

# Sachverständigenbüro Stratmann

## Immobilien-Wertermittlung



Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilien-Ökonom (ADI)  
Von der IHK Nord Westfalen öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken



**Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen**  
öffentlich bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e.V.

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

## Verkehrswertgutachten

Objekt-Nr.: A-2204-GEL

Ausfertigung-Nr.: 0

Bewertungsobjekt: Sondereigentum-Nr. 3 des Aufteilungsplanes  
2.560,96 / 10.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem  
Sondereigentum an den beiden im 2. Obergeschoss  
gelegenen Wohnungen nebst zwei Kellerräumen, im  
Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet, an dem  
Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 20, Flurstück 112

Adresse: Steinfurthstraße 39  
45884 Gelsenkirchen

Aktenzeichen des Gerichts: 005 K 102/21



<b>Verkehrswert</b> zum Stichtag 24.05.2022	<b>-unbelastet-</b> gerundet	<b>89.000 €</b>
--	---------------------------------	-----------------

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
1.1 Auftragsdaten	4
1.1.1 Auftrag	4
1.1.2 Datum des Auftrags	4
1.1.3 Verwendungszweck	4
1.1.4 Auftraggeber	4
1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt	4
1.1.6 Bewertungsobjekt / Grundbuch	5
1.1.7 Bewertungsobjekt / Teilungserklärung	5
1.2 Besichtigung	6
1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin	6
1.2.2 Besichtigungsumfang	6
1.3 Stichtage	6
1.3.1 Wertermittlungsstichtag	6
1.3.2 Qualitätsstichtag	6
1.4 Grundlagen der Wertermittlung	7
1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten	7
1.4.2 Literaturquellen	7
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
1.6 Unterlagen und Informationen	9
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG</b>	<b>10</b>
2.1 Lagemerkmale	10
2.1.1 Nachbarschaft	10
2.1.2 Verkehrsanbindung	11
2.1.3 Umwelteinflüsse	11
2.1.4 Wohn- und Geschäftslage	11
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	12
2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	12
2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung	12
2.2.3 Entwicklungszustand	13
2.2.4 Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.2.5 Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)	14
2.2.6 Grundbuch, Abt. III	14
2.2.7 Baulasten	14
2.2.8 Denkmalschutz	14
2.2.9 Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen / öffentliche Förderung	14
2.2.10 Bauordnungsrechtliche Situation	15
2.2.11 Überbau	15
2.2.12 Sonstige Rechte und Belastungen	15
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	16
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	16
2.3.2 Tatsächliche Nutzung	16
2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie	16
2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung	16
2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen	16
2.3.6 Gebäude	17
2.3.7 Außenanlagen	19
2.3.8 Zustand und Beurteilung	20
2.3.9 Restnutzungsdauer	22
2.3.10 Zubehör	23
2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	23
2.4.1 Mietverhältnisse	23
2.4.2 Leerstand	23
2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung	24
2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge	24

2.5	Künftige Änderungen	25
2.5.1	Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung	25
2.5.2	Weitere künftige Änderungen	25
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	26
2.6.1	Örtliche Wirtschaftsstruktur	26
2.6.2	Immobilienmarkt	27
2.6.3	Marktdaten professioneller Marktteilnehmer	28
2.6.4	Marktüblich erzielbare Erträge	30
2.7	Wirtschaftliche Einheit	32
2.7.1	Allgemeine Angaben / Begriffsbestimmung	32
2.7.2	Beurteilung der wirtschaftlichen Einheit des Bewertungsobjekts	32
<b>3.</b>	<b>ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES</b>	<b>33</b>
3.1	Grundlagen	33
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	33
3.2	Wertermittlungsverfahren	33
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	33
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	34
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	34
3.3	Bodenwert	35
3.3.1	Bodenrichtwert	35
3.3.2	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes	36
3.3.3	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes	36
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	37
3.4.1	Jahresrohertrag	37
3.4.2	Bewirtschaftungskosten / Reinertrag	37
3.4.3	Restnutzungsdauer	38
3.4.4	Liegenschaftszinssatz	38
3.4.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	40
3.4.6	Vorläufiger Ertragswert	40
3.4.7	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	40
3.4.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
3.4.9	Ertragswert	42
<b>4.</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>43</b>
4.1	Ergebniszusammenstellung	43
4.2	Vergleichsdaten und Plausibilisierung	43
4.3	Komprimierte Wertung	44
4.4	Ableitung des Verkehrswertes	45
<b>5.</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>46</b>
5.1	Baudatenberechnung	46
5.1.1	Baudaten	46
5.1.2	Geschossflächenzahl	46
5.1.3	Wohn-/Nutzfläche	47
5.2	Lageinformationen	48
5.2.1	Regionalplan	48
5.2.2	Stadtplan	49
5.3	Flurkarte	50
5.4	Gebäudezeichnungen	51
5.5	Fotodokumentation	54

**Das Gutachten besteht aus insgesamt 61 Seiten.**

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 Auftragsdaten

#### 1.1.1 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach § 194 Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2020.

#### 1.1.2 Datum des Auftrags

Gutachterauftrag vom 16.02.2022 gem. Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 12.10.2021 und Beitrittsbeschluss vom 02.11.2021 zur Zwangsversteigerung.

#### 1.1.3 Verwendungszweck

Verkehrswertermittlung im Rahmen der Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

#### 1.1.4 Auftraggeber

Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen des Gerichts 005 K 102/21

#### 1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

### 1.1.6 Bewertungsobjekt / Grundbuch

2.560,96 / 10.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an den beiden im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnungen nebst zwei Kellerräumen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet.

Die Miteigentumsanteile bestehen an dem mit einem zweiseitig angebauten, dreigeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach und insgesamt 8 Wohneinheiten bebauten Grundstück. Sie werden im Wohnungs-Grundbuch wie folgt geführt:

**Amtsgericht** Gelsenkirchen

**Wohnungs-Grundbuch von** Rotthausen

**Blatt-Nr.** 3221

#### Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	1
Miteigentumsanteil	2560,96 / 10.000
Gemarkung	Rotthausen
Flur	20
Flurstück	112
Fläche	255
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Steinfurthstraße 39
Sondereigentum	Wohnung-Nr. 3 nebst 2 Kellerräumen
Sondernutzungsrechte	Keine

#### Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr.: 4	Eine natürliche Person
-------------	------------------------

---

Nachrichtlicher Hinweis:

Klarnamen werden in diesem Gutachten nicht benannt. Ein Grundbuchauszug befindet sich im Annex zu diesem Gutachten.

### 1.1.7 Bewertungsobjekt / Teilungserklärung

Nach Abschnitt II der Teilungserklärung vom 28.02.2012 und dem zugehörigen Aufteilungsplan umfassen die mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil verbundenen Flächen des Sondereigentum-Nr. 3 zwei abgeschlossene Wohneinheiten im 2.OG sowie 2 Abstellräume im KG.

Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum wurden nach der vorliegenden Teilungserklärung weder zu Gunsten des Bewertungsobjekts noch zu Gunsten anderer Sondereigentumseinheiten begründet.

## 1.2 Besichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts fand am 24.05.2022 statt:

- Beginn: ca. 10:00 Uhr
- Ende: ca. 10:30 Uhr

### 1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin

Neben dem Sachverständigen nahmen teil:

- Die Nutzer der abgeschlossenen Wohneinheit im 2.OG rechts
- Die Nutzer der abgeschlossenen Wohneinheit im 2.OG links

### 1.2.2 Besichtigungsumfang

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde dem Sachverständigen in folgendem Umfang ermöglicht:

- Außen:  
Straßen- und hofseitige Ansichten der baulichen Anlagen.
- Innen (soweit bei der einfachen Begehung augenscheinlich):  
Gemeinschaftsflächen im Hausflur und Treppenhaus sowie im Kellergeschoss.  
Sondereigentumsflächen der beiden abgeschlossenen Wohnungen der Sondereigentumseinheit-Nr. 3 im 2. Obergeschoss sowie einzelne, unverschlossene, dem Sondereigentum zugeordnete Kellerräume.

Zu nicht einsehbaren Flächen erfolgt die Wertermittlung nach dem äußeren Anschein und den greifbaren Unterlagen.

Die mit dem Zustand dieser Flächen einhergehenden Unsicherheiten werden in der Wertermittlung in den anzusetzenden Wertparametern angemessen berücksichtigt, so dass ein separater Wertansatz nicht begründet ist.

## 1.3 Stichtage

### 1.3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die der Wertermittlung zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse beziehen.

Gem. § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Diesem Bewertungsfall liegt folgender Wertermittlungsstichtag zu Grunde:

**24.05.2022** (Tag des Ortstermins)

### 1.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Grundstückszustand umfasst alle rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 (3) ImmoWertV).

Im Regelfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

## 1.4 Grundlagen der Wertermittlung

Bei der Erstellung des Gutachtens sind im Wesentlichen folgende grundlegende Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Veröffentlichungen zu beachten:

### 1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten

Bei der Verkehrswertermittlung sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 218b)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden ([www.destatis.de](http://www.destatis.de))

Darüber hinaus wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

### 1.4.2 Literaturquellen

- Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
- Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Fortsetzungsband, stichtagsaktueller Stand
- Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ Luchterhandverlag 2015, 5. Aufl.
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: „Baukosten 2020: Altbau“, Verlag f. Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage 2020
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2022 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2022, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))

## 1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen zu den Grundstücksmerkmalen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Spezialuntersuchungen (bauphysikalische, chemische, o.a.) insbesondere zum Baugrund wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die Berechnungen in diesem Gutachten erfolgen unter Nutzung eines Computerprogramms. Da zur Wahrung der Übersichtlichkeit zum Teil auf den Ausweis von Nachkommastellen verzichtet wurde, sind Abweichungen durch sogenannte Rundungsdifferenzen möglich. Die Abweichungen wirken sich allerdings nicht relevant auf das Ergebnis der Wertermittlung aus.

**Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung u.a. berücksichtigt:**

- Die Allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Grundstückszustands, der sich aus den Grundstücksmerkmalen ergibt (§ 2 ImmoWertV)
  - Der Entwicklungszustand
  - Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)
  - Die tatsächliche Nutzung
  - Der beitragsrechtliche Zustand (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)
  - Die Lagemerkmale (§ 5, Abs. 4 ImmoWertV)
  - Die Ertragsverhältnisse unter Berücksichtigung der tatsächlich erzielten und marktüblich erzielbaren Erträge (§ 5, Abs. 3 ImmoWertV)
  - Die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit
  - Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen  
(Im Grundbuch, Abteilung II eingetragene Lasten und Beschränkungen bleiben in dieser Wertermittlung aufgrund des Verwendungszwecks auftragsgemäß unberücksichtigt. Gegebenenfalls erfolgt die Ermittlung des Werteinflusses dieser Lasten und Beschränkungen separat, im Annex zu diesem Gutachten.)
  - In Bezug auf bauliche Anlagen sind die Bauweise, die Baugestaltung, die Größe, die Ausstattung und die Qualität -einschließlich der energetischen Eigenschaften und der Barrierefreiheit- der bauliche Zustand sowie das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer zu berücksichtigen.
- Der Entwicklungszustand des Grundstücks (§ 3 ImmoWertV)
- Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§4 ImmoWertV)
- Die Bodenbeschaffenheit (§ 5, Abs. 5 ImmoWertV)

**Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt:**

- In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Grundpfandrechte. Sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert (Marktwert).
- Abweichungen der Bebauung von der Baugenehmigung, sofern diese dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben werden bzw. sofern sich entsprechenden Hinweise weder durch Feststellungen beim Ortstermin noch aufgrund Einsichtnahme der baubehördlichen Hausakte in Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen Auskunft der zuständigen Baubehörde ergeben.
- Die Qualität des Wärme- und Schallschutzes. \*
- Qualität und Zustand ggf. vorhandener horizontaler bzw. vertikaler Sperrschichten. \*
- Eventuell vorhandene tierische oder pflanzliche Schädigungen der Bauteile. \*
- In den baulichen Anlagen eventuell vorhandene umweltbelastende Bauteile. \*
- Zum Ortstermin nicht als dauerhaft gegeben feststellbare Umwelteinflüsse (Lärm, Staub, Geruch).\*
- Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten deren Einwirkungsrisiko sich nicht bereits aus den im Unterlagenverzeichnis aufgeführten Dokumenten / Informationen ergibt. \*
- Besondere Baugrundverhältnisse (Tragfähigkeit, Grundwassersituation, bergbauliche Einwirkungen, u.ä.) deren Einwirkungsumfang sich nicht bereits aus den im Unterlagenverzeichnis aufgeführten Dokumenten / Informationen ergibt. \*
- Im Bewertungsobjekt befindlicher Hausrat, sofern es sich nicht um auftragsgemäß auszuweisendes Zubehör handelt.

\*) Zur Erfassung der gekennzeichneten Bereiche sind im Regelfall Spezialkenntnisse und Untersuchungen notwendig, die im Rahmen einer üblichen Grundstückswertermittlung nicht erbracht werden können.

## 1.6 Unterlagen und Informationen

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage, dass in dem Zeitraum zwischen der Erstellung der diesem Gutachten zu Grunde liegenden Dokumente, dem Qualitätsstichtag und dem Wertermittlungsstichtag keine wertrelevanten Änderungen eingetreten sind.

### Folgende Unterlagen bzw. Informationen stehen bei der Wertermittlung zur Verfügung:

#### Durch den Sachverständigen beschaffte Unterlagen:

- Planungsrechtliche Auskunft vom 08.03.2022
- Auskunft zu Umlegungsverfahren vom 10.03.2022
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 17.03.2022
- Anliegerbescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation vom 22.04.2022
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.03.2022
- Auszug aus dem Altlastenkataster vom 08.03.2022
- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse / Bergschadensgefährdung vom 14.03.2022
- Auskünfte über Belegungs- und Mietpreisbindung sowie zu Verfahren nach dem WAG NRW vom 09.03.2022
- Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation vom 10.03.2022
- Auskunft aus der baubehördlichen Hausakte vom 04.04.2022
- Entnahme diverser bewertungsrelevanter Unterlagen in Kopie u.a.
  - Schnitt, Grundrisse EG, 1. u. 2. OG, DG, KG und Ansichten
- Auskunft der Zwangsverwaltung vom 17.03.2022 u. 20.05.2022
  - Inbesitznahmebericht vom 13.12.2021
  - Wohnungsverzeichnis vom 17.03.2022
  - Mietvertrag vom 07.09.2021
  - Mietvertrag vom 01.03.2021
  - Wirtschaftsplan 2022 vom 01.03.2022

#### Durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Wohnungs-Grundbuchauszug (Blatt 3221) vom 17.02.2022

#### Durch die Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Keine

#### Durch die Gläubigerin zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundriss 2. OG, Schnitt, Ansicht unbekanntes Datum
- Wohn-/Nutzflächenberechnung vom 09.04.2019

#### Im Archivbestand des Sachverständigenbüros vorhandene Unterlagen:

- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster vom 13.01.2017
- Teilungserklärung UR-Nr. 137/2012 vom 28.02.2012

## 2. BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

### 2.1 Lagemerkmale

#### 2.1.1 Nachbarschaft

##### **Gemeinde / Geographische Zuordnung**

Die Stadt Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt, die sich als Mittelzentrum im Nordrhein-Westfälischen Regierungsbezirk Münster befindet.

Sie liegt geographisch im nördlichen Ruhrgebiet und gliedert sich in 5 Stadtbezirke mit insgesamt 18 Stadtteilen.

Gemeinsame Grenzen bestehen mit den umliegenden Städten (im Uhrzeigersinn beginnend im Norden) Dorsten, Marl, Herten, Herne, Bochum, Essen und Gladbeck.

##### **Stadtteil / Straße**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich Stadtteil Rotthausen des Stadtbezirks Süd, in einem Wohngebiet südwestlich des Stadtzentrums.

Es liegt als Reiheneckgrundstück unmittelbar südöstlich der Steinfurthstraße und nordöstlich der Saarbrücker Straße. Bei der Steinfurthstraße handelt es sich um eine Gemeindestraße in der Funktion einer Anliegerstraße mit normalem Verkehrsaufkommen. Bei der Saarbrücker Straße handelt es sich um eine Gemeindestraße in der Funktion einer Sammelstraße mit normalem Verkehrsaufkommen.

##### **Unmittelbares Umfeld**

Das Umfeld des Bewertungsgrundstücks wird im Wesentlichen durch gleichartige, 3½-geschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise geprägt.

##### **Öffentliche Einrichtungen / Versorgungsangebot**

Die Stadt Gelsenkirchen bietet die für ein großstädtisches Mittelzentrum typischen Infrastruktureinrichtungen.

Neben Schul- und Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sowie Fachhochschulen, haben verschiedene Körperschaften des öffentlichen Rechts ihren Sitz bzw. eine Niederlassung in Gelsenkirchen. Zudem gibt es diverse Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Auch eine umfassende medizinische Versorgung durch Allgemeinmediziner, Fachärzte, Krankenhäuser und Fachkliniken sowie häusliche Pflegedienste ist gegeben. Verschiedene Religionsgruppen haben eine Vertretung im Stadtgebiet.

Der kurz- mittel- und langfristige Bedarf kann im Stadtgebiet sowie in den nahegelegenen Oberzentren des Ruhrgebiets gedeckt werden.

##### **Entfernungen:**

- |                         |  |                      |
|-------------------------|--|----------------------|
| • Nächstes Oberzentrum  | Essen  | ca. 10,0 km entfernt |
| • Ortszentrum           | Gelsenkirchen  | ca. 4,0 km entfernt  |
| • Läden für Tagesbedarf | z.B. Steeler Straße                                    | ca. 0,5 km entfernt  |
| • Schulen               | div. Schultypen / Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet |                      |
| • Naherholungsfläche    | z.B. Rotthausener Friedhof                             | ca. 0,2 km entfernt  |

## 2.1.2 Verkehrsanbindung

### überregional

Durch das Stadtgebiet verlaufen vier Autobahnen (A2, A40, A42 und A52), drei Bundesstraßen (B224, B226 und B227) und verschiedene Landesstraßen.

Der nächste Fernbahnhof Gelsenkirchen Hbf. ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der nächste internationale Verkehrsflughafen ist in Düsseldorf.

### regional

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Busse und Bahnen kommunaler Verkehrsbetriebe sowie Regional- und S-Bahnen im Verkehrsverbund Rhein Ruhr (VRR) sichergestellt.

### Entfernungen:

• Autobahnanschluss	z.B. A40, Anschlussstelle 27	ca. 2,8 km entfernt
• Bundesstraße	z.B. B227	ca. 2,7 km entfernt
• Flughafen	z.B. Düsseldorf	ca. 36,0 km entfernt
• Fernbahnhof	z.B. Gelsenkirchen Hbf.	ca. 3,8 km entfernt
• Regional-Bahnhof	z.B. Haltepunkt Rotthausen	ca. 1,4 km entfernt
• Bushaltestelle	z.B. GE - „Saarbrücker Straße“	ca. 0,2 km entfernt

### Parksituation

Auf dem Bewertungsgrundstück ist kein Einstellplatz vorhanden.

