

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. RIT-0423-W14

für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 14** im Dachgeschoss rechts mit zwei Kellerräumen

Bergstraße 29, 45897 Gelsenkirchen

im Auftrag des Amtsgerichts Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 077/22**

zum Stichtag 30.01.2023



Ermittelter Verkehrswert

64.000 €

Marl, den 28.04.2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	7
2.2 Mikrolage Bergstraße	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	16
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Flächen- und Massenangaben	24
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	27
3 WERTERMITTLUNG	28
3.1 Bewertungsmodell	29
3.2 Bodenwertermittlung	31
3.3 Ertragswertermittlung	33
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	40
4 VERKEHRSWERT	42
4.1 Verfahrenswahl	42
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	43
5 ANLAGEN	44
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte	
5.7. Energieausweis	
5.8. Teilungserklärung	
5.9. Beschlussprotokoll Eigentümerversammlung vom 12.10.2021	
5.10. Baulastunterlagen	
5.11. Auskunft Erschließungskosten	
5.12. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Sondereigentum Wohnung Nr. 14 im DG rechts und zwei Kellerräume	
Ortstermin		30.01.2023
Wertermittlungsstichtag		30.01.2023
Objektadresse	Bergstraße 29 45897 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstück	97 / 9	
Objektinformationen	Fertigstellung	1959
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1971
	wesentliche Umbauten	1971
	Alter	64 Jahre
	fiktives Alter	52 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	28 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	940 m ²
	bebaute Fläche Gebäude	405 m ²
	Geschossfläche (GFZ)	810 m ²
	Bruttogrundfläche	1.620 m ²
	Wohnfläche	90 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	160 €/m ²
	angepasster Bodenwert	211 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	198.000 €
	Bodenwert (anteilig)	20.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	78.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	78.000 €
	(Rohertragsfaktor 14,08)	
	Wertanpassung boG	- 13.722 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Rundung	- 278 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	64.000 €
	(Rohertragsfaktor 11,55)	
Ermittelter Verkehrswert		64.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Frau Mayer Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 077/22	
Auftrag vom:	17.11.2022	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 103,093/1.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Bergstraße 29, 45897 Gelsenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14 im Dachgeschoss rechts mit zwei Kellerräumen. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Wohnung Nr. 14 im Dachgeschoss rechts mit zwei Kellerräumen Bergstraße 29 45897 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 25397
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Buer 97 9
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - der Eigentümer - die Mieter - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten das Sondereigentum (Wohnung) und die allgemeinen Räumlichkeiten, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Nicht zu besichtigen waren die Technikräume, da zu diesen Räumen kein Zutritt möglich war. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos der Wohnräume werden auf Wunsch der Mieter dem Gutachten nicht beigelegt.	30.01.2023
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	30.01.2023

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

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 17.11.2022
- Grundbuchauszug vom 17.11.2022

eingeholte Unterlagen

- Teilungserklärung vom 01.03.2005
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12.12.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.08.2018
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 07.08.2018
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 21.12.2022
- Auskunft zu den Baulasten vom 05.09.2018
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 31.01.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 29.08.2018
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 12.12.2022
- Auskunft der Wohnungsverwaltung vom 15.12.2022
- Energieausweis vom 11.04.2019

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung Mehrfamilienhaus vom 09.10.1958
- Rohbauabnahme vom 11.12.1958
- Gebrauchsabnahme vom 20.07.1959
- Baugenehmigung Ausbau Dachgeschoss vom 05.03.1971
- Modernisierung und Sanierung des Wohnhauses und Anbau von Balkonen
- Baugenehmigung Modernisierung/Anbau Balkone vom 25.06.2004
- Fertigstellung des Rohbaus vom 06.06.2005
- abschließende Fertigstellung vom 10.08.2006

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Mietvertrag vom 17.11.2022
- Wirtschaftsplan vom 12.12.2022

Hinweis zu den Unterlagen

Für die zur Verfügung gestellten Unterlagen wird unterstellt, dass diese richtig und vollständig sind.

Der Sachverständige war in der Vergangenheit (2018) bereits mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens in dem Objekt beauftragt worden. Auskünfte und Informationen aus dem vorherigen Gutachten werden in diesem Gutachten teils verwendet, wenn keine neueren Informationen vorliegen.

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.

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

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

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

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

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB:** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- BauO NRW:** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34) geändert.
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
- in der zum 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 12 Anlagen und 18 Fotos und wurde in 4-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	<p>Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p> <p>In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.</p> <p>Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 5,7%; NRW: 7,2%; Stadt Gelsenkirchen: 14,9% (11/2023)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2021 = 78,6 (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007)
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Gelsenkirchen:	<p>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist von dem Jahr 2017 von 262.528 auf 260.126 (31.12.2021) zurückgegangen. Dies entspricht einem Rückgang von -0,91%. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18- bis 25-jährige) und die Familiengründer (25- bis 44-jährige) werden im Verhältnis zu dem 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:

Seit 03/2020 prägt die Corona-Krise und seit 02/2022 der Ukrainekrieg das soziale und wirtschaftliche Leben. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich ab der zweiten Jahreshälfte 2021 im Bereich erhöhter Inflationsraten und einer Rohstoffknappheit. Diese Faktoren führten zu einer weiter steigenden Nachfrage nach Sachwerten, also auch nach Immobilienprodukten, was wiederum steigende Immobilienpreise zur Folge hatte.

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

Die Gutachterausschüsse berichten in vorläufigen Veröffentlichungen überwiegend ebenfalls von steigenden Preisen. Hierbei konnte beobachtet werden, dass zum Jahresende 2022 die Anzahl der Kaufverträge deutlich zurückgegangen sind. Die steigenden Preisen im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser kann noch auf Vertragsabschlüsse unter Bedingungen vor dem Ukraine-Krieg herrühren.

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

Bei Objekten, die in der Corona-Krise noch gesucht waren (große Einfamilienhäuser außerhalb der Stadt), hat die Nachfrage deutlich abgenommen. Diese Objekte sind nur noch unter Preiszugeständnissen am Markt platzierbar. Gesucht sind jetzt zentrumsnahe kleinere jüngere Einfamilienhäuser mit einem kalkulierbaren Energieverbrauch. Der Immobilienmarkt hat spürbar an Dynamik verloren, ist aber noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die sich jedoch nicht mehr durchsetzen lassen.

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

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2022 wurden dem Gutachterausschuss 2.428 Grundstückskaufverträge (Vorjahr 2.548) übersandt. Dies ist nochmals geringfügig weniger als im Geschäftsjahr 2020, markiert jedoch den drittgrößten Wert seit 1990. Hierbei waren ca. 39% Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie rund 42% Wohnungseigentum die ausschlaggebenden Marktsegmente. Die anderen Immobiliensegmente machten nur einen kleinen Teil aus. Trotz rückgängiger Kauffälle und rückgängigem Flächenumsatz (156 ha 2021 zu 278 ha 2020 entspricht -43%) stieg der Geldumsatz deutlich von 529 Mio. € auf 629 Mio. € um rd. 20%. Hieraus lässt sich auf eine allgemeine Preissteigerung von Immobilien in Gelsenkirchen schließen, ohne die Qualität der einzelnen Objekte vergleichen zu können.

