

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

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

Veit Tettenborn

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. PAR-0225-WE6

für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 6** im 2. Obergeschoss verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 6

Friesenstraße 5, 45891 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 097/23**

zum Stichtag 02.09.2024



Ermittelter Verkehrswert

43.000 €

Marl, den 10.02.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Friesenstraße	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	16
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Flächen- und Massenangaben	24
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	27
3 WERTERMITTLUNG	28
3.1 Bewertungsmodell	29
3.2 Bodenwertermittlung	31
3.3 Ertragswertermittlung	33
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	40
4 VERKEHRSWERT	42
4.1 Verfahrenswahl	42
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	43
5 ANLAGEN	44
5.1. Protokolle der Ortsbesichtigungen	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Wohnflächenberechnung	
5.7. Teilungserklärung/Änderung der Teilungserklärung/Urkunde	
5.8. Auskunft Bauordnung	
5.9. Auskunft Stadtplanung/ Wohnungswesen	
5.10. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Sondereigentum Wohnung Nr. 6 im 2. OG verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 6	
Ortstermin		02.09.2024
Wertermittlungsstichtag		02.09.2024
Objektadresse	Friesenstraße 5 45891 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstück	79 / 336	
Objektinformationen	Baujahr	1913
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1959
	wesentliche Umbauten	1982-84
	Alter	111 Jahre
	fiktives Alter	65 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	15 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	417 m ²
	bebaute Fläche Gebäude	184 m ²
	Geschossfläche	736 m ²
	Bruttogrundfläche	1.063 m ²
	Wohnfläche	83 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	260 €/m ²
	angepasster Bodenwert	354 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	148.000 €
	Bodenwert anteilig	20.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	60.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 10)	60.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 17.200 €
	Rundung	200 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 7,17)	43.000 €
Ermittelter Verkehrswert		43.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Frau Hutmacher Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 097/23	
Auftrag vom:	20.06.2024	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 137,19/1.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Friesenstraße 5, 45891 Gelsenkirchen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im 2. Obergeschoss verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 6 Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 22439
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Buer 79 336
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor. - zu 1/2 Anteil	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - die Mieter, soweit anwesend - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten das Sondereigentum (Wohnung) und die allgemeinen Räumlichkeiten, die Außenanlagen und die Umgebung in einem eingeschränkten Umfang besichtigt werden. Nicht zu besichtigen waren der Heizungsraum und der Kellerraum. Im Heizungsraum stand ca. 5 cm Wasser und der Kellerraum war so zugestellt, dass kein Zutritt möglich war. Die Mieter haben der Erstellung von Innenaufnahmen widersprochen.	02.09.2024
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	02.09.2024

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 20.06.2024
- Grundbuchauszug vom 21.06.2024

eingeholte Unterlagen

- Teilungserklärung vom 14.10.1998
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.10.1998
- Mietvertrag vom 30.04.2021
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.09.2023
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 13.09.2023
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 05.09.2023
- Auskunft zu den Baulasten vom 28.08.2023
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 31.07.2024
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 24.01.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 01.09.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 16.07.2024
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 31.08.2023
- Bauakte am 20.03.2024

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung Mehrfamilienhaus vom 22.07.1913
- Rohbauabnahme vom 25.09.1913
- Gebrauchsabnahmeschein vom 15.01.1914
- Baugenehmigung Erweiterung des Mehrfamilienhauses vom 08.02.1982
- Rohbauabnahme vom 15.04.1983
- Schlussabnahme vom 27.04.1983
- Baugenehmigung Umbau des Mehrfamilienhauses vom 14.07.1982
- Rohbauabnahme vom 15.04.1983
- Schlussabnahme vom 27.04.1983
- Baugenehmigung Ausbau des Dachgeschosses vom 07.10.1985
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.08.1996

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

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

Der Sachverständige war in der Vergangenheit (2023) bereits mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens der Immobilie 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

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

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

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

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

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

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

Hinweis zu dem 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
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
- BauO NRW:** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34) geändert.
- WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- 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
- WFNG NRW** Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
- 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 80 Seiten, inklusive 10 Anlagen und 15 Fotos und wurde in 6-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	<p>Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p> <p>In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.</p> <p>Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 6%; NRW: 7,6%; Stadt Gelsenkirchen: 14,8% (9/2024)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2023 = 77,2 (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007)
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Gelsenkirchen:	<p>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist seit dem Jahr 2019 von 260.654 auf 263.000 (31.12.2023) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 0,90%. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 und 2022 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Bis zum Jahr 2040 soll die Anzahl der in Gelsenkirchen lebenden Menschen um 0,4 zurückgehen, während für NRW ein durchschnittlicher Rückgang von 0,1% angenommen wird. 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:

