

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
Email info@gutachten-tettenborn.de

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. KIL-0923-DHH

für das mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaute Grundstück

Auf dem Schollbruch 29, 45899 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 081/22**

zum Stichtag 11.07.2023



Ermittelter Verkehrswert

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

430.000 €

Marl, den 11.09.2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	7
2.2 Mikrolage Auf dem Schollbruch	9
2.3 Grundstück	10
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5 Privat-rechtliche Situation	14
2.6 Bauliche Anlagen	16
2.7 Flächen- und Massenangaben	22
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	25
3 WERTERMITTLUNG	26
3.1 Bewertungsmodell	27
3.2 Bodenwertermittlung	30
3.3 Sachwertermittlung	31
3.4 Ertragswertermittlung	36
3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	44
4 VERKEHRSWERT	46
4.1 Verfahrenswahl	46
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	47
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	48
5 ANLAGEN	49
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Urkunde Nr. 141/1974	
5.7. Urkunde Nr. 35/1978	
5.8. Auszug aus dem Bebauungsplan und textliche Festsetzungen	
5.9. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Doppelhaushälfte und Garage	
Ortstermin		11.07.2023
Wertermittlungsstichtag		11.07.2023
Objektadresse	Auf dem Schollbruch 29 45899 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Horst	
Flur/Flurstück	15 / 277	
Objektinformationen	Baujahr	1980
	Alter	43 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	37 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	384 m ²
	bebaute Fläche (nur Doppelhaushälfte)	113 m ²
	Geschossfläche (GFZ)	226 m ²
	Bruttogrundfläche	452 m ²
	Wohnfläche	203 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	235 €/m ²
	angepasster Bodenwert	247 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	95.000 €
1. Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	482.000 €
2. Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	428.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	482.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 52.060 €
	Rundung	60 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	430.000 €
Ermittelter Verkehrswert		430.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Frau Niepötter Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 081/22	
Auftrag vom:	02.02.2023	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Doppelhaushälfte und Garage Auf dem Schollbruch 29 45899 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Horst 829
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Horst 15 277
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - der Eigentümer - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten die Doppelhaushälfte (teilw.), die Garage, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Nicht zu besichtigen war die vermietete Einliegerwohnung im Dachgeschoss, da der Eigentümer die Mieter nicht über den Termin informiert hat. Von dem Eigentümer wurden auf Nachfrage mit Email vom 10.09.2023 6 Fotos zur Verfügung gestellt, die augenscheinlich den Zustand zum letzten Mieterwechsel wiedergeben. Die Fotos können nur einen groben Überblick über den Zustand der Wohnung wiedergeben. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos der Wohnräume werden auf Wunsch der beteiligten Personen dem Gutachten nicht beigelegt	11.07.2023
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	11.07.2023

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 02.02.2023
- Grundbuchauszug vom 08.02.2023

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 31.01.1978
- Bewilligungsurkunde vom 05.04.1974
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.03.2023
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 01.03.2023
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 10.03.2023
- Auskunft zu den Baulasten vom 23.02.2023
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 20.07.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 06.03.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 24.02.2023
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 22.02.2023
- Bauakte

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 24.08.1978
- Rohbauabnahme vom 18.10.1979
- Schlussabnahme vom 04.12.1980

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Flächenberechnung (übergeben beim Ortstermin) ohne Datum
- 6 Fotos der Dachgeschosswohnung ohne Datum
- Mietvertrag der Wohnung Dachgeschoss vom 01.03.2019
- Mietvertrag der Wohnung Erdgeschoss vom 01.03.2019

Hinweis zu den Unterlagen

Für die zur Verfügung gestellten Unterlagen wird unterstellt, dass diese richtig und vollständig sind. Teilweise lagen die zur Verfügung gestellten Unterlagen nur auszugsweise vor.

Das Sachverständigenbüro war in der Vergangenheit (2017) bereits mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zu 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.

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.

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

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

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

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- 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 78 Seiten, inklusive 9 Anlagen und 12 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: 7,4%; Stadt Gelsenkirchen: 14,9% (7/2023)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2022 = 78,2 (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007)
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Gelsenkirchen:	<p>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist von dem Jahr 2018 von 260.305 auf 260.126 (31.12.2022) zurückgegangen. Dies entspricht einer geringen Veränderung von -0,07%. 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:

Der Ukrainekrieg prägt das soziale und wirtschaftliche Leben. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im Bereich erhöhter Inflationsraten, die sich nach einem Rekordanstieg wieder abschwächen, aber im Vergleich zu den Vorjahren immer noch auf einem hohen Niveau sind.

Der Bulwiengesa–Immobilienindex 2022 stieg um 4,4% (Vorjahr 4,6%). Hierbei stieg das Segment der Wohnimmobilien gegenüber den Vorjahren immer noch. In erster Linie stiegen die Mieten, die Kaufpreise gaben leicht nach. Die Differenz zwischen Immobilienindex und Inflation wird deutlich negativ. 1a Handelsimmobilien hingegen sind seit nun mehr 5 Jahren rückläufig.

Die Gutachterausschüsse berichten für das Geschäftsjahr 2022 überwiegend ebenfalls von steigenden Preisen. Hierbei konnte beobachtet werden, dass zum Jahresende 2022 die Anzahl der Kaufverträge deutlich zurückgegangen ist. Die steigenden Preise im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser können noch auf den Vertragsabschlüssen unter Bedingungen vor dem Ukraine-Krieg herrühren. Ertragsorientierte Immobilien zeigten überwiegend einen Seitwärtstrend und das Angebot in diesem Bereich hat sich vergrößert.

Zum Wertermittlungsstichtag sind die Baufinanzierungszinsen gestiegen und die Zinsentwicklung hat sich auf einem Niveau von 3,5% bis 4,25% eingependelt. Im Vergleich zu vor dem Ukraine Krieg entspricht dies einer deutlichen Vervielfachung. Fallende Zinsen auf ein Niveau von vor dem Ukrainekrieg sind nicht mehr zu erwarten. Zum Wertermittlungsstichtag steigt die Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt bezüglich der Energiepolitik der Bundesregierung und der Immobilienboom der letzten Jahre ist vorbei. Die Corona-Krise 2021 hat keinen spürbaren Einfluss mehr.

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

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2023 wurden dem Gutachterausschuss 2.474 Grundstückskaufverträge übersandt, was dem Volumen aus dem Vorjahr von 2.499 nahezu entspricht. Seit 2019 ist die Gesamtanzahl der Kaufverträge in der Stadt Gelsenkirchen moderat rückläufig. 70% der Kaufverträge konnten für die Auswertung herangezogen werden. Hierbei waren ca. 35% Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie rund 46% Wohnungseigentum die ausschlaggebenden Marktsegmente. Die anderen Immobiliensegmente machten nur einen kleinen Teil aus. Der Geldumsatz und die Fläche gaben im Geschäftsjahr 2022 deutlicher nach. Der Geldumsatz ist um 12% gefallen und die Fläche um 35%. Aufgrund der Einflüsse auf dem Immobilienmarkt und der Trägheit des Immobilienmarktes lassen sich hieraus noch keine allgemeingültigen Trends ableiten.

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 9,20 €/m² (fallend) und für Bestandsimmobilien in der Weitervermietung bei 6,00 €/m² (steigend) und somit unterhalb der übrigen Städte im Ruhrgebiet. Aufgrund des für eine Großstadt verhältnismäßig hohen Angebots von Mietwohnungen wird hier kein signifikantes Mietsteigerungspotenzial gesehen.

