dem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes der AGVGA-NRW (Stand 21.06.2016). Für die Auswertung der Liegenschaftszinssätze wurden Verkaufsfälle aus den Jahren 2019-2021 herangezogen. Als Grundlage dienen die tatsächlichen Mieten und die Bewirtschaftungskosten der Anlage 3 der ImmoWertV. Größere Abweichungen vom Mietspiegel wurden angeglichen. Es wurden nur Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von >12 Jahren berücksichtigt.

Neben den Modellparametern wurden folgende Angaben in dem Grundstücksmarktbericht 2022<sup>10</sup> gemacht:

- tatsächliche Mieten als Grundlage, größere Abweichungen (<> 20%) wurden angeglichen
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie
- für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden Mieten gemäß Mietspiegel mit entsprechenden Zuschlägen (25%) angesetzt
- der max. Mietzins für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde auf erzielbare 8,00 €/m<sup>2</sup> begrenzt; dieser gilt auch für Neubauten
- die Gesamtnutzungsdauer wurde einheitlich mit 80 Jahren angesetzt. Zur Selektion wurden Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von 12 Jahren berücksichtigt.
- Auswertung der Kauffälle zwischen 2019 und 2021

<sup>10</sup> Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 71

### 3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Ertragswertmodell <sup>11</sup> pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 1 <sup>12</sup> ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben. Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

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

Das Gebäude wurde geschätzt um 1910 fertiggestellt. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein geschätztes Alter von 113 Jahren.

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

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung - länger zurückliegend
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - länger zurückliegend
- Wärmedämmung der Außenwände - länger zurückliegend
- Modernisierung von Bädern - Modernisierung fiktiv unterstellt
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - Modernisierung fiktiv unterstellt

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein Zustand mit kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2 - 5 Punkte) (4 von 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem geschätzten Gebäudealter von 113 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 1 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 60 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1963, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

#### Hinweis zu Nutzungsdauern

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

#### Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2023
Baujahr	1910
tatsächliches Alter	113 Jahre
wesentliche Umbauten	1923, 1985
fiktives Baujahr	1963
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	60 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 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.

<sup>11</sup> Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

<sup>12</sup> Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

## 3.2 Bodenwertermittlung

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

Der Stichtag ist der 23.01.2023. Zu diesem Zeitpunkt waren die Bodenrichtwerte 2023 noch nicht veröffentlicht, weshalb hier auf die Bodenrichtwerte 2022 zurückgegriffen wird.

### Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	70	996	Gebäude- und Freifläche	534 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>				<b>534 m<sup>2</sup></b>

### Bodenrichtwert

**185 €/m<sup>2</sup>**

### Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	167 m <sup>2</sup>	x 0,00	= 0 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	165 m <sup>2</sup>	x 1,00	= 165 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	165 m <sup>2</sup>	x 1,00	= 165 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	165 m <sup>2</sup>	x 1,00	= 165 m <sup>2</sup>
			495 m <sup>2</sup> / 534 m <sup>2</sup> = 0,9

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

Koeffizient Richtwertgrundstück	0,8	=	0,90
Koeffizient Bewertungsgrundstück	0,9	=	0,95
Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	185 €/m <sup>2</sup>	x 0,95 /	0,90 = 195 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwertansatz (€/m<sup>2</sup>) gerundet</b>	<b>195 €/m<sup>2</sup></b>		

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	534 m <sup>2</sup>
Bodenwertansatz	195 €/m <sup>2</sup>
	195 €/m <sup>2</sup> x 534 m <sup>2</sup> = 104.130 €

Miteigentumsanteil	3100,81 / 10.000stel	=	32.289 €
Rundung			- 289 €
<b>Bodenwert (anteilig)</b>	<b>32.000 €</b>		

## BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2022 wie folgt ausgewiesen:

### Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45891
Ortsteil	Erle
Bodenrichtwertnummer	1748200
Bodenrichtwert	185 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022

**Beschreibende Merkmale**

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offen/geschlossen
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Freies Feld	Hermannstraße

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. Hierdurch wird die abweichende Geschosszahl gleichzeitig ausreichend berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der Anpassungsbetrag wird in der Bodenwertberechnung auf 1 €/m<sup>2</sup> gerundet.

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

**INFORMATIV:**

Der Bodenrichtwert 2023 ist auf demselben Niveau geblieben.

### 3.3 Ertragswertermittlung

Im Folgenden wird die Ertragswertberechnung für die zu bewertenden Eigentumswohnungen durchgeführt. Erläuterungen der Eingaben finden sich im Anschluss.