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

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

2.2 Mikrolage Friesenstraße

Stadtteil Erle:	<p>Gelsenkirchen-Erle liegt nördlich des Rhein-Herne-Kanals und der Em-scher. Der Stadtteil gliedert sich in Erle, Berger Feld und Middelich und ge-hört zu dem Stadtbezirk Gelsenkirchen-Ost.</p> <p>Erle mit rd. 25.000 Einwohnern liegt zentral im Stadtgebiet von Gelsenkir-chen und ist demnach nur von anderen Gelsenkirchener Stadtteilen umge-ben. Die Haupteinkaufsstraße ist die Cranger Straße. Die überregional be-kannte Veltins Arena befindet sich am westlichen Rand von Erle.</p>										
Zentralität:	<p>Die Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage der Stadt Gelsenkir-chen. Bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen-Buer sind es ca. 4,5 km und bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen Altstadt sind es ca. 6,0 km.</p>										
Erreichbarkeit:	<p>Friesenstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Park-möglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie altem Baubestand. Die Straße befindet sich in einem normalen Zu-stand.</p> <p>Entfernungen:</p> <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td> <td>Cranger Straße (B226)</td> </tr> <tr> <td>- Autobahn</td> <td>ca. 3,5 km (A2), ca. 3,8 km (A42)</td> </tr> <tr> <td>- Bus</td> <td>fußläufig erreichbar</td> </tr> <tr> <td>- Straßenbahn</td> <td>fußläufig erreichbar</td> </tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td> <td>ca. 7 km (Gelsenkirchen HBF)</td> </tr> </table> <p>Das Grundstück liegt direkt an der Friesenstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine „Zone 30“.</p> <p>Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p>	- Bundesstraße	Cranger Straße (B226)	- Autobahn	ca. 3,5 km (A2), ca. 3,8 km (A42)	- Bus	fußläufig erreichbar	- Straßenbahn	fußläufig erreichbar	- Bahnanschluss	ca. 7 km (Gelsenkirchen HBF)
- Bundesstraße	Cranger Straße (B226)										
- Autobahn	ca. 3,5 km (A2), ca. 3,8 km (A42)										
- Bus	fußläufig erreichbar										
- Straßenbahn	fußläufig erreichbar										
- Bahnanschluss	ca. 7 km (Gelsenkirchen HBF)										
Umfeld:	<p>Straßenrandbebauung an der Friesenstraße bestehend aus weiteren klei-neren Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren, von der Gründerzeit bis ca. in die 1970er Jahre. Die Gebäude befinden sich überwiegend in einem normalen und gepflegten Zustand. Die unterschiedlichen Fassaden und Baustile prägen ein typisches innerstädti-sches Straßenbild. Gegenüberliegend eine kleine Kfz-Werkstatt.</p>										
Infrastruktureinrichtungen:	<p>Aufgrund der zentralen Lage sind die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen so-wie private und öffentliche Einrichtungen gut zu erreichen. Ein erweitertes Angebot an infrastrukturellen Einrichtungen befindet sich in den gut zu er-reichenden Stadtzentren.</p>										
Bodenrichtwertniveau:	<p>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V²</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>310 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>215 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>180 €/m²</td> </tr> </table> <p>(unverändert zu den Werten von 2022 und 2023)</p> <table> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>260 €/m²</td> </tr> </table>	gute Lage:	310 €/m ²	mittlere Lage:	215 €/m ²	mäßige Lage:	180 €/m ²	Bodenrichtwert hier	260 €/m ²		
gute Lage:	310 €/m ²										
mittlere Lage:	215 €/m ²										
mäßige Lage:	180 €/m ²										
Bodenrichtwert hier	260 €/m ²										
Beurteilung:	<p>Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.</p>										

² Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 41

2.3 Grundstück

Flurstück:	336
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut und nach dem WEG in 9 Eigentumswohnungen aufgeteilt worden.
Größe:	417 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	weitestgehend rechteckig geschnittenes Grundstück; die südöstliche Grundstücksgrenze folgt dem Straßenverlauf Breite Straßenfront ca. 15 m, mittlere Tiefe ca. 28 m
Grundstücksausrichtung:	zur Süd-Ostseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Nord-Westseite ausgerichtet
Bewuchs:	spärlicher, mäßig gestalteter und rudimentär gepflegter Bewuchs
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf der Straße in gekennzeichneten Zonen
Störeinflüsse:	In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das teilw. mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >60, dB(A) bis ≤ 64 dB(A) (geringe bis mittlere Belastung) und ab 50 dB(A) bis 54 dB(A) nachts (geringe Belastung) ausgewiesen ³ . Die Wohnungen sind bei geöffnetem Fenster unmittelbar von der Lärmimmission betroffen. Insbesondere die zur Straße orientierten Räume sind von den Lärm- und Staubimmissionen der Straße beeinträchtigt.
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 13.09.2023 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Bismarck III - 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. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

³ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 11.04.2024

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

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Hinweise auf Veränderungen konnten nicht erkannt werden, sodass die Auskunft weiterhin als zutreffend angenommen wird.

Altlasten:	<p>Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 01.09.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.</p> <p>Hinweise auf Veränderungen konnten nicht erkannt werden, sodass die Auskunft weiterhin als zutreffend angenommen wird.</p>
Schutzgebiete:	<p>Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das im Regionalen Flächennutzungsplan als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist.</p> <p>In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Mehrfamilienhauses nicht gekennzeichnet. Die Friesenstraße ist als Fließweg bei einem Starkregenereignis gekennzeichnet.⁴</p>
Baugrund:	<p>Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.</p>
Beurteilung	<p>Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.</p>

⁴ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 11.04.2024

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 31.08.2023 nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.</p> <p>Des Weiteren kann eine mögliche bauliche Entwicklung des Grundstücks nur mit Zustimmung der gesamten Eigentümergemeinschaft erfolgen. Für die zu bewertende Eigentumswohnung hat das Bauordnungsrecht keinen signifikanten Werteeinfluss. An der bauplanungsrechtlichen Situation haben sich gemäß Internetrecherche keine Änderungen ergeben.</p>
Besonderes Städtebaurecht:	Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 31.08.2023 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.
Informelle Planungen:	Laut Auskunft beim örtlichen Stadtplanungsamt bestehen für das zu bewertende Grundstück bzw. den Einwirkungsbereich seiner Umgebung keine informellen Planabsichten (z. B. städtebauliche Konzepte) oder sonstige planerischen Umstände.

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 05.09.2023 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: Am 20.03.2024 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt. Demnach wurde das Mehrfamilienhaus genehmigt.
Die Ursprungsbaugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Ursprungsbaugenehmigung sind teilweise in Sütterlinschrift (Handschrift) geschrieben und für mich nicht leserlich.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Baugenehmigung	vom 22.07.1913
Rohbauabnahme	vom 25.09.1913
Gebrauchsabnahmeschein	vom 15.01.1914

Gemäß der Bauakte wurde das Gebäude im Zweiten Weltkrieg geringfügig zerstört und 1948 wieder Instandgesetzt.

Erweiterung des Mehrfamilienhauses

Baugenehmigung 3120-81-n	vom 08.02.1982
Rohbauabnahme	vom 15.04.1983
Schlussabnahme	vom 27.04.1983

Umbau des Mehrfamilienhauses

Baugenehmigung 2391-82-n	vom 14.07.1982
Rohbauabnahme	vom 15.04.1983
Schlussabnahme	vom 27.04.1983

Ausbau des Dachgeschosses

Baugenehmigung 3366-82-n	vom 07.10.1985
--------------------------	----------------

Auf eine abschließende Bauzustandsbesichtigung wurde verzichtet.

Abgeschlossenheitsbescheinigung	vom 20.08.1996
---------------------------------	----------------

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich - soweit auf Basis des Umfangs der Ortsbesichtigung prüfbar - weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.

