TASCHE & VON SCHAMANN
IMMOBILIEN · SACHVERSTÄNDIGE

Amtsgericht Gelsenkirchen
005 K 010/23
Bochumer Straße 79

45886 Gelsenkirchen

verantwortlich:
Dennis von Schamann,
Immobilien-Sachverständiger

Datum: 23.11.2023
Az.: GA 318/23

Einsichtnahme für Bietinteressenten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 4957 eingetragenen
258/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
in **45889 Gelsenkirchen, Brockskamp 93,**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG,
im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag **23.10.2023** ermittelt mit rd.

1,00 €.

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist nur ein unvollständiger Teil des Gutachtens.

Dennis von Schamann
DIN EN ISO/IEC 17024:2012 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter (Sprengnetter Akademie)

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

Verbandssachverständiger BDGS

Werner Tasche
Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglieder im Netzwerk

Dipl.-Ing. Udo Beckmann
Architekt BDB

Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

Dirk Rohrbach
DEKRA zertifizierte Immobilienbewertung

Roland Müller
Sachverständiger und Versteigerer für bewegliches Anlagevermögen, Maschinen und industrielle Anlagen

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Jörg Kortenbruck
Sachverständiger für Holzschutz (EIPOS)

Sachverständiger für die Erkennung, Bewertung und Sanierung von Schimmelpilzbelastungen (TÜV)

Jeder vorgenannte Sachverständige übt seine Tätigkeit unabhängig und eigenverantwortlich aus.

Ihr Partner in den Regionen

Ruhrgebiet · Münsterland
Sauerland · Ostwestfalen
Niederrhein · Bergisches Land

Zentralbüro

Königswall 26

45657 Recklinghausen

☎ 02361 92 62 0
🖷 02361 92 62 62

✉ info@tasche-vonschamann.de
🖳 www.tasche-vonschamann.de

Handelsregister: HRA 4656
Amtsgericht Recklinghausen
Steuer-Nr.: DE815285461

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Inhaltsverzeichnis		**2**
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**7**
2.1	Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
2.8	Drittverwendungsmöglichkeit	13
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**	**14**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	14
3.3	Nebengebäude	17
3.4	Außenanlagen	17
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im EG	17
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	18
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	19
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**21**
4.1	Grundstücksdaten	21
4.2	Vorbemerkungen	21
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.4	Bodenwertermittlung	23
4.5	Sanierungskostenermittlung	27
4.6	Abrisskostenermittlung	28
4.7	Vergleichswertermittlung	29

5 Verkehrswert 34
6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 37
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 37
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 38
6.3 Verwendete fachspezifische Software 38
7 Verzeichnis der Anlagen 39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus hier zu bewerten: Wohnungseigentum Nr. 3 im 2. Obergeschoss nebst Keller und Abstellraum Nr. 3 sowie einem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, mit SNR 3 bezeichnet
Objektadresse:	Brockskamp 93 45889 Gelsenkirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 4957, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bismarck, Flur 2, Flurstück 1060 (282 m²)
Miteigentumsanteile:	258/1.000,00stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 31.08.2023 soll ein schriftliches Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes erstellt werden.
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
Wertermittlungsstichtag:	23.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	23.10.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 23.10.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Auswertung der vorliegenden (städtischen) Bauunterlagen ergab, dass die im Ortstermin vorgefundene Raumaufteilung infolge von Umbauten nicht mehr genau mit den in den Akten vorhandenen alten Grundrisszeichnungen übereinstimmt. Die im Gutachten verwendeten Angaben über Flächen beruhen auf eingesehene Unterlagen oder teilweise auf Erkenntnisse aus dem Ortstermin. Sie werden bei den nachfolgenden Berechnungen als richtig unterstellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständige kein Aufmaß erstellt hat und daher für die Flächenangaben keine Haftung übernehmen kann.