Die Mietentwicklung wird in vielen Quellen kritisch gesehen. So wird erwartet, dass die Mieten im unteren Bereich stagnieren. Die Neumieten (Median) liegen gemäß Auswertungen der NRW Bank² bei 9,30 €/m² und für Bestandsimmobilien in der Weitervermietung bei 5,93 €/m² und somit unterhalb der übrigen Städte im Ruhrgebiet. Aufgrund des für eine Großstadt verhältnismäßig hohen Angebots von Mietwohnungen wird hier kein signifikantes Mietsteigerungspotenzial gesehen.

Gelsenkirchen rangiert bezüglich der prognostizierten Zukunftsaussichten insgesamt auf Rang 393 von 401 und liegt somit im unteren Bereich aller Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland.³ Dies hat auch Auswirkungen auf den lokalen Immobilienmarkt. So gehört Gelsenkirchen zu den schwächeren Immobilienmärkten mit einem verhältnismäßig geringen Preisniveau, wobei auch hier merkliche Preissteigerungen im Jahr 2021 spürbar waren.

Für das Geschäftsjahr 2022 liegen zum Wertermittlungsstichtag noch keine Daten vor, es kann jedoch ersten Untersuchungen von einem stabilen Preisniveau aber insbesondere in der zweiten Jahreshälfte von einem zurückgehenden Kaufverhalten ausgegangen werden.

² Gelsenkirchen Wohnungsmarktprofil 2021; NRW Bank; Download [www.nrwbank.de]; aktualisiert am 08.06.2022

³ Quelle[<https://www.handelsblatt.com/infografiken/prognos-zukunftsatlas-2022/28715856.html>]; aktualisiert am 12.01.2023

2.2 Mikrolage Bergstraße

Stadtteil Beckhausen:	Beckhausen liegt im westlichen Bereich des Stadtgebiets Gelsenkirchen und grenzt an die Stadt Gladbeck. Zum 30.06.2022 ⁴ lebten rd. 14.000 Einwohner in dem Stadtteil. Die A2 verläuft an der nördlichen Grenze bzw. quert den Stadtteil. An der in Buer beginnenden Horster Straße liegen Geschäfte, Dienstleister, Banken und Supermärkte. Nach längerer Sanierung ist der Umbau der Horster Straße abgeschlossen.										
Zentralität:	Am Rande des Ortsteils Beckhausen in unmittelbarer Nähe zur A2. Bis zum Stadtzentrum Buer sind es ca. 2,8 km.										
Erreichbarkeit:	<p>Bergstraße Richtung Süd-Westen: Vollausgebaute Wohnsammelstraße mit einer Asphaltoberfläche (teilweise schadhaft), beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung und altem Baumbestand.</p> <p>Bergstraße Richtung Norden: Vollausgebaute Sackgasse mit einer Asphaltoberfläche (teilweise schadhaft) und Beleuchtung.</p> <p>Entfernungen:</p> <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td> <td>ca. 2,1 km (B226)</td> </tr> <tr> <td>- Autobahn</td> <td>ca. 2,2 km (A2)</td> </tr> <tr> <td>- Bus</td> <td>0,6 km</td> </tr> <tr> <td>- Straßenbahn</td> <td>0,5 km</td> </tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td> <td>ca. 4,1 km (Buer-Nord)</td> </tr> </table> <p>Das Grundstück liegt direkt an der Bergstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine Anliegerstraße mit Tempolimit 30 ohne nennenswerten Fremdverkehr.</p> <p>Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p>	- Bundesstraße	ca. 2,1 km (B226)	- Autobahn	ca. 2,2 km (A2)	- Bus	0,6 km	- Straßenbahn	0,5 km	- Bahnanschluss	ca. 4,1 km (Buer-Nord)
- Bundesstraße	ca. 2,1 km (B226)										
- Autobahn	ca. 2,2 km (A2)										
- Bus	0,6 km										
- Straßenbahn	0,5 km										
- Bahnanschluss	ca. 4,1 km (Buer-Nord)										
Umfeld:	Aufgelockerte Bebauung an der Bergstraße, bestehend aus weiteren kleinen Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Bauepochen, die teilweise Vorgärten haben. Der alte Baumbestand wirkt sich positiv auf das Straßenbild der nach Südwesten verlaufenden Bergstraße aus, während die offene überwiegend asphaltierte Oberfläche direkt am Zugang des Mehrfamilienhauses trostlos wirkt. In unmittelbarer Nähe verläuft die A2 mit Lärmschutzwänden und nördlich schließen sich auch gewerbliche Grundstücke an. Das angrenzende Grundstück wurde jüngst bebaut.										
Infrastruktureinrichtungen:	Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schulen, Kindergärten, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind in ausreichendem Umfang in der Nachbarschaft (insbesondere Horster Straße) vorhanden. Ein erweitertes Angebot ist in den gut erreichbaren Stadtzentren (Gelsenkirchen Buer und Gelsenkirchen Altstadt) verfügbar.										
Bodenrichtwertniveau ⁵ :	<p>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V⁶</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>310 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>215 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>180 €/m²</td> </tr> </table> <p>(rd. 15% über den Werten von 2021)</p> <table> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>160 €/m²</td> </tr> </table>	gute Lage:	310 €/m ²	mittlere Lage:	215 €/m ²	mäßige Lage:	180 €/m ²	Bodenrichtwert hier	160 €/m ²		
gute Lage:	310 €/m ²										
mittlere Lage:	215 €/m ²										
mäßige Lage:	180 €/m ²										
Bodenrichtwert hier	160 €/m ²										
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als einfache immissionsbelastete Wohnlage bewertet.										

⁴ Quelle: [https://opendata.gelsenkirchen.de/dataset/gesamtbevoelkerung-nach-deutscher-staatsangehoerigkeit-und-geschlecht-auf-ebene-der-0#view-grid:{columnWidth:{column:Stichtag,width:155}}]; abgerufen am 29.11.2022

⁵ Die gebietstypischen Bodenrichtwerte #[2023]# waren zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht, sodass hier die gebiets-typischen Bodenrichtwerte 2022 angeführt werden

⁶ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 34

2.3 Grundstück

Flurstück:	9
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem freistehenden Mehrfamilienhaus sowie vier Garagen bebaut worden. Es wurde in 12 Wohnungseigentume, 2 nicht zu Wohnzwecken dienende Sondereigentume und 4 Teileigentume (Garagen) aufgeteilt. Es wird vorrangig als Vermietungsobjekt genutzt.
Größe:	940 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück; die nordöstliche und südöstliche Grundstücksgrenze folgen den Straßenverläufen mittlere Straßenfront ca. 41 m (nordöstlich), Tiefe ca. 21 m
Grundstücksausrichtung:	zur Nordost- und Südostseite an zwei öffentliche Straßen normal angebunden, Garten ist zur Südwestseite ausgerichtet
Bewuchs:	üblicher ortstypischer Bewuchs mit einem geringen Freizeitwert
Topografie:	fällt zur Südseite leicht ab
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich – zur Eigentumswohnung gehört jedoch kein Stellplatz
Störeinflüsse:	In ca. 50 m Luftlinie verläuft die Autobahn A2 – hierdurch kommt es trotz Lärmschutzwänden zu Lärmimmissionen auf dem Grundstück. Bei der Ortsbesichtigung waren deutliche Geräusche bemerkbar. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >65, ≤ 70 dB ausgewiesen ⁷ .
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 07.08.2018 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Hugo / 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.

