

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. SAA-0824-G13

für das **Sondereigentum Nr. 13** Ladenlokal und Nebenräume im Erdgeschoss des Hauses Buerer Straße 85
nebst 3 Kellerräumen

Buerer Straße 85,87,87A, Hügelstraße 2, 45899 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **5 K 072/23**

zum Stichtag 18.03.2024



Ermittelter Verkehrswert

1 €

Marl, den 12.08.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Buerer Straße	10
2.3 Grundstück	12
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5 Privat-rechtliche Situation	17
2.6 Bauliche Anlagen	20
2.7 Flächen- und Massenangaben	25
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	26
3 WERTERMITTLUNG	27
3.1 Bewertungsmodell	28
3.2 Bodenwertermittlung	30
3.3 Ertragswertermittlung	32
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	38
4 VERKEHRSWERT	40
4.1 Verfahrenswahl	40
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	41
5 ANLAGEN	42
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Auszug Teilungserklärung / Ergänzung	
5.7. Berechnung der GFZ aus der Bauakte	
5.8. Baulastunterlagen	
5.9. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Sondereigentum Nr. 13 Ladenlokal und Nebenräume im EG links nebst 3 Kellerräumen	
Ortstermin		18.03.2024
Wertermittlungsstichtag		18.03.2024
Objektadresse	Buerer Straße 85,87,87A, Hügelstraße 2 45899 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstücke	95 / 44, 45	
Objektinformationen	Baujahr	1893
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1984
	Alter	131 Jahre
	fiktives Alter	40 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	40 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	1.480 m ²
	Geschossfläche	2.072 m ²
	gewerbliche Flächen	77 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	185 €/m ²
	angepasster Bodenwert	245 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	363.000 €
	Bodenwert anteilig	12.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	39.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 8,44)	39.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 88.401 €
	Rundung	49.402 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 0)	1 €
Ermittelter Verkehrswert		1 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Frau Hutmacher Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	5 K 072/23	
Auftrag vom:	02.01.2024	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 339/10.000stel Mit- eigentumsanteils an dem Grundstück Buerer Straße 85,87,87A, Hügel- straße 2, 45899 Gelsenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 13 Ladenlokal und Nebenräume im Erdgeschoss des Hauses Buerer Straße 85 nebst 3 Kellerräumen. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Ladenlokal und Nebenräume im Erdgeschoss des Hauses Buerer Straße 85 nebst 3 Kellerräumen Buerer Straße 85,87,87A, Hügelstraße 2 45899 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 28999
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstücke	Buer 95 44, 45
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - der Verwalter - der Hausmeister - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten das Sondereigentum (Ladenlokal) und die all- gemeinen Räumlichkeiten, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden mit Einverständnis der bei dem Ortstermin beteiligten Personen dem Gutachten beigelegt, sie dürfen jedoch keine Personen oder betrieblichen Einrichtungen zeigen.	18.03.2024
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	18.03.2024

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 02.01.2024
- Grundbuchauszug vom 02.01.2024

eingeholte Unterlagen

- Teilungserklärung und Ergänzung vom 13.07.2010 und 16.09.2010
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.07.2010
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.02.2023
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.12.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.06.2022
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 26.01.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 07.02.2024
- Auskunft zu den Baulasten vom 22.01.2024
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 27.02.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 29.01.2024
- E-Mail des Zwangsverwalters vom 27.06.2024

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 05.09.1893
- Baugenehmigung vom 09.03.1893
- Gebrauchsabnahmeschein vom 22.05.1895
- Baugenehmigung vom 06.03.1899
- Umbau Gaststätte vom 28.03.1958
- Umbau Gaststätte vom 01.02.1980
- Schlussabnahme vom 02.04.1981
- Rohbauabnahme vom 11.05.1994
- Fertigstellung vom 09.05.1995

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

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

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

Hinweis zu dem Aufbau des Gutachtens

Berücksichtigung von Bauschäden und Investitionsstau - externalisierendes Verfahren

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

Brandschutz/Arbeitsschutz

Bei dem Gutachten handelt es sich um eine Wertermittlung einer teilweise gewerblich genutzten Immobilie. Unterlagen zum Arbeitsschutz, Unfallverhütungsvorschriften und vorbeugenden Brandschutz konnten nicht recherchiert werden. Die Beurteilung möglicher Mängel im Arbeitsschutz, Unfallverhütungsvorschriften oder beim vorbeugenden Brandschutz fallen nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen und hier sind ggf. eigene Stellungnahmen oder Gutachten einzuholen. Hier wird unterstellt, dass in den Punkten Arbeitsschutz, Unfallverhütungsvorschriften, Brandschutz keine Mängel vorhanden sind.

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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

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

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

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

Hinweis zu dem Bearbeitungszeitraum

Aufgrund des symbolischen Verkehrswertes, der die Verfahrenskosten voraussichtlich nicht decken wird, wurde der Auftrag zwischenzeitlich ruhend gestellt. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde die Fertigstellung angeordnet.

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

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

Hinweis zu den Daten

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

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

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 91 Seiten, inklusive 9 Anlagen und 20 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: 6,0%; NRW: 7,5%; Stadt Gelsenkirchen: 14,7% (3/2024)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2023 = (78,2) (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007)
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Gelsenkirchen:	<p>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist seit dem Jahr 2019 von 260.654 auf 263.000 (31.12.2023) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 0,90%. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p>

Immobilienmarkt:

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

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

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

2.2 Mikrolage Buerer Straße

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

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

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

gute Lage: 310 €/m²

mittlere Lage: 215 €/m²

mäßige Lage: 180 €/m²

(unverändert zu den Werten von 2022 und 2023)

Bodenrichtwert hier 185 €/m²

Beurteilung Insgesamt wird das Umfeld als immissionsbelastete einfache Geschäftseinzellage bewertet.

² Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 41

2.3 Grundstück

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

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

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

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

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

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

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

- Baurecht:** Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen. Das Baurecht richtet sich nach dem Internetportal der Stadt Gelsenkirchen nach dem Fluchtlinienplan Nr. 27-4-13, der am 12.01.1905 förmlich festgelegt wurde und weiterhin Rechtskraft besitzt. Der Fluchtlinienplan stellt die Baulinie zur Hügelstraße dar. Die aktuelle Bebauung hält diese Fluchtlinie teilweise ein. Der Altbau verspringt, da dieser vor der Festlegung der Fluchtlinie erstellt wurde. Die übrigen Parameter richten sich nach der näheren Umgebung. Das bedeutet, dass sich das Baurecht im Wesentlichen nach § 34 BauGB richtet und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden.
- Besonderes Städtebaurecht:** Gemäß den Darstellungen des Internetportals der Stadt Gelsenkirchen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von weiteren städtebaulichen Satzungen.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

- Erschließungskosten:** Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 07.02.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
- Straßenbaubeiträge:** Für die angrenzenden Straßen fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

- Baugenehmigungen:** Für die Bewertung wurde die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes im Rahmen einer Gutachtenerstellung im Jahr 2023 eingesehen. Beschrieben wird hier nur das ursprüngliche Gebäude aus 1893 und die Anbauten.

Das ursprüngliche Gebäude wurde 1955 und 1994/95 erweitert.

Die alten Bauanträge sind nicht leserlich, da diese in Sütterlinschrift geschrieben sind. Nicht alle Bauanträge beziehen sich auf das noch bestehende Gebäude, sondern auch auf Lagergebäude, die zwischenzeitlich abgebrochen wurden. Hier wird das aufgeführt, was sich - soweit erkennbar - noch auf die bestehenden Anlagen bezieht.

Für den Bauteil 1893 liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor.

Baugenehmigung Nr. 9269 unleserlich Sütterlinschrift	vom 05.09.1893
Baugenehmigung Nr. 1729 unleserlich Sütterlinschrift	vom 09.03.1893
Gebrauchsabnahmeschein	vom 22.05.1895
Baugenehmigung Nr. 9153 Anbau unleserlich Sütterlin	vom 06.03.1899
Umbau Gaststätte Bauschein VII 57/58	vom 28.03.1958
Umbau Gaststätte in Wohnung Z 3535-79	vom 01.02.1980
Schlussabnahme	vom 02.04.1981
Rohbauabnahme	vom 11.05.1994
Fertigstellung	vom 09.05.1995

Abweichungen konnten innerhalb des Gebäudes festgestellt werden, die bei dem Bauordnungsamt nicht dokumentiert sind, bzw. die anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend geprüft werden können.

Nachträglich wurde eine Öffnung zu dem angrenzenden Ladenlokal (Teileigentum Nr. 4) in dem Haus Hügelstraße 2 erstellt, die wieder geschlossen werden müsste. Die geschätzten Kosten werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

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

HINWEIS

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

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

Blatt Nr. 2957 lfd. Nr. 1

Verbindung der Flurstücke 44 und 45 zu einer bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Einheit gemäß § 4 (2) BauO NW zur Sicherung der Stellplätze gemäß § 47 BauO NW sowie deren Zufahrt gemäß § 4 (1) BauO NW. Die Baulast ermöglicht die jetzige Grundstücksausnutzung bzw. die Sicherung der Stellplätze und der Werteeinfluss ist in den angesetzten Parametern ausreichend berücksichtigt.

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

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

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Ladenlokal (Teileigentum Nr. 13) mit dem angrenzenden Ladenlokal (Teileigentum Nr. 4) zusammen genutzt wurde. Hierfür wäre eine Baugenehmigung erforderlich, da zwei Brandabschnitte zusammengelegt wurden und möglicherweise noch weitere arbeitsrechtliche Anforderungen oder Beläge des Gewerbeaufsichtsamtes berührt werden, deren Beurteilung nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fallen.

Des Weiteren wäre die Brandschutzzeignung der eingebauten Tür zu prüfen, die augenscheinlich nicht ausreicht. Diese schließt nicht selbstständig und stand bei der Ortsbesichtigung dauerhaft offen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die beiden Ladenlokale wieder getrennt werden und der geschaffene Durchbruch den Anforderungen entsprechend geschlossen wird.

Ob die Brandschauen regelmäßig durchgeführt werden und mögliche Beanstandungen umgehend bearbeitet werden, konnte bei der Ortsbesichtigung nicht abschließend geklärt werden, da das Teileigentum seit längeren ungenutzt ist. Weitere Hinweise bezüglich des Arbeitsschutzes, Brandschutzes, Unfallverhütungsvorschriften oder ähnliche betriebs- oder branchenübliche Kontrollen können von hier nicht geprüft werden, da diese nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fallen.

Weiter ist der Bauteil aus dem Jahr 1893 stark konstruktiv beschädigt (tragende Holzbalken sind aufgrund von Dachundichtigkeiten verfault), sodass hier die Standsicherheit überprüft werden müsste. Des Weiteren führten die Dachundichtigkeiten auch zu einer erkennbaren mikrobiologischen Belastung (mögliche Schimmelbildung), sodass die Erfüllung von Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ebenfalls in Frage gestellt werden kann.

Ob bei einer detaillierten Prüfung hier von Amtswegen eingeschritten werden würde (Gefahrenabwehr, amtliches Nutzungsverbot), kann nicht beurteilt werden, da es sich hierbei um eine juristische Frage handelt und in der Regel eine Einzelfallprüfung ist.

Beurteilung:

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

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz:

Nach einer Übersicht der Stadt Gelsenkirchen⁶ ist das Wohn- und Geschäftshaus nicht als Denkmal eingetragen und in der näheren Umgebung sind auch keine Denkmäler vorhanden, die auf das zu bewertende Gebäude ausstrahlen könnten.