	Es können daher bei den zugrunde gelegten Flächen geringe Abweichungen gegeben sein, so dass diese nur im Rahmen dieser Wertermittlung gültig sind. Gegebenenfalls muss ein gesonderter Auftrag für ein Aufmaß erteilt werden. Am Ortstermin war kein Verfahrensbeteiligter anwesend. Die Hauseingangstür sowie sämtliche Wohnungs- und Innentüren waren unverschlossen bzw. teilweise nicht mehr vorhanden. Während des Ortstermins konnten daher die Gemeinschaftsflächen (Treppenhaus und Keller) und die zu bewertende Wohnung im 2. Obergeschoss (größtenteils) besichtigt werden. Darüber hinaus ist dem Sachverständigen das Objekt bereits aus diversen Besichtigungen in den Jahren 2011, 2013 und 2022 bekannt. Im Rahmen des Ortstermins wurden umfangreiche Innenfotos zur Dokumentation des baulichen Zustandes angefertigt, welche im Gutachten auch veröffentlicht werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	**Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**
Eigentümer lt. Grundbuch:	**Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**
Betreibende Gläubigerin:	**Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**
Schuldner:	**Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Unterlagen zum Bewertungsobjekt wurden vom Amtsgericht und der Gläubigerin überreicht. Zusätzlich wurde versucht, noch fehlende Unterlagen durch Akteneinsicht und Anfragen bei den städtischen Behörden zu beschaffen. Das Gutachten stützt sich daher auf folgende Unterlagen: • aktueller Grundbuchauszug • Katasterkarte / Lageübersichtsplan • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Bauunterlagen (Baupläne, Baubeschreibung) • aktuelle Bodenrichtwertkarte • aktueller Grundstücksmarktbericht • Teilungserklärung / Aufteilungsplan • Gutachten GA 338/11 zu AZ 005 K 160/11 aus 2011 • Gutachten GA 309/13 zu AZ 005 K 015/13 aus 2013 • Gutachten GA 324/22 zu AZ 005 K 073/22 aus 2022

- Gutachten GA 317/23 zu AZ 005 K 009/23 aus 2023
- Örtliche Feststellungen / Fotos

Vom Sachverständigen wurden zu folgenden Themenbereichen Auskünfte eingeholt:

- Altlasten
- Bergbauliche Verhältnisse
- Belegungs- und Mietpreisbindung
- Baulasten
- Denkmalschutz
- Wohnungsaufsichtsgesetz
- Bauplanungsrecht
- Beitrags- und Abgabensituation

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin Frau **XXX** wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern

- Unterstützung des Sachverständigen im Ortstermin und Protokollierung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Stadt mit rd. 257.000 Einwohnern und gehört zum Regierungsbezirk Münster. Sie zählt zu den typischen Ruhrgebietsstädten mit den Branchen Bergbau, chemische und eisenverarbeitende Industrie. Nicht nur auf dem Fußballfeld hat sich Gelsenkirchen in den letzten Jahren gut gestellt. Die Branchenstruktur hat sich – nach einem tiefgreifenden Wandel – deutlich verbreitet. Während angestammte mittelständische Unternehmen langjährige Standorttraditionen in der einstigen „Stadt der 1.000 Feuer“, in der Chemie-, Metall- und Automobilzulieferbranche innovativ fortsetzen, sind Wachstumsbranchen mit Global Playern und aufstrebenden jungen Unternehmen auf den Plan getreten, allen voran in der Solarindustrie – der „Stadt der 1.000 Sonnen“ – sowie in der Informationstechnologie. Logistikunternehmen nutzen die besondere Lagegunst und Verkehrsanbindung der ehemaligen montan genutzten Industrieflächen in einem zentralen Ballungsraum Europas. Kleine und mittlere Unternehmen klinken sich in die Netzwerke ein, die sich hier zurzeit neuformieren, beispielsweise in der Senioren- und Gesundheitswirtschaft. Die Verkehrsanbindung zum 48 km entfernten Flughafen Düsseldorf; eigene Häfen am Rhein-Herne-Kanal und sechs BAB-Anschlussstellen sind als optimal zu bezeichnen. (Quelle: metropolruhr.de, wikipedia.de)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 39 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B227 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> AS Gelsenkirchen-Schalke (ca. 0,2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Gelsenkirchen (ca. 3,4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 40 km entfernt)

2.1.1.1 Arbeitslosenstatistik

Die Kaufkraft einer Stadt und das Preisgefüge auf dem Immobilienmarkt werden auch von der jeweiligen Arbeitslosenzahl der Region geprägt. Zum Bewertungsstichtag betrug die zuletzt veröffentlichte Arbeitslosenquote nach Auskunft der Agentur für Arbeit für