⁷ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 21.04.2023

In diesem Bereich ist bis in das Jahr 2000 Steinkohle im Tiefbau (> 100 m Teufe) abgebaut worden. Beim Abbau von Steinkohle im Tiefbau sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen nach 5 Jahren abgeklungen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Emscher-Mulde-Süd-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas GmbH, Essen.

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 29.08.2018 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete ⁸ :	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Der Südwestliche verlaufende Teil der Bergstraße ist im Alleenkataster verzeichnet.
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁸ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de>]; abgerufen am 21.04.2023

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht: Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen
Das Baurecht richtet sich nach dem Internetportal der Stadt Gelsenkirchen⁹ nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.

Gemäß dem Internetportal der Stadt Gelsenkirchen befindet sich das Grundstück in einem Gebiet, in dem der Rat der Stadt Gelsenkirchen am 08.10.1962 einen Aufstellungsbeschluss (A4) eines Bebauungsplans gefasst hat. Seitdem sind keine weiteren Planungen erfolgt. In dem Plan ist das Grundstück noch als unbebautes Grundstück dargestellt.

Sonstiges: In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Mehrfamilienhauses nicht gekennzeichnet¹⁰. Die Bergstraße ist in diesem Bereich als Fließweg bei einem Starkregenereignis gekennzeichnet.

Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist direkt an zwei 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 21.12.2022 fallen für das zu bewertende Grundstück noch Erschließungskosten an.

In dem Schreiben heißt es:

„..., dass das Grundstück Gelsenkirchen, Bergstraße 29 - Gemarkung Buer, Flur 97, Flurstück 9 von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Bergstraße“ und von der in diesem Abschnitt noch nicht endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Bergstraße“ erschlossen wird.

Damit unterliegt das Grundstück nach § 133 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, in der zurzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit den ortsrechtlichen Bestimmungen, der Beitragspflicht hinsichtlich der Zahlung von Erschließungsbeiträgen zu dem noch nicht endgültig hergestellten Abschnitt der Erschließungsanlage „Bergstraße“.

Die Höhe der Erschließungsbeiträge sowie der Abrechnungszeitpunkt zu dem noch nicht endgültig hergestellten Abschnitt der Erschließungsanlage „Bergstraße“ stehen zurzeit noch nicht fest.“

Für den übrigen Teil der endgültig hergestellten Bergstraße fallen Erschließungsbeiträge nicht mehr an.

Straßenbaubeiträge: Für die angrenzenden Straßen fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

⁹ Quelle: [<https://gdi.gelsenkirchen.de>]; abgerufen am 21.04.2023

¹⁰ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 21.04.2023

Bauordnungsrechtlich

- Baugenehmigungen: Am vom 31.01.2023 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt. Demnach wurden das Mehrfamilienhaus und die Garagen genehmigt. Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:
- Neubau Mehrfamilienhaus
- | | |
|--|----------------|
| Baugenehmigung Bauschein Nr. VII/47/58 | vom 09.10.1958 |
| Rohbauabnahme | vom 11.12.1958 |
| Gebrauchsabnahme | vom 20.07.1959 |
- Ausbau Dachgeschoss
- | | |
|---|----------------|
| Baugenehmigung Bauschein Nr. N III 145/64 | vom 05.03.1971 |
|---|----------------|
- Modernisierung und Sanierung des Wohnhauses und Anbau von Balkonen
- | | |
|--|----------------|
| Baugenehmigung Bauschein Nr. 01770-04-03 | vom 25.06.2004 |
| Fertigstellung des Rohbaus Bescheinigung | vom 06.06.2005 |
| abschließende Fertigstellung Bescheinigung
- ohne den nördlichen Balkon | vom 10.08.2006 |
| Abgeschlossenheitsbescheinigung | vom 30.06.2004 |
- Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich - soweit auf Basis des Umfangs der Ortsbesichtigung prüfbar - weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein. Der für die Wohnung geplante Balkon wurde nicht umgesetzt.
- Eine Prüfung, ob das Gebäude in allen Punkten den aktuellen normativen Anforderungen (Brandschutz u.a.) entspricht, erfolgte nicht, da dies eine juristische Frage ist und nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Gegenteilige Angaben wurden auch auf Nachfrage bei dem Orts-termin nicht gemacht.
- Hinweis: Zu bewerten ist eine Eigentumswohnung. Änderungen oder Erweiterungen an den baulichen Anlagen können nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erfolgen, sodass die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Bewertung einen informativen Charakter haben.
- Baulasten: Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 05.09.2018 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:
- Der Eigentümer übernimmt für sich und für seine Rechtsnachfolger die öffentliche rechtliche Verpflichtung zu Gunsten des Grundstücks Gelsenkirchen, Bergstraße 27 eine Teilfläche des zu bewertenden Grundstücks zur Sicherung einer Zuwegung von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Die freizuhaltende Fläche liegt an der Südwestseite und erstreckt sich von der Westgrenze gemessen mit etwa 1,85 m und verläuft in Form eines Dreiecks in nordöstlicher Richtung parallel zum Ostgiebel des Hauses Bergstr. 27.
- Diese Eintragung **belastet** das zu bewertende Grundstück.
- Beurteilung der Baulast: Zu bewerten ist eine Eigentumswohnung, die im Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses liegt. Ein möglicher Werteeinfluss aus dieser Baulast ist marginal und kann im Rahmen dieser Wertermittlung vernachlässigt werden.
- Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 31.01.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen. Hinweise auf behördliche Beanstandungen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.
- Beurteilung Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Baunebenrechtlich

Energieausweis:

Zur Bewertung lag ein Energieausweis vom 11.04.2019 vor.

Demnach hat dieses Gebäude einen Endenergieverbrauchskennwert von 154,07 kWh/(m²*a), was hier mit **E** klassifiziert wird (Skala von A+ (A = Effizienzhaus 40) bis H (G = Einfamilienhaus energetisch nicht wesentlich modernisiert), Spanne A+ bis H). Das Gebäude wird mit Erdgas beheizt. Der Energieausweis wird nur beschrieben jedoch nicht qualitativ bewertet!

Bei der Ortsbesichtigung war ein weitestgehend ursprünglicher Gebäudezustand erkennbar.

In dem Energieausweis werden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen beschrieben, um die Energieeffizienz zu optimieren.

Der Energieausweis ist für das Gesamtgebäude erstellt und zu bewerten ist eine Eigentumswohnung. Somit ist der ausgewiesene durchschnittliche Wert nicht direkt auf die Wohnung übertragbar.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	25397
	letzte Änderung	vom 18.07.2022, Ausdruck vom 17.11.2022

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
103,093/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	97	9	Gebäude- und Freifläche	940 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 14 (Dachgeschoss rechts mit zwei Kellerräumen) gekennzeichneten Wohnungseigentum.

Es sind Sondernutzungsrechte an den oberirdischen Stellplätzen begründet worden. Der Eigentumswohnung wurde kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zugeschrieben.