² Gelsenkirchen Wohnungsmarktprofil 2022; NRW Bank; Download [www.nrwbank.de]; aktualisiert am 29.04.2023

2.2 Mikrolage Auf dem Schollbruch

Stadtteil Horst:	Horst liegt im Westen Gelsenkirchens und wird im Norden von dem Gelsenkirchener Stadtteil Beckhausen und nach Osten und Süden von den Stadtteilen Schalke-Nord und Heßler begrenzt. Nach Westen grenzt Horst an die Stadt Essen. Zusammen mit dem Stadtteil Beckhausen bildet Horst den Stadtbezirk Gelsenkirchen-West. Horst ist vor allem durch Schloss Horst sowie nach der im Stadtteil gelegenen Zeche Nordstern bekannt. Die Zeche wurde 1993 stillgelegt und der Stadtteil geriet in die Krise. 1997 wurde die Bundesgartenschau an Gelsenkirchen vergeben und das Zechengelände in den Nordsternpark umgewandelt. In dem Stadtteil leben rd. 20.700 ³ Einwohner.								
Zentralität:	Das Grundstück befindet sich westlich des Stadtteilzentrums von Horst, das fußläufig erreichbar ist. Bis zum Stadtzentrum Buer sind es ca. 6 km, bis zum Stadtteilzentrum Gelsenkirchen Altstadt ca. 7,5 km, Stadtzentrum Bottrop ca. 7,5 km.								
Erreichbarkeit:	<p>Auf dem Schollbruch: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie altem Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand mit Instandsetzungsbedarf.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 2,7 km (B224) - Autobahn ca. 3,6 km (A42) - Bus 0,3 km - U-Bahn 0,4 km - Straßenbahn 0,4 km - Bahnanschluss ca. 7,7 km (Gelsenkirchen HBF) <p>Das Grundstück liegt direkt an der Straße Auf dem Schollbruch. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine schwach frequentierte Wohnsammelstraße mit Tempolimit 30.</p> <p>Insgesamt gute innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p>								
Umfeld:	Umgebung mit einer heterogenen Bebauung bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und teilweise gewerblich genutzten Gebäuden aus der Zeit der Wiederaufbauphase bis in die 1980er Jahre, in einem überwiegend baujahrestypischen Zustand und überwiegend wohnlich genutzten Gebäuden.								
Infrastruktureinrichtungen:	Aufgrund der zentralen Lage zum Stadtteilzentrum Horst sind die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen gut zu erreichen.								
Bodenrichtwertniveau:	<p>Doppelhaushälften/Reihenendhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m²)⁴</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>410 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>280 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>205 €/m²</td> </tr> </table> <p>(unverändert zu den Werten 2022)</p> <table> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>235 €/m²</td> </tr> </table>	gute Lage:	410 €/m ²	mittlere Lage:	280 €/m ²	mäßige Lage:	205 €/m ²	Bodenrichtwert hier	235 €/m ²
gute Lage:	410 €/m ²								
mittlere Lage:	280 €/m ²								
mäßige Lage:	205 €/m ²								
Bodenrichtwert hier	235 €/m ²								
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.								

³ Stand 30.06.2023

⁴ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 34

2.3 Grundstück

Flurstück:	277
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut.
Größe:	384 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	weitestgehend rechteckig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 12 m, mittlere Tiefe ca. 32 m
Grundstücksausrichtung:	zur Nordseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Südseite ausgerichtet
Bewuchs:	üblicher Bewuchs mit typischem Freizeitwert für ein Zweifamilienhaus
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Mikroumfeld:	Nur von den Nachbargrundstücken einsehbare Gartenfläche; südlich grenzt das Grundstück an eine unbebaute Grünfläche, auf der aber Baurecht gegeben ist.
Störeinflüsse:	Lärm oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Internetportals der Stadt Gelsenkirchen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet ⁵ . In der Lärmkarte des Eisenbahn-Bundesamtes ist das Grundstück nicht ausgewiesen ⁶ .
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 01.03.2023 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Neuhorst-Horst / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

⁵ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&title=L%C3%A4rmkartierung%20Stra%C3%9Fenverkehr%20DEN%20\(Day,%20Evening,%20Night\)&l=Umweltplanung%20laerm_strassenverkehr\(-322000\)#/](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&title=L%C3%A4rmkartierung%20Stra%C3%9Fenverkehr%20DEN%20(Day,%20Evening,%20Night)&l=Umweltplanung%20laerm_strassenverkehr(-322000)#/)]; abgerufen am 03.09.2023

⁶ Quelle: [<https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/>]; abgerufen am 03.09.2023

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 06.03.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet ⁷ .
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Doppelhaushälfte nicht besonders gekennzeichnet ⁸ .
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.

⁷ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_012/index.html?lang=de]; abgerufen am 03.09.2023

⁸ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/>\]](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/) abgerufen am 03.09.2023

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht: Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen⁹
Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 22.02.2023 nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans – Bebauungsplan Nr. 183 in Kraft getreten am 03.08.1983.

Festsetzungen:

Nutzung	WA Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4, GFZ 0,8
zweigeschossige Bebauung	
Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld.	

Augenscheinlich werden die in dem Bebauungsplan festgesetzten Parameter eingehalten. Es wird formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt. Ein Erweiterungspotenzial konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

Die textlichen Festsetzungen sind in diesem Fall nicht wertrelevant.

Besonderes Städtebaurecht: Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten: Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 10.03.2023 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.

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

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Für die Bewertung wurde die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen. Demnach wurden die Doppelhaushälfte und die Garage zusammen mit der benachbarten Doppelhaushälfte genehmigt.

⁹ gemäß Auskunft der Stadt Gelsenkirchen

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Baugenehmigung Aktenzeichen 1405-78-n	vom 24.08.1978
Rohbauabnahme	vom 18.10.1979
Schlussabnahme	vom 04.12.1980

Nach der Baugenehmigung von 1978 mit der Schlussabnahme von 1980 wurden keine weitere Bauanträge mehr eingereicht. Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen von der Kubatur augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein. Im Nachhinein fanden Umbauten statt, die bei dem Bauordnungsamt nicht dokumentiert sind, bzw. die anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend geprüft werden können.

Dies sind

- Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss (entfernen Innenwände WC/Küche)

Insgesamt werden die Abweichungen als heilbar beurteilt, wobei es sich hierbei um eine sachverständige Einschätzung handelt. Es wird angenommen, dass es sich bei den abgebrochenen Wänden um nicht tragende Innenwände handelt. Eine abschließende Klärung, ob die baulichen Veränderungen nachträglich genehmigungsfähig sind, kann von hier nicht erfolgen, da die Beurteilung des statischen Systems nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fällt.

Bei der Ableitung des Verkehrswerts wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale in Abzug gebracht, die auch das Risiko von ungenehmigten Umbauten berücksichtigt.

Baulasten: Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 23.02.2023 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 20.07.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine baubehördlichen Verfahren oder Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig sind. Es besteht jedoch ein ordnungsbehördliches Verfahren wegen „Mangel an der Feuerungsanlage“.

Bei der Ortsbesichtigung konnte erkannt werden, dass es sich um die ursprüngliche Heizung handelt, die augenscheinlich defekt ist. Bei der Ableitung des Verkehrswerts wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Altmerkmale und Schäden eine Pauschale in Abzug gebracht, die auch die Instandsetzung der Heizungsanlage berücksichtigt.

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

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Übersicht der Stadt Gelsenkirchen¹⁰ ist die Doppelhaushälfte nicht als Denkmal eingetragen und in der näheren Umgebung sind auch keine Denkmäler vorhanden, die auf das zu bewertende Gebäude ausstrahlen könnten.

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

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

¹⁰ Quelle:[[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&activeTools=denkmal_CustomInfoTool&title=Denkmalkataster der Stadt Gelsenkirchen&l=%2Cdenkmal](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&activeTools=denkmal_CustomInfoTool&title=Denkmalkataster%20der%20Stadt%20Gelsenkirchen&l=%2Cdenkmal)]; abgerufen am 03.09.2023

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Horst
	Blatt Nr.	829
	letzte Änderung	vom 03.08.2022, Ausdruck vom 08.02.2023

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
4	15	277	Gebäude- und Freifläche	384 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis:

zu 4

Grunddienstbarkeiten – Versorgungleitungsrechte – an den Grundstücken Gemarkung Horst Flur 15 Flurstücke Nr. 207 und Nr. 222, eingetragen im Grundbuch von Horst Blatt 442 Abteilung II Nr. 2.

Gemäß Bewilligungsurkunde zu dem Herrschvermerk handelt es sich um Leitungsrechte auf fremden Grundstücken. Des Weiteren haben sich die Grundstücksbezeichnungen teilw. geändert. Ein Grundstück ist ca. 25 m entfernt und steht nicht in einem direkten räumlichen Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück. Die Eintragung fand vor oder während des Umlegungsverfahrens in den 1970er Jahren statt. Von hier kann nicht geklärt werden, ob diese Rechte nach wie vor notwendig sind, da es sich um öffentliche Versorgungsleitungen handelt und das Grundstück vermutlich über die Straße auf dem Schollbruch erschlossen ist. Für den Fall, dass die Rechte nicht mehr notwendig sind, wurde in der Bewilligungsurkunde bereits der Löschung zugestimmt. Ein Werteeinfluss aus dem Recht kann nicht erkannt werden.