Energieausweis:

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

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

⁶ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&activeTools=denkmal_CustomInfoTool&title=Denkmalkataster der Stadt Gelsenkirchen&l=%2Cdenkmal](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&activeTools=denkmal_CustomInfoTool&title=Denkmalkataster%20der%20Stadt%20Gelsenkirchen)]; abgerufen am 11.05.2024

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	28999
	letzte Änderung	vom 22.12.2023, Ausdruck vom 02.01.2024

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
339/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

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

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 13 gekennzeichneten Ladenlokal und Nebenräume im Erdgeschoss links des Hauses Buerer Straße 85 nebst 3 Kellerräumen im Kellergeschoss.

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - die Eigentümerin: **lfd. Nr. 2:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu der Eigentümerin 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 Aktenzeichen 5 K 072/23)

lfd. Nr. 7
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 5 L 27/23)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, 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 13.07.2010 eingeholt.

Der Teilungserklärung wurden Vorbemerkungen/Grundsätze vorangestellt:

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

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

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

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

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

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

Auch in Bezug auf die Wohnungseigentümersammlungen wurden Regelungen getroffen.

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

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Das Teileigentum ist ungenutzt und in der jetzigen Situation auch erst nach Beseitigung der erheblichen Schäden und Umbaumaßnahmen erschwert vermietbar. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

2.5.3 WEG-Verwaltung

Verwaltung: Auf eine Anfrage an den WEG-Verwalter wurde mit E-Mail vom 26.01.2024 reagiert, die in dem Schreiben gestellten Fragen jedoch nicht beantwortet. Es wird auf die letzten Protokolle der außerordentlichen Eigentümerversammlungen vom 23.02.2023 und vom 07.12.2023 verwiesen, die die Situation der Eigentümergemeinschaft wiedergeben sollen. Diese Protokolle waren der E-Mail beigelegt.

Gemäß dem Protokoll vom 23.02.2023 wird erklärt, dass die Eigentümergemeinschaft zahlungsunfähig sei und eine Sonderumlage von 50.000 € erforderlich ist.

Für den hier zu bewertenden Anteil bedeutet dies eine Sonderumlage in Höhe von 2.487 €, die bisher von der Eigentümerin nicht gezahlt wurde. Hierbei handelt es sich um eine Sonderumlage für die Deckung der laufenden Kosten und nicht um mögliche notwendige Reparaturen oder Instandsetzungen oder erforderliche Modernisierungsmaßnahmen.

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

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

Beurteilung:

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

Hausgeld: Gemäß Angabe des Zwangsverwalters (E-Mail vom 27.06.2024) beträgt das Hausgeld zum Wertermittlungstichtag 222 €.

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung	Das Teileigentum liegt in einem Wohn- und Geschäftshaus, das Teil eines Gebäudeensembles ist, welches aus 3 unterschiedlichen Gebäuden besteht. Die Baubeschreibung bezieht sich nur auf den Gebäudeteil aus dem Baujahr 1893, in dem das Teileigentum liegt. Die Bauteile aus dem Jahr 1955 und 1995 sind in eigenen Untergemeinschaften organisiert und bleiben in dieser Beschreibung unberücksichtigt. Diese Bauteile konnten auch bei der Ortsbesichtigung teilweise nicht begangen werden.	
Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus mit gewerblich genutztem Erdgeschoss, II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem I-geschossigen Anbau.	
Hinweis Schiefelage:	Bei der Ortsbesichtigung war eine deutliche Schiefelage des Gebäudes bemerkbar, die wahrscheinlich vom Bergbau herrührt. Die Schiefelage ist in allen Bauteilen bemerkbar	
Größe:	rd. 77 m ² Nutzfläche nur Teileigentum Nr. 13	
tatsächliche Nutzung:	ungenutztes und in dem jetzigen Zustand nicht nutzbares Teileigentum	
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen und gewerblichen Einheiten sind gegeneinander abgeschlossen, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.07.2010	
Baujahr:	um 1893	
Umbauten/Erweiterungen:	Recherchierte Um- und Anbauten an dem Gebäude Buerer Straße 85 1899 Anbau 1958 Umbau Gaststätte 1980 Umbau Gaststätte in Wohnung	
Modernisierungen:	Bei der Ortsbesichtigung konnten lange zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen erkannt werden, die jedoch schon wieder soweit abgenutzt und beschädigt sind, dass diese vollständig erneut durchgeführt werden müssen.	
Instandhaltung:	Das Teileigentum und das Wohn- und Geschäftshaus wurden augenscheinlich nicht im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden seit längerem nicht mehr durchgeführt. Das Wohn- und Geschäftshaus und das Teileigentum sind vernachlässigt.	
Barrierefreiheit:	Das Erdgeschoss ist über eigene Eingänge barrierearm zu erreichen. Türen und Badezimmer sind nicht barrierearm, sondern mit bauzeittypischen Abmessungen.	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Ein bis Zweispänner, kein Aufzug	
Stellplätze:	kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz	
E-Ladesäulen:	keine Ladesäulen vorhanden und auch nicht möglich ohne Sondernutzungsrechte einzuräumen.	
Aufteilung (nur Bauteil 1893):	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume Technik
	Erdgeschoss	Gewerbbeeinheit / 1 Wohnung
	Obergeschoss	1 Wohnung
	Dachgeschoss	1 Wohnung

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise und Fachwerk – teilw. Leichtbauweise
Keller:	Wände - massives Mauerwerk Decke - Kappendecke
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk/ Fachwerk/Leichtbau Decke - Holzbalkendecke, Gefahr der Balkenkopffäule gegeben - teils durchgefaltete Holzbalken
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht
Dachabdichtung:	bituminöse Schweißbahnen/Abklebung
Gauben:	Satteldachgauben mit bituminöser Abklebung
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Putz mit Verzierungen/Putz beschichtet mit Schäden (Wassersäcke hinter der Folie)