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 4.1 und 4.2:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.
- zu je ½ Anteil

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 3**
gelöscht

lfd. Nr. 4
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 077/22)

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 lag die Teilungserklärung vom 01.03.2005 vor. In der Teilungserklärung wurden übliche Vereinbarungen getroffen. Besonderheiten, die einen besonderen Werteeinfluss auf die zu bewertende Eigentumswohnung hätten, sind nicht vorhanden. Nachträgliche Sondernutzungsrechte an oberirdischen Stellplätzen sind der zu bewertenden Eigentumswohnung nicht zugeschrieben worden.

In der Teilungserklärung ist ein Miteigentumsanteil von 104,093/1.000stel angegeben. In dem Grundbuch sind 103,093/1.000stel Miteigentumsanteile vermerkt. Nachfolgend wird die Angabe aus dem Grundbuch herangezogen, da die Summe der Miteigentumsanteile in der Teilungserklärung 1.001/1.000stel ergibt und das Grundbuch hier offensichtlich richtig ist und Treu und Glauben genießt.

In den Abgeschlossenheitsplänen ist ein Balkon dargestellt, der gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung nicht vorhanden ist.

Die in der Teilungserklärung beschriebenen offenen KFZ-Stellplätze gehen über die Grundstücksgrenze hinaus. Hier wurden also Sondernutzungsrechte vergeben, die teilweise auf der öffentlichen Straße liegen. Auf die zu bewertende Eigentumswohnung hat dies keinen Einfluss, da keine Sondernutzungsrechte zugeordnet wurden.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Die Wohnung ist vermietet. Der Mietvertrag wird unter Punkt 3.3.1 detaillierter beschrieben.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 12.12.2022 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 WEG-Verwaltung

Verwaltung: Nach Angaben des Verwalters (E-Mail vom 15.12.2022)

- werden die Instandhaltungskosten gebildet, jedoch nicht in erforderlicher Höhe und Sonderumlagen seien zu erwarten – Zweck, Umfang und Zeitpunkt der Sonderumlagen wurden nicht mitgeteilt
- kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft nicht als geordnet angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist nicht ausgeglichen und es bestehen Rechtsstreitigkeiten
- wurden keine Beschlüsse gefasst, die von der Teilungserklärung abweichen
- gibt es Ausstände seitens des Eigentümers der zu bewertenden Wohnung und eines weiteren Miteigentümers mit einer Gesamtforderung in Höhe von 44.000 €.

Jahresabrechnung: Gemäß der zur Verfügung gestellten Abrechnung vom 12.12.2022 betrug das monatliche Hausgeld im Wirtschaftsjahr 2022 493 € monatlich und wurde auf 610 € monatlich angehoben. Hierin enthalten sind auch Heizkostenvorschüsse, Rücklagen und ein Betrag zu einer Sonderumlage.

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, das in 14 Wohnungs- und Teileigentume aufgeteilt wurde II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss die Teileigentume im Dachgeschoss werden ebenfalls wohnlich genutzt	
Größe:	rd. 90 m ² Wohnfläche Wohnung Nr. 14 rd. 846 m ² Wohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	vermietete Eigentumswohnung	
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen	
Baujahr:	Fertigstellung:	um 1959
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und recherchierte Modernisierungen//Umbauten unbekannt Wärmedämmverbundsystem (teilweise) 1971 Ausbau Dachgeschoss	
Modernisierungen:	<p>Vom Eigentümer genannte Modernisierungen:</p> <p>unbekannt Austausch des Heizungskessels 2020 Elektroinstallation überarbeitet 2021 Badezimmer und Küche modernisiert</p> <p>Durchgreifende Modernisierungen, die einheitlich an dem Mehrfamilienhaus durchgeführt wurden, konnten nicht erkannt werden. Die erkennbaren Modernisierungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Eigentumswohnung und wurden kürzlich erst durchgeführt. Das Treppenhaus und das Kellergeschoss befinden sich in einem weitestgehend ursprünglichen, teils schadhafte Zustand.</p>	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	Laubengängerschließung	
Stellplätze:	4 Garagen und Stellplätze vor dem Haus. An den Stellplätzen ist Sondereigentum begründet worden. Zu der Wohnung gehört keine Garage oder Stellplatz.	
Aufteilung:	KG:	Abstellen, Technik, Gemeinschaftsräume
	EG/OG/DG:	14 Eigentumswohnungen

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise – teilw. Leichtbauweise
Keller:	Wände - massives Mauerwerk/Beton Decke - örtlich gegossene Betondecke
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk/Trockenbau Decke - Betondecke
Treppe Laubengang:	Betontreppe mit Kunststufen, Stahlgeländer und Mipolamhandlauf
Treppe zur Wohnung:	Betontreppe mit Fliesenbelag und Stahlhandlauf
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht
Dachabdichtung:	Satteldach - Betonpfannen (älter)
Gauben:	Flachdachgauben mit bituminöser Abklebung - Annahme
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zink- und Kupferblech
Fassade:	Putz, Wärmedämmverbundsystem, Klinker und Schieferschindeln

2.6.2 Ausbau

Wohnbereich

Wohnungstür:	Holzrahmentür mit Spion in einem normalen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster, aus unterschiedlichen Baujahren
Boden:	Fliesen, Laminat in einer mittleren Qualität und einem renovierten Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, geputzt und Anstrich in einer mittleren Qualität und einem renovierten Zustand
Decke:	geputzt/gespachtelt und Anstrich, mit integrierter Beleuchtung in einer mittleren Qualität und einem renovierten Zustand
Innentüren:	Weißlacktüren, Holzzargen, in einer mittleren Qualität und einem renovierten Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Wanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, in einer guten bis mittleren Qualität und einem renovierten Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herd, in einer guten bis mittleren Qualität und einem renovierten Zustand
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang
Warmwasser:	zentral über Heizungsanlage, in einem normalen Umfang
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen, Unterputzinstallation in einem normalen Umfang

Treppenhaus/Kellergeschoss

Haustür:	Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung
Tür zur Treppe:	Kunststoffrahmentür mit feststehendem Seitenteil
Fenster:	Glasbausteine, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, in einem bauzeittypischen Zustand
Boden:	Kunststein, Estrich, in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen teils beschädigten Zustand
Wand:	Fugenglattstrich, mit Anstrich, Buntsteinputz, Klinker, in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Decke:	Beton/schalrein und entgratet, vertäfelt, in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Innentüren:	Mehrzwecktüren, Holzlanttüren, in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Abwasseranschlüsse im KG	Im Kellergeschoss befinden sich Abwasseranschlüsse bzw. ein Bodeneinlauf. Hier besteht die Gefahr, dass es bei einem Starkregen zu einem Rückstau kommen kann und Schmutzwasser in das Kellergeschoss eindringen könnte, sofern keine Hebeanlage oder Rückstauklappen eingebaut sind. Eine Hebeanlage oder Rückstauklappen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

Technische Anlagen

Energieträger:	Gas
Heizungsanlage:	zentraler Heizkessel in einem unbekanntem Zustand Bei der Ortsbesichtigung 2018 war eine instandsetzungsbedürftige Heizung erkennbar und es wurden Sonderumlagen für die Erneuerung des Heizkessels angekündigt. In dem Gutachten wird davon ausgegangen, dass der Heizkessel zwischenzeitlich getauscht wurde.