Abteilung I - Eigentümer:

lfd. Nr. 6:

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

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen:

lfd. Nr. 1

gelöscht

lfd. Nr. 2

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für eine katholische Kirchengemeinde in Gelsenkirchen-Horst. Mit Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 3 eingetragen am 11.04.1978. Vorbehalten bleibt der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zur Höhe von 350.000,- DM nebst bis zu 18% Zinsen und Nebenleistungen.

lfd. Nr. 3 bis lfd. Nr. 13

gelöscht

lfd. Nr. 14

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 081/22)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung der eingetragenen Rechte. Eine Verwendung und die Werthöhe der zu bewertenden Rechte in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.
Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

Abt. III – Hypotheken,
Grund-, Rentenschulden: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Die Doppelhaushälfte wird augenscheinlich von dem Eigentümer genutzt (Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss), die Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet.
Bei dem Mietvertrag der Wohnung Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss handelt es sich augenscheinlich um einen familieninternen Mietvertrag, dessen Gültigkeit im Rahmen des Verfahrens nicht geprüft werden kann. Bei der Ortsbesichtigung wurde die Wohnung Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss augenscheinlich von dem Eigentümer genutzt.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.02.2023 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 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	
Größe:	rd. 203 m ² Wohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	Zweifamilienhaus	
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen	
Baujahr:	Baujahr Fertigstellung: um 1980	
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und gennante oder recherchierte Um- und Anbauten 2011 Umbau Erdgeschoss ¹¹	
Modernisierungen:	Sonstige länger zurückliegende Modernisierungen: 2011 Umbau Bad Obergeschoss ¹² Die Modernisierungen haben nur noch reduzierte Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese überwiegend schon wieder in die Jahre gekommen sind und im heutigen Marktumfeld als Standard angesehen werden.	
Instandhaltung:	Die Doppelhaushälfte wurde - soweit erkennbar - im notwendigen Umfang gepflegt, jedoch wurden notwendige Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen teilweise nicht durchgeführt. Dies sind - Reparatur der Heizungsanlage - Instandhaltung der Terrassenflächen	
Hinweis	Zu dem Zustand der Dachgeschosswohnung liegen nur 6 Fotos vor. Die Wohnung an sich konnte bei der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	normale Erschließung mit internem Treppenhaus sowie separates Treppenhaus zu der Wohnung im Dachgeschoss	
Stellplätze:	1 Garagenstellplatz (überdurchschnittlich tief)	
E-Ladesäulen:	keine Ladesäulen	
Aufteilung:	KG:	Abstellen, Technik, Gemeinschaftsräume, teilw. zu Hobbyzwecken ausgebaut
	EG/OG:	Wohnung 1
	DG:	Wohnung 2

¹¹ Information aus vorliegendem Altgutachten aus dem Jahr 2017

¹² geschätzt

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	örtlich gegossene Betondecke
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	Betondecke
Treppe Hauptwohnung:	Betontreppe mit Naturstufen, Stahlgeländer und Stahlhandlauf	
Treppe zum Dachgeschoss:	konnte nicht besichtigt werden	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl	
	Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht	
Dachabdichtung:	Satteldach -	Betonpfannen
Gaube:	Flachdachgaube mit vermutlich bituminöser Abklebung	
Regenentwässerung:	vordeckte Rinnen und Fallrohre	
Fassade:	Verblender, Faserzementschindeln	

2.6.2 Ausbau

Die Beschreibung des Ausbaus betrifft ausschließlich die Wohnung Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Zu der Dachgeschosswohnung liegen keine aussagefähigen Angaben vor, die hier übernommen werden können. Nach den zur Verfügung gestellten Fotos handelt es sich um Standardmaterialien und eine Badausstattung aus dem Baujahr mit einer Dusche. Im Bereich der Terrasse sind größere Verschmutzungen und mögliche Schäden im Bodenbelag erkennbar.

Haustür:	Holzrahmentür mit feststehendem Seitenteil, aus der Bauzeit, in einem bauzeittypischen in die Jahre gekommenen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Hebe-Schiebeelement aus der Bauzeit in einem bauzeittypischen in die Jahre gekommenen Zustand
Sonnenschutz:	Rollläden, manuell bedienbar
Boden:	Fliesen, Naturstein, Laminat in einer mittleren Qualität und einem normalen/gepflegten bis guten Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich, Fliesen (raumhoch) in einer mittleren Qualität und einem normalen/gepflegten bis guten Zustand
Decke:	geputzt/gespachtelt und Anstrich, teils abgehangen mit integrierter Beleuchtung in einer mittleren Qualität und einem normalen/gepflegten Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Stahlzargen in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem teils abgenutzten Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Bad 1:	Eckwanne, Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren bis guten Qualität und einem gepflegten Zustand
Bad 2:	Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem normalen Zustand
Küche:	offene Küche mit Anschlüssen im Schrankbereich, E-Herd in einem zeitgemäßen Zustand
Sonstiges	aufwendig gestalteter Kamin, Balkon, Terrasse, Markise
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Zustand und Umfang
Warmwasser:	zentral über die Heizungsanlage in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen Unterputzinstallation in einem normalen Umfang

Treppenhaus/Kellergeschoss

Das Kellergeschoss ist teilweise zu Hobbyzwecken ausgebaut und an das Heizungssystem angeschlossen.

Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz in einem bauzeittypischen Zustand
Boden:	Fliesen, Laminat, Estrich in einer mittleren Qualität und einem normalen Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich, Fugenglattstrich mit Anstrich in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem normalen Zustand
Decke:	geputzt/gespachtelt und Anstrich in einer mittleren Qualität und einem normalen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Stahlzarge in einer einfachen Qualität und einem normalen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herd in einer mittleren Qualität und einem normalen Zustand

Hinweis

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

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.										
Ver- und Entsorgung:	<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> </table>	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung		– Erdkabelanschluss		– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung		– Anschluss an die Telekommunikation
Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation										
Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung										
	– Erdkabelanschluss										
	– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung										
	– Anschluss an die Telekommunikation										
Vorgarten:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch gestaltet. Der Eingang liegt drei Stufen oberhalb des Niveaus des Gehweges.										
Garagenzufahrt/ Wege:	Die Garagenzufahrt und die Zuwegung sind mit Betonpflaster befestigt.										
Garten:	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich mit Stabgitterzäunen. Anpflanzungen oder eine Gartengestaltung, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht vorhanden. Garten mit einem typischen Freizeitwert für ein Zweifamilienhaus.										

2.6.4 Nebengebäude

Garage	individuell errichtete Garage
Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise
	Wände - massives Mauerwerk
	Decke - Betondecke
Dach:	Flachdach
Dachabdichtung:	bituminöse Abdichtung mit Kies
Fassade:	Klinker
Boden:	Beton
Wand:	geputzt und Anstrich und Fugenglattstrich gestrichen
Decke:	Beton schalrein entgratet und Anstrich
Tor zur Straße:	motorisch angetriebenes Garagentor
Tor zum Garten:	manuell zu betätigendes Garagentor
Gartenhütte	Gartenhütte aus Holz als Konfektionsware aus dem Baumarkt

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:

Partiell wurden die Räume den einzelnen Nutzungsanforderungen angepasst. Insbesondere das Erdgeschoss und ein Bad im Obergeschoss wurden vor ca. 10-13 Jahren überarbeitet. Nennenswerte Modernisierungen oder durchgreifende Sanierungen, die eine Verbesserung der Gebäudequalität bewirken, wurden seitdem nicht durchgeführt. Die Doppelhaushälfte wirkt überwiegend gepflegt, aber teilweise auch in die Jahre gekommen. In Teilen war auch ein schadhafter Zustand erkennbar.

Darüber hinaus waren bei der Ortsbesichtigung folgende Maßnahmen erkennbar, die für eine weitere Nutzung durchgeführt werden müssen:

- Restarbeiten bzw. Fertigstellung der Elektro-Unterverteilung und Elektrofeininstallation
- teils sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen, insbesondere im Bereich der Türen
- teils individualisierte Innenausstattung
- nicht ausreichende Höhenunterschiede zwischen Terrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch
- Heizkessel und Warmwasserspeicher augenscheinlich defekt
- sichtbare Spuren im Klinker von Feuchtigkeit im Bereich des verdeckten Regenfallrohres
- deutliche Frosteinwirkungen im Bereich der Terrasse
- typische sichtbare Spuren von Feuchtigkeit im Bereich der Kellertreppe

Hier wird nochmals darauf verwiesen, dass bei der Ortsbesichtigung die Wohnung im Dachgeschoss nicht besichtigt werden konnte, und dass in der nicht besichtigten Wohnung weitere Schäden vorhanden sein könnten.

Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand mit vereinzelten Modernisierungsmaßnahmen aber auch mit Investitionsbedarf erkennbar gewesen.

Bei der Wertableitung wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Pauschale berücksichtigt, um einen **schadensfreien, altersgerechten Zustand** herzustellen. Die notwendigen Modernisierungsmaßnahme, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und weitere Parameter der Wertermittlung hätten. Bewertet wird der vorhandene Zustand, auch wenn der nicht mehr zeitgemäß ist. Faktisch gesehen steht eine grundsätzliche Modernisierung im größeren Umfang an.