Im Umfeld des Bewertungsgrundstücks sind Abstellmöglichkeiten im nicht bewirtschafteten öffentlichen Straßenraum in straßenbegleitenden Parkbuchten gegeben.

## 2.1.3 Umwelteinflüsse

Für die Lage in einem Wohngebiet außergewöhnliche Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) waren beim Ortstermin nicht feststellbar.

Nach den aktuellen Umweltdaten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV)<sup>1</sup> liegt die zu bewertende Grundstücksfläche

- nicht in einem ausgewiesenen Einwirkungsbereich von Lärm durch Straßen- und Schienenverkehr. Die Lärmimmissionen liegen bei einer Intensität von < 55 dB (A).
- nicht in einem Hochwassergefahrengbiet bzw. Hochwasserrisikogebiet.

## 2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in einem Wohngebiet mit dichter Bebauung bei geringer Durchgrünung.

Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.3 beschriebenen Lagemerkmale und der Einschätzung des Sachverständigen ist das Bewertungsgrundstück innerhalb des Stadtgebiets in die Kategorie „mittlere bis einfache Wohnlage“ einzustufen.

<sup>1</sup> <https://www.uvo.nrw.de>; Zugriff am 20.07.2022

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Nach Auskunft der zuständigen Bauverwaltung stellt sich die bauplanungsrechtliche Situation in Bezug auf das Bewertungsgrundstück zum Qualitätsstichtag im Wesentlichen wie folgt dar:

- Regionaler Flächennutzungsplan Wohnbaufläche
- Bebauungsplan Fluchtlinienpläne als einfache B-Pläne
- Kommunale Satzungen Nicht gegeben
- Veränderungssperre Nicht gegeben
- Sanierungsgebiet Nicht gegeben
- Umlegungsgebiet Nicht gegeben
- Besonderes Städtebaurecht Projektgebiet „Soz. Zusammenhalt Rotthausen“ (seit 2018)
- Landschaftsschutzgebiet Nicht gegeben
- Wasserschutzgebiet Nicht gegeben

Sofern abweichend von den vorstehend aufgeführten, teilweise schriftlich, telefonisch bzw. online recherchierten Auskünften weitere baurechtliche Bestimmungen bestehen sollten, wird in der Wertermittlung hilfsweise angenommen, dass diese nicht wertrelevant sind. Sicherheit kann letztlich nur durch eine rechtsverbindliche Bauanfrage erfolgen, was den Rahmen einer Verkehrswertermittlung allerdings überschreitet.

Die bauplanungsrechtliche Situation wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt.

### 2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen oder sonstigen Nutzung des Bewertungsgrundstücks ergibt sich in der Regel aus den hierzu maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Im vorliegenden Fall bestimmt sich die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung gem. § 30 (3) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines [einfachen] Bebauungsplanes) in Verbindung mit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes erfüllt und wenn es sich, gem. § 34 BauGB, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der einfache Bebauungsplan trifft im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der einzuhaltenden Fluchtlinie.

Das Wertermittlungsobjekt wird unmittelbar von der öffentlichen Straße aus erschlossen.

- Straßenzustand Voll ausgebaut mit Asphaltdecke, Borsteinen und Gehwegen, Bäumen, Beleuchtungsanlage
- Versorgungseinrichtungen Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation
- Entsorgungseinrichtungen Öffentlicher Entwässerungskanal
- Vorhandene Anschlüsse Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Entwässerung

### 2.2.3 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grundes und des Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. Es wird unterschieden zwischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, Bauerwartungs- und Rohbauland, baureifem Land sowie sonstigen Flächen. Baureifes Land sind Flächen, die direkt und unverzüglich entsprechend der jeweiligen planungsrechtlich zulässigen Bebauung genutzt werden können.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie der Lage auf dem lokalen Grundstücksmarkt ergibt sich bezogen auf den vorliegenden Bewertungsfall, der Entwicklungszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land im „Allgemeinen Wohngebiet“.

### 2.2.4 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Gem. Auskunft der zuständigen Kommunalbehörde sind die öffentlichen Erschließungsanlagen „Steinfurthstraße“ und „Saarbrücker Straße“ endgültig hergestellt, so dass von der Stadt Gelsenkirchen diesbezüglich keine Erschließungsbeiträge gem. § 127 Baugesetzbuch (BauGB) erhoben werden.

Allerdings werden für die Erneuerungen der Steinfurthstraße und der Saarbrücker Straße voraussichtlich Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben. Die Höhe der Beiträge und der Zeitpunkt der Abrechnung stehen derzeit noch nicht fest.

Demnach stellt sich die abgabenrechtliche Situation des Bewertungsobjekts wie folgt dar:

- Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht an.
- Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW werden voraussichtlich erhoben. Die Höhe der Beiträge und der Zeitpunkt der Abrechnung stehen derzeit noch nicht fest.
- Kanalanschlussbeiträge werden zur Zeit nicht erhoben.

In der Wertermittlung wird zunächst der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in Ansatz gebracht. Zeitpunkt, Umfang und Höhe der im Zusammenhang mit der Straßenerneuerungsmaßnahme anfallenden Kosten sind zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

Aktuell ist von Seiten der Landesregierung gem. Koalitionsvertrag beabsichtigt, die Straßenausbaubeiträge in NRW rückwirkend zum 01.01.2018 abzuschaffen. Der entsprechende Antrag wurde dem Landtag allerdings noch nicht zur Abstimmung vorgelegt. Somit besteht erhebliche Unsicherheit darüber, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt ggf. Straßenausbaubeiträge durch den jeweiligen Eigentümer zu tragen sind.

Unter Berücksichtigung des im Landesparlament verlautbarten und durch die Landesregierung bestätigten politischen Willens auch rückwirkend, auf Antrag der jeweiligen Gemeinde die bisherige Förderung der Straßenausbaubeiträge gem. § 8 KAG von 50% auf 100% Förderung zu erhöhen, wird das Risiko einer wertrelevanten Einwirkung auf den Verkehrswert pauschal geschätzt und mit einem Wertabschlag in Höhe von 500 € erkannt.

## 2.2.5 Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)

### Hinweis:

Gegebenenfalls vorhandene Lasten und Beschränkungen, die in Abt II des Grundbuchs eingetragen sind, bleiben mit Blick auf den Verwendungszweck des Gutachtens auftragsgemäß unberücksichtigt. Im Ergebnis dieses Gutachtens wird daher der „Verkehrswert -unbelastet-“, also ohne den Werteeinfluss ggf. vorhandener Lasten und Beschränkungen, ausgewiesen.

Gegebenenfalls wird der Werteeinfluss vorhandener Lasten und Beschränkungen im Annex zu diesem Gutachten ermittelt und ausgewiesen.

In Abhängigkeit von der Rangposition dieser Lasten und Beschränkungen im Grundbuch ist es möglich, dass diese mit dem Zuschlag erlöschen und dem jeweiligen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren das Eigentum an dem Bewertungsobjekt ohne in Abt. II des Grundbuchs bestehende Lasten und Beschränkungen, also lastenfrei, übertragen wird.

Ob Lasten und Beschränkungen auch nach dem Zuschlagsbeschluss bestehen bleiben und wie hoch die hiermit verbundene Ersatzwerte angesetzt werden, legt das Zwangsversteigerungsgericht fest. Sofern Lasten und Beschränkungen bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Nach dem vorliegenden Grundbuchauszug bestehen folgende Eintragungen:

Wohnungs-Grundbuch Blatt 3221, Abt. II:

- Lfd. Nr. 5 zu Lasten Flurstück 112:  
Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 102/21) eingetragen am 14.10.2021.
- Lfd. Nr. 6 zu Lasten Flurstück 112:  
Zwangsverwaltungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 L 25/21) eingetragen am 14.10.2021.

## 2.2.6 Grundbuch, Abt. III

Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

## 2.2.7 Baulasten

Gemäß vorliegender Behördenauskunft stellt sich die Baulastensituation in Bezug auf das Bewertungsobjekt wie folgt dar:

Auf dem Grundstück Rotthausen Flur 20 Flurstück 112 ist keine Baulast eingetragen.

## 2.2.8 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt unterliegt nicht den Bestimmungen des Denkmalschutzes.

## 2.2.9 Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen / öffentliche Förderung

Die Benennung und Einwertung ggf. bestehender Verträge in Bezug auf Nutzung, Vermietung und Verwaltung des Bewertungsobjekts erfolgt unter Abschnitt 2.4.

Gemäß schriftlicher Behördenauskunft besteht für das Bewertungsobjekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG NRW). Das Bewertungsobjekt gilt als frei finanziert.

Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) sind nicht anhängig.

### 2.2.10 Bauordnungsrechtliche Situation

Der baubehördlichen Hausakte sind im Wesentlichen folgende Informationen zu entnehmen:

- 2011 Abgeschlossenheitsbescheinigung (Aktenzeichen-Nr. 03003-11-05) vom 26.07.2011

Nach Sichtung der baubehördlichen Hausakten und gemäß schriftlicher Auskunft der örtlichen Bauverwaltung liegen am Wertermittlungsstichtag keine bauordnungsrechtlichen Verfahren zu dem Bewertungsobjekt vor.

Nach dem äußeren Anschein ist davon auszugehen, dass die bauliche Konzeption und die Maßangaben der vorliegenden Grundrisszeichnungen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entsprechen.