Hinweise auf Veränderungen konnten nicht erkannt werden, sodass die Auskunft weiterhin als zutreffend angenommen wird.

Baulasten

Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 28.08.2023 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Hinweise auf Veränderungen konnten nicht erkannt werden, sodass die Auskunft weiterhin als zutreffend angenommen wird.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 31.07.2024 besteht unverändert zu der zu bewertenden Immobilie ein offenes ordnungsbehördliches Verfahren.

Az.: 03643-23-58

Unterschiedliche Mängel am Wohngebäude

Nach telefonischer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen handelt es sich hierbei um Schäden im Treppenhaus und an der hofseitigen Fassade. In diesem Verfahren wurden gemäß mündlicher Auskunft bereits Zwangsgelder in Höhe von rd. 16.000 € festgesetzt, die bisher nur in Teilen bezahlt wurden.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale in Abzug gebracht, die das Risiko einer Sonderumlage zur Instandsetzung der gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile abdecken soll. Des Weiteren wird von einer Schadensbeseitigung innerhalb der Wohnung ausgegangen und die dementsprechenden Kosten in Abzug gebracht.

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

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.01.2024 ist das Gebäude nicht in der Denkmalliste eingetragen und es ist auch nicht beabsichtigt das Gebäude in die Denkmalliste eintragen zu lassen. Gleiches gilt für eine Denkmalbereichssatzung.

Hinweise auf Veränderungen konnten nicht erkannt werden, sodass die Auskunft weiterhin als zutreffend angenommen wird.

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.

Bei der Ortsbesichtigung war ein weitestgehend ursprünglicher Gebäudezustand mit vereinzelt, länger zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen (Fenster) erkennbar.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	22439
	letzte Änderung	vom 04.12.2023, Ausdruck vom 21.06.2024

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. 137,19/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	79	336	Gebäude- und Freifläche	417 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 6.

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 5.1 und 5.2:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.
- zu je ½ Anteil

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 5**
gelöscht

lfd. Nr. 6
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen 5 L 26/23)

lfd. Nr. 7
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 097/23)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Teilungserklärung: Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 14.10.1998 und die Änderungen zu der Teilungserklärung vom 11.01.1999 eingeholt.
In der Teilungserklärung wurden nur rudimentäre und übliche Vereinbarungen getroffen. Besonderheiten, die einen besonderen Werteeinfluss auf die zu bewertende Eigentumswohnung hätten, sind nicht vorhanden. In der Änderung zu der Teilungserklärung wurden die Keller neu zugeordnet.
In der Teilungserklärung wurden übliche Vereinbarungen getroffen. Besonderheiten, die einen besonderen Werteeinfluss auf die zu bewertende Eigentumswohnung hätten, sind nicht vorhanden.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:	Von dem Zwangsverwalter wurde auszugsweise der Mietvertrag ohne Anlagen zur Verfügung gestellt. Die Wohnung ist vermietet. Es handelt sich um einen Standardwohnungsmietvertrag als Formularvertrag.
Vertragsabschluss:	30.04.2021
Mietbeginn:	01.03.2021
Mietdauer:	unbestimmte Zeit
vereinbarte Miete:	500 € - Nettokaltmiete zzgl. 200 € Nebenkosten
vereinbarte Mietfläche:	keine Flächenangabe - 3,5 Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC, Kellerraum
Kaution:	1.000 €
Sonstiges:	Kleinreparaturen von 100 € im Einzelfall und max. 200 jährlich übernimmt der Mieter.

Wohnungsbindung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 16.07.2024 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 besteht ein Verfahren nach dem Wohnungsförderungsgesetz. Das Verfahren ist ruhend gestellt.
------------------	---

2.5.3 WEG-Verwaltung

Verwaltung:	Die dem Sachverständigen bekannte WEG-Verwaltung hat bisher auf Anfragen nicht geantwortet. Nach Angaben des Zwangsverwalters ist der WEG-Verwalter seit Ende 2022 nur noch kommissarisch tätig. Aufgrund mangelnder Liquidität der Eigentümergemeinschaft und unregelmäßiger Hausgeldzahlungen hatte die Verwaltung den Verwaltervertrag gekündigt. Ein neuer WEG-Verwalter konnte bisher nicht gefunden werden. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine ordnungsgemäße WEG-Verwaltung vorliegt.
-------------	---

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	IV-geschossiges zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss	
Größe:	rd. 83 m ² Wohnfläche rd. 605 m ² Gesamtwohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	vermietete Eigentumswohnung	
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen; Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.08.1996	
Baujahr:	um 1913	
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen 1982-84 Um- und Anbau	
Modernisierungen:	<p>erkennbare und genannte oder recherchierte Modernisierungen</p> <p>Sonstige länger zurückliegende Modernisierungen:</p> <p>ca. 1990 Austausch des Heizungskessels</p> <p>1982-84 Modernisierungen der Wohnungen</p> <p>1982 Austausch der Fenster</p> <p>Die Modernisierungen haben keine Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese überwiegend schon wieder in die Jahre gekommen bzw. defekt sind. Zum Wertermittlungsstichtag stehen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an.</p>	
Instandhaltung:	Das Mehrfamilienhaus wurde - soweit erkennbar - nicht im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden nicht durchgeführt und stehen in einem größeren Umfang an. Das Mehrfamilienhaus wirkt, soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, vernachlässigt.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Zweispänner, kein Aufzug	
Stellplätze:	keine Stellplätze vorhanden und auch keine möglich	
Aufteilung lt. Plan:	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik
	Erdgeschoss	2 Wohnungen
	1. Obergeschoss	2 Wohnungen
	2. Obergeschoss	2 Wohnungen
	Mansardgeschoss	2 Wohnungen
	Dachgeschoss	1 Wohnung

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise – teilw. Leichtbauweise
Keller:	Wände - massives Mauerwerk Decke - Kappendecke
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk Decke - unbekannt, da abgehangen vermutlich Holzbalkendecke; bei Holzbalkendecke Gefahr der Balkenkopffäule gegeben
Treppe Keller-Erdgeschoss:	Betontreppe mit Fliesenbelag und Holzhandlauf
Treppe Erd-/ Dachgeschoss:	bauzeittypische Holzterrasse, Holzgeländer und Holzhandlauf
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl als Mansarddach Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht
Dachabdichtung:	Satteldach - Pfannendeckung Zwerchhaus- bituminöse Abklebung
Gauben:	Schleppdachgauben mit vermutlich bituminöser Abklebung
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Putz, Faserzementschindeln