Schadstoffe in den Baustoffen: Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich des Daches und der Fassade verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.

Energetische Situation:

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

Bei der Ortsbesichtigung konnte nicht erkannt werden, ob die oberste Geschossdecke/das Dachgeschoss gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).

Baualterstypisch sind Wärmebrücken durch Wandnischen und auskragende Betonbauteile vorhanden.

Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und nach dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Dies gilt nicht, wenn die vorhandenen Heizkessel Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind sowie für heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt (§72 (3) GEG). Weiter dürfen ab dem 01.01.2026 Heizkessel, die mit Heizöl oder mit festem fossilem Brennstoff beschickt werden, zum Zwecke der Inbetriebnahme in ein Gebäude nur noch unter bestimmten Bedingungen eingebaut oder in einem Gebäude aufgestellt werden (§72 (4) GEG). Augenscheinlich handelt es sich um einen Niedertemperaturkessel. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass ein Austausch des Heizkessels in näherer Zukunft notwendig ist.

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

Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem bauzeittypischen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen. Anzumerken bleibt jedoch, dass der Kamin die Heizkosten entlasten kann. Bei dem Kamin wird davon ausgegangen, dass dieser die Feinstaubbestimmungen einhält. Gegenteilige Angaben lagen nicht vor.

Aktueller Hinweis: Die Bundesregierung hat nach dem Wertermittlungsstichtag die Novellierung des GEG beschlossen. In der Novellierung haben sich die Anforderungen an Heizungsanlagen deutlich verschärft und kann unter Umständen in diesem Fall zu deutlich höheren Investitionskosten führen (u.a. auch in nachträgliche Wärmedämmung der Doppelhaushälfte). Von hier erfolgt nur der Hinweis, eine Bewertung kann wegen des Stichtagsprinzips nicht vorgenommen werden.

Drittverwendungsfähigkeit: Das mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind nach Instandsetzung keine Einschränkungen erkennbar gewesen.

Beurteilung Zweifamilienhausbauweise aus den 1970er Jahren, sowohl in der Formensprache als auch in der Materialwahl. Um eine kleinteiligere Gliederung zu erreichen wurden die Fassaden mit Klinker und Faserzementschindeln, und die Fenster als Fensterbänder mit Kunststoffelementen gegliedert.

Die Aufteilung war konventionell gewählt und ist durch den Abbruch des Gäste-WCs und der Garderobe im Erdgeschoss verunklart. Im Zuge des Umbaus des Erdgeschosses wurde die Küche zu einer zeitgemäßen offenen Küche umgebaut. Neben der Küche befindet sich noch ein großzügiger Wohn-Essbereich. Im Obergeschoss sind die privaten Rückzugsbereiche wie Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die separate Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und nach den Planangaben handelt es sich um eine 2-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung mit Loggia.

Die Ausstattung ist zweigeteilt. Im Erdgeschoss wurde der Ausbau auf Repräsentation (Kaminanlage/Natursteinboden/kleinere Bereiche Natursteinwände u.A.) ausgelegt und die Schlafräume im Obergeschoss sind in Standardmaterialien erstellt worden. Gemäß den zur Verfügung gestellten Fotos zu der Dachgeschosswohnung handelt es sich um eine Standardausstattung mit Elementen aus der Bauzeit (Bad/Terrasse). Die Wohnung im Dachgeschoss hat keine ausreichende Abstellfläche und keinen Keller bzw. keinen zugeordneten Kellerraum.

Insgesamt handelt es sich um ein bauzeittypisch gestaltetes Zweifamilienhaus mit leichten Grundrissdefiziten und einer teilweise vor längerer Zeit 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 **384 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 Ortsbeachtung 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) Doppelhaushälfte

Kellergeschoss	8,87 m x	12,74 m =	113 m ²
Erdgeschoss	8,87 m x	12,74 m =	113 m ²
Obergeschoss	8,87 m x	12,74 m =	113 m ²
Dachgeschoss	8,87 m x	12,74 m =	113 m ²
Summe BGF gesamt			452 m²

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Garage

Garage	3,00 m x	8,74 m =	26 m ²
Summe BGF Garage gesamt			26 m²

2.7.3 Wohnfläche

Ein vollständiges Aufmaß der Wohnfläche war wegen des eingeschränkten Umfangs bei der Ortsbesichtigung nicht möglich. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden. teilweise waren kleinere Abweichungen erkennbar. Die Wohnfläche wird auf Basis der Pläne zu den eingeholten Bauantragsunterlagen (Angaben aus den Raumstempeln) ermittelt. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Die Flächenangaben enthalten einen pauschalen Putzabzug in Höhe von 3% in Anlehnung an die II. BV.

Von dem Eigentümer wurde eine Wohnflächenberechnung zur Verfügung gestellt, die jedoch nicht zu Wohnfläche gehörende Räume beinhaltet. Dies sind beispielsweise Flächen im Kellergeschoss und Innentreppe. Des Weiteren wurden hier die Flächen der Balkone, Loggien und Terrassen abweichend zur WoFIV mit 50% angesetzt. Bei der Wohnflächenberechnung zu dem Bauantrag wurden ebenfalls die Flächen Loggia zu 50% angesetzt, sodass diese ebenfalls nicht konform zu der WoFIV sind. Die Abweichungen die sich hieraus ergeben beträgt ca. 1 m² und kann vernachlässigt werden.

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss, Obergeschoss				Faktor	
Diele	1,00 m x	8,41 m x	1,00 =		8,41 m ²
Diele	1,00 m x	4,09 m x	1,00 =		4,09 m ²
Wohnen, Essen, Küche	1,00 m x	62,39 m x	1,00 =		62,39 m ²
Terrasse überdeckt (25%)	1,00 m x	1,55 m x	1,00 =		1,55 m ²
Flur	1,00 m x	6,39 m x	1,00 =		6,39 m ²
Bad	1,00 m x	10,72 m x	1,00 =		10,72 m ²
Eltern	1,00 m x	20,31 m x	1,00 =		20,31 m ²
Bad	1,00 m x	3,39 m x	1,00 =		3,39 m ²
Kind	1,00 m x	14,93 m x	1,00 =		14,93 m ²
Kind	1,00 m x	15,36 m x	1,00 =		15,36 m ²
Balkon/Loggia (25%)	1,00 m x	3,24 m x	1,00 =		3,24 m ²
Summe Erdgeschoss, Obergeschoss					<u>150,78 m²</u>
Dachgeschoss				Faktor	
Diele	1,00 m x	2,76 m x	1,00 =		2,76 m ²
Bad	1,00 m x	4,81 m x	1,00 =		4,81 m ²
Abstellen	1,00 m x	1,69 m x	1,00 =		1,69 m ²
Schlafen	1,00 m x	12,25 m x	1,00 =		12,25 m ²
Küche	1,00 m x	7,88 m x	1,00 =		7,88 m ²
Wohnen Essen	1,00 m x	21,44 m x	1,00 =		21,44 m ²
Loggia (25%)	1,00 m x	1,61 m x	1,00 =		1,61 m ²
Summe Dachgeschoss					<u>52,44 m²</u>
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)					203,00 m²

Die Immobilie wird nach dem Sachwertverfahren beurteilt, in dem die Wohnfläche eine untergeordnete Rolle zu Plausibilisierungszwecken einnimmt und somit im Rahmen dieser Wertermittlung übernommen werden kann. Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

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

Wohnflächenfaktoren

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden.

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF = $(203 \text{ m}^2 / 452 \text{ m}^2)$ 0,45

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF = $(203 \text{ m}^2 / 339 \text{ m}^2)$ 0,60

Die Wohnflächenfaktoren liegen im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Aufgrund der zwei Treppenhäuser können sie dennoch als plausibel angesehen werden.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Garage

1 Stk

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. Ungebrochen nachgefragt hingegen sind jüngere, energetisch berechenbare Immobilien mit einem geringen Investitionsbedarf.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Doppelhaushälften als Alternative
- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus)

Schwächen:

- abnehmende Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag
- steigende Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden eine Alternative zu Immobilien
- beide Wohnungen sind vermietet und es kann bei einer Eigennutzung zu zeitlichen Verzögerungen kommen
- Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit von Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag
- Grundrisschwächen wie fehlendes WC und Garderobe im Erdgeschoss
- nachträgliche Wärmedämmung wegen der Klinkerfassade nur erschwert möglich
- vermutlich altlastenbelastete Fassade im Giebelbereich/Dachbereich
- bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristig steigende Wertniveau von Immobilien
- durch die Vermietung der Dachgeschosswohnung kann die Finanzierungslast deutlich gesenkt werden

Bedrohungen:

- anstehende gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht
- beginnende Befürchtungen vor einer Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- nicht genau bekannte Bauqualität und Ausbauzustand der Dachgeschosswohnung
- veralteter Genehmigungsstand und zwischenzeitliche Umbauten, die nicht dokumentiert sind
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungsstichtag hohes Baupreisniveau und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln

Beurteilung

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit, jedoch im Vergleich zum vergangenen Jahr, zurückgehende 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.¹³

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.