- Land Nordrhein-Westfalen 7,2 %
- Stadt Gelsenkirchen 12,6 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; einfache Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 2- bis 3-geschossige Bauweise; Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnanlagen
Beeinträchtigungen:	leichte Immissionen und Geräuschbelästigungen (aufgrund unmittelbarer Nähe zur A42 - Emscherschnellweg)
Topografie:	eben; Garten mit Südostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 12 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 23 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 282 m²; <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkmöglichkeiten eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; vermutlich gemeinsame Brandmauer (gemäß Bauakte)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Das Bewertungsobjekt liegt in einem Hochwasserrisiko-/Hochwassergefahrengebiet. Beeinträchtigungen durch Grundwasserschäden oder Bergschäden können daher nicht ausgeschlossen werden.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Bergbauliche Verhältnisse:	Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld “Consolidation” sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Ein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist nicht dokumentiert. 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. Das Bewertungsgrundstück liegt weiterhin über dem Bewilligungsfeld “Consol-Gas”. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Bergschäden infolge von Bodenbewegungen sind gemäß Auskunft bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende (wertbeeinflussende) Eintragung: lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk Auftragsgemäß ist der unbelastete Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Belegungs- und Mietpreisbindung:	Gemäß schriftlichem Bescheid der zuständigen Behörde wurden keine öffentlichen Mittel bewilligt. Es bestehen keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und/oder nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).
Wohnungsaufsichtsgesetz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde ist kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.
Dichtheitsprüfung:	Ob eine Zustands- und Funktionsprüfung (ehemals Dichtheitsprüfung) der privaten Abwasserleitungen gemäß Landeswassergesetz (LWG) am Bewertungsgrundstück bis zum Bewertungsstichtag erfolgte, konnte nicht ermittelt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Baulastenblatt 6670: Bei Abbruch eines der beiden Anlagen auf den Grundstücken Haus Nr. 91 und 93 müssen gemeinsame Bauteile zur Gewährleistung der Standsicherheit bestehen bleiben.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich des Fluchtlinienplanes Nr. 2/1/1.
Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Flurstück liegt ebenfalls nicht im Geltungsbereich einer Satzung über eine Veränderungssperre.
Vorkaufsrechtssatzung:	Das Flurstück liegt in der Vorkaufsrechtssatzung “Schalke-Nord/Bismarck-West” der Stadt Gelsenkirchen vom 28.05.2022.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. **Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.**

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gelsenkirchen wird das Bewertungsobjekt von der in diesem Abschnitt noch nicht endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage “Brockskamp” erschlossen. Diesbezüglich unterliegt das Bewertungsobjekt der Beitragspflicht hinsichtlich der Zahlung von Erschließungsbeiträgen zur Erschließungsanlage “Brockskamp”. Die Höhe der Erschließungsbeiträge sowie der Abrechnungszeitpunkt stehen gemäß Auskunft noch nicht fest. Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetztes (KAG) fallen derzeit nicht an, Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt nicht erhoben.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer Wohnungseigentümergemeinschaft mit insgesamt 4 Wohnungen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 3 befindet sich im 2. Obergeschoss und steht zum Wertermittlungsstichtag, wie das gesamte Objekt, leer. Das Mehrfamilienhaus ist aufgrund des desolaten Zustandes auch nicht bewohnbar.

Auf dem Grundstück befinden sich weder Garagen noch PKW-Stellplätze.

2.8 Drittverwendungsmöglichkeit

Eine Nutzung des Grundstückes und des Gebäudes zu Wohnzwecken ist nachhaltig gewährleistet. Eine andere Nutzung ist aufgrund der Lage und insbesondere des Planungsrechtes lediglich eingeschränkt gegeben. Ferner ist bei einer etwaigen Neuprojektierung zu beachten, dass die Standsicherheit der angrenzenden Gebäude, gesichert durch die Baulasteintragung, gegeben bleibt. Die unmittelbare Grenzbebauung der Nachbargrundstücke birgt ebenfalls Einschränkungen in der Nutzung, insbesondere zur Wahrung des Schallschutzes.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. **In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.**

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Auf eine ausführliche Gebäude(-innen)beschreibung von vereinzelten Gebäudeteilen wird aufgrund des völlig desolaten und abbruchreifen baulichen Zustandes verzichtet.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Ursprungsbaujahr:	ca. 1904 (gemäß Bauakte)
Wiederaufbau:	ca. 1950 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Gemeinschaftseigentum: nicht modernisiert Sondereigentum: nicht modernisiert
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Straßenfront: Putz und Anstrich mit Jugendstilelementen; Rückfront und Giebelseite: Putz und Anstrich

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:
Kellerflur, Mieterkeller und Hausanschlussraum

Erdgeschoss:
1 Wohnung (ETW Nr. 1)

1. Obergeschoss:
1 Wohnung (ETW Nr. 2)

2. Obergeschoss:
1 Wohnung (ETW Nr. 3)

Dachgeschoss:
1 Wohnung (ETW Nr. 4)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Decke: Gewölbedecke aus Beton und Ziegelstein; Wände: Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	vermutlich Beton
Treppen:	Keller- und Geschosstreppe: Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür (defekt) aus Holz mit feststehendem Oberlicht; Eingangsbereich vernachlässigt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend nicht vorhanden
Heizung:	nicht vorhanden
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht vorhanden