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:	<table> <tr> <td>Entwässerung</td> <td>– Anschluss an die öffentliche Kanalisation</td> </tr> <tr> <td>Versorgung</td> <td>– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Erdkabelanschluss</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an die Telekommunikation</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an das Kabelfernsehen</td> </tr> </table>	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
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												
Vorgarten:	Die Freiflächen vor dem Wohnhaus werden als Stellplätze genutzt und sind mit einfachen Mitteln hergestellt worden. Einen Freizeitwert haben diese Flächen nicht.												
Garagenzufahrt/ Wege	Die Zuwegungen sind mit unterschiedlichen einfachen Materialien wie Beton oder Asphalt befestigt. Die Befestigungen direkt vor der Garage sind uneben und weisen einen Pflegestau auf.												
Garten	<p>Der Garten kann von allen Bewohnern benutzt werden und ist mit einer Rasenfläche gestaltet worden. Der Garten ist von den Wohnungen in dem Haus und den benachbarten Wohnungen einsehbar.</p> <p>Insgesamt handelt es sich um einen pflegeoptimierten Garten mit einem leichten Pflegestau mit einem tendenziell geringeren Freizeitwert.</p>												
Einfriedigungen:	Garagenwand, Jägerzaun, Sträucher												

2.6.4 Nebengebäude

Garagen	in etwa zeitgleich errichtete Garagen in individueller Bauweise
Konstruktion	<p>massive konventionelle Bauweise</p> <p>Wände - massives Mauerwerk</p> <p>Decke - Betondecke (gemäß Baubeschreibung)</p>
Dachdichtung	vermutlich bituminöse Abdichtung (gemäß Baubeschreibung)
Tore	manuell betriebene Schwingtore aus Sickenblech

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	<p>Der gemeinschaftlich genutzte Bauteil weist einen deutlichen Instandhaltungsstau auf und wirkt stark in die Jahre gekommen. Hier besteht ein erhöhter Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.</p> <p>Die Eigentumswohnung wurde 2021 kurz vor dem jetzigen Bezug überarbeitet. Die Ausstattung erfüllt die Anforderungen an zeitgemäßen Mietwohnraum für normale Ansprüche. In diesem Zuge wurden die Schönheitsreparaturen durchgeführt und das Badezimmer sowie die Küchenanschlüsse modernisiert. Gemäß Angaben bei der Ortsbesichtigung wurde auch die Elektroinstallation überarbeitet.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung waren folgende Schwächen im Bereich des Gemeinschaftseigentums erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - viele Schäden im Bereich der Treppe - Sanierungsbedarf im Bereich der Balkone - Instandhaltungsstau im Bereich des Fassadenanstrichs - Rissbildung im Bereich der Fassade - Instandhaltungsstau im Bereich der Kellertür und Kelleraußentreppe - deutlicher Instandsetzungsbedarf im Bereich der Garagenzufahrt - Pflegestau im Bereich des Gartens <p>Hier wird nochmals darauf verwiesen, dass bei der Ortsbesichtigung in nicht besichtigten Bauteilen weitere Schäden vorhanden sein könnten.</p> <p>Zusammenfassend ist ein ursprünglicher und teils schadhafter Zustand des Gemeinschaftseigentums und ein renovierter bzw. modernisierter Zustand der Eigentumswohnung erkennbar gewesen.</p> <p>Um das Gebäude über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können, sind Investitionen erforderlich, die bei der Wertermittlung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale reduziert (Vor-teilsausgleich „neu für alt“) berücksichtigt werden.</p>
Schadstoffe in den Baustoffen:	<p>Konkrete Hinweise auf schadstoffbelastete Bauteile konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Hier ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Von hier erfolgt nur der Hinweis!</p>
Energetische Situation:	<p>Nennenswerte durchgreifende energetische Maßnahmen, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung konnte nicht erkannt werden, ob die oberste Geschossdecke oder das Dachgeschoss gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).</p> <p>Baualterstypisch sind Wärmebrücken und auskragende Betonbauteile vorhanden.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung war erkennbar, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Fassade teilw. mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet wurde - die Fenster und Haustüren zumindest teilw. ausgetauscht wurden <p>Der genaue Zeitpunkt ist jedoch nicht bekannt.</p>

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. Auch konnte die Heizung bei der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden.

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

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

Beurteilung: Das Mehrfamilienhaus stammt aus den 1950er/1960er Jahren und die damaligen Architekturvorstellungen und Materialwahl sind außen noch gut ablesbar. Es handelt sich um einen kompakt geplanten Baukörper mit Laubengangerschließung. Insgesamt handelt es sich um eine Architektur, die dem Zeitgeist geschuldet ist, jedoch insbesondere die Materialwahl nicht mehr den heutigen architektonischen Vorstellungen von solchen Häusern entspricht. Der Zugang zu der Eigentumswohnung über einen Laubengang mit anschließendem weiterführenden Treppenhaus ist nicht optimal und wirkt einengend.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine 4-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung mit Abstellraum. Die Wohnung ist für eine Familie mit 2 Kindern bedingt geeignet, für eine Familie mit einem Kind gut geeignet. Alle Räume werden von einem zentralen Flur erschlossen, der überdurchschnittlich viel Fläche einnimmt.

Die Wohnung befindet sich in einem zeitgemäßen Zustand mit Bauelementen einfacher bis mittlerer Qualität und wurde im Zuge der letzten Vermietung überarbeitet.

Insgesamt handelt es sich um ein bauzeittypisches Mehrfamilienhaus mit einem kompromissbehafteten Grundrisszuschnitt mit einer kürzlich überarbeiteten Ausstattung.

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 **940 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

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

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss	37,41 m x	10,49 m =	392 m ²
Treppenhaus	3,49 m x	3,69 m =	13 m ²
Summe Kellergeschoss			<u>405 m²</u>
Erdgeschoss	37,41 m x	10,49 m =	392 m ²
Treppenhaus	3,49 m x	3,69 m =	13 m ²
Summe Erdgeschoss			<u>405 m²</u>
Obergeschoss	37,41 m x	10,49 m =	392 m ²
Treppenhaus	3,49 m x	3,69 m =	13 m ²
Summe Obergeschoss			<u>405 m²</u>
Dachgeschoss	37,41 m x	10,49 m =	392 m ²
Treppenhaus	3,49 m x	3,69 m =	13 m ²
Summe Dachgeschoss			<u>405 m²</u>
Summe BGF gesamt			1.620 m²

2.7.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundlage zur Berechnung der GFZ bildet gemäß Angaben des Gutachterausschusses die BauNVO von 1990, bei der nur die Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW angerechnet werden. Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Weiter ist ein Geschoss nur dann ein Vollgeschoss, wenn es bei einem geneigten Dach die genannte Höhe über mehr als 3/4 und bei einem Flachdach von 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Nach einer überschläglichen Berechnung handelt es sich bei dem obersten Geschoss nicht um ein Vollgeschoss im Sinne der BauNVO 90 und wird folglich nicht in der GFZ angerechnet!