¹³ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Doppelhaushälfte und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mitprägen und nicht nur ökonomische Motive.

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle. Mieteinnahmen aus Vermietung der zweiten Wohnung können jedoch bei der Finanzierung mit herangezogen werden.

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungsstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem marktangepassten Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes. Der Ertragswert wurde nur stützend gerechnet und bildet regelmäßig die untere Grenze ab. Für den Preis wäre auch ein Investor bereit die Immobilie zu erwerben.

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 Wertermittlungsstichtagen noch das jeweilige, bisher gültige Modell zu verwenden, auch wenn dies auf veraltete Normen abstellt.

Sachwertmodell

Die Kaufpreisauswertung orientiert sich am Sachwertmodell der AGVGA NRW. Hierbei werden die Anlagen 2 und 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) des Bundesministers für Verkehr, Bau und Siedlungswesen (BMVBS) berücksichtigt und durch die Anlagen 3, 5-8 der AGVGA NRW ergänzt.¹⁴ in die Auswertungen fließen Kaufpreise aus den Jahren 2020-2022 und ausschließlich Ein- Zweifamilienhäuser ohne Denkmalschutz mit einer Mindestrestnutzungsdauer von > 12 Jahren.

Des Weiteren wurden folgende Klarstellungen gemacht:

- bereinigter, normierter Kaufpreis (enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser, etc.)
- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012), die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten
- Mischkalkulation bei gemischten Gebäudearten
- Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese werden ggf. sachverständig als boG berücksichtigt. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wird mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet.
- Brutto-Grundfläche (in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02) als Bezugsmaßstab
- ein Spitzboden wird in der BGF nicht berücksichtigt
- Typisierung des Dachgeschosses, wenn es bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellt (AGVGA NRW Anlage 5)¹⁵

¹⁴ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 64

¹⁵ Diese Angabe ist widersprüchlich

- Baupreisindex 2015 = 100; Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (einschl. Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- lineare Alterswertminderung
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen pauschaler Ansatz von 7%
- Hausanschlüsse werden mit 2.000 € pro Anschluss berücksichtigt
- Erhebliche vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaikanlagen werden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt.
- Bodenwert aus Bodenrichtwert abgeleitet - hierbei bleiben selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von §17 ImmoWertV unberücksichtigt.
- selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden vom Kaufpreis abgesetzt

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 2020 bis 2022 herangezogen.

Als Grundlage dienten die tatsächlichen Mieten und die Bewirtschaftungskosten der Anlage 3 der ImmoWertV. Größere Abweichungen vom Mietspiegel (< 20%) wurden angeglichen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Es wurden nur Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von >12 Jahren berücksichtigt.¹⁶

¹⁶ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 64

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 Sachwertmodell ¹⁷ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 1 ¹⁸ 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 1980 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 43 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) - im geringen Umfang
- Modernisierung der Heizungsanlage - fiktiv unterstellt
- Modernisierung von Bädern - länger zurückliegend
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen länger zurückliegend
- wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung - länger zurückliegend

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein Zustand mit kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2 - 5 Punkte) (4 von 20 Punkten) begutachtet. Die im Rahmen der Instandhaltung durchgeführten Maßnahmen bzw. die partiell durchgeführten kleineren Modernisierungen haben keine Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer, sodass das Ursprungsbaujahr als Basis für die weitere Berechnung der Nutzungsdauern herangezogen werden kann.

Nutzungsdauern Doppelhaushälfte

Stichjahr der Wertermittlung	2023
Baujahr	1980
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter der baulichen Anlagen	43 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	37 Jahre

Die Garage ist in Bezug auf die Gestaltung eng mit dem Wohnhaus verbunden und direkt an das Gebäude angebaut. Hier wird es als sachgerecht angesehen, die Nutzungsdauern zu übernehmen.

¹⁷ Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

¹⁸ 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.

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
4	15	277	Gebäude- und Freifläche	384 m ²
Gesamtgröße				384 m²

Bodenrichtwert

235 €/m²

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von 5% (Grundstücksgröße)

Korrektur (€/m ²)	5% von	235 €/m ² =	12 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet			247 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	384 m ²		
Bodenwertansatz	247 €/m ²		
	247 €/m ² x	384 m ² =	94.848 €
Rundung			152 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			95.000 €

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2023 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45899
Ortsteil	Horst
Bodenrichtwertnummer	1905101
Bodenrichtwert	235 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m
Fläche	400 m ² bis 600 m ²
Bemerkung	Für Grundstücke zum flächensparenden Bauen ist gemäß örtlichen Fachinformationen ein Zuschlag von ca. 25% auf den Bodenrichtwert erforderlich.
Freies Feld	Auf dem Schollbruch
Hinweis	Breite Straßenfront ca. 12 m, mittlere Tiefe ca. 32 m

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Beitragszustand, Nutzung, Geschosszahl und Geschossflächenzahl stimmt das zu bewertende Grundstück hinreichend mit dem Referenzgrundstück überein, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung erfolgt. Für kleinere Grundstücke (flächensparendes Bauen) mit einer Fläche von bis zu 300 m² ist ein Zuschlag von 25% auf den Bodenrichtwert erforderlich¹⁹. Die Grundstücksgröße liegt hier mit 384 m² im Grenzbereich und es wird als sachgerecht angesehen einen Zuschlag vorzunehmen. Hierdurch wird die abweichende Grundstückstiefe ebenfalls ausreichend gewürdigt.

¹⁹ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 37

3.3 Sachwertermittlung

Doppelhaushälfte			
Kostenkennwert			780 €/m ²
Bruttogrundfläche			452 m ²
Baupreisindex 2015	II / 2023	160,2	
Baupreisindex 2015	ø 2010	90,1	
	160,2 / 90,1 =	1,778	
	1,778 x 452 m ² x	780 €/m ² =	626.852 €
Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte			
Alter		43 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor 43 Jahre / 80 Jahre =		0,54	- 338.500 €
Doppelhaushälfte			288.352 €
Garage			
Kostenkennwert			485 €/m ²
Bruttogrundfläche			26 m ²
Baupreisindex 2015	II / 2023	160,2	
Baupreisindex 2015	ø 2010	90,1	
	160,2 / 90,1 =	1,778	
	1,778 x 26 m ² x	485 €/m ² =	22.421 €
Alterswertminderungsfaktor 43 Jahre / 80 Jahre =			0,54 - 12.107 €
Garage			10.314 €
Sachwert bauliche Anlagen			298.666 €
Gaube, Balkon, Kelleraußentreppe,		8.634 €	
Markise, Vordach, Gartenhütte			
Sonstige Bauteile	1,778 x	8.634 € =	15.352 €
Außenanlagen	7% von	298.666 € =	20.907 €
Anschlusskosten (pauschal zum Stichtag)			8.000 €
Sachwert Außenanlagen			28.907 €
Sachwert bauliche Anlagen			298.666 €
Sachwert sonstige Bauteile			15.352 €
Sachwert Außenanlagen			28.907 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			95.000 €
Zwischensumme			437.925 €
Rundung			75 €
vorläufiger Sachwert			438.000 €
Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)			
Zuschlag	rd.	10% von 438.000 € =	43.800 €
Rundung			200 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert			482.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt, die als Anlage 4 zur ImmoWertV angefügt wurden. Die NHK 2010 weisen Kostenkennwerte je m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer aus. Sie werden entsprechend dem vorgefundenen Ausstattungsstandard von einfach (Stufe 1) bis stark gehoben (Stufe 5) angesetzt. Die mittlere Stufe (3) entspricht hierbei einem zeitgemäßen Gebäude (nach 1995) in durchschnittlicher Ausstattungsqualität.

Zur Berücksichtigung von Instandhaltungs- und Modernisierungsstau werden an dieser Stelle durchschnittliche Annahmen getroffen und im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) entsprechende Wertkorrekturen vorgenommen (Vorteilsausgleich).