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit 4 Stufen; Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Wertminderungen:	Das gesamte Objekt befindet sich in einem desolaten und baufälligen Zustand. Um das Objekt wieder nutzbar zu machen, ist mindestens eine Vollmodernisierung bzw. Kernsanierung oder alternativ ein Abriss und Neubau erforderlich.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine vorhanden

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine vorhanden

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen (verwildert)

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Gartenanlagen und Pflanzungen (verwildert)

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Abstellraum und Kellerraum Nr. 3
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 100 m².
	Diese wurde ohne örtliches Aufmaß anhand der vorliegenden Unterlagen (Teilungserklärung und Grundrisszeichnung) vom Sachverständigen auf Plausibilität überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	Die Wohnung hat folgende Räume: 4 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Abstellraum im Treppenhaus, 1 Kellerraum
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig; Flurkonzept
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Räumlichkeiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.5.2.2 ETW Nr. 3

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich; Holzdielen; Boden in der Küche (Raum vorne zur Straße hin) nicht mehr vorhanden (abgestürzt)
Wandbekleidungen:	überwiegend nicht vorhanden, tlw. Putz, Rigipsplatten, Mauerwerk
Deckenbekleidungen:	überwiegend nicht vorhanden, tlw. Rigipsplatten; Decke in der Küche (Raum vorne zur Straße hin) teilweise eingestürzt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; teilweise Oberlichter; Fenstergriffe tlw. nicht mehr vorhanden;
Türen:	Innentüren nicht vorhanden
sanitäre Installation:	nicht vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	desolater Zustand, (kern-)sanierungsbedürftig

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an einer Gartenfläche, im Aufteilungsplan mit SNR 3 bezeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	vermutlich keine
Hausgeld:	Mangels WEG-Verwalterin werden derzeit keine Hausgeldzahlungen erhoben
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine

Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Mangels einer WEG-Verwalterin existiert keine Instandhaltungsrücklage

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Am örtlichen Immobilienmarkt gibt es in begrenzter Anzahl Vergleichs- und Erfahrungswerte der Makler, Banken und Sparkassen und des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Die Durchschnittswerte beziehen sich überwiegend auf schadensfreie Objekte.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich, wie der Bodenrichtwert bereits ausweist, in einer einfachen Wohnlage im Ortsteil Gelsenkirchen-Bismarck in unmittelbarer Nähe zur A42.

Die Eigentumswohnanlage besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohnungen. Der bauliche Zustand der Eigentumswohnanlage ist sehr schlecht. Eine vollständige Begehung der Eigentumswohnung Nr. 3 war aus Sicherheitsgründen nicht möglich.

Die Allgemeinflächen sowie sämtliche Wohnungen befinden sich in einem desolaten und baufälligen Zustand. Das Mauerwerk ist brüchig, vereinzelt werden Decken mittels Träger gestützt bzw. sind Decken und auch Wände schon eingestürzt. Darüber hinaus ist das Objekt größtenteils „vermüllt“ und mit Feuchtigkeit durchzogen. Überwiegend wurden auch die Leitungssysteme deinstalliert und entwendet. Das Objekt steht bereits seit mehr als 10 Jahren vollständig leer. Vor ca. 9 Jahren war das Dach undicht, mittlerweile ist ein Großteil der Dacheindeckung überhaupt nicht mehr vorhanden. Aufgrund einiger Deckeneinstürze hat man stellenweise vom Erdgeschoss aus „freien Blick“ durch die Obergeschosse und das Dachgeschoss bis in den Himmel. Das Gebäude ist somit bereits seit längerer Zeit den Witterungen ungeschützt ausgesetzt, so dass auch seit Jahren Regenwasser ungehindert eindringen kann.

Anhand der Erkenntnisse im Ortstermin sowie bereits erstellter Gutachten aus den Jahren 2011, 2013 und 2022 (für die Wohnungen Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4) kann nicht ausgeschlossen werden, dass die gesamte Statik des Mehrfamilienhauses bereits in Mitleidenschaft gezogen wurde. Aufgrund der Kräfte, die in diesem Falle auf die Außenwände einwirken, kann darüber hinaus eine aktuelle Einsturzgefahr ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Es sollte dringend geprüft werden, inwieweit hier eine kurzfristige Sicherung des Gebäudes durch die Eigentümer bzw. durch die Behörde erfolgen soll bzw. kann.

Das hier zu bewertende Objekt bedarf daher mindestens einer umfassenden Kernsanierung. Eine genaue Kalkulation ist jedoch nur durch Bauteilöffnungen, Ausschreibung und Vergleich von Angeboten örtlicher Handwerker möglich. Ein derartiges Schadensgutachten würde aber den Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens sprengen, so dass es bei einer pauschalen Schätzung bleiben muss.