Die in die Wertermittlung eingehenden Gebäudedaten basieren auf den vorliegenden Gebäudeunterlagen sowie partiellen Aufmaßdaten des Sachverständigen. Eine Flächenberechnung befindet sich in der Anlage zu diesem Gutachten.

### 2.2.11 Überbau

Ein Überbau ist augenscheinlich nicht gegeben.

### 2.2.12 Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

## 2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 255m<sup>2</sup> große mit dem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück (Flurstück 112) ist polygonal bzw. rechteckig zugeschnitten. Der jeweilige Zuschnitt ist aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

- Mittlere Tiefe: ca. 16m
- Mittlere Breite: ca. 16m

### 2.3.2 Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus (8 Wohneinheiten) bebaut und wird augenscheinlich durch die Nutzer der einzelnen Wohneinheiten zu Wohnzwecken genutzt.

### 2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie

Augenscheinlich ist das Bewertungsgrundstück auf Straßenniveau eben. Wertrelevante Höhenunterschiede sind nicht feststellbar. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

In der Wertermittlung wird eine normale Eignung als Baugrund vorausgesetzt, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

### 2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung

Nach aktueller Behördenauskunft wird das Bewertungsgrundstück im Altlast-Verdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche geführt. Konkrete Erkenntnisse zu Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Die Wertermittlung erfolgt auf der Annahme, dass die derzeitige Nutzung des Grundstücks nicht durch Altlasten beeinträchtigt wird.

### 2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Dahlbusch 4“ der Bergbauberechtigten RAG Aktiengesellschaft, Essen, sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ der Bergbauberechtigten TRATON SE, München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Oberhausen.

Der senkungsauslösende Abbau von Steinkohle wurde in den 1980-er Jahren eingestellt, so dass nach allgemeiner Lehrmeinung in diesem Zusammenhang keine Bodenbewegungen mehr zu erwarten sind. Zum Wertermittlungsstichtag ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass einwirkungsrelevanter Bergbau nicht mehr gegeben ist und weder Störzonen noch sonstige Besonderheiten im Zusammenhang mit bergbaulicher Tätigkeit auf das Bewertungsobjekt einwirken.

### 2.3.6 Gebäude

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung nach dem äußeren Anschein ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar oder als wahrscheinlich anzunehmen und nachhaltig wertrelevant sind.

#### Allgemeines

- Beschreibung Zweiseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus, dreigeschossig, zzgl. ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach, unterkellert.
- Ursprungsbaujahr Vermutlich um 1905
- Erweiterungen / Modernisierungen (sofern wertrelevant) Genaue Informationen liegen nicht vor.  
Nach Baujahrsangaben einzelner Bauteile kann vermutet werden, dass die letzte umfangreiche Modernisierungsmaßnahme in den 1990-er Jahren durchgeführt wurde. In den letzten 20 Jahren wurden augenscheinlich Modernisierungen im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen.
- Konzeption Das grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtete Wohnhaus ist über eine Außentreppe und die Hauseingangstür zugänglich. Hinter der Hauseingangstür befindet sich der Hausflur mit Zugang zur hofseitigen Nebeneingangstür und zum Treppenhaus, von dem aus die Wohn-/Nutzflächen des in zweispänniger Bauweise konzipierte Gebäude vom KG bis ins DG erschlossen werden.  
  
Die Sondereigentumsflächen-Nr. 3 im 2.OG umfassen 2 abgeschlossen Wohneinheiten. Die Wohneinheit (3.1) rechts, vom Treppenaufgang gesehen, wird über eine Wohnungsabschlusstür und die dahinter befindliche schmale Diele erschlossen. Von der Diele aus gelangt man in ein straßenseitiges Durchgangszimmer zu einem zweiten straßenseitigen Zimmer, in die hofseitige Wohnküche, die als Durchgangszimmer zu einem straßenseitigen Zimmer fungiert und zum schmalen Bad/WC.  
  
Die Wohneinheit (3.2) links, vom Treppenaufgang gesehen, wird über eine Wohnungsabschlusstür und den dahinter liegenden kleinen Flur erschlossen. Vom Flur aus gelangt man in ein straßenseitiges Zimmer sowie in die straßenseitige Wohnküche, die als Durchgangszimmer zu einem straßenseitigen Zimmer und zum hofseitigen Bad/WC fungiert.  
  
Im KG werden von einem zentralen Kellerflur die einzelnen im Sondereigentum stehenden Abstellräume, ein Heizungskellerraum, ein Hausanschlussraum und ein Waschkeller erschlossen.  
  
Ergänzend wird auf die anliegenden Gebäudezeichnungen verwiesen.
- Barrierefreiheit Die Konzeption des Bewertungsobjekts ermöglicht keine barrierefreie Nutzung.  
Ein Personenaufzug zur barrierefreien Erschließung des Bewertungsobjekts ist nicht vorhanden.

**Rohbau**

- Konstruktion Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
- Geschosse Wände: Mauerwerk  
Decke: Kappendecke über dem KG, ansonsten vermutlich Holzbalkendecken.
- Dach Satteldach / vermutlich Holzdachstuhl.
- Dachabdichtung Dachpfannen
- Dachflächenentwässerung Außen liegende Rinnen und Rohre.
- Besonderheiten Keine

**Fassade**

Putz mit Anstrich.

**Ausstattung**

- |                       |    |  |
|-----------------------|----|--|
|                       | SE | = Sondereigentum   |
|                       | GE | = Gemeinschaftseigentum  |
| • Wandoberflächen     | SE | Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen.  |
|                       | GE | Putz mit Anstrich.   |
| • Fußböden            | SE | Keramische Platten, Laminat.   |
|                       | GE | Werksteinplatten im Hausflur, Dielenböden mit Anstrich. Estrich, Bodenklinker.   |
| • Deckenbekleidung    | SE | Putz / Tapete mit Anstrich.  |
|                       | GE | Putz mit Anstrich, Schalungsrauh Decke / Ziegel  |
| • Innentreppe         | SE | Keine  |
|                       | GE | Holztreppeanlage mit Anstrich und PVC-Belag, Holzhandlauf.   |
| • Türen Haustür       |    | Kunststoffrahmentür mit Glasfüllung. Fassadenbriefkasten, Fassadenklingel mit Gegensprechfunktion.   |
| Innentüren            |    | Sperrtür, beschichtet, in Stahlzargen.   |
| • Fenster/ Verglasung |    | Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung. Stahlrahmenfenster mit Gitter und Einfachverglasung im KG.   |
| • Belichtung          |    | Vermutlich ausreichende natürliche Belichtung der Aufenthaltsräume.  |
| • Sanitärräume        |    |  |
| WE 3.1 (rechts)       |    | Stand WC mit Vorwandspülkasten, Duschtasse, Waschbecken. Sanitärfarbe: Weiß. Wandfliesen kleinformatig, raumhoch, Bodenfliesen großformatig. Decke mit Putz / Tapete und Anstrich. Fensterlüftung. Belichtung über Wand-/Deckenleuchte.  |
| WE 3.2 (links)        |    | Stand WC mit Vorwandspülkasten, Liegewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss. Sanitärfarbe: Weiß. Wandfliesen kleinformatig, bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Bodenfliesen kleinformatig. Decke mit Putz / Tapete und Anstrich. Fensterlüftung. Belichtung über Wand-/Deckenleuchte. |
| • Besondere Einbauten |    | Augenscheinlich keine.   |

### Gebäudetechnik

- Heizung Zentraler Gas-Heizkessel in Verbindung mit Stahlheizkörpern.
- Warmwassererzeugung Zentraler Warmwasserspeicher mit Anschluss an den zentralen Heizkessel.
- Elektroanlage Zählerschrank mit wenigen Sicherungsautomaten. Für die Bauzeit durchschnittliche Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen.
- Sonstige Anlagen Augenscheinlich keine.

### Energetische Situation

Es liegen weder ein Energieausweis für Wohngebäude gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) noch eine andere Auskünfte zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Wohnhauses vor. Demnach ist eine Aussage zum Endenergie-Kennwert in diesem Gutachten nicht möglich.

Aufgrund des Baujahres und des Instandhaltungszustands der baulichen Anlage, der Fenster und Türen und der Heizungsanlage ist anzunehmen, dass der Energie-Kennwert des zu bewertenden Wohnhauses in Bezug auf den Durchschnittswert des gesamten Wohngebäudebestands unterdurchschnittlich ausfallen könnte.

### 2.3.7 Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.6 treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu. Demnach wird ergänzend zu den technischen Erschließungsanlagen in der Wertermittlung nach dem äußeren Anschein festgestellt:

- Befestigte Flächen Pflastersteine und Schotter / verdichtetes Erdreich
- Einfriedung Stahlmattenzaunanlage
- Grünanlagen Keine
- Sonstige Anlagen Augenscheinlich keine
- Qualität der Außenanlagen Einfachste Hoffläche ohne besonderen Freizeitwert

### 2.3.8 Zustand und Beurteilung

#### Baumängel / Bauschäden

Gem. § 8 (3) ImmoWertV sind Baumängel bzw. Bauschäden durch marktgerechte Wertansätze als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit ein Abzug dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in diesem Gutachten, entsprechend den Erläuterungen in der einschlägigen Literatur<sup>2</sup>, wie folgt definiert:

Baumängel sind vorhanden, wenn der Wert oder die Tauglichkeit der baulichen Anlage in Bezug auf den gewöhnlichen Gebrauchszweck infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe, gemindert bzw. nicht gegeben ist.