Der Ausstattungsstandard wird in Anlehnung an die Anlage 4 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	ursprünglich	23%	3,2
Dach	ursprünglich	15%	2,6
Fenster- und Außentüren	ursprünglich	11%	2,3
Innenwände und -türen	teilw. modernisiert - länger zurückliegend	11%	2,8
Decken und Treppen	ursprünglich	11%	3,2
Fußböden	uneinheitlich	5%	3,3
Sanitäreinrichtungen	teilweise modernisiert, mehrere Badezimmer	9%	3,3
Heizung	veraltet/ defekt Instandsetzung wird unterstellt	9%	3,2
Sonstige Technik	teilweise modernisiert	6%	3,0
Standardkennzahl	gewichteter Mittelwert	100%	3,0

Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile wird oftmals in Bezug auf das Baujahr ein altersgerechter, konstruktiv bauzeittypischer, teils modernisierter Ausstattungsstandard für die Bestandsimmobilie begutachtet. Hier werden einzelne Modernisierungselemente fiktiv angenommen und die hierfür notwendigen Kosten bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abschlägig berücksichtigt.

Die vollunterkellerte Doppelhaushälfte lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen

- NHK Typ 2.11 II-geschossig unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss

Zu bewerten ist ein Zweifamilienhaus und hier erfolgt in Anlehnung an die SW-RL ein Zuschlag von 5%. Der NHK-Typ des ausgebauten Dachgeschosses setzt einen Drempel von 1,0 m voraus. Nach den vorliegenden Bauzeichnungen ist jedoch kein Drempel vorhanden. Hier wird im Sinne der Modellkonformität ein Abschlag von 5% vorgenommen und der Kostenkennwert dementsprechend korrigiert.

Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert

780 €/m²

Garage

Für die zeitgleich zu der Doppelhaushälfte entstandene Garage wird ein Kostenkennwert in Anlehnung an die NHK 2010 Typ 14.1 angesetzt.

Ansatz Kostenkennwert (Garage)

485 €/m²

Baupreisindex 2015

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2015 (= 100) zum Wertermittlungsstichtag von 160,2 aus. Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Für 2010 wurde ein durchschnittlicher Baukostenindex von 90,1 (2015=100) ermittelt. Die NHK 2010 werden auf die Wertverhältnisse am Stichtag aktualisiert.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß der ImmoWertV linear angenommen. Er ermittelt sich aus dem Quotienten zwischen fiktivem Alter und Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem fiktiven Alter von 43 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte und Garage **0,54**

Wie unter Punkt 3.1.3 beschrieben wird die Nutzungsdauer für die Garage mit der Nutzungsdauer für die Doppelhaushälfte gleichgesetzt.

Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

In der BGF, die als Basis der Ermittlung der Herstellungskosten herangezogen wird, sind folgende Bauteile nicht enthalten und werden in der Sachwertberechnung nachfolgend berücksichtigt. Gemäß Sachwertmodell enthält der vorläufige Sachwert auch die Wertanteile für typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser, etc.

- Gaube, Balkon, Kelleraußentreppe, Markise, Vordach, Außentreppe, Gartenhütte

Ausgangsbasis der Kostenansätze für die sonstigen Bauteile sind Zeitwerte in Bezug auf das Jahr 2010. Um die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wiederzugeben, ist der Zeitwert noch mit dem Quotienten des durchschnittlichen Baukostenindex von 90,1 (2015=100) zum Wertermittlungsstichtag und dem Baukostenindex von 160,2 zu erhöhen.

Ansatz **15.352 €**

Außenanlagen

Die baulichen Außenanlagen werden i. d. R. mit einem ausstattungsbezogenen Zuschlag in Höhe von 5% bis 10% der Herstellungskosten der Gebäude berücksichtigt. Dabei wird unterstellt, dass sich der Wert der Außenanlagen proportional zum Gebäudewert verhält. Zu den Außenanlagen zählen neben den sichtbaren Anlagen auch solche Anlagen, wie z.B. die im Erdreich verlegten technischen Außenanlagen wie Rohre und Leitungen. Die zu bewertenden Außenanlagen wirken insgesamt normal beschaffen.

Des Weiteren sind nach dem Sachwertmodell Anschlusskosten von 2.000 € je Anschluss zu berücksichtigen.

Ansatz **7%**
Anschlusskosten **8.000 €**

Sonstige Anlagen (z. B. besonders wertvolle Anpflanzungen oder Gärten), die nicht vom Bodenwert bereits erfasst werden, sind nicht vorhanden.

Marktanpassung Gelsenkirchen gemäß Gutachterausschuss

Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ stellt den Ausgangswert dar, der keinerlei Marktbezug beinhaltet. In der Regel ist dieser Wert nicht mit dem zu ermittelnden Verkehrswert, der aus dem Marktgeschehen abzuleiten ist, identisch. Der vorläufige Sachwert ist daher an den Markt anzupassen. Dies erfolgt mittels des Sachwertfaktors als Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens. Der Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis aus realisierten Kaufpreisen und den ihnen gegengerechneten vorläufigen Sachwerten dar. Sie sind vom örtlichen Gutachterausschuss unter Angabe der Modellkomponenten abzuleiten.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Gelsenkirchen hat für Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Kauffällen 2020-2022 Sachwertfaktoren ableiten können.²⁰

vorläufiger Sachwert 350.001 € bis 500.000 € **1,27**

Bei der Interpretation des Sachwertfaktors ist zu berücksichtigen, dass dieser in der Regel einen statistischen Trend darstellt. Das heißt, die Zahlen, die der Auswertung zugrunde gelegt wurden, haben eine gewisse Streuung, die je nach Datenmaterial und Auswertungsmethodik um den angegebenen Wert abweicht. Frei interpretiert handelt es sich um eine durchschnittliche Marktanpassung, die in Bezug auf das zu bewertende Objekt noch angepasst werden muss.

²⁰ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 47

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Beurteilungen und vorgefundenen Grundstücksmerkmale wird der Sachwertfaktor wie folgt bestimmt:

Allgemein

Auswertungszeitraum: Die Auswertung bezieht sich teilw. auf zwei Geschäftsjahre; in 2021 bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau vorhanden, die ab 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf einem Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt haben.	Wird hier nicht berücksichtigt, sondern in den boG.
Tendenz: In dem Bereich, in dem der vorläufige Sachwert liegt, sind die Ausschläge nach oben signifikanter.	↑
Auswertungsbasis Die Auswertung beinhaltet freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Doppelhaushälften sind nachgefragter als Reihenhäuser, aber nicht so stark nachgefragt wie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.	↔
Objektgröße Die Doppelhaushälfte ist im Vergleich zu einer typischen Doppelhaushälfte verhältnismäßig groß.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere 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 bauzeittypisch gestaltetes Zweifamilienhaus mit leichten Grundrissdefiziten und einer teilweise vor längerer Zeit überarbeiteten Ausstattung.	↓
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand mit vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen aber auch mit Investitionsbedarf erkennbar gewesen.	↓
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit, jedoch im Vergleich zum vergangenen Jahr, zurückgehende Marktgängigkeit erwartet.	Wird hier nicht berücksichtigt, sondern in den boG

Sonstiges

Vermietung: Beide Wohnungen in dem Zweifamilienhaus sind vermietet. Hier besteht ein Risiko, dass die Mietverhältnisse erschwert zu kündigen sind und einer zeitnahen Eigennutzung im Wege stehen.	↓
HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
gewählter Sachwertfaktor	rd. 1,1 bzw. rd. 10%

- ↑↑ deutliche Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutliche überdurchschnittliche Nachfrage
- ↑ Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine überdurchschnittliche Nachfrage
- ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einer durchschnittlichen Doppelhaushälfte ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
- ↓ Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine schwächere Nachfrage
- ↓↓ deutliche Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutlich schwächere Nachfrage

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die objektspezifischen Besonderheiten des Objektes (boG) nicht berücksichtigt sind. Er ist insofern mit dem ermittelten vorläufigen Ertragswert oder anderen Marktindikatoren vergleichbar.

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	482.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche	2.374 €/m ²
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	1.066 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche	1.906 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	856 €/m ²

Vergleichszahlen

Der Gutachterausschuss in der Stadt Gelsenkirchen hat an mehreren Stellen Vergleichswerte für Reihendhäuser und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche von 250 m² bis 500 m² und einem dem Gebäudealter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt und mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 110 m² veröffentlicht.

Altersklasse 1950 bis 1974	Ø Gesamtkaufpreis 306.000 € ²¹
Altersklasse 1975 bis 1994	Ø Gesamtkaufpreis 341.000 € ²²

Reihen- und Doppelhäuser (alle Altersklassen) bei Ø 123 m² Wfl. Ø Restnutzungsdauer 54 Jahre

Ø Kaufpreis Wfl. 2.434 €/m² ²³

In dem Grundstücksmarktbericht 2023 wird auf den Immobilienpreiskalkulator unter [Boris.Nrw.de](https://www.boris.nrw.de)²⁴ verwiesen. Dieser weist einen Wert von 2.170 €/m² aus.