2.6.2 Ausbau Teileigentum Ladenlokal Nr. 13

Zugangstür:	Aluminiumrahmentür mit Lichtausschnitten
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem abgenutzten Zustand
Sonnenschutz	Rollladen mit manueller Bedienung
Boden:	Fliesen, Laminat in einer einfachen Qualität und einem teils defekten Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, geputzt und Anstrich, Fliesen im Nassbereich, in einer einfachen Qualität und einem Instandsetzungsbedürftigen Zustand
Decke:	abgehangen in einer einfachen Qualität und einem teils defekten Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer einfachen Qualität und einem Instandsetzungsbedürftigen Zustand,
Sanitäre Ausstattung	
WC:	Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, in einer einfachen Qualität und einem teils Instandsetzungsbedürftigen Zustand
Technische Ausstattung	
Energieträger:	Gas
Heizungsanlage:	zentraler Heizkessel in einem defekten/Instandsetzungsbedürftigen Zustand (die Gaszentralheizung befindet sich in dem Haus Hügelstraße 2)
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang
Warmwasser:	dezentral über Durchlauferhitzer normaler Umfang
Elektroinstallation:	geringe bis normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen; Auf- und Unterputzinstallation in einem geringen Umfang

Treppenhaus/Kellergeschoss

Boden:	Fliesen, PVC, Estrich, in einer einfachen Qualität und einem Instandsetzungsbedürftigen Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich in einer einfachen Qualität und einem defekten/Instandsetzungsbedürftigen Zustand
Decke:	geputzt/gespachtelt und Anstrich in einer mittleren Qualität und einem Instandsetzungsbedürftigen Zustand
Innentüren:	Holzlattentüren in einer einfachen Qualität und einem Instandsetzungsbedürftigen Zustand

Hinweis

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

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.	
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung – Anschluss an die Telekommunikation – Anschluss an das Kabelfernsehen
Hofffläche:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die geringen verbleibenden Flächen sind mit Gestaltungsgrün bepflanzt. Die Hofffläche bietet keine Aufenthaltsqualität. Auf der Hofffläche zum Kärentener Ring befindet sich eine Werbeanlage.	
Einfriedungen:	Stahlgitterzaun, offener Zugang	

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	<p>Das Objekt ist dem Sachverständigen aus vorhergehenden Bewertungen von 2017 bis 2023 bekannt. Der Zustand des Bauteils aus 1893 und des Teileigentums haben sich deutlich verschlechtert.</p> <p>Betrachtet man das Gebäudeensemble ist ein zweigeteilter Zustand erkennbar. Der Zustand des Bauteils aus 1893 hat sich teilweise bis zur Unbewohnbarkeit verschlechtert. Da hier Untergemeinschaften gebildet wurden, werden hier nur die Schäden aufgeführt, die in dem 1893 fertiggestellten Bauteil - gemeinschaftliche genutzte Anlagen bzw. in dem zu bewertenden Teileigentum - vorhanden sind.</p> <p>Das Teileigentum und die allgemeinen Räumlichkeiten befinden sich in einem schlechten Zustand. Bei dem Bauteil gibt es gemäß Angabe und Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung Undichtigkeiten im Dachbereich. Aufgrund der angespannten finanziellen Situation der Eigentümergemeinschaft konnten die notwendigen Reparaturen jedoch nicht durchgeführt werden und das Schadensbild hat sich potenziert und ist nun sogar im Erdgeschoss bemerkbar. Wegen des lang andauernden Wassereintritts sind die Deckenbalken über der Erdgeschossdecke durchgefällt und die Decke wurde notdürftig abgefangen.</p>
------------------	--

Des Weiteren wurde die Fassade mit einer augenscheinlich nicht geeigneten Beschichtung versiegelt, sodass sich sichtbare Wassersäcke hinter der Beschichtung gebildet haben.

Augenscheinlich wurde im Treppenhaus mit einer Sanierung begonnen, die jedoch nicht abgeschlossen wurde.

Insgesamt befindet sich das Teileigentum in einem einfachen und stark abgenutzten und das Gemeinschaftseigentum in einem schadhafte Zustand. Um eine Nutzbarkeit wieder herzustellen sind deutliche Investitionen erforderlich.

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

Gemeinschaftseigentum

- Austausch des Heizkessels
- Reparatur bzw. Neueindeckung des Daches
- Reparatur der durchgefauten Holzbalkenlage und Kontrolle der anderen Holzbalken
- Entfernung der Beschichtung an der hofseitigen Putzfassade und Sanierung des Putzes
- Fertigstellung der Sanierungsarbeiten im Gemeinschaftseigentum

Teileigentum

- Durchführung sämtlicher Schönheitsreparaturen, teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt
- Behebung der Schäden im Bereich der Außenwand wie erkennbare mikrobiologische Belastung (möglicherweise Schimmelbildung)
- Erneuerung der sanitären Anlagen
- Schließen der Öffnung zu dem Teileigentum Nr. 4 in der Hügelstraße 2

Bei der Ortsbesichtigung wurde auch die Obergeschosswohnung besichtigt, in der die Deckenbalken weggefault sind. Hier sind neben den Schäden im Boden weitere Schäden im Bereich der Wand und der Decke erkennbar, die von der Eigentümergemeinschaft behoben werden müssten.

Zusammenfassend ist ein einfacher, vielfach schadhafter nicht nutzbarer Zustand erkennbar gewesen.

Hier wird das externalisierende Verfahren angewendet und bei der Wertableitung wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale in Abzug gebracht, um einem fiktiven modernisierten Zustand herstellen zu können. Ohne diese Investitionen ist das Teileigentum nicht nutzbar und wird keine Erträge erwirtschaften.

Schadstoffe in den Baustoffen: Bei Gebäuden bis in die 1990er Jahre hinein wurden teilweise Baumaterialien verwendet, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsschädlich eingestuft werden.