2.6.2 Ausbau

Wohnbereich

Wohnungstür:	geschlossenes Türblatt mit Spion und Vorhängeschloss in einem abgenutzten Zustand
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Baujahr 1982 - Funktionsfähigkeit nicht geprüft
Sonnenschutz:	kein baulicher Sonnenschutz vorhanden
Boden:	Laminat, Fliesen in einer einfachen Qualität und einem in die Jahre gekommenen Zustand
Wand:	tapeziert/Dekor, tapeziert gestrichen, Fliesen im Nassbereich in einfacher bis mittlerer Qualität und einem zweckmäßigen Zustand
Decke:	abgehangen mit Paneelen, Profilhölzern - teils mit integrierter Beleuchtung, geputzt und gestrichen in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem zweckmäßigen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter (uneinheitlich), Holzzargen in einer mittleren Qualität und einem teils Instandsetzungsbedürftigen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Wanne, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Waschmaschinenanschluss in einer mittleren Qualität und einem einfachen Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herd in einer mittleren Qualität und einem zweckmäßigen Zustand
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem bauzeittypischen normalen Umfang
Warmwasser:	dezentral über Durchlauferhitzer in einem normalen Umfang und Zustand
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen, Unterputzinstallation in einem normalen Umfang und Zustand
Elektro-Unterverteilung:	konnte nicht besichtigt werden

Treppenhaus/Kellergeschoss

Haustür:	Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, Dachflächenfenster in einem abgenutzten teils defekten Zustand
Boden:	Fliesen, PVC in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, geputzt und Anstrich in einer einfachen Qualität und einem abgenutzten teils defekten Zustand
Decke:	tapeziert und Anstrich, Beton/schalrein und entgratet in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem abgenutzten teils defekten Zustand
Innentüren:	Holzlattentüren in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen zweckmäßigen Zustand

Technische Anlagen

Energieträger:	Gas, Strom
Heizungsanlage:	zentraler Heizkessel, ca. 1990er Jahre in einem instandsetzungsbedürftigen bzw. erneuerungsbedürftigen uneinheitlichen Zustand; Kellerraum stand bei der Ortsbesichtigung ca. 5 cm unter Wasser

Hinweis

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

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.	
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung – Anschluss an die Telekommunikation
Vorgarten:	nicht vorhanden, das Mehrfamilienhaus grenzt direkt an den Gehsteig an	
Garten:	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich. Anpflanzungen oder eine Gartengestaltung, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht vorhanden. Teils befinden sich Unrat und Müll im Garten.	
Einfriedungen:	Bepflanzung, angrenzende Gebäude und Stahlgitterzaun	

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:

Das Mehrfamilienhaus stammt konstruktiv und von der massiven Bausubstanz noch aus der Zeit der Erstellung 1913. Von außen wirkt das Mehrfamilienhaus teils ungepflegt und im Bereich der Instandhaltung vernachlässigt. Insbesondere die hofseitige Fassade aus Faserzementschindeln ist teilweise zerstört. Das Treppenhaus ist vernachlässigt und beschädigt und hier besteht ein hoher Instandsetzungsbedarf. Gleiches gilt für den Keller. Die Eigentumswohnung wurde vor längerem überarbeitet. Die Bauteile sind jedoch schon wieder abgenutzt bzw. in die Jahre gekommen, sodass diese Modernisierungsmaßnahmen wieder vollumfänglich anstehen. Insgesamt befindet sich die Eigentumswohnung in einem einfachen und teilw. abgewohnten und das Mehrfamilienhaus in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand. Die Eigentumswohnung und das Mehrfamilienhaus erfüllen nur einfachste Anforderungen an Wohnraum mit dem dementsprechenden Mieterklientel.

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

Gemeinschaftseigentum

- beschädigte Haustür
- teils deutliche Schäden im Bereich des Treppenhauses und des Kellers (Boden, Wände, Decke, Treppe, Treppengeländer, faulende Dielen im Podestbereich, Putzschäden, tropfendes Wasser von vermutlich defekten Wasserrohren).
- defekte RWA Anlage (Dachflächenfenster) - dauernd offenstehend
- Restarbeiten in Folge eines Feuchtigkeitsschadens im DG
- Schäden im Bereich des Daches von eindringendem Wasser
- starke Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Dachflächenfenster
- beschädigte Fenster im Treppenhaus (zugeschraubt)
- beschädigte hofseitige Fassade (Faserzementschindeln)
- Unrat im Keller
- Heizkessel/Warmwasserspeicher offensichtlich defekt, Wasser im Heizungsraum
- Instandsetzungsbedarf/Erneuerungsbedarf bei den Bitumenschindeln im Bereich des Zwerchhauses
- Beschädigungen im Bereich des Fallrohres
- beschädigte Oberflächen im Bereich der Außenanlagen, deutliche Verformungen, teils Schlaglöcher (Unfallgefahr)
- Beschädigte Fliesen im Keller, offensichtlich eindringendes Wasser

Wohnung

- Behebung der Schäden in der Wohnung wie erkennbare mikrobiologische Belastung im Bad (möglicherweise Schimmelbildung) teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt
- beschädigte Wohnungseingangstür und Innentüren
- insgesamt war ein Instandhaltungsstau erkennbar
- gebrochenes Holzfenster

Hier wird nochmals darauf verwiesen, dass bei der Ortsbesichtigung nicht das Gesamtgebäude besichtigt werden konnte und dass in den nicht besichtigten Wohnungen weitere Schäden vorhanden sein könnten, die von der Eigentümergemeinschaft zu beheben sind.

Zusammenfassend ist ein einfacher in vielen Teilen schadhafter Zustand (insbesondere Keller und Treppenhaus) erkennbar gewesen.