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

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	405 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	405 m ² x	1,00 =	405 m ²
Obergeschoss	405 m ² x	1,00 =	405 m ²
Dachgeschoss	405 m ² x	0,00 =	0 m ²
			810 m ² / 940 m ² = 0,9

2.7.4 Wohnfläche

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

In dem Mietvertrag ist eine Fläche von 90 m² angegeben.

In der Wohnflächenberechnung zu dem Bauantrag der Balkone ist für die Wohnung eine Fläche 90,99 m² und eine Gesamtwohnfläche 846,97 m² angegeben. Hierin enthalten sind auch Wohnflächen für die Balkone. In Bezug auf die zu bewertende Wohnung ist der Balkon mit 1,33 m² angerechnet worden. Der Balkon wurde jedoch nicht erstellt, sodass die Wohnfläche dementsprechend zu korrigieren ist.

Wohnfläche lt. Mietvertrag	90,00 m ²
Wohnfläche lt. Flächenberechnung Bauantrag (90,99 m ² - 1,33 m ²)	89,66 m ²

Die maßgebliche Wohnfläche wird aus dem Mietvertrag übernommen, da auf dieser Basis auch der Mietvertrag geschlossen wurde.

Wohnfläche	90 m ²
Gesamtwohnfläche	846 m ²

Hinweis:

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

Wohnflächenfaktoren

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Als Gesamtwohnfläche werden in dem Bauantrag zu den Balkonen 846,97 m² angegeben. Die Gesamtwohnfläche ist ebenfalls um 1,33 m² zu korrigieren, sodass sich eine Gesamtwohnfläche von 845,64 m² rd. 846 m² ergibt.

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF = $(846 \text{ m}^2 / 1.620 \text{ m}^2)$ 0,52

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF = $(846 \text{ m}^2 / 1.215 \text{ m}^2)$ 0,70

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

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

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

Auch haben sich die Suchkriterien deutlich geändert. Insbesondere ältere, größere und in der Regel energieintensive Objekte mit einem erhöhten Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf sind nur noch mit erhöhten Preisabschlägen auf dem Markt zu platzieren. Bei Renditeobjekten schwindet die Rendite aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten und Investoren verhalten sich abwartend bis sich der Markt auf das neue Finanzierungsniveau eingependelt hat.

Stärken:

- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Wohnungsgröße
- vorwiegend Vermietungsobjekt, nachrangig für Eigennutzer geeignet
- gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger
- die Eigentumswohnung wurde zum Wertermittlungsstichtag den Anforderungen an Wohnraum angepasst, größere Investitionen innerhalb der Eigentumswohnung sind bei einem Eigentümerwechsel nicht zwingend nötig

Schwächen:

- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache immissionsbelastete Wohnlage bewertet - Immissionsbelastungen durch die nahliegende Autobahn
- der Zustand im Gemeinschaftseigentum hat einen deutlichen Instandsetzungsbedarf
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug
- vorwiegend Vermietungsobjekt, nachrangig Eigennutzer - somit geringere Investitionsbereitschaft der Eigentümer
- zur Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz
- bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt, stehen jedoch an
- hohe Hausgeldzahlungen, die die Erträge weitestgehend aufzehren
- Streitigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft

Chancen:

- langfristige sichere Anlage mit geringen Renditeerwartungen, jedoch Spekulation auf ein allgemein steigendes Wertniveau
- langfristige Altersabsicherung

Bedrohungen:

- der Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten an dem Gemeinschaftseigentum beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten - Sonderumlagen werden erwartet
- möglicherweise erhöhte Fluktuation und somit erhöhter Instandsetzungsbedarf
- die Eigentumswohnung hat keine Rücklagen
- Die Wohnung ist vermietet und bei einem Eigenbedarf müsste dem Mieter gekündigt werden. Dies kann zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen führen und mit teils nicht unerheblichen Kosten verbunden sein.
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungsstichtag hohe Baupreise und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag
- in Gelsenkirchen gibt es ein ausreichendes Angebot an Wohnraum

Beurteilung

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

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹¹

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.

¹¹ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

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

Das Sachwertverfahren ist wegen der fehlenden Marktanpassung nicht zielführend. Aus diesem Grund wird hier auf die Durchführung des Sachwertverfahrens verzichtet.

Aufgrund der vielen Besonderheiten wie Immissionen, Zustand des Gemeinschaftseigentum und Situation der Eigentümergemeinschaft wird das Vergleichswertverfahren hier als nicht zielführend angesehen, da keine Daten für die notwendigen Anpassungen vorliegen.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Hinweis zu den Modellen

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

Der Stichtag ist der 30.01.2023. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2023 noch nicht veröffentlicht, sodass auf die Ausführungen in dem Grundstücksmarktbericht 2022 zurückgegriffen wird.

Ertragswertmodell

Der Gutachterausschuss in Gelsenkirchen orientiert sich an dem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes der AGVGA-NRW (Stand 21.06.2016). Für die Auswertung der Liegenschaftszinssätze wurden Verkaufsfälle aus den Jahren 2019-2021 herangezogen. Als Grundlage dienten die tatsächlichen Mieten und die Bewirtschaftungskosten der Anlage 3 der ImmoWertV.

Neben den Modellparametern wurden folgende Angaben in dem Grundstücksmarktbericht 2022¹² gemacht:

- tatsächliche Mieten als Grundlage, größere Abweichungen (<> 20%) wurden angeglichen
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie
- für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden Mieten gemäß Mietspiegel mit entsprechenden Zuschlägen (25%) angesetzt
- der max. Mietzins für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde auf erzielbare 8,00 €/m² begrenzt; dieser gilt auch für Neubauten
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde einheitlich mit 80 Jahren angesetzt. Zur Selektion wurden Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von 12 Jahren berücksichtigt.
- Auswertung der Kauffälle zwischen 2019 und 2021

¹² Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 71

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Ertragswertmodell¹³ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Zum Wertermittlungsstichtag befand sich das Mehrfamilienhaus in einem weitestgehend baulich ursprünglichen Zustand und die Eigentumswohnung in einem renovierten/modernisierten Zustand.

In der ImmoWertV Anlage 1¹⁴ ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben. Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

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

Das Gebäude wurde um 1959 fertiggestellt. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 64 Jahren.

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

- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) – innerhalb der Wohnung
- Modernisierung der Heizungsanlage - Annahme
- Modernisierung des Bades
- Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen innerhalb der Wohnung

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein mittlerer Modernisierungsgrad (6 von 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 64 Jahren wird gemäß der Anlage 1 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 28 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 52 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1971, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2023
Fertigstellung	1959
tatsächliches Alter	64 Jahre
wesentliche Umbauten	1971
fiktives Baujahr	1971
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	52 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	28 Jahre

Hinweis zu Nutzungsdauern

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

Hinweis

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

¹³ Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

¹⁴ Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

3.2 Bodenwertermittlung

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

Der Stichtag ist der 30.01.2023. Zu diesem Zeitpunkt waren die Bodenrichtwerte 2023 noch nicht veröffentlicht, weshalb hier auf die Bodenrichtwerte 2022 zurückgegriffen wird.