Bauschäden sind vorhanden, wenn die bauliche Anlage Beeinträchtigungen aufweist aufgrund äußerer Einwirkungen, unterlassener bzw. nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung oder infolge eines Baumangels.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden werden nachstehend aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein für das Baujahr und den Modernisierungsgrad typischer Erhaltungszustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im Rahmen des Ortstermins waren insbesondere folgende wertrelevante Baumängel / Bauschäden augenscheinlich:

#### Gemeinschaftseigentum:

- Putzschäden / Farbschmierereien an der Fassade.
- Starke Beschädigungen an der Hauseingangstür.
- Diverse Schäden am Innenwandputz im Hausflur und Treppenhaus.
- Großflächiger Feuchtigkeitsschaden am Innenwandputz im Bereich des Dachgeschosses im Treppenhaus.
- Starke Abnutzung der Treppenanlage nebst Verschmutzung im Treppenhaus.
- Abplatzungen von Wand- und Deckenputz im KG.
- Allgemeine Vermüllung der Gemeinschaftsflächen, insbesondere im KG.
- Augenscheinlich Beschädigungen am zentralen Warmwasserspeicher. Ob die Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird, ist nicht bekannt.

#### Sondereigentum:

- Partiiell starke Abnutzung der Laminatböden.
- Beschädigung (Kratzer / Eindellungen) an diversen Heizkörpern.
- Fensterbeschläge wurden demontiert und sind augenscheinlich nicht vorhanden.
- Abplatzungen an den Innentüren / Zargen.
- Feuchtigkeitsschaden im Bereich der Decke oberhalb der Dusche in WE 3.1.

<sup>2</sup> Reguvis-Wertermittlerportal; Kleiber digital, Teil IV, 2, Abschnitt 1 RN 247 ff.

Das mit der Beseitigung der vorgenannten Baumängel / Bauschäden einhergehende Investitionskostenrisiko wird nach den augenscheinlichen Feststellungen und auf Basis von Baukostentabellen -bezogen auf den Wertermittlungsstichtag- grob überschlägig wie folgt geschätzt:

Gemeinschaftseigentum:

Kostenschätzung in Höhe von rd. 35.000 €.

Hiervon entfallen auf den zu bewertenden 2.560,96/10.000 MEA rd. 9.000 €

Sondereigentum-Nr. 3:

Kostenschätzung in Höhe von rd. 1.500 €

Aufgrund von Marktanalysen ist davon auszugehen, dass Kaufinteressenten die kalkulierten Kostenrisiken nur zu einem geringen Teil bei ihrem Kaufpreisangebot berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird die Stärke des Werteinflusses der Baumängel / Bauschäden unter gewogener Berücksichtigung der Schadensart, des Schadensumfangs, der regionalen Lage, der Baujahresklasse und der Objektart des Bewertungsobjekts entsprechend der nachstehenden Tabelle geschätzt:

## Gewogene Ableitung des Wertminderungsansatzes wegen Baumängel / Bauschäden

Kriterium	Einfluss auf den Verkehrswert	Wertung der Kategorie	zu berücksichtigender Kostenanteil in %	Wägung	gewogene Kategorie
<u>Schadensart:</u> erhöhter Sanierungsstau	mittlerer Einfluss	2,0	50,0%	25%	0,50
<u>Schadensumfang:</u> Erhöht	mittlerer Einfluss	2,0	50,0%	15%	0,30
<u>Regionale Lage</u> Ballungsgebiet	sehr geringer Einfluss	0,5	12,5%	25%	0,13
<u>Baujahresklasse</u> vor 1949	sehr geringer Einfluss	0,5	12,5%	15%	0,08
<u>Objektart</u> MFH	geringer Einfluss	1,0	25,0%	20%	0,20
<b>Baumängel / Bauschäden insgesamt</b>	<b>geringer Einfluss</b>		<b>30,0%</b>	100%	1,20

Hiernach wird der Wertabschlag wegen Baumängel / Bauschäden, getrennt nach Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum, wie folgt festgestellt:

	Gemeinschaftseigentum:		Sondereigentum:	
Investitionskostenrisiko am Wertermittlungsstichtag	€	9.000	€	1.500
zu berücksichtigender Kostenanteil	in %	30%	in %	30%
Wertabschlag wegen Baumängel / Bauschäden rd. :	€	2.700	€	450

**Baulicher Zustand**

**Unterdurchschnittlich**, aufgrund des unterdurchschnittlichen Erhaltungszustands der baulichen Anlagen bei vorhandenen Baumängeln / Bauschäden.

**Objektkonzeption**

**Unterdurchschnittlich**, aufgrund der Grundrissituation mit beengtem Hauseingangsbereich und Hausflur, Wohnungsgrundrissen mit Durchgangszimmern, einem kleinflächigen Sanitärraum zu WE 3.1 und fehlender Barrierefreiheit.

**Ausstattungsqualität**

**Unterdurchschnittlich**, aufgrund der einfachen Ausstattung bei einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Wohnhauses.

**Drittverwendungsmöglichkeit**

**Normal**. Das Wohnhaus kann im Rahmen der aktuellen Nutzungskonzeption verwendet werden.

**2.3.9 Restnutzungsdauer**

Gem. § 4, Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer den Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Zunächst wird die Restnutzungsdauer als Differenz zwischen der für die zu bewertende Objektart am jeweiligen Wertermittlungsstichtag üblicherweise anzunehmender Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage festgestellt. Hierbei ist zu beachten, dass sich Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, nach vollständig abgeschlossener, fachgerechter Durchführung, verlängernd, und unterlassene Instandhaltung, Modernisierung oder andere Gegebenheiten verkürzend auf die Restnutzungsdauer eines Gebäudes auswirken können.

Im Weiteren ist die wirtschaftliche Verwendbarkeit der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der regionalen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse angemessen zu würdigen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Bemessung der spezifischen Restnutzungsdauer baulicher Anlagen in der Wertermittlung letztlich nach sachverständiger Einschätzung.

**Ableitung des Modernisierungsgrades**

Um den jeweiligen Einfluss einzelner Modernisierungsmaßnahmen auf die Restnutzungsdauer nachvollziehbar einordnen zu können, wird das hierzu veröffentlichte Modell der AGVGA-NRW<sup>3</sup> herangezogen. Art, Umfang und Zeitpunkt der Durchführung einer Modernisierung prägen den sogenannten Modernisierungsgrad eines Gebäudes.

**Schätzung der Restnutzungsdauer**

Den veröffentlichten Modellen der AGVGA NRW folgend, wird in Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad auf die modifizierte Restnutzungsdauer geschlossen.

Demnach wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, gem. Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW, unter Berücksichtigung der am Wertermittlungsstichtag geltenden Modellparameter sowie des Erhaltungszustands und der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, wie folgt bestimmt:

- |   |  |
|---|--|
| • Ursprungsbaujahr (Jahr der Ingebrauchnahme)           | um 1905  |
| • Gesamtnutzungsdauer                                   | 80 Jahre   |
| • Tatsächliches Alter zum Stichtag                      | 117 Jahre  |
| • Modernisierungsgrad gem. Sachwertmodell der AGVGA NRW | 4 Punkte: „Kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ |
| • Restnutzungsdauer (modifiziert) zum Stichtage         | 20 Jahre   |
| • (fiktives) Baujahr zum Stichtag                       | 1962   |

<sup>3</sup> Modelle der AGVGA NRW (Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, Stand: 11.07.2017, Anlage 4, bzw. Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Stand: Juni 2016, Anlage 2)

### 2.3.10 Zubehör

Im Rahmen des Ortstermins waren augenscheinlich keine Zubehörstücke vorhanden.

## 2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

### 2.4.1 Mietverhältnisse

Nach den vorliegenden Unterlagen bestehen zum Stichtag folgende Formular-Wohnungsmietverträge:

---

#### Analyse der Mietverhältnisse (Wohnen)

---

Mieteinheit	WE 3.1	WE 3.2
Lage im Haus	2.OG, rechts	2.OG, links
Größe der Mieteinheit in m <sup>2</sup> Wfl. gem. Mietvertrag / Mietaufstellung	ca. 69 m <sup>2</sup>	ca. 75 m <sup>2</sup>
tatsächl. W/Nfl. gem. vorliegender / plausibiler Flächenermittlung	<b>68 m<sup>2</sup></b>	<b>75 m<sup>2</sup></b>
Vertragsform	Formular-Mietvertrag für Wohnraum "Immoverkauf24"	Formular-Mietvertrag, "wohnungsboerse.net" (Stand: 8/2021)
Mietvertrag vom	01.03.2021	07.09.2021
Nachtrag vom	nicht gegeben	nicht gegeben
Mieter	siehe Annex	siehe Annex
Mietzweck	Wohnen	Wohnen
Beginn der Mietzeit	01.03.2021	07.09.2021
Laufzeit des Mietvertrages	unbefristet	unbefristet
Kündigungsfrist	gem. BGB	gem. BGB
vereinbarte Grundmiete / Monat*	430,00 €	630,00 €
Mietanpassung	vermutlich keine	vermutlich keine
aktuelle Grundmiete / Monat	430,00 €	630,00 €
aktuelle Grundmiete / m <sup>2</sup> Wfl. Monat	<b>6,32 €</b>	<b>8,40 €</b>
aktuelle Nebenkosten / m <sup>2</sup> Wfl. Monat	200,00 €	50,00 €
aktuelle Nebenkosten / Monat	2,94 €	0,67 €
Kautions	augenscheinlich nicht vereinbart	augenscheinlich nicht vereinbart
Besondere Vereinbarungen	Keine	Keine

### 2.4.2 Leerstand

Im Rahmen des Ortstermins wurde augenscheinlich festgestellt, dass wertrelevanter Leerstand nicht besteht.