Um das Gebäude über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können, sind deutliche Investitionen erforderlich, die bei der Wertermittlung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Bei der Wertableitung wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Pauschale berücksichtigt, um einen **schadensfreien, altersgerechten Zustand** herzustellen. Die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen, 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. Augenscheinlich handelt es sich um einen in die Jahre gekommenen oder defekten Niedertemperatur-Heizkessel. Dennoch kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass ein Austausch des Heizkessels in näherer Zukunft aufgrund des Alters notwendig sein könnte und es sollten diesbezügliche Rückstellungen gebildet werden. Inwieweit die übrigen Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen. Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

Drittverwendungsfähigkeit: Die Eigentumswohnung in der Lage ist ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Vermietung an einen Dritten sind nach Instandsetzung neben dem fehlenden Außenbezug keine Einschränkungen erkennbar gewesen. In dem Zustand zum Wertermittlungsstichtag erfüllt die Eigentumswohnung und die Gemeinschaftsräume sowie die Außenanlagen nur einfache Anforderungen an Wohnraum und richtet sich an eine nicht anspruchsvolle Mieterklientel.

Beurteilung:

Es handelt sich um einen Baukörper aus der Gründerzeit und die ursprüngliche Kubatur ist noch gut ablesbar und die teilw. überhöhten Geschosshöhen wurden beibehalten. Die hofseitige Fassade ist in den 1980er Jahren mit Faserzementschindeln verkleidet worden, die in Teilen zerstört sind.

Das Treppenhaus erschließt zwei Wohnungen je Regelgeschoss, im Dachgeschoss eine Wohnung. Die zu bewertende Eigentumswohnung hat 3 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Abst. und eine Wohnfläche von rd. 83 m².

Der Grundriss ist funktional und die Räume werden überwiegend von einem zentralen Flur erschlossen. Ein Zimmer ist ein gefangener Raum.

Die Eigentumswohnung ist im Wesentlichen für einen Zwei- bis Dreipersonenhaushalt geeignet. Der fehlende Außenbezug, wie ein Balkon, kann sich langfristig als Marktnachteil herausstellen.

Die Ausstattung stammt überwiegend aus der Zeit der letzten Sanierung in den 1980er Jahren und erfüllt in weiten Teilen nicht mehr die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum.

Insgesamt handelt es sich um eine in die Jahre gekommene Wohnung mit einem zweckmäßigen Grundriss in einem instandsetzungsbedürftigen Mehrfamilienhaus.

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 **417 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss	15,00 m x	12,24 m =	183,60 m ²
	-2,50 m x	1,45 m =	-3,61 m ²
	6,02 m x	0,72 m =	4,33 m ²
Summe Kellergeschoss			<u>184,32 m²</u>
Erdgeschoss	15,00 m x	12,24 m =	183,60 m ²
	-2,50 m x	1,45 m =	-3,61 m ²
	6,02 m x	0,72 m =	4,33 m ²
Summe Erdgeschoss			<u>184,32 m²</u>
1. Obergeschoss	15,00 m x	12,24 m =	183,60 m ²
	-2,50 m x	1,45 m =	-3,61 m ²
	6,02 m x	0,72 m =	4,33 m ²
Summe 1. Obergeschoss			<u>184,32 m²</u>
2. Obergeschoss	15,00 m x	12,24 m =	183,60 m ²
	-2,50 m x	1,45 m =	-3,61 m ²
	6,02 m x	0,72 m =	4,33 m ²
Summe 2. Obergeschoss			<u>184,32 m²</u>
Mansardgeschoss	15,00 m x	12,24 m =	183,60 m ²
	-2,50 m x	1,45 m =	-3,61 m ²
	6,02 m x	0,72 m =	4,33 m ²
Summe Mansardgeschoss			<u>184,32 m²</u>
Dachgeschoss	15,00 m x	9,45 m =	141,75 m ²
Summe BGF Mehrfamilienhaus gesamt (auf 1 m² gerundet)			1.063 m²

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.

2.7.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	184 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	184 m ² x	1,00 =	184 m ²
1. Obergeschoss	184 m ² x	1,00 =	184 m ²
2. Obergeschoss	184 m ² x	1,00 =	184 m ²
Mansardgeschoss	184 m ² x	1,00 =	184 m ²
Dachgeschoss	142 m ² x	0,00 =	0 m ²
			736 m ² / 417 m ² = 1,8

Begründung

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

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

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

2.7.4 Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche

Wohnung Nr. 6	82,97 m ²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)	83,00 m²

Ein örtliches Flächenmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen. Die Wohnfläche wird aus der Teilungserklärung übernommen und mit den Plänen zum Bauantrag plausibilisiert. Als Basis für die weitere Wertermittlung wird die Angabe aus der Teilungserklärung übernommen, da auf dieser Basis auch die Miteigentumsanteile berechnet wurden.

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

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF = $(605 \text{ m}^2 / 1.063 \text{ m}^2)$

0,57

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF = $(605 \text{ m}^2 / 879 \text{ m}^2)$

0,69

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Als Gesamtwohnfläche werden in der Teilungserklärung 605 m^2 angegeben. Diese Angabe der Fläche kann für die Ermittlung des Wohnflächenfaktors als ausreichend genau bezeichnet werden. Kleinere Abweichungen fallen hier nicht ins Gewicht.

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

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallenen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an. Dennoch ist der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei und Preissteigerungen wie in der Niedrigzinsphase sind nicht mehr zu erwarten. Generell gilt, dass gut erhaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 40 Jahre sind, bisher nicht grundlegend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, lassen sich nur mit überdurchschnittlichen Abschlägen am Markt platzieren. Zudem ist festzustellen, dass sich die Vermarktungsdauer deutlich verlängert hat.

Bei Renditeobjekten sinken die Renditen aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten. Diese werden jedoch durch die inflationsbedingt überproportional gestiegenen Mieten kompensiert, was den Markt belebt.