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	97	9	Gebäude- und Freifläche	940 m ²
Gesamtgröße				940 m²

Bodenrichtwert

160 €/m²

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	405 m ²	x 0,00	= 0 m ²
Erdgeschoss	405 m ²	x 1,00	= 405 m ²
Obergeschoss	405 m ²	x 1,00	= 405 m ²
Dachgeschoss	405 m ²	x 0,00	= 0 m ²
			810 m ² / 940 m ² = 0,9

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

Koeffizient Richtwertgrundstück	0,5 = 0,72
Koeffizient Bewertungsgrundstück	0,9 = 0,95
Bodenwert (€/m ²)	160 €/m ² x 0,95 / 0,72 = 211 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet	211 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	940 m ²
Bodenwertansatz	211 €/m ²
	211 €/m ² x 940 m ² = 198.340 €

Miteigentumsanteil	103,093 / 1.000stel	= 20.447 €
Rundung		- 447 €
Bodenwert (anteilig)		20.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45897
Ortsteil	Beckhausen
Bodenrichtwertnummer	617200
Bodenrichtwert	160 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	0,5
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.

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Beitragszustand, Nutzung und Geschosszahl 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.

Ebenso war zu erkennen, dass die Dynamik auf dem Grundstücksmarkt nachgelassen hat, sodass nicht von einer signifikanten weiteren Bodenwerterhöhung wie in den letzten Jahren ausgegangen wird.

INFORMATIV: Der Bodenrichtwert 2023 ist auf demselben Niveau geblieben.

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
Wohnung Nr. 14	W	90,0 m ²	4,44 €/m ²	400,00 €	5,13 €/m ²	461,70 €
		90,0 m²	ø 4,44 €/m²	400,00 €	ø 5,13 €/m²	461,70 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	461,70 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	461,70 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 461,70 € x 12	rd. 5.540 €

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

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

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

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

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

Tatsächliche Mieten

Von dem Eigentümer wurde der Mietvertrag zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um einen Standardwohnungsmietvertrag als Formularvertrag.

Vertragsabschluss	28.05.2021
Mietbeginn	01.06.2021
Mietdauer	unbestimmte Zeit
vereinbarte Miete	400 € - Nettokaltmiete zzgl. 185 € Nebenkosten
vereinbarte Mietfläche	90 m ² - 4 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum und 1 Keller sowie Waschküche/gemeinschaftlicher Garten
Kautions	wurde nicht vereinbart

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

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

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen Stand 01.01.2022

Der Mietspiegel bezieht sich auf den 01.01.2022 und stellt eine „Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten“ im Sinne von § 558c BGB dar. Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ ist eine Nettokaltmiete. Sie gibt an, welche Entgelte für Mietwohnungen in den vergangenen sechs Jahren für Wohnraum ohne Betriebskosten gezahlt wurden.

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

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

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

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

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

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

Gruppe III Baujahresklasse 1957 bis 1965 Wohnungsgröße C >60 m² bis 90 m²

Spanne / Mittelwert 5,33 €/m² - 5,87 €/m² / 5,60 €/m²

Basiswert Mittelwert		5,60 €/m ²
6.3 Balkon/Terrasse	nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²
6.4 Geschosslage	Dachgeschoss	- 0,06 €/m ²
6.11 Modernisierung Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren modernisiert		0,20 €/m ²
6.12 Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert		0,21 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete 5,73 €/m ² gerundet auf 0,05 €/m ² =		5,75 €/m²

Gruppe III Baujahresklasse 1957 bis 1965 Wohnungsgröße D >90 m² bis 100 m²

Spanne / Mittelwert 4,98 €/m² - 6,12 €/m² / 5,55 €/m²

Basiswert Mittelwert		5,55 €/m ²
6.3 Balkon/Terrasse	nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²
6.4 Geschosslage	Dachgeschoss	- 0,06 €/m ²
6.11 Modernisierung Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren modernisiert		0,20 €/m ²
6.12 Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert		0,21 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete 5,68 €/m ² gerundet auf 0,05 €/m ² =		5,70 €/m²

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 70 m² bis 83 m² und die Mietspanne beträgt nach Eliminierung der Ausreißer 5,92 €/m² bis 6,38 €/m² im Mittel 6,08 €/m².

In Gelsenkirchen liegen die Angebotsmieten und die Mieten des Mietspiegels im Vergleich zu anderen Großstädten dicht beieinander.

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

Mittlere Angebotsmiete **6,08 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Aufgrund der überdurchschnittlichen Immissionsbelastung durch die Autobahn, wird diese um 10% sachverständig reduziert.

Marktübliche Miete 5,70 €/m² abzgl. 10% **5,13 €/m²**

Hinweis

Dies ist kein Mietwertgutachten. Die Ermittlung der marktüblichen Miete erfolgt für Zwecke der Wertermittlung.

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag **5.540 €**

abzüglich Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung

Wohnflächen 90 m² x 12,20 €/m² = 1.098 €

Verwaltung

Wohnflächen 1 WE x 373 €/WE = 373 €

Mietausfallwagnis

Wohnflächen 2,00% von 5.540 € = 111 €

Summe der Bewirtschaftungskosten **- 1.582 €**

entspricht ca. 29% des jährlichen Rohertrages

jährlicher Reinertrag **3.958 €**

abzgl. Bodenwertverzinsung

3,50% von 20.000 € = - 700 €

jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen **3.258 €**

Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von
28 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,50%

= 17,67

Ertrag der baulichen Anlagen 3.258 € x 17,67 = 57.569 €

Bodenwert (anteilig) 20.000 €

Zwischensumme 77.569 €

Rundung 431 €

vorläufiger Ertragswert **78.000 €**

Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV

Abschlag 0,00% von 78.000 € = 0 €

vorläufiger marktangepasster Ertragswert **78.000 €**

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	12,20 €/m²
Verwaltungskosten	Eigentumswohnung	373 €/Stk
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	2%
Betriebskosten	vollständige Umlage	0 €

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **29%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages.

Nach der Verwalterabrechnung vom 12.12.2022 betrug das monatliche Hausgeld im Wirtschaftsjahr 2022 493 € monatlich und wurde auf 610 € monatlich angehoben. Hierin enthalten sind auch Heizkostenvorschüsse, Rücklagen und ein Betrag zu einer Sonderumlage. Der nicht umlegbare Kostenanteil an den Bewirtschaftungskosten betrug im Jahr 2022 2.204,90 € was einem Bewirtschaftungskostenanteil von 40% entspricht. Diese überdurchschnittlich hohen Bewirtschaftungskosten werden überwiegend durch Instandhaltungskosten gebildet. Diese Besonderheit wird bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigt.

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 28 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **28 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2019-2021 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht ¹⁵:

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

¹⁵ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 67

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

Lage: Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins.	↑
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist kleiner als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↑
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist geringfügig höher als die geschätzte Objektmiete.	↓
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist geringfügig länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↔
Objektgröße: Es handelt sich um eine Eigentümergemeinschaft mit 14 Wohnungen. Hierbei gilt je größer die Anzahl der Wohnungen desto eher handelt es sich um ein Vermietungsobjekt.	↔

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache immissionsbelastete Wohnlage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein bauzeittypisches Mehrfamilienhaus mit einem kompromissbehafteten Grundrisszuschnitt mit einer kürzlich überarbeiteten Ausstattung.	↔
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein ursprünglicher und teils schadhafter Zustand des Gemeinschaftseigentums und ein renovierter bzw. modernisierter Zustand der Eigentumswohnung erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↔
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.	↑

Sonstiges

Fehlender Außenbezug: Die Wohnung verfügt über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Markthindernis herausstellen.	↑
Stellplatz: Zu der Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz. Dies hat einen mindernden Einfluss auf die Marktgängigkeit.	↑

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 3,5% und einer Restnutzungsdauer von $n = 28$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	3,5%
---	------

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

Zusätzliche Marktanpassung

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. Die überdurchschnittlichen Risiken der Immobilie werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

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	78.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	14,08
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	867 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

In dem Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2022 wurden Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf ausgewertet und nach Baualterklassen differenziert veröffentlicht¹⁶.