Konkrete Hinweise auf diese Baustoffe konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden, weshalb hier nur ein Hinweis erfolgt.

- Energetische Situation:** Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Teileigentum durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.
- Bei der Ortsbesichtigung konnte nicht erkannt werden, ob die oberste Geschossdecke/das Dachgeschoss gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).
- Augenscheinlich handelt es sich um einen störanfälligen in die Jahre gekommenen Niedertemperatur-Heizkessel. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass ein Austausch des Heizkessels in näherer Zukunft aufgrund des Alters notwendig ist.
- Inwieweit die übrigen Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.
- Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
- Hinweis:** Die Bundesregierung hat das GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) novelliert. In der Novellierung haben sich die Anforderungen an Heizungsanlagen deutlich verschärft und es kann unter Umständen in diesem Fall zu deutlich höheren Investitionskosten führen (u.a. auch in nachträgliche Wärmedämmung/neue Fenster/Mindestanteil regenerative Energien), wenn die Heizung nicht zeitnah ausgetauscht werden sollte. Von hier erfolgt nur der Hinweis.
- Drittverwendungsfähigkeit:** Das Teileigentum und die Lage sind entgegen der aktuellen Nutzung primär für eine Wohnnutzung geeignet. Die derzeitige Nutzung als Ladenlokal ist nicht optimal, da das Ladenlokal von der Hauptstraße nicht einsehbar ist und nur gezielt angefahren werden müsste. Auch für eine Büronutzung ist die geringe Werbewirksamkeit nachteilig. Laufkundschaft ist hier kaum zu erwarten. Eine gewerbliche Nutzung als Ladengeschäft ist nur in Verbindung mit dem angrenzenden Teileigentum Nr. 4 im Haus Hügelstraße 2 wirtschaftlich darstellbar. Auch für eine Wohnnutzung ist die Grundrissgestaltung in Verbindung mit den eingeschränkten Belichtungsmöglichkeiten nicht optimal. Für eine Wohnnutzung müssten die geschlossenen Fenster wieder geöffnet werden. Für eine Umnutzung in eine Wohnung wäre die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erforderlich und es würden erhebliche Kosten anfallen.
- Beurteilung:** Das Teileigentum liegt in einem Bauteil des Gebäudeensembles, der aus der Gründerzeit stammt und die ursprüngliche Kubatur und Fassadengestaltung ist noch gut ablesbar. Die Seite zum Parkplatz ist bauzeittypisch schlicht gehalten. Bedingt durch die Materialwahl (Bitumenschweißbahn) und die nachträglich geschlossenen Fensteröffnungen wirkt der Bauteil teils improvisiert/ nicht wertig.
- Bei dem Teileigentum handelt es sich um einen Verkaufsraum mit kleineren Nebenräumen und einer geschätzten Fläche von ca. 77 m² und somit um ein verhältnismäßig kleines Ladenlokal.
- Die vorhandene einfache Ausstattung müsste in allen Bereichen instandgesetzt bzw. überarbeitet werden. Insgesamt handelt es sich um einen unvorteilhaften Grundrisszuschnitt bzw. -konzept des Teileigentums in einem überwiegend instandsetzungsbedürftigen Zustand.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück **1.480 m²**

2.7.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

GFZ **1,4**

2.7.3 Nutzfläche

Ein örtliches Flächenaufmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Nutzfläche auch im höheren Umfang abweichen.

Das Ladenlokal wurde in Zusammenhang mit dem angrenzenden Ladenlokal genutzt und in Teilen umgebaut. Die Nutzfläche wird auf Basis eines vorhergehenden Gutachtens angenommen und auf Plausibilität geprüft.

Eine detaillierte vollständige Nutzflächenberechnung lag den recherchierten Unterlagen nicht bei. Die Grundlage, auf welcher Basis die Miteigentumsanteile berechnet wurden, ist ebenfalls nicht bekannt und geht weder aus den Teilungsplänen noch aus der Teilungserklärung hervor.

Die Pläne sind nur rudimentär vermasst und teilweise müssen die Maße grafisch aus den Teilungsplänen ermittelt werden.

Nach dem Teilungsplan ergibt sich eine Fläche von rd. 77 m². Das Risiko von einer abweichenden Nutzfläche wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Rahmen einer Risikopauschale Risiko Eigentümergemeinschaft berücksichtigt.

Nutzfläche **77 m²**

Hinweis:

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

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

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

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

Stärken:

- konnten nicht erkannt werden

Schwächen:

- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- in der Analyse wurde das Umfeld als immissionsbelastete einfache Geschäftseinzellage bewertet
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag
- unvorteilhafte Verkehrssituation für ein Ladenlokal, keine Visibilität von einer Hauptstraße
- augenscheinlich reines Vermietungsobjekt, keine Eigennutzer - somit geringere Investitionsbereitschaft der Eigentümer

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- mögliche Umnutzung in eine Wohnung - Bauvoranfrage erforderlich

Bedrohungen:

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

Beurteilung

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

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.⁷

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)
- 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.

⁷ § 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 Teileigentumen 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.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis geeigneter Kaufdaten aus dem Zeitraum von 2021 bis 2023 (bei Eigentumswohnungen nur 2023) ermittelt. Bei der Auswertung wurden nur Fälle berücksichtigt, bei denen die Restnutzungsdauer mindestens 12 Jahre betrug

Dabei wurden Modellparameter festgelegt.

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

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

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

In der ImmoWertV Anlage 2⁸ 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.

Das Gebäude wurde um 1893 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 131 Jahren.

⁸ Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

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/ können sie bei der Beurteilung der Restnutzungsdauer berücksichtigt werden.