Stärken:

- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Wohnungsgröße, gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger

Schwächen:

- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet
- Zustand mit deutlichem Instandsetzungsbedarf, bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungstichtag, viele individuelle Einbauten und Oberflächenbeläge, die in die Jahre gekommen sind
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug
- augenscheinlich reines Vermietungsobjekt, keine Eigennutzer - somit geringere Investitionsbereitschaft der Eigentümer
- zur Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten bietet die Möglichkeit, die Eigentumswohnung nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten – dies bedeutet, dass keine Substanzwerte von kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden

Bedrohungen:

- festigende Anzeichen einer beginnenden Rezession/ abschwächenden Wirtschaft, stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- mögliche notwendige Investitionen lassen sich nicht über eine erhöhte Miete refinanzieren, da das Mietsteigerungspotenzial in Gelsenkirchen im Vergleich zu den Kosten nicht ausreichend ist
- in Gelsenkirchen gibt es ein ausreichendes Angebot an Wohnraum
- möglicherweise erhöhte Fluktuation und somit erhöhter Instandsetzungsbedarf, es konnte keine WEG-Verwaltung recherchiert werden – hier wird vermutet, dass es keine für das Objekt gibt, es konnten keine Informationen zu Rücklagen recherchiert werden – hier wird vermutet, dass keine Rücklagen gebildet wurden
- die Eigentumswohnung erfüllt nur einfachste Anforderungen an Wohnraum und richtet sich an ein nicht anspruchsvolles Mieterklientel.

Beurteilung

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

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.⁵

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.

⁵ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

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

Aufgrund der vielen Besonderheiten wie Ausbauzustand, Zustand der allgemeinen baulichen Anlagen, fehlende WEG-Verwaltung wird das Vergleichswertverfahren hier als nicht zielführend angesehen.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis geeigneter Kaufdaten aus dem Zeitraum von 2023 ermittelt. Bei der Auswertung wurden nur Fälle berücksichtigt, bei denen die Restnutzungsdauer mindestens 12 Jahre betrug.⁶

Dabei wurden Modellparameter festgelegt.

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

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 Anlage 1 ImmoWertV⁷ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 2⁸ ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben.

Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

Das Gebäude wurde um 1913 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 111 Jahren.

⁶ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 68

⁷ Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

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

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

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 länger zurückliegend gemäß Altgutachten
- Modernisierung der Heizungsanlage - fiktiv unterstellt
- Modernisierung von Bädern - 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 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 111 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 15 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 65 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1959, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2024
Baujahr	1913
tatsächliches Alter	111 Jahre
wesentliche Umbauten	1982-84
fiktives Baujahr	1959
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	65 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	15 Jahre

Hinweis

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	79	336	Gebäude- und Freifläche	417 m ²
Gesamtgröße				417 m²

Bodenrichtwert

260 €/m²

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

Koeffizient Richtwertgrundstück	1,0 =	1,00	
Koeffizient Bewertungsgrundstück	1,8 =	1,36	
Bodenwert (€/m ²)	260 €/m ² x	1,36 /	1,00 =
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet			354 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	417 m ²		
Bodenwertansatz	354 €/m ²		
	354 €/m ² x	417 m ² =	147.618 €

Miteigentumsanteil	137,19 /	1.000stel	=	20.252 €
Rundung				- 252 €
Bodenwert anteilig				20.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45891
Ortsteil	Erle
Bodenrichtwertnummer	1723200
Bodenrichtwert	260 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Frankenstraße

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

In Bezug auf die Geschossflächenzahl wird der Bodenrichtwert gemäß Angaben zu dem Bodenrichtwert nach den Umrechnungskoeffizienten Anlage 11 WertR 06 an die tatsächlich vorhandene Geschossflächenzahl (GFZ) angepasst. Bedingt durch die Anpassung an die Geschossflächenzahl (GFZ) wird die abweichende Geschosszahl ausreichend berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

3.3 Ertragswertermittlung

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

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten						
Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
			Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Wohnung Nr. 6	W	83,0 m ²	6,02 €/m ²	500,00 €	6,02 €/m ²	500,00 €
		83,0 m²	ø 6,02 €/m²	500,00 €	ø 6,02 €/m²	500,00 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	500,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	500,00 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 500,00 € x 12	rd. 6.000 €

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass weder in rechtlicher noch tatsächlicher Richtung geprüft wird, ob vorgetragene Miet-/Pachtverträge wirksam sind und ob das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57 a ZVG durchsetzbar ist.

Ferner wird nicht geprüft, ob evtl. gesetzlichen Regelungen oder Rechtsprechung zum Mieterschutz in Frage kommen. Im Streitfall ist hierfür eine Einzelentscheidung erforderlich.

Tatsächliche Mieten

Von dem Zwangsverwalter wurde der Mietvertrag zur Verfügung gestellt. Demnach beträgt die vereinbarte Miete 500 € monatlich, was einer Flächenmiete von 6,02 €/m² entspricht. Der Mietvertrag wurde unter Punkt 2.5.2 beschrieben.

Tabellenmietpiegel Stadt Gelsenkirchen

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen Stand 01.01.2024.

Der Mietspiegel bezieht sich auf den 01.01.2024 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. Bei dem Mietspiegel handelt es sich um eine Fortschreibung des Mietspiegels 2022.

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

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

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

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

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

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

Gruppe I Baujahresklasse bis 1948 Wohnungsgröße C >60 m² bis 90 m²

Spanne / Mittelwert 5,63 €/m² - 6,46 €/m² / 6,05 €/m²

Basiswert Mittelwert	6,05 €/m ²
Gebäudezustand innen und außen weitgehend erneuerungsbedürftig	- 0,31 €/m ²
Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²
Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt)	0,21 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete	5,73 €/m ²
gerundet auf 0,05 €/m ² =	5,75 €/m²

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 44 m² bis 80 m² und die Mietspanne liegt nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 5,69 €/m² und 7,93 €/m² und beträgt im Mittel 6,84 €/m².

Bei den Mietangeboten fällt auf, dass eine Vielzahl der Wohnungen in einem besseren Zustand und in einer zentrumsnäheren Lage sind. In Gelsenkirchen werden die Wohnungen häufig für eine Vermietung aufgearbeitet, um diese auf dem Mietmarkt platzieren zu können.

Der IVD hat in dem Preisspiegel 2024 eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete für eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wfl. in einem Altbau in Höhe von 4,80 €/m² für einen einfachen Wohnwert, für einen mittleren Wohnwert 6,00 €/m², für einen guten Wohnwert 6,80 €/m² und für einen sehr guten Wohnwert 10,50 €/m² angegeben.

Im Internet wird für das 3. Quartal 2024 eine durchschnittliche Angebotsmiete von 6,82 €/m² angegeben. Hierbei reicht die Spanne von 6,59 €/m² bis 11,06 €/m². Die Mieten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.⁹

Mittlere Angebotsmiete

6,84 €/m²

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die vereinbarte Miete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Diese liegt im plausiblen Bereich zu den ortsüblichen Vergleichsmieten des Mietspiegels und den durchschnittlichen Angebotsmieten.