### 2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung

Es besteht eine WEG-Verwaltung. Name und Anschrift werden dem Amtsgericht im Annex angegeben. Es liegt ausschließlich der Wirtschaftsplan 2022 vor. Auskünfte zur Situation der WEG sowie Kopien aktueller Protokolle zu WEG-Versammlungen wurden auch auf wiederholte Anfrage des Unterzeichners nicht erteilt. Demnach stellt sich die Situation der WEG, unter besonderer Berücksichtigung der zu bewertenden Sondereigentumseinheit, nach Einschätzung des Unterzeichners wie folgt:

- **Bewirtschaftungskosten** Der auf die zu bewertende Sondereigentumseinheit entfallende Anteil der umlagefähigen und nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten beträgt rd. 7.993,69 € / Jahr (entspricht rd. 4,66 € / m<sup>2</sup> W/Nfl. / Monat).
- **Erhaltungsrücklage** Der auf die zu bewertende Sondereigentumseinheit entfallende Anteil der Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt **0,00 € / Jahr**. Eine Erhaltungsrücklage wird somit nicht gebildet.
- **Forderungen der WEG** Ob offene Forderungen der WEG gegenüber einzelnen Sondereigentümern oder Dritten bestehen, ist nicht bekannt.
- **Erträge der WEG** Es ist nicht zu erkennen, dass die WEG Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum erzielt.
- **Forderungen Dritter an die WEG** Ob offene Forderungen gegenüber der WEG geltend gemacht werden bzw. absehbar geltend gemacht werden könnten ist nicht bekannt.
- **Sonderumlage** Ob eine Sonderumlage beschlossen wurde, absehbar beschlossen werden könnte oder gar fällig gestellt wurde, ist nicht bekannt. Da gem. Wirtschaftsplan keine Erhaltungsrücklage gebildet wird, ist in Ermangelung anderer Auskünfte davon auszugehen, dass keine Erhaltungsrücklage vorhanden ist. Mit Blick auf die am Gemeinschaftseigentum bestehenden Baumängel / Bauschäden ist das Risiko des Beschlusses einer Sonderumlage in absehbarer Zeit gegeben.
- **Rechtsstreitigkeiten** Rechtsstreitigkeiten sind nicht bekannt, können aber nicht ausgeschlossen werden.
- **Beurteilung der wirtschaftlichen Situation** der Die wirtschaftliche Situation der WEG wird aufgrund nicht erteilter Auskünfte zumindest durch das Risiko von Sonderumlagebeschlüssen zur Belegung vorhandener Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum belastet und ist nicht geordnet. Die hiermit einhergehenden Unsicherheiten werden mit einem pauschal geschätzten Wertabschlag in Höhe von 10% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertrelevant berücksichtigt.

### 2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge

Die am Wertermittlungsstichtag tatsächlich erzielten Grundmieten können, soweit bekannt, den Mietvertragsdaten unter Abschnitt 2.4.1 entnommen werden.

#### Wertung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer vertraglich geregelten Vermietungssituation bei marktüblich erzielbaren Erträgen, objekttypischen Nebenkosten, Mietanpassungs- sowie Kündigungsmöglichkeiten gem. den gesetzlichen Bestimmungen (§535 ff BGB).

## 2.5 Künftige Änderungen

Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind nach § 11 ImmoWertV zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Der Grundstückszustand umfasst die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Bewertungsobjekts gem. § 2 (3) ImmoWertV.

### 2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung

Im NRW.Bank Regionalprofil Ruhrgebiet 2021<sup>4</sup> wird u.a. festgestellt, dass die Metropolregion Ruhr insgesamt 11 Städte und 4 Kreise mit über 5 Mio. Einwohnern umfasst. Bei einer Bevölkerungsdichte von 1.152 Einwohnern / km<sup>2</sup> ist der Ballungsraum überdurchschnittlich verdichtet.

Das durchschnittliche Alter der Einwohner liegt bei 44,7 Jahren (NRW: 44,2 Jahre) wobei die Altersgruppe der 60 bis 75 jährigen überdurchschnittlich stark vertreten sind.

Der Anteil ausländischer Staatsangehöriger an der Bevölkerung verhält sich mit rd. 17% überdurchschnittlich hoch zum NRW-Landesdurchschnitt (rd. 15%).

Die Verteilung der Haushaltsgrößen im Ruhrgebiet ist ähnlich wie in NRW gesamt. Rund 42% sind 1-Personen-Haushalte, gefolgt von 33,5% 2-Personen-Haushalte und jeweils rd. 12% 3-Personen- sowie 4-Personen-Haushalten.

Im Zeitraum 1963 bis 2020 entwickelte sich die Bevölkerungszahl im Ruhrgebiet rückläufig, wohingegen landesweit ein Bevölkerungswachstum festzustellen ist. Insbesondere einige Ruhrgebietsstädte haben einen dramatischen Bevölkerungsschwund zu verzeichnen. Hintergrund sind der mit dem Ende der Montanindustrie einhergehende Arbeitsplatzabbau / Strukturwandel, die geringere Geburtenzahl sowie einem feststellbare Einwohnerschwind.

In allen Ruhrgebietsstädten ist der natürliche Bevölkerungssaldo negativ, da die Anzahl der Sterbefälle durch die Geburten nicht kompensiert werden kann. Ein besonders starker Bevölkerungsrückgang konnte im Jahr 2020 in Recklinghausen und Wesel festgestellt werden.

Die Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2018 bis 2040 weist für das Ruhrgebiet einen kontinuierlichen Rückgang um rd. 2,2% aus (NRW: +0,9%). Während die Prognose für die Oberzentren Dortmund und Essen mit einem Bevölkerungszuwachs von 4,4% bzw. 5,1% positiv ausfällt, wird für die nördlichen Mittelzentren, Bottrop (-6,7%), Kreis Recklinghausen (-5,5%) und Kreis Wesel (-5,4%) ein Bevölkerungsrückgang geschätzt.

Das Bertelsmann Internetportal „Wegweiser Kommune“ weist für die Stadt Gelsenkirchen, auf Basis der vom statistischen Landesamt ausgewiesenen Daten (Stand: 2020), einen Bevölkerungsstand von 259.105 aus. Die Bevölkerungsentwicklung beträgt zwischen 2012 und 2030 rd. -5,3%. Der Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung wächst im gleichen Zeitraum von 20,7% auf 25,6%.

Die Bevölkerungsentwicklung geht mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung einher. Darüber hinaus sind insbesondere auch strukturelle wirtschaftliche und kulturelle Veränderungen zu erwarten. Hiernach ergeben sich voraussichtlich auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Der Immobilienbestand wird sich hinsichtlich Konzeption und Ausstattung, insbesondere mit Blick auf die energetische Situation, den verändernden Nutzeransprüchen stellen müssen.

Immobilien, die zukünftigen Nutzeransprüchen nicht hinreichend entsprechen, werde langfristig eine geringere Wertentwicklung verzeichnen. Die demographische Entwicklung ist in den Wertparametern bereits angemessen berücksichtigt.

### 2.5.2 Weitere künftige Änderungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

<sup>4</sup> [www.nrwbank.de/regionale-wirtschaftsprofile](http://www.nrwbank.de/regionale-wirtschaftsprofile); Online-Zugriff am 01.03.2022

## 2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

### 2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Gelsenkirchen wird im Wesentlichen durch mittelständische Unternehmen, insbesondere der Chemie-, Metall-, Einzelhandels-, Logistik- und Dienstleistungsbranchen, sowie Einrichtungen und Unternehmen des Gesundheits- und Freizeitsektors geprägt. Darüber hinaus finden sich neben Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen sowie Fachhochschulen verschiedene Bundes- und Landesbehörden im Stadtgebiet.

Nach dem von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Pendleratlas<sup>5</sup> (Datenstand Juni 2021) stellt sich die Beschäftigungssituation in Bezug auf das Gebiet der Stadt Gelsenkirchen wie folgt dar:

• Im Gebiet wohnende sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	86.906
• Auspendler zur Arbeit außerhalb des Gebietes	50.535
• Einpendler zur Arbeit in das Gebiet	46.116
• Pendlersaldo	- 4.419
• Arbeitsplätze sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Gebiet	82.487
• Hiervon sind Einpendler in das Gebiet	55,9%

Die Arbeitslosenquote stellt sich gem. Arbeitsagentur<sup>5</sup> im Mai 2022 wie folgt dar:

• Gelsenkirchen:	11,4%
• Nordrhein-Westfalen:	6,5%
• Deutschland:	4,9%

---

<sup>5</sup> <https://statistik.arbeitsagentur.de>; Online-Zugriff am 30.03.2022

## 2.6.2 Immobilienmarkt

Dem stichtagsaktuellen Grundstücksmarktberichten des örtlichen Gutachterausschusses sind u.a. folgende Daten zur Entwicklung des Immobilienmarktes zu entnehmen:

### Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt

Grundlage: Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses in der Stadt Gelsenkirchen

Gesamtumsatz aller Grundstücke in Gelsenkirchen	Einheit	Jahr 2020	Jahr 2021	Entwicklung	
				je Einheit	in%
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	2.548	2.428	-120	-4,7%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	529	629	100	18,9%
<i>Geldumsatz / Einheit</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,21</i>	<i>0,26</i>	<i>0,05</i>	<i>24,8%</i>
Flächenumsatz	ha / p.a.	278	156	-122	-43,9%

Gesamtumsatz bebaute Grundstücke in Gelsenkirchen	Einheit	Jahr 2020	Jahr 2021	Entwicklung	
				je Einheit	in%
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	1.049	951	-98	-9,3%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	368,74	451,02	82	22,3%
<i>Geldumsatz / Einheit</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,35</i>	<i>0,47</i>	<i>0,12</i>	<i>34,9%</i>
Flächenumsatz	ha / p.a.	75,94	117,45	42	54,7%

Gesamtumsatz Wohnungseigentum Weiterverkäufe in Gelsenkirchen	Einheit	Jahr 2020	Jahr 2021	Entwicklung	
				je Einheit	in%
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	989	930	-59	-6,0%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	71,59	83,40	12	16,5%
<i>Geldumsatz / Einheit</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,07</i>	<i>0,09</i>	<i>0,02</i>	<i>23,9%</i>

Die Gegenüberstellung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes macht die jeweilige Entwicklung der einzelnen Teilmärkte am lokalen Immobilienmarkt deutlich.