Ein Teil der Schäden liegt im Bereich des Gemeinschaftseigentums. Die Verantwortung für die Durchführung der erforderlichen Reparaturen trägt die WEG-Verwalterin, wenngleich die Kosten von der Eigentümergemeinschaft aufzubringen sind.

Es sind derzeit weder eine funktionierende WEG-Verwalterin, ein Zwangsverwalter noch ein Notverwalter festzustellen. Instandhaltungen, Instandsetzungen und Sanierungen am Gemeinschaftseigentum sind daher nur erschwert möglich bzw. überhaupt nicht realisierbar. Anfallende Kosten können darüber hinaus auch nicht aus einer Instandhaltungsrücklage beglichen werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass sowohl das Bewertungsobjekt als auch das gesamte Gemeinschaftseigentum ein großes Reparaturrisiko für einen neuen Eigentümer darstellt. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Durchführung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum nur unter Mitwirkung der übrigen Eigentümer und/oder einer Verwalterin möglich ist. Auf den jeweiligen Sondereigentümer werden daher in Zukunft sowohl für das Gemeinschafts- als auch für das Sondereigentum Kosten in nicht unerheblicher Größenordnung zukommen. Eine wesentliche kostenträchtige Modernisierung ist aber zu verneinen, da wegen der Lage und des Wohnumfeldes eine Luxussanierung kaum Höchstmieten oder Höchstkaufpreise verspricht.

Alternativ sind aber auch ein Abriss und eine entsprechende Verwertung des Grundstückes denkbar und möglich. Bei einem etwaigen Abriss ist jedoch zu beachten, dass wie bereits bei der Gebäudebeschreibung erwähnt, das Bewertungsobjekt gemeinsame Brandmauern mit dem Nachbarhaus hat und gemäß Eintragung im Baulastenverzeichnis die gemeinsamen Bauteile des Gebäudes beim Abbruch zur Gewährleistung der Standsicherheit bestehen bleiben müssen. Auch der Abriss des Bewertungsgebäudes ist nur unter Mitwirkung der gesamten Wohnungseigentümergemeinschaft möglich, was in diesem Bewertungsfall jedoch kaum zu realisieren ist.

Neben der Teilungserklärung können aber für einen Bietinteressenten noch die rechtskräftigen Beschlüsse der vergangenen Eigentümerversammlungen und die Auswirkungen der Abrechnung bzw. des Wirtschaftsplanes von beträchtlicher Tragweite sein. Bereits im Jahre 1994 hat der Bundesgerichtshof festgestellt, dass der Erwerber eines Sondereigentums “nicht allein auf die im Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung vertrauen kann” und “er sich auch vergewissern muss, ob sie durch bestandskräftige Beschlüsse abgeändert worden ist”. Dieser Auffassung hat sich seither die herrschende Rechtsprechung, wenn auch mit verschiedenen Varianten, angeschlossen. Insbesondere lag mir keine Beschluss-Sammlung gemäß § 24 (7) WEG vor. Bietinteressenten wird daher empfohlen, vor einer Vermögensentscheidung die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft einzusehen.

Das hier bewertete Objekt erfordert einen so hohen Sanierungsaufwand, dass unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur ein Abriss und eine entsprechende Verwertung bzw. Neuprojektierung angeraten werden kann. Dies jedoch unter v. g. erschwerten Bedingungen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich mittlerweile alle vier Eigentumswohnungen des Mehrfamilienhauses in der Zwangsversteigerung befinden. Es besteht daher die Möglichkeit das gesamte Objekt zu ersteigern.

Trotzdem findet sich am Markt noch eine kleine Käuferschicht, die eventuell bereit ist, dieses Objekt durch den Einsatz persönlicher Arbeitskraft („Muskelhypothek“), eigener finanzieller Mittel oder Berufswegen (Investoren) zu sanieren. Die gezahlten Kaufpreise / Gebote können bei diesen Interessenten in der Nähe des Bodenwertes liegen.

Unterlagen über den Einheitswert und den Versicherungswert lagen nicht vor.

Meine Ermittlungen habe ich mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zum Bewertungsstichtag ausgewertet.

Nachträglich eingetretene Änderungen konnten daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **258/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrfamilienhaus** bebauten Grundstück in

45889 Gelsenkirchen

Brockskamp 93

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3** bezeichnet

zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2023 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**	
Gelsenkirchen	4957	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Bismarck	2	1060	282 m²

4.2 Vorbemerkungen

Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden regelmäßig im Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss veröffentlicht. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Differenz zwischen dem **Wert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für **Instandsetzung/Sanierung** der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale), ist unwesentlich.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um-)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 43 ImmoWertV 2021).