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.

Ansatz Wohnungsmiete

Wohnung Nr. 6 (vereinbarte Miete)

6,02 €/m²

Hinweis

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

⁹ Quelle: [<https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/gelsenkirchen/ost/erle/mietspiegel?mapCenter=51.558154%2C7.082235%2C13.282942889223712>]; abgerufen am 04.02.2025

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag **6.000 €**

abzüglich Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung

Wohnflächen $83 \text{ m}^2 \times 13,80 \text{ €/m}^2 = 1.145 \text{ €}$

Verwaltung

Wohnflächen $1 \text{ WE} \times 420 \text{ €/WE} = 420 \text{ €}$

Mietausfallwagnis

Wohnflächen $2,00\% \text{ von } 6.000 \text{ €} = 120 \text{ €}$

Summe der Bewirtschaftungskosten **- 1.685 €**

entspricht ca. 28% des jährlichen Rohertrages

jährlicher Reinertrag **4.315 €**

abzgl. Bodenwertverzinsung

$3,75\% \text{ von } 20.000 \text{ €} = - 750 \text{ €}$

jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen **3.565 €**

Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von
15 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,75%

$= 11,32$

Ertrag der baulichen Anlagen $3.565 \text{ €} \times 11,32 = 40.356 \text{ €}$

Bodenwert anteilig 20.000 €

Zwischensumme 60.356 €

Rundung - 356 €

vorläufiger Ertragswert **60.000 €**

Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV

Abschlag $0,00\% \text{ von } 60.000 \text{ €} = 0 \text{ €}$

vorläufiger marktangepasster Ertragswert **60.000 €**

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	13,80 €/m²
Verwaltungskosten	Eigentumswohnung	420 €/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. **28%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 15 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **15 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2023 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht.¹⁰

vermietetes Wohnungseigentum	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m ²		€/m ²		€/m ²		%				Jahre	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	46	3,2		64		1.033		5,79		32		14,8		30	
		0,1	8,1	32	131	449	2.173	4,65	8,16	20	42	7,20	29,3	13	64
Konfidenz-Intervall		2,5 - 3,8		59 - 70		924 - 1.143		5,59 - 5,99		30 - 33		13,4 - 16,2		26 - 34	
Standardabweichung		2,1		19		370		0,66		4		4,7		12	

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Liegenschaftszins (2,85% 2023) deutlich gestiegen

¹⁰ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 64

Unter Beobachtung der tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt angesetzt. Bei der Schätzung des Liegenschaftszinssatzes wird auch berücksichtigt, dass in der nachstehenden Tabelle einige Argumente doppelt aufgeführt sein können.

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

Allgemein

Marktdimension: Nach zurückgehenden Preisen zeigt der Immobilienmarkt wieder Erholungstendenzen.	↑
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist kleiner als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↑
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist geringfügig niedriger als die vereinbarte Objektmiete.	↑
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist deutlich geringer als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓
Objektgröße: Es handelt sich um eine Eigentümergemeinschaft mit 9 Wohnungen. Hierbei gilt je größer die Anzahl der Einheiten desto eher handelt es sich um ein Vermietungsobjekt.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um eine in die Jahre gekommene Wohnung mit einem zweckmäßigen Grundriss in einem Instandsetzungsbedürftigen Mehrfamilienhaus.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein einfacher in vielen Teilen schadhafter Zustand (insbesondere Keller und Treppenhaus) erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine schwache Marktgängigkeit erwartet.	↑

Sonstiges

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

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 3,75% und einer Restnutzungsdauer von $n = 15$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	3,75%
--	-------

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

Zusätzliche Marktanpassung

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

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	60.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	10,00
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	723 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus Kaufverträgen folgende Vergleichszahlen abgeleitet:

Für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf hat der Gutachterausschuss einen Wert von 1.130 €/m² für die Baualterklasse bis 1919 ausgewiesen.¹¹ Der überwiegende Anteil der Kaufpreise aller Altersklassen lag hierbei zwischen 50.000 € und bis 100.000 €.

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses für die Stadt Gelsenkirchen¹² hat einen Wert von 800 €/m² bzw. 66.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen. Die Werte sind aufgrund des Objektzustandes der zu bewertenden Eigentumswohnung nicht direkt vergleichbar.

Für eine Eigentumswohnung (Bestand) wurde von dem IVD für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 580 €/m², für einen mittleren Wohnwert 1.090 €/m², für einen guten Wohnwert 2.300 €/m², einen sehr guten Wohnwert 3.250 €/m² und einen Spitzenwert von 3.750 €/m² angegeben.

Für eine neu errichtete Eigentumswohnung wurde 2024 für einen mittleren Wohnwert ein Preis von 2.450 €/m², für einen guten Wohnwert 3.000 €/m², einen sehr guten Wohnwert 3.450 €/m² und einen Spitzenwert von 4.100 €/m² angegeben.

¹¹ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 62

¹² Quelle: [<https://www.boris.nrw.de/>]; abgerufen am 04.02.2025

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Altmerkmale und Schäden	- 15.000 €
Bauordnungsrechtliche Mängel	- 2.200 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 17.200 €

Altmerkmale und Schäden

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

Gemeinschaftseigentum

- beschädigte Haustür
- teils deutliche Schäden im Bereich des Treppenhauses und des Kellers (Boden, Wände, Decke, Treppe, Treppengeländer, faulende Dielen im Podestbereich, Putzschäden, tropfendes Wasser von vermutlich defekten Wasserrohren).
- defekte RWA Anlage (Dachflächenfenster) - dauernd offenstehend
- Restarbeiten in Folge eines Feuchtigkeitsschadens im DG
- Schäden im Bereich des Daches von eindringendem Wasser
- starke Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Dachflächenfenster
- beschädigte Fenster im Treppenhaus (zugeschraubt)
- beschädigte hofseitige Fassade (Faserzementschindeln)
- Unrat im Keller
- Heizkessel/Warmwasserspeicher offensichtlich defekt, Wasser im Heizungsraum
- Instandsetzungsbedarf/Erneuerungsbedarf bei den Bitumenschindeln im Bereich des Zwerchhauses
- Beschädigungen im Bereich des Fallrohres
- beschädigte Oberflächen im Bereich der Außenanlagen, deutliche Verformungen, teils Schlaglöcher (Unfallgefahr)
- Beschädigte Fliesen im Keller, offensichtlich eindringendes Wasser

Wohnung

- Behebung der Schäden in der Wohnung wie erkennbare mikrobiologische Belastung im Bad (möglicherweise Schimmelbildung) teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt
- beschädigte Wohnungseingangstür und Innentüren
- insgesamt war ein Instandhaltungsstau erkennbar
- gebrochenes Holzfenster

Viele von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in der gewählten Restnutzungsdauer berücksichtigt und als baujahrestypisch zu beurteilen. Darüber hinaus werden nun nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über das Übliche hinausgehen.