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

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung - fiktiv unterstellt
- Modernisierung der Fenster und Außentüren - fiktiv unterstellt
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - fiktiv unterstellt
- Modernisierung der Heizungsanlage - teilw. fiktiv unterstellt
- Modernisierung von Bädern - fiktiv unterstellt
- Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - fiktiv unterstellt

Unter Berücksichtigung dieser fiktiven Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein überwiegend modernisierter Zustand (12 von max. 20 Punkten) nach Sanierung begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 131 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 40 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1984, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern Wohn- und Geschäftshaus

Stichjahr der Wertermittlung	2024
Baujahr	1893
tatsächliches Alter	131 Jahre
fiktives Baujahr	1984
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre

Hinweis

Die Restnutzungsdauern 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 ≥ 80 Jahren 12 Jahre, obwohl diese rechnerisch 0 ergibt.

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	95	44	Gebäude- und Freifläche	802 m ²
	95	45	Gebäude- und Freifläche	678 m ²
Gesamtgröße				1.480 m²

Bodenrichtwert

185 €/m²

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

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

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	1.480 m ²		
Bodenwertansatz	245 €/m ²		
	245 €/m ² x	1.480 m ² =	362.600 €
Miteigentumsanteil	339 /	10.000stel	=
Rundung			12.292 €
			- 292 €
Bodenwert anteilig			12.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45899
Ortsteil	Beckhausen ⁹
Bodenrichtwertnummer	1938200
Bodenrichtwert	185 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024

⁹ In der Bodenrichtwertkarte ist der Stadtteil mit Beckhausen angegeben. Das Grundstück befindet sich im Randbereich der Stadtteile Beckhausen und Horst, in dem Stadtteil Horst.

Beschreibende Merkmale

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

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

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

In Bezug auf die gewerbliche Nutzung werden die Lärmimmissionen als nicht wertrelevant beurteilt.

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

3.3 Ertragswertermittlung

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

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten						
Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
			Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Ladenlokal Nr. 13	LeG	77,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,00 €/m ²	385,00 €
		77,0 m²	ø 0,00 €/m²	0,00 €	ø 5,00 €/m²	385,00 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Gewerbe Leerstand	385,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	385,00 €

marktüblicher jährlicher Rohertrag 385,00 € x 12 **rd. 4.620 €**

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.

Hierbei ist anzumerken, dass Mieten grundsätzlich keine punktgenauen Werte darstellen, sondern vielmehr in einer Spanne liegen, dessen Streuung nicht auf bestimmte Parameter zurückzuführen ist. Dies resultiert aus der Preisbildung am freien Markt sowie auf den jeweiligen Verhandlungserfolgen der Vertragsparteien.

Tatsächliche Mieten

Das Teileigentum ist ungenutzt. Mietverhältnisse liegen nicht vor.

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

Für gewerbliche Flächen wurde von der Stadt Gelsenkirchen kein Mietspiegel erstellt. In weiteren Veröffentlichungen werden folgende Mieten für gewerbliche Flächen genannt.

Der IVD weist im Preisspiegel 2023 für Gelsenkirchen für

Ladenflächen

Nebenkernlagen 1b klein bis 60 m ²	7,90 €/m ² (Vorjahr 7,50 €/m ²)
Nebenkernlagen 1b groß ab ca. 150 m ²	6,50 €/m ² (Vorjahr 6,00 €/m ²)

Büroflächen

einfacher Nutzwert	5,00 €/m ² (Vorjahr 5,00 €/m ²)
mittlerer Nutzwert	7,00 €/m ² (Vorjahr 6,80 €/m ²)

In dem gewerblichen Mietspiegel 2020/2021 von der IHK Nord Westfalen werden folgende Mieten benannt:

Büro Praxisflächen Gelsenkirchen	5,50 €/m ² bis 8,50 €/m ²
Büro Praxisflächen Horst	4,50 €/m ² bis 10,00 €/m ²
Ladenflächen Gelsenkirchen	6,00 €/m ² bis 11,00 €/m ²
Ladenflächen Horst	8,50 €/m ² bis 10,00 €/m ²
Hallen/ Produktionsflächen Gelsenkirchen	3,00 €/m ² bis 7,00 €/m ²

Angebotsmieten (Internetportale)

Im angrenzenden Stadtteilzentrum von Horst wird eine geringe Anzahl von Ladenlokalen in einer Spanne von 4,50 €/m² bis 12,50 €/m² und Büroflächen von 5,26 €/m² bis 10,00 €/m² angeboten.

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

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

Die marktübliche Miete für das Teileigentum Nr. 13 (Ladenlokal) wird auf Basis der veröffentlichten Mieten und der Angebotsmieten geschätzt. Hierbei werden die Lage und die Anfahrtsmöglichkeit sowie die Visibilität berücksichtigt.

Ansatz Verkaufsraum **5,00 €/m²**

Hinweis

Dies ist kein Mietwertgutachten. Die Ermittlung der marktüblichen Miete erfolgt für Zwecke der Wertermittlung auf der Grundlage, wie sie auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze Anwendung findet. Weiter ist zu berücksichtigen, dass gewerbliche Mietverträge weitestgehend frei verhandelbar sind, soweit diese nicht sittenwidrig sind.

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				4.620 €
<hr/>				
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
gewerbliche Flächen	77 m ² x	6,90 €/m ² =		531 €
Verwaltung				
gewerbliche Flächen	6,00% von	4.620 € =		277 €
Mietausfallwagnis				
gewerbliche Flächen	4,00% von	4.620 € =		185 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 993 €
entspricht ca. 21% des jährlichen Rohertrages				
<hr/>				
jährlicher Reinertrag				3.627 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	9,00% von	12.000 €	=	- 1.080 €
<hr/>				
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				2.547 €
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 9,00%			=	10,76
Ertrag der baulichen Anlagen		2.547 € x	10,76 =	27.406 €
Bodenwert anteilig				12.000 €
Zwischensumme				39.406 €
Rundung				- 406 €
<hr/>				
vorläufiger Ertragswert				39.000 €
<hr/>				
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von	39.000 €	=	0 €
<hr/>				
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				39.000 €
<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 Grundstücksmarktbericht werden diese nach der ImmoWertV Anlage 3 angesetzt.