Setzt man beide Kriterien in Bezug, ergibt sich der durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall (Einheit). Auch hierzu wird die jeweilige Entwicklung sowohl in Bezug auf die Einheit als auch prozentual dargestellt.

Demnach wird deutlich, dass in Bezug auf alle Grundstückstransaktionen im Stadtgebiet der Geldumsatz angestiegen ist, bei gleichzeitigem Rückgang der Anzahl der Kauffälle. Dennoch ist im Mittel eine positive Entwicklung des Geldumsatzes je Kauffall festzustellen, was eine Preissteigerung am Immobilienmarkt vermuten lässt.

Am Teilmarkt aller bebauten Grundstücke ist eine entsprechende Entwicklung zu beobachten, wobei hier im Mittel ein deutlich stärkerer Geldumsatz je Einheit ausgewiesen wird.

Auch am Teilmarkt des Wohnungseigentums geht ein Rückgang der Kauffallzahlen mit einer Steigerung des Geldumsatzes einher, was auch an diesem Teilmarkt mit einer durchschnittlichen Steigerung des Geldumsatzes je Einheit verbunden ist.

Beim örtlichen Immobilienmarkt handelt es sich offensichtlich um einen Verkäufermarkt, auf dem ein geringes Immobilienangebot auf eine erhöhte Nachfrage stößt. Um in diesem Marktumfeld ein bestimmtes Objekt zu erwerben, sind einzelne Kaufinteressenten gegebenenfalls bereit auch überdurchschnittlich hohe Kaufpreise zu akzeptieren.

Im laufenden Jahr 2022 ist zu beobachten, dass sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das ansteigende der Zinsen und die Risiken im Zusammenhang mit erheblich steigenden Bewirtschaftungskosten sowie die allgemeine inflationäre Entwicklung auf den Immobilienmarkt ausstrahlt. So kann für einzelne Teilmärkte am lokalen Immobilienmarkt festgestellt werden, dass das Kaufinteresse sinkt und in der Folge auch die Anzahl der Kaufabschlüsse. Für die nahe Zukunft ist somit tendenziell eine Stagnation bzw. ein Sinken der Kauffälle und auch der Kaufpreise am lokalen Immobilienmarkt zu erwarten.

### Gebietstypische Bodenwerte

Der Gutachterausschuss weist in seinem Grundstücksmarktbericht folgende gebietstypischen Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerbl. Rohertragsanteil bis zu 20%; GFZ ca. 1,2, Geschosse III – V) im Stadtgebiet Gelsenkirchen aus:

- Gute Lage: 310 €/m<sup>2</sup>
- Mittlere Lage: 215 €/m<sup>2</sup>
- Mäßige Lage: 180 €/m<sup>2</sup>

### Vergleichsdaten zur Objektart des Bewertungsobjekts

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2022, auf Basis von Kauffällen des Urkundenjahres 2020 - 2021, folgende Durchschnittspreise für Weiterverkauf von Eigentumswohnungen<sup>6</sup>:

	Urkundenjahrgang 2020		Urkundenjahrgang 2021	
• Baujahr bis 1945				
• Anzahl registrierter Kauffälle	59 Stk.		58 Stk.	
• Durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	74m <sup>2</sup>	+/- 26m <sup>2</sup>	76m <sup>2</sup>	+/- 32m <sup>2</sup>
• Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wfl.	971 €	+/- 575 €	1.117 €	+/- 549 €

### 2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer

Zur Orientierung bzw. ergänzenden Plausibilisierung des Ergebnisses der Wertermittlung werden nachstehend Mietpreisausweisungen bzw. Kaufpreisausweisungen sowie Einschätzungen der stichtagsaktuellen Lage am lokalen Immobilienmarkt professioneller Marktteilnehmer benannt.

#### Ergänzender Hinweis:

Bei den Ausweisungen professioneller Marktteilnehmer handelt es sich um Durchschnittswerte, ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale, insbesondere ohne Angabe zu Baualter, Ausstattung, Konzeption und Vermietungszustand. Insofern sind in der Regel angemessene Zu- bzw. Abschläge auf die vorgenannten Mietpreisdaten zu kalkulieren.

### Preisspiegel des IVD West e.V. Wohnimmobilien 2022.<sup>7</sup>

Für Gelsenkirchen werden folgende Kaufpreise (in €/m<sup>2</sup> Wfl.), bezogen auf Eigentumswohnungen (Bestand), bezugsfrei, ohne Garage benannt:

Daten erhoben im Jahr:	2021	2022
• Einfacher Wohnwert:	530 €/m <sup>2</sup>	580 €/m <sup>2</sup>
• Mittlerer Wohnwert:	1.050 €/m <sup>2</sup>	1.150 €/m <sup>2</sup>
• Guter Wohnwert:	2.100 €/m <sup>2</sup>	2.300 €/m <sup>2</sup>
• Sehr guter Wohnwert:	2.800 €/m <sup>2</sup>	3.000 €/m <sup>2</sup>
• Tendenz:	steigend	stagnierend

Für Gelsenkirchen werden folgende Monatsmieten (Bestand) je m<sup>2</sup> Wfl., bezogen auf Netto-Kaltmiete zu 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 70m<sup>2</sup> Wfl., zeitgemäße Ausstattung benannt:

Daten erhoben im Jahr:	2021	2022
• Einfacher Wohnwert:	5,00 €/m <sup>2</sup>	5,30 €/m <sup>2</sup>
• Mittlerer Wohnwert:	5,90 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>
• Guter Wohnwert:	6,50 €/m <sup>2</sup>	6,80 €/m <sup>2</sup>
• Sehr guter Wohnwert:	9,50 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>
• Tendenz	steigend	stagnierend

<sup>6</sup> GMB 2022 des GAA Gelsenkirchen, Tab. 49

<sup>7</sup> Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD West e.V. für NRW, Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2022

### Internetportal

Die nachstehenden Daten beziehen sich auf den Zeitraum April 2019 bis März 2022 und räumlich auf das Postleitzahlengebiet des Bewertungsobjekts:

#### Mietangebote:

• Wohnungen:	> 30 bis 60 m <sup>2</sup> Wfl.	> 60 bis 90 m <sup>2</sup> Wfl.
• Anzahl der Mietangebote:	320	231
• Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> Wfl:	5,90 €	5,50 €
• Streuungsintervall (90%):	4,83 € bis 7,25 €	4,30 € bis 6,81€

#### Kaufangebote:

• Wohnungen:	<= 70 m <sup>2</sup> Wfl.	> 70 bis 120 m <sup>2</sup> Wfl.
• Anzahl der Verkaufsangebote:	24	33
• Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wfl:	1.467 €	1.247 €
• Streuungsintervall (90%):	607 € bis 3.800 €	546 € bis 1.910 €

#### Immobiliennachfrage:

- Miete: Unterdurchschnittliche Mietnachfrage
- Kauf: Überdurchschnittliche Kaufnachfrage

Die Analyse berücksichtigt die Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag und stellt die Ergebnisse der einzelnen Postleitzahlengebiete ins Verhältnis zur Gesamtsumme aller Ergebnisse (BRD = 100).

#### Nachrichtlicher Hinweis:

Es ist berücksichtigen, dass es sich bei den vorgenannten Daten um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Preisen abweichen können. Nach sachverständiger Einschätzung liegen Angebotspreise in der Regel oberhalb der tatsächlich ausgehandelten Preise.

## 2.6.4 Marktüblich erzielbare Erträge

Gem. § 7 (1) ImmoWertV sind im Ertragswertverfahren grundsätzlich die marktüblich erzielbaren Erträge zur Ermittlung des jährlichen Rohertrages anzusetzen.

Die tatsächlich erzielten Erträge des Bewertungsobjekts sind anzuwenden, wenn diese bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung des Bewertungsobjekts marktüblich erzielt werden (§ 31 (1) ImmoWertV). Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Abschnitt 2.4 verwiesen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohnungen wird nach den Ausweisungen des Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2022) nachstehend abgeleitet. Die Wohnflächen entsprechen der anliegenden Wohnflächenermittlung.