Nach Beseitigung der bei der Ortsbesichtigung erkennbaren Schäden wird davon ausgegangen, dass auch die bauordnungsrechtlichen Mängel behoben sind und das Verfahren aufgehoben werden kann.

Die gewählte Pauschale beinhaltet keine durchgreifenden Modernisierungen, sondern stellt den geschätzten Kostenaufwand für die Instandsetzung in einen altersgerechten Zustand dar, was die geringen Modernisierungen beinhaltet, die bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden. Es handelt sich bei der Pauschale nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde.

Bei der Erstellung dieses Gutachtens ist es nicht möglich konkrete Angebote einzuholen oder aber positionsgenaue Kalkulationen einzelner Gewerke zu erstellen. Dies würde ja ein konkretes Konzept zur Beseitigung von Schäden oder Instandhaltungsrückständen usw. erfordern. Ein solches Konzept unterliegt den persönlichen Überlegungen eines Erwerbers und ist damit grundsätzlich nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB.

Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch eine auf den vorhandenen Standard abgestimmten Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig. In einem erhöhten Umfang werden die Kosten abgezogen, die aus gesetzlichen Vorgaben zeitnah umzusetzen sind.

Weitere möglicherweise notwendige Modernisierungen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer hätten. Diese unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angeetzte Pauschale berücksichtigt einen Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig. Dabei werden die Kosten für die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums anteilig berücksichtigt und die Kosten für die Instandsetzung der Eigentumswohnung ausschließlich zulasten des Eigentümers der Eigentumswohnung.

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

Die tatsächlichen Kosten, um die Eigentumswohnung 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, Miete, Liegenschaftszins und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

HINWEIS zu den Kostenansätzen für die Instandsetzung

Die Kosten für die Instandsetzung/Modernisierung sind sehr restriktiv angesetzt und berücksichtigen einen großen Anteil an Eigenleistung. Dies entspricht auch dem Marktverhalten, bei vergleichbaren Immobilien. Sollten alle Arbeiten von Fachfirmen durchgeführt werden, sind die Kosten um ein **Vielfaches höher** und können durch die zu erwartende marktübliche Miete nicht unter ökonomischen Gesichtspunkten wieder erwirtschaftet werden. Diese Art von Immobilien richtet sich an Marktteilnehmer, die einen überwiegenden Anteil der Arbeiten in Eigenleistung erbringen.

Ansatz (Abschlag):

- 15.000 €

Bauordnungsrechtliche Mängel

Es besteht ein laufendes Verfahren bezüglich bauordnungsrechtlicher Mängel das Treppenhaus und die hofseitige Fassade betreffend. In diesem Verfahren sind bereits Zwangsgelder in Höhe von 16.000 € festgelegt worden, die von der Eigentümergemeinschaft bisher nur zu einem geringen Anteil bezahlt wurden. Des Weiteren wurden die Mängel auch nicht beseitigt. Nachfolgend wird der auf 100 € gerundete Anteil der Eigentumswohnung an den Zwangsgeldern in Abzug gebracht. Des Weiteren besteht das Risiko, dass weitere Zwangsgelder festgesetzt werden, sollten die vorhandenen Mängel nicht abgeschafft werden. Aufgrund der schwierigen Situation der Eigentümergemeinschaft kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine zeitnahe Beseitigung der Mängel erfolgen kann.

Ansatz (Abschlag):

- 2.200 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Die zu bewertende Wohnung ist vorwiegend für eine Vermietung geeignet. Des Weiteren wurden die für die Wertermittlung erforderlichen Parameter für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet. Somit wird hier der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	60.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 17.200 €
Ertragswert	42.800 €
Rundung	200 €
Ermittelter Verkehrswert	43.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	518 €/m ²
Bodenwertanteil	47%
jährlicher Rohertrag	6.000 €
jährlicher Reinertrag	4.315 €
Rohertragsfaktor	7,17
Anfangsrendite	6,76%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 6 im 2. OG verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 6 des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Friesenstraße 5 in 45891 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 02.09.2024 gerundet	43.000 €
---------------------	----------------------------------	-----------------

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Eigentumswohnung ist vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Das Mietverhältnis besteht seit 01.03.2021 und die Netto-Kaltmiete beträgt 500 € monatlich.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 31.07.2024 besteht unverändert zu der zu bewertenden Immobilie ein offenes ordnungsbehördliches Verfahren.

Az.: 03643-23-58

Unterschiedliche Mängel am Wohngebäude

Nach telefonischer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen handelt es sich hierbei um Schäden im Treppenhause und an der hofseitigen Fassade. In diesem Verfahren wurden gemäß mündlicher Auskunft bereits Zwangsgelder in Höhe von rd. 16.000 € festgesetzt, die bisher nur in Teilen bezahlt wurden.

Für Details wird auf den Punkt 2.4 verwiesen.

5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Friesenstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 05.09.2023 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 01.09.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 16.07.2024 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 besteht ein Verfahren nach dem Wohnungsförderungsgesetz. Das Verfahren ist ruhend gestellt.
8. In dem Inbesitznahmeprotokoll des Zwangsverwalters ist eine Wohnungsverwaltung angegeben, die gemäß Angaben nicht mehr tätig ist. Aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation der Eigentümergemeinschaft konnte kein Nachfolger gefunden werden und es kann davon ausgegangen werden, dass keine aktive WEG-Verwaltung vorhanden ist.

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

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

Marl, den 10.02.2025

5 ANLAGEN