Instandhaltungskosten	Nfl. (auf 1 m ² gerundet)	6,90 €/m²
Verwaltungskosten	Gewerbe vom Jahresrohertrag	6%
Mietausfallwagnis	Gewerbe vom Jahresrohertrag	4%
Betriebskosten	vollständige Umlage	0 €

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden: D.h. die Instandhaltungskosten werden bis auf die Instandhaltung von Dach und Fach von dem Mieter getragen, hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten an Instandhaltung für Dach und Fach. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **21%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

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

Restnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

40 Jahre

Liegenschaftszinssatz

Für Teileigentum ist in dem Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Gelsenkirchen kein Liegenschaftszins ausgewiesen. Für gewerbliche genutzte Grundstücke wurde eine Auswertung auf Basis der Geschäftsjahre 2021 - 2023 veröffentlicht.¹⁰

gewerblich genutzte Objekte	n	Ø LSZ		Ø Nfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m ²		€/m ²		€/m ²		%		Jahre			
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	11	6,8		3.765		990		6,34		17		12,1		32	
		2,1	13,3	404	19.720	245	2.387	1,98	10,83	10	26	5,9	20	20	49
Konfidenz- Intervall		4,3 - 9,3		60 - 7.470		452 - 1.528		3,91 - 8,77		14 - 20		9,0 - 15,1		25 - 38	
Standardabweichung		3,8		5.514		801		3,62		5		4,6		10	

¹⁰ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 58

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

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

Allgemein

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

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als immissionsbelastete einfache Geschäftseinzellage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um einen unvorteilhaften Grundrisszuschnitt bzw. -konzept des Teileigentums in einem überwiegend instandsetzungsbedürftigen Zustand.	↑↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein einfacher, vielfach schadhafter nicht nutzbarer Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein erhebliches Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine schwache Marktgängigkeit erwartet.	↑

Sonstiges

Drittverwendung: Bei einer Sanierung bestünde auch eine Drittverwendung als Wohnung, wenn die Eigentümergemeinschaft zustimmt	↓↓
--	----

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 9,0% und einer Restnutzungsdauer von n = 40 Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	9,0%
---	------

- ↑↑ 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 einem durchschnittlichen Teileigentum 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

Das Marktgeschehen wird bereits durch die Einbeziehung der marktüblichen Kosten und Erlöse aus dem Grundstück sowie mit dem Liegenschaftszinssatz angemessen berücksichtigt. Eine weitere Anpassung an den Grundstücksmarkt kann entfallen.

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	39.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	8,44
Kennzahl Wert/m ² Nfl.	506 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Vom Gutachterausschuss wurden aufgrund der geringen Datenlage keine Vergleichsfaktoren für diese Objektart im Ertragswertverfahren für die Stadt Gelsenkirchen abgeleitet.

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	
Altmerkmale und Schäden (Gemeinschaft)	- 53.000 €
Altmerkmale und Schäden (Teileigentum)	- 17.325 €
Sonderumlage	- 5.850 €
Risiko Eigentümergemeinschaft	- 5.850 €
Sonderwertberechnung Leerstandsdifferenzen	- 6.376 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 88.401 €

Altmerkmale und Schäden

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

Gemeinschaftseigentum

- Austausch des Heizkessels
- Reparatur bzw. Neueindeckung des Daches
- Reparatur der durchgefauten Holzbalkenlage und Kontrolle der anderen Holzbalken
- Entfernung der Beschichtung an der hofseitigen Putzfassade und Sanierung des Putzes
- Fertigstellung der Sanierungsarbeiten im Gemeinschaftseigentum

Teileigentum

- Durchführung sämtlicher Schönheitsreparaturen, teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt
- Behebung der Schäden im Bereich der Außenwand wie erkennbare mikrobiologische Belastung (möglicherweise Schimmelbildung)
- Erneuerung der sanitären Anlagen
- Schließen der Öffnung zu dem Teileigentum Nr. 4 in der Hügelstraße 2

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Das heißt, es werden Instandsetzungs-, und Reparatur- sowie Modernisierungsmaßnahmen unterstellt, die Auswirkungen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, auf die erzielbaren Mieten und auf den Liegenschaftszinssatz haben. Um diesen fiktiv unterstellten Zustand zu erreichen sind in diesem Fall umfangreiche Maßnahmen notwendig. Hier wird auf die Beschreibungen unter Punkt 2.6.4 verwiesen. Diese Maßnahmen ziehen sich durch nahezu alle Gewerke.

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

Sollten diese fiktiv unterstellten Modernisierungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden, sind die in der Wertermittlung angesetzten Parameter nicht zu erzielen!

Des Weiteren ist zu unterscheiden, dass ein Teil der notwendigen Modernisierungsmaßnahmen von der Eigentümergemeinschaft zu tragen ist und ein Teil der Modernisierungsmaßnahmen von dem Eigentümer des Teileigentums.

In der Teilungserklärung sind den jeweiligen Eigentümer der Häuser Sondernutzungsrechte an den Außenwänden und den Dächern (§5 der Teilungserklärung) eingeräumt worden. Hier wird unterstellt, dass die Abwandlung der üblichen Formulierung „Dach und Fach“ auch die Decken beinhaltet. Dies bedeutet, dass die Eigentümer des Teileigentum Nr. 13 und der Wohnungen Nr. 14, 15 und 16 die Instandsetzung des schadhaften Daches und der Außenwände und der Decken des Hauses Buerer Straße 85 tragen. Die Teilungserklärung ist in diesem Punkten schwammig formuliert und hierbei handelt es sich um eine sachverständige Einschätzung unabhängig einer juristischen Prüfung. Aufgrund der zu erwartenden hohen Instandsetzungskosten, die hier zwischen 300.000 € und 500.000 € geschätzt werden, sind juristische Auseinandersetzung wahrscheinlich.