Der Verkehrswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

	Bodenwert des freigelegten Grundstücks
-	Freilegungskosten
+	Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.)
=	Verkehrswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

4.4 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 i.V. mit § 16 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 9 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.4.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **beitrags-/abgabenfreie Bodenrichtwert** wurde aus der Bodenrichtwertkarte (siehe Anlage) und dem Grundstücksmarktbericht entnommen. Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Bauweise	=	mehrgeschossig

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Bauweise	=	mehrgeschossig
Grundstücksfläche (f)	=	282 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**200,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	23.10.2023	×	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	einfache Lage	einfache Lage	×	1,00	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	200,00 €/m²	
GFZ	1,00	1,00	×	1,00	E4
Fläche (m²)	./.	282	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	E5
Vollgeschosse	III	III	×	1,00	E6
Bauweise	mehrgeschossig	mehrgeschossig	×	1,00	E7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**200,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**200,00 €/m²**	
Fläche	×	282 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= **rd.**	56.400,00 € **56.400,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **56.400,00 €.**

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der Aktualität des Bodenrichtwertes keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Die Lage des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E3

Die Nutzungsart des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E4

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen ausgewiesen. Für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Mietwohnhäuser) ist der Bodenrichtwert gemäß Anlage 11 der WertR 2006 auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.

Da im Rahmen der Verkehrswertermittlung der Abriss des Bewertungsobjektes unterstellt bzw. ermittelt wird, erfolgt keine zusätzliche Anpassung auf Basis der "vorhandenen" GFZ.

E5

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich wie beim Richtwertgrundstück um baureifes Land. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E6

Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem Richtwertgrundstück und der Bebauung in der Richtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E7

Das Bewertungsgrundstück ist wie das Bodenrichtwertgrundstück als mehrgeschossige Bauweise definiert. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 258/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	56.400,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	56.400,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 258/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	14.551,20 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 14.551,20 € **rd. 14.600,00 €**

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag **14.600,00 €**.

4.5 Sanierungskostenermittlung

Die notwendige umfangreiche (Kern-)Sanierung des gesamten Mehrfamilienhauses umfasst zahlreiche Gewerke und Kostenpositionen.

Alle DIN-Normen, Vorschriften und Richtlinien aus dem Modernisierungs-/Sanierungsjahr (2023) müssen eingehalten werden.

Dies sind unter anderem:

- Statik, Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz, Gebäudeenergiegesetz und DIN 18195, Abdichtung gegen Feuchte

Das gesamte Mehrfamilienhaus steht mittlerweile seit über 10 Jahren leer und ist in einem desolaten Zustand. Es bedarf daher wegen der langen Standdauer, der veralteten Bausubstanz, des sehr schlechten Allgemeinzustandes und der zahlreichen Schäden und Mängel einer umfassenden Sanierung bzw. (Voll-)Modernisierung.

Die Wohneinheiten müssen auf den Stand der Technik gebracht werden. Jedes einzelne Gewerk muss überprüft werden. Einzuhalten sind bei einer aktuellen Modernisierung / Sanierung die geltenden Normen, Richtlinien und Vorschriften.

Die diesbezüglichen Berechnungen dienen der Ermittlung der überschlägigen Aufwendungen zur Behebung der aktuellen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückständen. Die Kostenkalkulation basiert auf Durchschnittspreisen aktueller Bauleistungen. Als Grundlage wird die Gesamtfläche des Gebäudes genommen. Inwieweit ein potentieller Käufer des Bewertungsobjektes im Rahmen einer zukünftigen Modernisierung / Sanierung Investitionen tätigt, welche über oder unter dem durchschnittlichen Standard hinausgehen, kann im Rahmen dieser Ermittlung nicht berücksichtigt werden.

Die Sanierung eines vergleichbaren Mehrfamilienhauses aus den 50-er Jahren kostet nach Angaben einschlägiger Fachliteratur ca. 1.650,00 €/m² bis zu ca. 2.300,00 €/m², im Mittelwert rd. 2.050,00 €/m². Ausgehend vom Mittelwert ergeben sich nachfolgende Kosten:

Sanierungskosten Gesamtobjekt (Gemeinschafts- und Sondereigentum):
385,00 m² x 2.050 €/m² = 789.250,00 Euro

Sanierungskosten der Eigentumswohnung Nr. 1 (anteilig nach MEA):
258/1.000stel x 385 x 2.050 €/m² = 203.626,50 Euro

Die anteiligen Sanierungskosten der Eigentumswohnung Nr. 3 belaufen sich zum Wertermittlungsstichtag auf rd. 204.000,00 Euro.