²¹ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 44

²² Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 44

²³ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 48

²⁴ Quelle: [<https://www.boris.nrw.de/>]; abgerufen am 03.09.2023

3.4 Ertragswertermittlung

Im Folgenden wird die Ertragswertberechnung für das zu bewertende Objekt zur Plausibilisierung durchgeführt, da die Auswertung der Marktanpassungsfaktoren einen hohen Spielraum zulässt. Erläuterungen der Eingaben finden sich im Anschluss.

3.4.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten		
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Wohnung Erdgeschoss	W	151,0 m ²	5,30 €/m ²	800,00 €	6,70 €/m ²	1.011,70 €
Wohnung Dachgeschoss	W	52,0 m ²	8,65 €/m ²	450,00 €	6,55 €/m ²	340,60 €
		203,0 m²	ø 6,16 €/m²	1.250,00 €	ø 6,66 €/m²	1.352,30 €

Stellplätze

Art des Stellplatzes	Nutzung	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten		
		Anzahl	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Stellplätze in der Garage	GA	1 Stk	0,00 €/St	0,00 €	75,00 €/St	75,00 €
		1 Stk	ø 0,00 €/St	0,00 €	ø 75,00 €/St	75,00 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	1.352,30 €
marktübliche Mieterträge Garage	75,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	1.427,30 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 1.427,30 € x 12	rd. 17.128 €

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

Für die Bewertung wurden von dem Eigentümer mit Email vom 10.09.2023 zwei Mietverträge zur Verfügung gestellt. Bei dem Mietvertrag der Wohnung Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss handelt es sich augenscheinlich um ein familieninternes Mietverhältnis.

Wohnung Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss

Vertragsabschluss	01.03.2019
Mietbeginn	01.04.2019
Mietdauer	an Bedingungen gekoppelt, deren Rechtswirksamkeit in Frage gestellt werden kann. Hierbei handelt es sich um eine juristische Frage, die im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht beantwortet werden kann.
vereinbarte Miete	800 € - Nettokaltmiete zzgl. 140 € Nebenkosten
vereinbarte Mietfläche	150 m ² - freie Benutzung der Stellplätze
Kautions	800 € wurde bar bezahlt

Wohnung Dachgeschoss

Vertragsabschluss	01.03.2019
Mietbeginn	01.04.2019
Mietdauer	unbestimmte Zeit.
vereinbarte Miete	450 € - Nettokaltmiete zzgl. 90 € Nebenkosten
vereinbarte Mietfläche	65 m ²
Kautions	800 € wurde bar bezahlt

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

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.

Der Mietspiegel gilt nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Da der Mietspiegel für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht gilt, wird die ortsübliche Vergleichsmiete nur informativ ausgewertet. Hierbei wird die Instandsetzung des Heizungskessels fiktiv unterstellt.

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

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

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

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

Wohnung Erdgeschoss/Obergeschoss

Gruppe IV Baujahresklasse 1966 bis 1981 Wohnungsgröße E >100 m²

Spanne / Mittelwert 5,15 €/m² - 5,75 €/m² / 5,45 €/m²

Basiswert Mittelwert 5,45 €/m²

6.6 Bodenbeläge

Bodenbeläge in überwiegend hochwertiger Qualität 0,42 €/m²

6.12 Modernisierung der Heizungsanlage

in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt) 0,21 €/m²

ortsübliche Vergleichsmiete 6,08 €/m² gerundet auf 0,05 €/m² = **6,10 €/m²**

Zu der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete wird ein Zuschlag von 10% für die Eigenschaft Ein-/ Zweifamilienhaus angesetzt.

angepasste ortsübliche Vergleichsmiete 6,10 €/m² zzgl. 10% gerundet auf 0,05 €/m² = **6,70 €/m²**

Wohnung Dachgeschoss

Gruppe IV Baujahresklasse 1966 bis 1981 Wohnungsgröße B >40 m² bis 60 m²

Basiswert Mittelwert 5,80 €/m²

6.4 Geschosslage

Dachgeschoss - 0,06 €/m²

6.12 Modernisierung der Heizungsanlage

in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt) 0,21 €/m²

ortsübliche Vergleichsmiete 5,95 €/m² gerundet auf 0,05 €/m² = **5,95 €/m²**

Zu der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete wird ein Zuschlag von 10% für die Eigenschaft Ein-/ Zweifamilienhaus angesetzt.

angepasste ortsübliche Vergleichsmiete 5,95 €/m² zzgl. 10% gerundet auf 0,05 €/m² = **6,55 €/m²**

Angebotsmieten (Internetportale)

Im Umkreis von 5 km werden keine Einfamilienhäuser zur Miete angeboten. Alternativ wurde das Angebot an Mietwohnungen analysiert. In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 48 m² bis 110 m² und die Mietspanne beträgt nach Eliminierung der Ausreißer 5,44 €/m² bis 7,38 €/m² im Mittel 6,40 €/m².

Mittlere Angebotsmiete (Wohnungen)

6,40 €/m²

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Die vereinbarte Miete für die Wohnung Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss liegt unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete und ist augenscheinlich familienintern motiviert. Hier wird die Miete nach dem Mietspiegel angesetzt. Um die vereinbarte Miete für die Wohnung Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss annähernd auf die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen, ist ein Mieterhöhungsschritt erforderlich.

Die vereinbarte Miete für die Dachgeschosswohnung liegt ca. 32% über der ortsüblichen Vergleichsmiete und wird auch unter Berücksichtigung der zur Verfügung gestellten Fotos als überhöht eingestuft.

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

Für die Garage wird aufgrund der Größe eine marktübliche Miete von 75 €/Stk angenommen.

Hinweis

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

3.4.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				17.128 €
<hr/>				
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	203 m ² x	13,50 €/m ² =		2.741 €
Garage	1 Stk x	102,00 €/St =		102 €
				<hr/>
				2.843 €
Verwaltung				
Wohnflächen	2 WE x	344 €/WE =		688 €
Garage	1 Stk x	45,00 €/St =		45 €
				<hr/>
				733 €
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von	16.228 € =		325 €
Garage	2,00% von	900 € =		18 €
				<hr/>
				343 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 3.919 €
entspricht ca. 23% des jährlichen Rohertrages				
<hr/>				
jährlicher Reinertrag				13.209 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	1,50% von	95.000 €	=	- 1.425 €
<hr/>				
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				11.784 €
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 37 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,50%			=	28,24
Ertrag der baulichen Anlagen		11.784 € x 28,24	=	332.780 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				95.000 €
Zwischensumme				<hr/>
				427.780 €
Rundung				220 €
vorläufiger Ertragswert				428.000 €
<hr/>				
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von	428.000 €	=	0 €
<hr/>				
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				428.000 €
<hr/>				

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	13,50 €/m²
	Garage	102 €/Stk
Verwaltungskosten	Wohnung	344 €/Stk
	Garage	45 €/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. **23%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwert ergibt sich aus der Bodenwertermittlung. Als rentierlicher Bodenwert wird der Wert 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 37 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **37 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2020-2022 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht ²⁵:

Reihenhäuser Doppelhaushälften	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
	274	1,81		1,23		2,434		7,23		19		27,51		54	
		-2,37	5,20	52	220	714	4.898	5,00	9,56	14	26	8,25	67,73	14	80
Konfidenz-Intervall		1,62 – 2,00		119 - 126		2.353 – 2.515		7,11 – 7,34		19 – 19		27,00 – 28,00		51 -57	
Standardabweichung		1,59		28		681		0,95		2,63		7,51		24	

²⁵ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 48

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

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

Allgemein

Marktdimension: Unklare Tendenzen. Bedingt durch die politischen Ereignisse und den Änderungen auf dem Finanzmarkt ist der Markt unstet geworden. Die Unsicherheiten sind deutlich gestiegen.	Wird hier nicht berücksichtigt, sondern in den boG
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist deutlich kleiner als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↑
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist höher als die geschätzten Objektmiete.	↓
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓
Objektart: Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus mit Synergieeffekten in Bezug auf die Bewirtschaftungskosten gegenüber einem Einfamilienhaus	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere 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 bauzeittypisch gestaltetes Zweifamilienhaus mit leichten Grundrissdefiziten und einer teilweise vor längerer Zeit überarbeiteten Ausstattung.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand mit vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen aber auch mit Investitionsbedarf erkennbar gewesen.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit, jedoch im Vergleich zum vergangenen Jahr, zurückgehende Marktgängigkeit erwartet.	Wird hier nicht berücksichtigt, sondern in den boG

Sonstiges

Vermietung: Beide Wohnungen in dem Zweifamilienhaus sind vermietet. Hier besteht ein Risiko, dass die Mietverhältnisse erschwert zu kündigen sind und einer zeitnahen Eigennutzung im Wege stehen.	↑
---	---

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 1,5% und einer Restnutzungsdauer von $n = 37$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	1,5%
---	------

- ↑↑ 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 Doppelhaushälfte 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.