#### 3.3.1 Ertragsaufstellung

<b>Flächenmieten</b>						
Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
			Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Wohnung Nr. 2	LeW	57,11 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	5,65 €/m <sup>2</sup>	322,67 €
Wohnung Nr. 3	LeW	57,27 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	5,65 €/m <sup>2</sup>	323,58 €
		<b>114,38 m<sup>2</sup></b>	<b>ø 0,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 €</b>	<b>ø 5,65 €/m<sup>2</sup></b>	<b>646,25 €</b>
<b>Zusammenfassung der Mieterliste</b>						
marktübliche Mieterträge Wohnen Leerstand						646,25 €
<b>marktübliche Mieterträge monatlich gesamt</b>						<b>646,25 €</b>
<b>marktüblicher jährlicher Rohertrag 646,25 € x 12</b>						<b>rd. 7.755 €</b>

#### BEGRÜNDUNGEN

##### Rohertrag

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

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

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.

##### Tatsächliche Mieten

Der Eigentümer hat an der Ortsbesichtigung nicht teilgenommen und Angaben zu möglichen Mieterträgen, auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt. Gemäß Angaben einer Mitbewohnerin in dem Haus seien die Wohnungen ungenutzt.

## Tabellenmietpiegel Stadt Gelsenkirchen

In der Analyse wurde das Umfeld als einfache bis mittlere immissionsbelastete Wohnlage bewertet.

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass geringe Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungen stattgefunden haben. Dies unter anderem im Bereich der Bäder und der Ausstattung der Eigentumswohnungen. Ein abweichender Zustand wird bei der Ableitung des Verkehrswerts unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit einem Risikoabschlag berücksichtigt.

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen Stand 01.01.2022.

Der Mietspiegel bezieht sich auf den 01.01.2022 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.

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

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

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

### Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

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

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

### Gruppe I Baujahresklasse bis 1948 Wohnungsgröße B >40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup>

Spanne / Mittelwert 5,29 €/m<sup>2</sup> - 6,01 €/m<sup>2</sup> / 5,65 €/m<sup>2</sup>

Basiswert Mittelwert	5,65 €/m <sup>2</sup>
6. 3 Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m <sup>2</sup>
6.11 Modernisierung Bad und Innenausbau (fiktiv unterstellt) in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,20 €/m <sup>2</sup>
<u>ortsübliche Vergleichsmiete</u>	<u>5,63 €/m<sup>2</sup></u>
gerundet auf 0,05 €/m <sup>2</sup>	<b>5,65 €/m<sup>2</sup></b>

### Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 51 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> und die Mietspanne beträgt nach Eliminierung der Ausreißer 5,25 €/m<sup>2</sup> bis 6,41 €/m<sup>2</sup> im Mittel 5,67 €/m<sup>2</sup>.

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

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

Mittlere Angebotsmiete **5,67 €/m<sup>2</sup>**

### Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Sofern Ausstattungen überaltert oder stark abgenutzt sind, d. h. nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen in diesem Segment genügen, wird hierfür zunächst ein normaler gebrauchter Zustand angenommen und es werden bei der Ableitung des Verkehrswertes entsprechende Kosten berücksichtigt, um den fiktiv unterstellten Zustand herstellen zu können.

<b>Ansatz</b> Wohnungsmieten	<b>Wohnung Nr. 2</b> (auf 0,05 €/m <sup>2</sup> gerundet)	<b>5,65 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>Wohnung Nr. 3</b> (auf 0,05 €/m <sup>2</sup> gerundet)	<b>5,65 €/m<sup>2</sup></b>

### Hinweis

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

### 3.3.2 Ertragswertberechnung

<b>jährlicher Rohertrag</b>				<b>7.755 €</b>
<hr/>				
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
<b>Instandhaltung</b>				
Wohnflächen	114 m <sup>2</sup> x	12,20 €/m <sup>2</sup> =		1.391 €
<b>Verwaltung</b>				
Wohnflächen	2 WE x	373 €/WE =		746 €
<b>Mietausfallwagnis</b>				
Wohnflächen	2,00% von	7.755 € =		155 €
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten</b>				<b>- 2.292 €</b>
entspricht ca. 30% des jährlichen Rohertrages				
<hr/>				
<b>jährlicher Reinertrag</b>				<b>5.463 €</b>
<hr/>				
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	2,00% von	32.000 €	=	- 640 €
<b>jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>4.823 €</b>
<hr/>				
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,00%				
			=	16,35
Ertrag der baulichen Anlagen		4.823 € x 16,35	=	78.856 €
<hr/>				
Bodenwert (anteilig)				32.000 €
Zwischensumme				110.856 €
Rundung				144 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>				<b>111.000 €</b>
<hr/>				
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von	111.000 €	=	0 €
<b>vorläufiger marktangepasster Ertragswert</b>				<b>111.000 €</b>
<hr/>				