Die Baunebenkosten sind in den o.g. Sanierungskosten noch nicht enthalten. Ferner wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Berechnung auf durchschnittlichen Kosten beruht. Insbesondere die angespannte wirtschaftliche Lage (hohe Inflationsrate, Materialknappheit, etc.) birgt ein erheblich höheres und in diesem Umfang nicht rechnerisch kalkulierbares Risiko.

Eine exakte Kalkulation ist zudem nur durch Bauteilöffnungen, Ausschreibungen und Vergleich von Angeboten örtlicher Handwerker möglich. Ein derartiges Schadensgutachten würde aber den Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens überschreiten, so dass es bei der v. g. überschlägigen Schätzung bleiben muss.

4.6 Abrisskostenermittlung

Die durchschnittlichen Freilegungs-/Abbruchkosten führen zu nachfolgenden Abrisskosten:

Tabelle: Freilegungskosten
Quelle: Sprengnetter
Gruppe: Abbrucharbeiten

Abbrucharbeiten	Einheit	€
Mauerwerkgebäude abbrechen		
- mit Maschineneinsatz	m³ u.R.	27
- in Handarbeit	m³ u.R.	70

Erläuterungen
Alle Angaben einschließlich Verladen, Abtransport und Deponieren. Erhöhte Deponiekosten bei organischem Material.

Bruttorauminhalt des Bewertungsobjektes: **ca. 2.108,34 m³**
1. Abbruch mit Maschineneinsatz 60 %: ca. 1.265,00 m³
2. Abbruch in Handarbeit 40 %: ca. 843,34 m³

Vorbereitende Maßnahmen	1.000,00 €
Abtrennung der Versorgungsleitungen	1.000,00 €
Abriss Mauerwerkgebäude mit Maschineneinsatz:	
1.265 m³ * 27,00 €/m³ =	34.155,00 €
Abriss Mauerwerkgebäude in Handarbeit	
843,34 m³ * 70,00 €/m³ =	59.033,80 €
Gesamtkosten Abriss Mauerwerkgebäude	**93.188,80 €**

Die **Abrisskosten** für den Gebäudekomplex betragen	
zum Wertermittlungsstichtag netto ca.	**93.000,00 €**
Davon anteilig für die ETW Nr. 3 mit 258/1000 Miteigentumsanteil	**23.994,00 €**
Die **Abrisskosten** für den Gebäudekomplex betragen	
zum Wertermittlungsstichtag brutto ca.	**110.670,00 €**
Davon anteilig für die ETW Nr. 3 mit 258/1000 Miteigentumsanteil	**28.552,86 €**

Anmerkung: Die v. g. Kosten umfassen nicht die Entsorgung evtl. anfallender kontaminierter Bauteile sowie die Gegenrechnung evtl. vorhandener Restwerte. Ferner sind noch nicht die Mehrkosten zur Abstützung der Giebelwände der Nachbarhäuser berücksichtigt.

4.7 Vergleichswertermittlung

4.7.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.7.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.7.3 Vergleichswertermittlung

Der zuständige Gutachterausschuss hat einen Immobilienrichtwert abgeleitet, welcher für das Bewertungsobjekt ermittelt werden kann. Die Richtwertermittlung erfolgt auf Grundlage der objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (nach unterstellter Sanierung).

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	1.400,00 €/m²		
Baujahr	1982	1950	-15 %
Wohnfläche	70 m²	100 m²	+7 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	-11 %
Anzahl Einheiten	7 – 12	4	+11 %
Gebäudestandard	mittel	mittel - gehoben	+11 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
abzgl. Sanierung		-204.000,00 €	
Immobilienpreis pro m² Wohnfläche (gerundet)		**1.390,00 €/m²**	
Vergleichswert		**-64.000,00 €/m²**	

4.7.4 Plausibilitätsprüfung

Gemäß den aktuellen Kennzahlen aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses werden sich im Stadtgebiet befindliche, schadensfreie Eigentumswohnungen (Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, Baujahr 1950 bis 1974) zu Kaufpreisen in Höhe von durchschnittlich 1.440,00 €/m² gehandelt.