Ansatz anteilig am Gemeinschaftseigentum	(Abschlag):	- 53.000 €
Ansatz Teileigentum Nr. 13 (Ladenlokal)	(Abschlag):	- 17.325 €

Sonderumlage

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

Ansatz (Abschlag):	- 5.850 €
---------------------------	------------------

Risiko Eigentümergeinschaft

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

Ansatz (Abschlag):	- 5.850 €
---------------------------	------------------

Sonderwertberechnung Leerstand

Das Teileigentum Nr. 13 - Ladenlokal steht zum Wertermittlungsstichtag leer und muss für eine Vermietung aufgearbeitet werden. Dazu kommt, dass aufgrund der Lage der Immobilie und der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt mit einer längeren Vermarktungszeit gerechnet werden muss. Der Zeitraum wird hier auf 1 Jahr geschätzt. In dieser Zeit fallen für den Eigentümer Betriebskosten an, die üblicherweise auf die Mieter umgelegt werden können. Diese werden in Anlehnung an den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes mit 2,50 €/m² monatlich angenommen und zu dem Mietausfall hinzugerechnet. Berücksichtigt hierbei ist, dass in diesem Fall die Heizkosten nicht so umfänglich anfallen wie bei einem vermieteten Ladenlokal. Der Barwertfaktor ergibt sich aus der geschätzten Laufzeit und dem Liegenschaftszins.

Sonderwertberechnung Leerstandsdifferenzen

	Laufzeit		((- Miete marktü.- Betriebsk.) x Fläche x 12) x Barwertfaktor
Ladenlokal Nr. 13	1,0 Jahre	(-5,00 €/m ² - 2,50 €/m ²) x 77 m ² x 12 x 0,92	= - 6.376 €
Sonderwert Leerstandsdifferenzen			- 6.376 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 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 Teileigentum 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.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	39.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 88.401 €
Ertragswert	- 49.401 €

Ermittelter Verkehrswert	1 €
---------------------------------	------------

Hinweis

Hier ergibt sich ein negativer Wert, sodass ein symbolischer Verkehrswert von 1 € ausgewiesen wird.

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 13 Ladenlokal und Nebenräume im EG links nebst 3 Kellerräumen des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks **Buerer Straße 85,87,87A**, Hülstraße 2 in 45899 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 18.03.2024 gerundet	1 €
---------------------	----------------------------------	------------

Anmerkung:

Das Teileigentum und der Gebäudeteil aus 1893 befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, bei dem auch ein Teil der Tragkonstruktion instandgesetzt werden muss. Die oben angesetzten Sanierungskosten sind sehr restriktiv angesetzt und werden voraussichtlich deutlich höher ausfallen. Höhere Sanierungskosten sind jedoch im Zusammenhang mit den übrigen Objektrisiken wirtschaftlich nicht darstellbar, sodass es sich eigentlich um ein Liquidationsobjekt, also ein Abbruchobjekt handelt. Ein Teilabriss ist in diesem Fall theoretisch möglich, da die Bausubstanz der Gebäude aus den Baujahren 1955 bzw. 1994 unabhängig vom Bauteil 1893 verwertet werden könnten, jedoch ist hierfür die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erforderlich. Diese Zustimmung würde jedoch einen Kapitalverlust für die einzelnen Miteigentümer bedeuten und die Zustimmung ist unwahrscheinlich. Der ermittelte Verkehrswert ist in diesem Fall eher symbolischer Natur. Rein wirtschaftlich betrachtet würde sich ein negativer Verkehrswert ergeben, den es in der Wertermittlungslehre nicht gibt. Dies würde bedeuten, dass der jetzige Eigentümer dem Ersterer einen Betrag zahlen müsste.

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Das Teileigentum ist ungenutzt, Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
2. Es handelt sich um eine gewerbliche Immobilie für eine Einzelhandelsnutzung (Ladenlokal).
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 27.02.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

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

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Ladenlokal (Teileigentum Nr. 13) mit dem angrenzenden Ladenlokal (Teileigentum Nr. 4) zusammen genutzt wurde. Hierfür wäre eine Baugenehmigung erforderlich, da zwei Brandabschnitte zusammengelegt wurden und möglicherweise noch weitere arbeitsrechtliche Anforderungen oder Belange des Gewerbeaufsichtsamtes berührt werden, deren Beurteilung nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fallen. Des Weiteren wäre die Brandschutzzeignung der eingebauten Tür zu prüfen, die augenscheinlich nicht ausreicht.

Weiter ist der Bauteil aus dem Jahr 1893 stark konstruktiv beschädigt (tragende Holzbalken sind aufgrund von Dachundichtigkeiten verfault), sodass hier die Standsicherheit überprüft werden müsste. Des Weiteren führten die Dachundichtigkeiten auch zu einer erkennbaren mikrobiologischen Belastung (mögliche Schimmelbildung), sodass die Erfüllung von Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ebenfalls in Frage gestellt werden kann.

Für weitere Ausführungen wird auf den Punkt 2.4 verwiesen.

5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Buerer Straße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 07.02.2024 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 29.01.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Allerdings gibt es Hinweise auf eine ehemalige gewerbliche Nutzung (Autowerksnutzung). Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Hinweis aus dem Gutachten 2023

Aus der Bauakte geht eine langjährige gewerbliche Nutzung des Grundstücks hervor. Teilweise wurde auf dem Grundstück auch eine Betriebstankstelle betrieben. Eine wertmäßige Beurteilung erfolgt nicht, da hierfür Bodenuntersuchungen erforderlich wären, die nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fallen. Es erfolgt nur ein Hinweis.

7. Verwalter: Günter Keller, Immobilienverwaltung

53819 Neunkirchen-S., Dahlerhoferstraße 55, Tel.: 02247 300250, Fax: 03222 3756150

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

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

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

Marl, den 12.08.2024

5 ANLAGEN