## BEGRÜNDUNGEN

### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind für den Eigentümer regelmäßig anfallende Kosten, die notwendig sind, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objektes zu gewährleisten. Bei den maßgeblichen Bewirtschaftungskosten im Rahmen des Ertragswertmodells handelt es sich um Kosten, die mit ihrem langfristigen Durchschnittswert berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Kosten können hiervon deutlich abweichen, da sie aufgrund von unregelmäßig durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen großen jährlichen Schwankungen unterworfen sind. Gemäß Ertragswertmodell werden diese nach der Ertragswertrichtlinie (EW-RL), um die Modellkonformität zu wahren. Diese sind jedoch übereinstimmend mit den Ansätzen nach der ImmoWertV.

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m <sup>2</sup> gerundet)	<b>12,20 €/m<sup>2</sup></b>
Verwaltungskosten	Eigentumswohnung	<b>373 €/Stk</b>
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	<b>2%</b>
Betriebskosten	vollständige Umlage	<b>0 €</b>

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können.

Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **30%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

### Bodenwertverzinsungsbetrag

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

### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 20 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **20 Jahre**

## Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2019-2021 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht <sup>13</sup>:

selbstgenutztes Wohnungsei- gentum	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		%				Jahre	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	194	2,54		74		1.155		5,41		28,70		17,60		33	
		0,5	6,6	26	2,16	362	2.793	4,77	8,00	20,00	44,00	6,21	29,59	12	80
Konfidenz- Intervall		2,34 – 2,73		70 - 77		1.096 – 1.213		5,33 – 5,49		28 – 29		17 – 18		31 - 35	
Standardabweichung		1,36		26		411		0,56		4,20		5,13		13	

vermietetes Wohnungsei- gentum	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		%				Jahre	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	108	3,3		65		1.024		5,41		29,75		15,45		32	
		0,62	6,82	26	118	439	3.012	4,32	8,00	19,00	42,00	7,32	35,31	14	80
Konfidenz-Inter- vall		2,99 - 3,61		61 - 69		939 – 1.108		5,29 – 5,53		29 - 31		14 - 16		30 - 35	
Standardabweichung		1,63		19		443		0,63		4,69		5,13		14	

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

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

<sup>13</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 67

**Allgemein**

Restnutzungsdauer: Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszins.	↓↓
Auswertungszeitraum: Die Auswertung bezieht sich auf drei Geschäftsjahre und stammt aus Kauffällen der Jahre 2019 bis 2021; in den letzten Jahren waren immer noch fallende Liegenschaftszinssätze bemerkbar.	↓
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist größer als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilien.	↓
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist vergleichbar mit der geschätzten Objektmiete.	↔
Objektgröße: Es handelt sich um eine Eigentümergemeinschaft mit 4 Wohnungen. Hierbei gilt je größer die Anzahl der Wohnungen desto eher handelt es sich um ein Vermietungsobjekt.	↓
Vermietungsrisiko: Die Lage und die demografische Entwicklung begründen ein erhöhtes Vermietungsrisiko – längerer Trend, daher in den Auswertungen berücksichtigt, zudem ausreichende Anzahl an Angeboten für Mietwohnungen.	↔

**Beurteilungen aus der Analyse**

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache bis mittlere immissionsbelastete Wohnlage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um jeweils einen klassischen Grundrisszuschnitt, in einem kleinen Mehrfamilienhaus aus Anfang des 20sten Jahrhunderts, der nur noch bedingt zeitgemäß ist.	↔
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein einfacher bis mittlerer in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.	↑

**Sonstiges**

Verwendung: Die Wohnungen sind sowohl als Vermietungsobjekt als auch als Eigennutzerobjekt geeignet. Im Vordergrund wird hier eine Eigennutzung als nachhaltige Verwendung angesehen.	↓
Fehlender Außenbezug: Die Wohnungen verfügen über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Markthindernis herausstellen.	↑
Stellplatz: Zu den Eigentumswohnungen gehört kein Stellplatz. Dies hat einen mindernden Einfluss auf die Marktgängigkeit.	↓

<b>Angesetzter Liegenschaftszinssatz:</b> Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 2% und einer Restnutzungsdauer von $n = 20$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. <b>Hinweis:</b> Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	2,0%
---	------

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

### Zusätzliche Marktanpassung

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

### Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	111.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	14,31
Kennzahl Wert/m <sup>2</sup> Wfl.	970 €/m <sup>2</sup>

### Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus Kaufverträgen folgende Vergleichszahlen abgeleitet:

In dem Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2022 wurden Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf ausgewertet und nach Baualtersklassen differenziert veröffentlicht<sup>14</sup>.