➔ Die Sanierungskosten für das Bewertungsobjekt belaufen sich auf ca. 2.050,00 €/m² (204.000,00 €) und liegen somit deutlich über den am Markt zu erzielenden durchschnittlichen Preisen. **Die hier zu tätigen Investitionen würden sich daher aktuell am Markt höchstwahrscheinlich nicht amortisieren lassen.**

4.7.5 Liquidationswert

Der **Liquidationswert** ergibt sich wie folgt:

(anteiliger) Bodenwert		**14.600,00 €**	
(anteilige) Freilegungskosten/-erlöse insg.	**–**	**28.600,00 €**	
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 43 ImmoWertV)	**=**	**-14.000,00 €**	
vorläufiger Wert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren			**-14.000,00 €**
Marktanpassungsfaktor		**×**	**1,00**
marktangepasster vorläufiger Wert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		**=**	**-14.000,00 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		**+**	**0,00 €**
Wert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren			**-14.000,00 €**
		rd.	**-14.000,00 €**

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse		Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)		-28.600,00 €
• (anteilige) Freilegungskosten	-28.600,00 €	
Summe		-28.600,00 €

5 Verkehrswert

Die im Textteil dieses Gutachtens erwähnte juristische Definition des Paragraphen § 194 BauGB besagt in aller Klarheit, dass es sich bei dem **Verkehrswert** um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; **einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde.** Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren (Petersen).

Die Verkehrswertsachverständigen sind nicht dazu da, dem Markt vorzurechnen, was eine Immobilie kosten dürfe, sondern dazu, den Markt zu beobachten und zu ermitteln, was für eine Immobilie üblicherweise gezahlt wird (so zutreffend Vogels).

Das hier bewertete Objekt erfordert einen so hohen Sanierungsaufwand (rd. 2.050,00 €/m²), dass die Investitionskosten (rd. 204.000,00 €) den aktuellen Verkehrswert übersteigen. Eine entsprechende Sanierung kann unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten daher nicht angeraten werden.

Die Kosten für einen Abriss des zu bewertenden Objektes übersteigen den tatsächlichen Bodenwert. Auch ein entsprechender Abriss und eine anschließende Verwertung des Grundstückes kann unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht angeraten werden.

Unter diesen Vorzeichen macht derzeit wirtschaftlich weder eine Sanierung noch ein Abriss des Gebäudes Sinn.

Eigentumswohnungen in dieser Lage, Größe, Ausstattung, baulichen Zustand und mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Liquidationswert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 14.600,00 €** ermittelt.

Die **Abrisskosten** wurden zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 28.600,00 €** ermittelt.

Die **Sanierungskosten** wurden zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 204.000,00 €** ermittelt.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. -64.000,00 €** ermittelt.

Der **Liquidationswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. -14.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den **258/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrfamilienhaus** bebauten Grundstück in

45889 Gelsenkirchen

Brockskamp 93

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**
Gelsenkirchen	4957	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Bismarck	2	1060

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2023 mit rd.

1,00 €

(in Worten: ein Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Recklinghausen, den 23. November 2023

Dennis von Schamann

DIN EN ISO / IEC 17024:2012 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. **Das Gutachten ist auf den Wertermittlungsstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

ImmoWertA:
Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage, Stand 2010

[6] Oswald / Abel: Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden – Typische Erscheinungsbilder, Beurteilungskriterien, Grenzwerte; Vieweg Verlag, 3. Auflage, Stand 2005

[7] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Stand 2020

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand November 2023) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Fotos

Anlage 2: Übersichtskarte

Anlage 3: Regionalkarte

Anlage 4: Wohnlagenkarte

Anlage 5: Liegenschaftskarte

Anlage 6: Luftbild

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte

Anlage 8: behördliche Auskünfte

Anlage 9: Auszug aus der Bauakte

Anlage 10: Grundrisse, Ansichten und Schnitte

Anlage 11: Immobilienrichtwert

Die Anlagen 2 – 10 sind aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 8

Bild 1: Umgebung

Bild 2: Umgebung

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 8

Bild 3: Straßenansicht

Bild 4: Rückansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 8

Bild 5: Giebelansicht (Südwest)

Bild 6: Gartenansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 8

Bild 7: Eingang Rückseite

Bild 8: Hauseingang

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 8

Bild 9: Hauseingangsbereich

Bild 10: Treppenhaus

Bild 11: Kellertreppe

Bild 12: Kellergang

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 8

Bild 13: Beispiel Kellerraum

Bild 14: Hinterausgang und Zugang zum Abstellraum

Bild 15: Treppenaufgang

Bild 16: Wohnungseingang ETW Nr. 3

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 8

Bild 17: Flur ETW Nr. 3

Bild 18: Zimmer ETW Nr. 3

Bild 19: Zimmer ETW Nr. 13

Bild 20: Zimmer zur Straße (abgestürzter Boden)

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 8

Bild 21: Zimmer zur Straße (abgestürzte Decke)

Bild 22: Beispiel defekter Boden

Bild 23: Beispiel Feuchtigkeit im Treppenhaus