Baujahr		€		m ²		€/m ² / WF	
		min	max	min	max	min	max
1946 - 1960	179	66.063		62		1.035	
		6.000	230.000	30	120	166	2.639
Konfidenz- Intervall		60.109 – 72.017		59 - 64		969 – 1.100	
Standardabweichung		40.367		20		444	

¹⁶ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2022; Seite 64

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	
Altmerkmale und Schäden (anteilig am Gemeinschaftseigentum)	- 11.500 €
Erschließungskosten	- 1.500 €
Sonderwert Flächenmieten	- 722 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 13.722 €

Altmerkmale und Schäden (Gemeinschaftseigentum)

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

- viele Schäden im Bereich der Treppe
- Sanierungsbedarf im Bereich der Balkone
- Instandhaltungsstau im Bereich des Fassadenanstrichs
- Rissbildung im Bereich der Fassade
- Instandhaltungsstau im Bereich der Kellertür und Kelleraußentreppe
- deutlicher Instandsetzungsbedarf im Bereich der Garagenzufahrt
- Pflegestau im Bereich des Gartens

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

Bei der angesetzten Pauschale handelt es sich nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde. Eine detaillierte Aufstellung der ausstehenden Kosten kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht erstellt werden, da dies auch von den jeweiligen Ansprüchen an das Gebäude abhängt. Weiter ist der Umfang der notwendigen Maßnahmen und der Zeitpunkt nicht bestimmbar, da es sich um eine Eigentümergemeinschaft handelt und von den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft abhängt. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen Vorteilsausgleich „neu für alt“.

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

Der Ansatz der Pauschale berücksichtigt gleichzeitig das höhere Hausgeld, da die Überhöhung überwiegend für die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums benötigt wird.

Ansatz (Abschlag): **- 11.500 €**

Erschließungskosten

Gemäß der Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 21.12.2022 ist ein Teil der Bergstraße noch nicht endgültig hergestellt und es können Erschließungskosten nach dem BauGB anfallen. Der Zeitpunkt und die Höhe stehen noch nicht fest.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung¹⁷ besteht die Möglichkeit, dass infolge der erstmaligen Herstellung vor mehr als 30 Jahren keine Abrechnung nach dem BauGB mehr erfolgen kann. Die Frage, wann die Straße als endgültig hergestellt gilt, wäre Gegenstand einer Einzelprüfung.

Nachfolgend kann das Risiko, dass Erschließungskosten noch anfallen könnten nur geschätzt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nur ein Teilabschnitt nicht endgültig hergestellt ist und das für die zu bewertende Eigentumswohnung nur ein Bruchteil anfällt.

Ansatz (Abschlag): **- 1.500 €**

Sonderwert Flächenmieten - Underrent

Die vereinbarte Miete liegt deutlich unterhalb der marktüblichen Miete (-13%). Die Miete könnte in einem Zeitraum von ca. 1 Jahr auf das marktübliche Niveau angepasst werden.

Sonderwertberechnung Flächenmieten

	Laufzeit	((Miete - Miete marktü.) x 12) x Barwertfaktor	
Wohnung Nr. 14	1,0 Jahre	((400 € - 462 €) x 12) x 0,97 =	-722 €
Sonderwert Flächenmieten			-722 €

¹⁷ Beispielsweise Beschluss vom 06.09.2018 - BVerwG 9 C 5.17 des Bundesverwaltungsgerichts

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

In diesem Fall wird eine Vermietung als nachhaltige Nutzung der Eigentumswohnung angesehen, weshalb hier der Verkehrswert aus dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert abgeleitet wird. Das Sachwertverfahren scheidet hier wegen der fehlenden Marktanpassung aus. Auf Grund der Besonderheiten können Vergleichspreise ebenfalls nicht mit hinreichender Sicherheit angepasst werden. Der Verkehrswert wird aus dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert abgeleitet.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	78.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	-13.722 €
Ertragswert	64.278 €
Rundung	-278 €
Ermittelter Verkehrswert	64.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	711 €/m ²
Bodenwertanteil	31%
jährlicher Rohertrag	5.540 €
jährlicher Reinertrag	3.958 €
Rohertragsfaktor	11,55
Anfangsrendite	4,72%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 14 im Dachgeschoss rechts des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Bergstr. 29 in 45897 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 30.01.2023 gerundet	64.000 €
---------------------	----------------------------------	-----------------

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Eigentumswohnung ist vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Das Mietverhältnis besteht seit 01.06.2021 und die Warmmiete beträgt 585 € monatlich.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 31.01.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Bergstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 21.12.2022 an:
In dem Schreiben heißt es:
„... , dass das Grundstück Gelsenkirchen, Bergstraße 29 - Gemarkung Buer, Flur 97, Flurstück 9 von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Bergstraße“ und von der in diesem Abschnitt noch nicht endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Bergstraße“ erschlossen wird.
Damit unterliegt das Grundstück nach § 133 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, in der zurzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit den ortsrechtlichen Bestimmungen, der Beitragspflicht hinsichtlich der Zahlung von Erschließungsbeiträgen zu dem noch nicht endgültig hergestellten Abschnitt der Erschließungsanlage „Bergstraße“.
Die Höhe der Erschließungsbeiträge sowie der Abrechnungszeitpunkt zu dem noch nicht endgültig hergestellten Abschnitt der Erschließungsanlage „Bergstraße“ stehen zurzeit noch nicht fest.“ Für den übrigen Teil der endgültig hergestellten Bergstraße fallen Erschließungsbeiträge nicht mehr an.
Bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wurde eine Risikopauschale in Abzug gebracht, um die Erschließungskosten im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 29.08.2018 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 12.12.2022 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.
8. Verwalter: Haus und Grund – Gabelsbergerstraße 1-3 45879 Gelsenkirchen Tel 0209/923630
Nach Angaben des Verwalters (E-Mail vom 15.12.2022)
 - werden die Instandhaltungskosten gebildet, jedoch nicht in erforderlicher Höhe und Sonderumlagen seien zu erwarten – Zweck, Umfang und Zeitpunkt der Sonderumlagen wurden nicht mitgeteilt
 - kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft nicht als geordnet angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist nicht ausgeglichen und es bestehen Rechtsstreitigkeiten
 - wurden keine Beschlüsse gefasst, die von der Teilungserklärung abweichen
 - gibt es Ausstände seitens des Eigentümers der zu bewertenden Wohnung und eines weiteren Mit-eigentümers mit einer Gesamtforderung in Höhe von 44.000 €.

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

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

Marl, den 28.04.2023

5 ANLAGEN