Baujahr		€		m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup> / WF	
		min	max	min	max	min	max
Bis 1945	58	88.786		76		1.117	
		7.000	254.000	28	164	191	2.653
Konfidenz- Intervall		72.350 – 105.223		68 - 85		973 – 1.262	
Standardabweichung		62.511		32		549	

<sup>14</sup> Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 64

### 3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

#### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)**

Altmerkmale und Schäden Gemeinschaftseigentum	- 7.132 €
fehlende Innenbesichtigung	- 22.200 €
<b>Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 29.332 €</b>

#### **Altmerkmale und Schäden**

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

- Reparatur des Wärmedämmverbundsystem; Anstrich der Fassade
- Instandsetzung der Holzfenster, Hauseingangstür
- Instandsetzung der Terrasse Erdgeschoss
- Fertigstellung der Treppenhausrenovierung
- starke Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kellerwände – teils bauzeittypisch

Ein Teil der oben aufgeführten Merkmale/Schäden/Instandhaltungsstau ist 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 oben aufgeführten Merkmale/Schäden/Instandhaltungsstau beziehen sich nur auf das Gemeinschaftseigentum. Die Pauschale, die in Abzug gebracht wird, unterstellt einen normalen Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen Vorteilsausgleich „neu für alt“. Angesetzt wird hier der auf den Miteigentumsanteil berechneten Kostanteil.

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

**Ansatz (Abschlag):** **- 7.132 €**

#### **Fehlende Innenbesichtigung**

Wie in dem Gutachten schon mehrfach beschrieben, wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Nach Rücksprache mit dem Gericht erfolgt hier eine Bewertung nach äußerem Augenschein. Aus diesem Grund wurden in dem Gutachten mehrfach Annahmen getroffen, die auch wertrelevant sind. Hier besteht das Risiko, dass die in dem Gutachten getroffenen Annahmen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Des Weiteren besteht das Risiko, dass in den Wohnungen Bauschäden vorhanden sind, die nicht erkannt werden konnten. Dieses Risiko wird nachfolgend mit einem Risikoabschlag nach sachverständigem Ermessen gewürdigt. Aufgrund des von außen erkennbaren gepflegten Zustandes wird hier ein Risikoabschlag von 20% als angemessen erachtet.

**Ansatz (Abschlag):** - 20% von 111.000 € = **- 22.200 €**

## 4 VERKEHRSWERT

### 4.1 Verfahrenswahl

In diesem Fall wird eine Eigennutzung als nachhaltige Nutzung der Eigentumswohnung angesehen, weshalb hier der Verkehrswert aus dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert abgeleitet wird. Das Sachwertverfahren scheidet hier wegen der fehlenden Marktangepasstung aus und die Ergebnisse des Ertragswertverfahrens wurden und die in dem Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlichten Vergleichswerte plausibilisiert. Des Weiteren wurden die für die Wertermittlung erforderlichen Parameter für eigengenutzte Eigentumswohnungen abgeleitet. Somit wird hier der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

#### Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	111.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 29.332 €
<b>Ertragswert</b>	<b>81.668 €</b>
Rundung	332 €
<b>Ermittelter Gesamtverkehrswert</b>	<b>82.000 €</b>

#### Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m <sup>2</sup> (Wfl.)	717 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	39%
jährlicher Rohertrag	7.755 €
jährlicher Reinertrag	5.463 €
Rohertragsfaktor	10,57
Anfangsrendite	4,62%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für die Sondereigentume Wohnung Nr. 2 und Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss nebst Kellerräumen des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Hermannstraße 53 in 45891 Gelsenkirchen auf

<b>GESAMTVERKEHRSWERT</b>	zum Stichtag 23.01.2023 gerundet	<b>82.000 €</b>
---------------------------	----------------------------------	-----------------

### AKTUELLE HINWEISE

#### Anmerkungen zur aktuellen Situation

Aktuell herrscht bezüglich der Novellierung Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Unsicherheit bezüglich einer Sanierungspflicht bei Gebäuden. Dies kann insbesondere bei älteren Gebäuden mit einer älteren Heizungsanlage zu erhöhten Abschlägen führen, da Häuser oder Wohnungen im Vergleich zu neueren Gebäuden nur mit einem erhöhten finanziellen Aufwand saniert werden können. Der Umfang und der Zeitpunkt notwendiger Sanierungspflichten sowie mögliche Förderungen stehen noch nicht fest.