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	428.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	24,99
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	2.108 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	1.640 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	737 €/m ²

3.5 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	- 16.000 €
nur teilweise ermöglichte Innenbesichtigung	- 14.460 €
weitere Marktanpassung	- 24.100 €
teilweise zu Hobbyzwecken ausgebautes Kellergeschoss	4.500 €
un genehmigte Umbauten	- 2.000 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 52.060 €

Altmerkmale und Schäden

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

- Restarbeiten bzw. Fertigstellung der Elektro-Unterverteilung und Elektrofeininstallation
- teils sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen, insbesondere im Bereich der Türen
- teils individualisierte Innenausstattung
- nicht ausreichende Höhenunterschiede zwischen Terrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch
- Heizkessel und Warmwasserspeicher augenscheinlich defekt
- sichtbare Spuren im Klinker von Feuchtigkeit im Bereich des verdeckten Regenfallrohres
- deutliche Frosteinwirkungen im Bereich der Terrasse
- typische sichtbare Spuren von Feuchtigkeit im Bereich der Kellertreppe

Viele von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in dem Alterswertminderungsfaktor in Verbindung mit der gewählten Restnutzungsdauer und dem angesetzten Kostenkennwert berücksichtigt und oder als Bagateltschäden zu beurteilen. Darüber hinaus werden nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über den angesetzten Alterswertminderungsfaktor und den gewählten Kostenkennwert hinausgehen.

Hier kann nur eine Risikopauschale geschätzt werden. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass viele von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau bereits in der gewählten Restnutzungsdauer berücksichtigt und als baujahrestypisch zu beurteilen sind. Darüber hinaus sind nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über das Übliche hinausgehen. 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“.

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

Ansatz (Abschlag): **- 16.000 €**

Nur teilweise ermöglichte Innenbesichtigung

Wie in dem Gutachten schon mehrfach beschrieben konnte die Doppelhaushälfte nur teilweise besichtigt werden. Nachfolgend wird ein Risikoabschlag vorgenommen, der mögliche Schäden und Instandhaltungsrückstände in den nicht besichtigten Gebäudeteilen berücksichtigen soll. Dieser Abschlag erscheint hier aufgrund der möglichen Schäden im Treppenhaus wegen Feuchtigkeit und des Zustandes der Terrasse erforderlich. Dieser Abschlag kann nur geschätzt werden.

Ansatz (Abschlag): 3% von 482.000 € **- 14.460 €**

Weitere Marktanpassung

Die Auswertung der Sachwertfaktoren bezieht sich auf zwei Geschäftsjahre; in 2021 bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau vorhanden, die ab 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf ein Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt haben. Nach ersten Veröffentlichungen, unter anderem vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen²⁶ wird jedoch belegt, dass seitdem die Preise um bis zu 20% gefallen sind. Private Analysten wie beispielsweise Makler berichten ebenfalls von Preisrückgängen, die jedoch moderater ausfallen. Einige Analysten beschreiben ein Abschwächen des Preisrückgangs und berichten von Seitwärtstrends. Langfristig wird wieder mit einem Anstieg der Immobilienpreise gerechnet, die sich auf dem Niveau der Inflationsrate bewegen wird. Von so stark steigenden Preisen wie in der Boomphase zwischen 2009 bis 2021 wird nicht mehr ausgegangen. Dies wird als Ausnahmesituation bei der Immobilienpreisentwicklung gewertet. Insbesondere ältere und energetisch unsanierte Gebäude haben zum Wertermittlungsstichtag deutliche Marktnachteile. Bei der Marktanpassung ist auch das absolute Wertniveau zu berücksichtigen.

Bei der weiteren Marktanpassung wird auch das bisherige Preisniveau berücksichtigt. Hierbei ist es so, dass höhere Werte höhere Abschläge rechtfertigen.

Ansatz (Abschlag): 5% von 482.000 € **- 24.100 €**

Teilweise zu Hobbyzwecken ausgebautes Kellergeschoss

Bisher unberücksichtigt ist das teilweise zu Hobbyzwecken ausgebaute Kellergeschoss, was nach dem Sachwertmodell an dieser Stelle berücksichtigt wird. Hier war in einzelnen Räumen bei der Ortsbesichtigung ein höherer als durchschnittlicher Standard vorhanden, was nachfolgend mit einer geschätzten Pauschale berücksichtigt wird. Diese Pauschale berücksichtigt auch eine auf den vorhandenen Standard abgestimmten Vorteilsausgleich „neu für alt“ und berücksichtigt, inwieweit der Markt diesen besseren Standard honorieren würde.

Ansatz (Zuschlag): **+ 4.500 €**

Ungenehmigte Umbauten

Zu den Umbauten im Erdgeschoss konnten keine Baugenehmigungen recherchiert werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass hieraus keine bauordnungsrechtlichen Konsequenzen entstehen, und dass die Umbauten generell als genehmigungsfähig angenommen werden. Dennoch wird hier eine Wertkorrektur vorgenommen, da es entgegen genehmigten Umbauten einen Nachteil und ein Risiko darstellt. Hierzu liegen keine empirischen Daten vor, sodass dieser Abschlag hier nur geschätzt werden kann.

Ansatz (Abschlag): **- 2.000 €**

²⁶ <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/Preisindex.html>

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Doppelhaushälfte und eine Garage und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mit prägen und nicht nur ökonomische Motive.

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle. Mieteinnahmen aus Vermietung der zweiten Wohnung können jedoch bei der Finanzierung mit herangezogen werden

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungsstichtag in Form von Markt Anpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes.

Der Ertragswert wurde nur stützend gerechnet und bildet regelmäßig die untere Grenze ab. Für den Preis wäre auch ein Investor bereit, die Immobilie zu erwerben. Maßgebend sind hier allerdings die Eigennutzer, die einen höheren auf Substanzwerte basierenden Preis zahlen.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Sachwert	482.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 52.060 €
Sachwert	429.940 €
Rundung	60 €
Ermittelter Verkehrswert	430.000 €

Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m ² BGF (nur Doppelhaushälfte)	951 €/m ²
Flächenwert/m ² (Wfl.)	2.118 €/m ²
Bodenwertanteil	22%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebauten Grundstücks Auf dem Schollbruch 29 in 45899 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT zum Stichtag 11.07.2023 gerundet **430.000 €**

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Horst, Blatt 829/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Bewilligungsurkunde vom 31.01.1978 eingeholt.

lfd. Nr. 1

gelöscht

lfd. Nr. 2

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für eine katholische Kirchengemeinde in Gelsenkirchen-Horst. Mit Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 3 eingetragen am 11.04.1978. Vorbehalten bleibt der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zur Höhe von 350.000,-- DM nebst bis zu 18% Zinsen und Nebenleistungen.

Die Vorkaufsrechte werden für den Zweck des Gutachtens als wertneutral beurteilt und können im Rahmen der Zwangsversteigerung auch nicht ausgeübt werden. Bei einem Verkauf an einen Dritten, könnten die Vorkaufsrechte also in Anspruch genommen werden, sollte es im Rahmen des Verfahrens nicht untergehen. Dennoch besteht hier eine sogenannte Verschmutzung des Grundbuches. Empirisch abgeleitete Daten für derartige Rechte sind nicht bekannt, sodass eine Belastung geschätzt werden muss.

Belastung

1.000 €

lfd. Nr. 3 bis lfd. Nr. 13

gelöscht

lfd. Nr. 14

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 081/22)

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

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

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt gemäß Mietvertrag 450 € monatlich und das Mietverhältnis besteht seit dem 01.04.2019. Die Wohnung Erdgeschoss/Obergeschoss ist zusammen mit dem Kellergeschoss offiziell (familienintern) vermietet, wird jedoch augenscheinlich von dem Eigentümer genutzt. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.
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 20.07.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine baubehördlichen Verfahren oder Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig sind. Es besteht jedoch ein ordnungsbehördliches Verfahren wegen „Mangel an der Feuerungsanlage“. Bei der Ableitung des Verkehrswerts wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale berücksichtigt, die auch eine Instandsetzung bzw. den Austausch der Gaszentralheizung abdeckt.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Straße Auf dem Schollbruch aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 10.03.2023 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 06.03.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.02.2023 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.

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

Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbe-
merkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 11.09.2023

5 ANLAGEN