Unabhängig von der Novellierung des GEG hat auch das EU-Parlament eine Gebäudesanierungspflicht beschlossen. Demnach sollen Wohngebäude bis 2030 (Energieeffizienzklasse E) Mindestanforderungen erfüllen, die bis 2033 (Energieeffizienzklasse D) verschärft werden (Energieeffizienz von Gebäuden EPDB). Die Energieeffizienz soll auf einer Skala von „A“ bis „G“ angegeben werden. Die Kriterien der einzelnen Energieeffizienzklassen sind noch nicht bekannt. Dies kann deutlichen Einfluss auf Immobilienwerte von Gebäuden haben, die aktuell aufgrund fehlender Rechtssicherheit und ausgewerteten Daten nicht eingepreist werden können.

## AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES

---

Die beiden Eigentumswohnungen sind jeweils in einem Wohnungsgrundbuch gebucht und selbstständige wirtschaftliche Einheiten. Sie sind bis hier als wirtschaftliche Einheit bewertet worden. Ein Einzelverkauf erscheint ebenfalls möglich.

Hier erfolgt eine Aufteilung des Verkehrswertes. Hierbei wird der vorläufige Wert jeder Eigentumswohnung anhand des Ertragsanteils an den Gesamterträgen ermittelt. Grundlage ist der monatliche Ertrag je Einheit.

Der anteilige Verkehrswert des jeweiligen Sondereigentums wird dann unter Berücksichtigung der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie sie unter Punkt 3.4 aufgeführt sind, abgeleitet.

Die Unterschiede in den Miteigentumsanteilen sind so gering (0,07%), dass ein rechnerischer Wertunterschied in den Rundungen untergehen würde. Nachfolgend wird der ermittelte Gesamtverkehrswert hälftig aufgeteilt.

### Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf Basis der Erträge

---

monatliche Gesamterträge		646,25 € =	100%
Ertragsanteil Wohnung Nr. 2		322,67 € rd.	50%
Ertragsanteil Wohnung Nr. 3		323,58 € rd.	50%
<hr/>			
Wertanteil Wohnung Nr. 2	50% von	111.000 € =	55.500 €
<hr/>			
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Altmerkmale und Schäden Gemeinschaftseigentum	50% von	-7.132 € =	- 3.566 €
fehlende Innenbesichtigung	50% von	-22.200 € =	- 11.100 €
Rundungsanteil	50% von	332 €	166 €
<hr/>			
<b>Verkehrswertanteil Wohnung Nr. 2</b>			<b>41.000 €</b>
<hr/>			
Wertanteil Wohnung Nr. 3	50% von	111.000 € =	55.500 €
<hr/>			
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Altmerkmale und Schäden Gemeinschaftseigentum	50% von	-7.132 € =	- 3.566 €
fehlende Innenbesichtigung	50% von	-22.200 € =	- 11.100 €
Rundungsanteil	50% von	332 €	166 €
<hr/>			
<b>Verkehrswertanteil Wohnung Nr. 3</b>			<b>41.000 €</b>
<hr/>			
Verkehrswertanteil Wohnung Nr. 2		41.000 € rd.	41.000 €
Verkehrswertanteil Wohnung Nr. 3		41.000 € rd.	41.000 €
<hr/>			
<b>Gesamtverkehrswert</b>		<b>82.000 €</b>	<b>82.000 €</b>

## BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

---

1. Die Wohnungen sind augenscheinlich und gemäß Angaben einer Mitbewohnerin des Mehrfamilienhauses ungenutzt. Auf dem Klingelschild ist der Eigentümer nicht namentlich aufgeführt. Informationen zu möglichen Mietverhältnissen liegen nicht vor.
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 31.01.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Hermannstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 21.12.2022 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 12.12.2022 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 07.12.2022 besteht für die Objekte 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  
Hausverwaltung Kirsten Franken, Ortbeckstraße 5, 45894 Gelsenkirchen  
Der Verwalter hat trotz mehrfacher Nachfrage nicht auf Fragen zu dem Objekt geantwortet. Nach Absprache mit dem Gericht erfolgte eine Bewertung ohne Angaben der WEG-Verwaltung.

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 31.05.2023

## 5 ANLAGEN

---