Mietableitung gem. Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2022)

	WE 3.1	WE 3.2
Lage der Wohneinheit	2.OG re	2.OG li
Wohnfläche je Wohneinheit	68 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
Mietrichtwert Baujahresgruppe I bis 1948	(5,22 €/m <sup>2</sup> bis 5,98 €/m <sup>2</sup> )	5,60 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge:</b>		
- Gebäudezustand (einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Aufzug (nicht vorhanden)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Freisitz (Balkon / Loggia nicht vorhanden)	-0,22 €/m <sup>2</sup>	-0,22 €/m <sup>2</sup>
- Geschosslage (2.OG)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Tageslichtbad	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Bodenbeläge (überwiegend einfache Qualität)	-0,15 €/m <sup>2</sup>	-0,15 €/m <sup>2</sup>
- Barrierearme Dusche (nein)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung der Fenster (nicht in den letzten 20 Jahren)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung der Wärmedämmung (nicht in den letzten 20 Jahren)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung Bad/ Innenausbau (nicht in den letzten 10 Jahren)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung der Heizungsanlage (nicht in den letzten 10 Jahren)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
ortsübliche Vergleichsmiete (SOLL-Miete) in €/m <sup>2</sup> Wfl.	5,23 €/m <sup>2</sup>	5,23 €/m <sup>2</sup>
tatsächliche Miete (IST-Miete) in €/m <sup>2</sup> Wfl./WE	6,32 €/m <sup>2</sup>	8,40 €/m <sup>2</sup>
Mietdifferenzbetrag zur SOLL-Miete am Stichtag je m <sup>2</sup> Wfl. / Monat	1,09 €/m <sup>2</sup>	3,17 €/m <sup>2</sup>
Mietdifferenz zur SOLL-Miete in % bezogen auf die tatsächliche Miete	21%	61%
vertraglich und rechtlich erzielbare Miete in €/m <sup>2</sup> Wfl.	6,28 €/m <sup>2</sup>	5,23 €/m <sup>2</sup>
Mietdifferenzbetrag zur SOLL-Miete am Stichtag je m <sup>2</sup> Wfl. / Monat	1,05 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Mietdifferenz zur SOLL-Miete in % bezogen auf die tatsächliche Miete	20%	0%

Wertung:

Die am Wertermittlungsstichtag tatsächlich erzielten Mieterträge liegen um mehr als 20% oberhalb der aus dem stichtagsaktuellen Mietspiegel abgeleiteten ortsüblichen Vergleichsmiete.

Zu WE 3.1:

Soweit die vereinbarte Miete (IST-Miete) um 20% bis 50% über der ortsüblichen Vergleichsmiete (SOLL-Miete) liegt, kann dies zur Teilunwirksamkeit des Mietvertrags führen, sofern der Vermieter nicht nachweisen kann, dass er aus der Bewirtschaftung der Immobilie auf höhere Einnahmen angewiesen ist. Andernfalls ist anzunehmen, dass es sich um ein unangemessen hohes Entgelt im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz handelt.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist nicht zu erkennen, weshalb für die Bewirtschaftung der Wohnung-Nr. 3.1 eine Miete von mehr als 20% der ortsüblichen Vergleichsmiete angemessen und erforderlich ist. Aus diesem Grunde wird im Wertermittlungsverfahren, mit Blick auf die mutmaßliche Teilunwirksamkeit des Mietvertrages, ein Mietmehrertrag von 20% der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt. Unter der Schätzung, dass sich der vereinbarte Mietmehrertrag über einen Zeitraum von vier Jahren sukzessive an das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete anpasst, wird der Mietmehrertrag über einen mittleren Zeitraum von 2 Jahren mit einem Zinssatz von 0,5 Prozentpunkten über den Liegenschaftszinssatz kapitalisiert und in voller Höhe als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Mit dem erhöhten Liegenschaftszinssatz wird das Risiko einer vorzeitigen Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (z. B. bei Kündigung durch den Mieter) berücksichtigt.

Zu WE 3.2:

Da die vereinbarte Miete (IST-Miete) um mehr als 50% (Wuchergrenze) über der ortsüblichen Vergleichsmiete (SOLL-Miete) liegt, ist ein auffälliges Missverhältnis zwischen Miete und Leistung des Vermieters anzunehmen.

Nach den vorliegenden Recherchen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die stark überhöhte Miete der Wohnung-Nr. 3.2 unter Ausnutzung einer Zwangslage oder aus subjektiven Gründen, die in der Person des Mieters liegen, vereinbart wurde und somit der Straftatbestand des Wuchers vorliegt. Aus diesem Grunde wird im Wertermittlungsverfahren angenommen, dass der Mietvertrag insgesamt nichtig ist. Insofern erfolgt die Wertermittlung auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die mit der unsicheren Vermietungssituation einhergehenden Risiken werden mit einem Wertabschlag in Höhe von 20% des Jahresmietertrags zu WE 3.2 geschätzt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

## 2.7 Wirtschaftliche Einheit

### 2.7.1 Allgemeine Angaben / Begriffsbestimmung

Die Beurteilung der wirtschaftlichen Einheit richtet sich im Wesentlichen nach den Festsetzungen gem. § 2 BewG. Demnach ist für die Festlegung einer wirtschaftlichen Einheit entscheidend, was nach den Anschauungen des Verkehrs als solche anzusehen ist. Hierbei ist die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen.

Nur Grundstücke, die im selben Eigentum stehen, können zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden.

Zur wirtschaftlichen Einheit eines Grundstücks gehören der Grund und Boden, die baulichen Anlagen, sonstige Bestandteile und das Zubehör, allerdings ohne Maschinen und Betriebseinrichtungen. Neben den bebauten Grundstücksflächen sind hierbei auch die mit dem Gebäude in Zusammenhang stehenden unbebauten Grundstücksflächen, wie Hof- und Gartenflächen, zu berücksichtigen.

Besteht eine wirtschaftliche Einheit aus verschiedenen, selbständig nutzbaren Gebäuden oder Gebäudeteilen, die sich hinsichtlich ihrer Bauart, Nutzung oder dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Ingebrauchnahme unterscheiden, ist jeder Gebäudeteil für sich zu bewerten.

Besteht eine wirtschaftliche Einheit aus verschiedenen Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht selbständig nutzbar sind, ist eine einheitliche Alterswertminderung zu berücksichtigen.

Im Falle einer Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum bzw. Teileigentum, bildet jedes Sondereigentum zusammen mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum, mit dem es verbunden ist, eine eigene wirtschaftliche Einheit. Zubehörräume (Kellerräume, Abstellräume u.ä.), die gemeinsam mit dem Miteigentumsanteil genutzt werden, gehören dessen wirtschaftlicher Einheit an. Dies gilt auch für Garagen und Abstellplätze, die dem Sondereigentum angehören bzw. durch Begründung eines Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum diesem dauerhaft zugeordnet sind. Hierbei ist es nicht relevant, ob sich die Garagen / Abstellplätze auf einem Grundstück mit der Eigentumswohnanlage oder hiervon räumlich getrennt auf einem Grundstück in der näheren Umgebung befinden.

Anteile an gemeinschaftlichen Hofflächen (u.a. Garagen-/ Stellplatzhof) sind in die wirtschaftliche Einheit einzubeziehen, wenn sie zusammen mit einem Garagen-/Abstellplatz genutzt werden.

### 2.7.2 Beurteilung der wirtschaftlichen Einheit des Bewertungsobjekts

Die beiden abgeschlossenen Wohnungen gehören der Sondereigentumseinheit-Nr. 3 an, stehen also im selben Eigentum und bilden insofern eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 2 BewG.

### 3. ERMITTLUNG des VERKEHRSWERTES

#### 3.1 Grundlagen

##### 3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

*„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

#### 3.2 Wertermittlungsverfahren

##### 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken sowie Gewerbeobjekten zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

### 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks sind erst anschließend zu würdigen (§6 (2) ImmoWertV).

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die registrierten Kaufpreise bzw. über Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

### 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ableitung des Verkehrswerts wird im vorliegenden Bewertungsfall das Ertragswertverfahren angewendet.

Das Ertragswertverfahren bietet sich an, wenn Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung ihrer Vermietbarkeit und der hiermit einhergehenden Renditeerwartung beurteilt und gehandelt werden.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten sowie den für die Objektart typischen Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Zu Plausibilisierungszwecken werden in diesem Gutachten die Ergebnisse der Wertermittlung den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten durchschnittlichen Marktdaten hinreichend vergleichbarer Immobilien gegenübergestellt (indirekter Vergleich).

### 3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z.B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten (z.B. reine Verkehrsflächen) vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

#### Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine Kauffälle für vergleichbare Grundstücke in baureifem Zustand bekannt.

#### Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück innerhalb einer bestimmten Bodenrichtwertzone, welches mit den wesentlichen Grundstücksmerkmalen, die in der entsprechenden Bodenrichtwertzone vorherrschen, hinreichend übereinstimmt.

#### 3.3.1 Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

---

Bodenrichtwert gem. Online-Auskunft [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

---

Auskunft vom	22.08.2022
Stand der Erfassung	01.01.2022
Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Rotthausen
Bodenrichtwertnummer	2704200
BRW	200 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungs-, kostenerstattungs- und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0
Referenzgrundstück	Lothringer Straße 34

### 3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Der objektspezifische Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Sofern das Bewertungsgrundstück hinsichtlich seiner individuellen Merkmale von denen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht, werden diese durch angemessene Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

#### Bodenwert der marktüblichen Grundstücksgröße

Wertrelevante Anpassungserfordernisse ergeben sich in Bezug auf das mit dem Wohnhaus bebaute Grundstück aufgrund der abweichenden Geschossflächenzahl (siehe Abschnitt 5.1.2). Die Anpassung der Geschossflächenzahl erfolgt über den GFZ-Umrechnungskoeffizienten. Da die tatsächliche Geschossflächenzahl des auf dem Bewertungsgrundstück errichteten Gebäudes von der mit dem Bodenrichtwert verbundenen Geschossflächenzahl abweicht, ist ein Anpassungserfordernis gegeben (§ 19 ImmoWertV). GFZ-Umrechnungskoeffizienten können den örtlichen Fachinformationen zum Bodenrichtwert und ggf. dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden.

#### Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

##### Marktübliche Fläche

Bodenrichtwert vor Anpassung			€/m <sup>2</sup>	200
GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK)	GFZ	UK		
A: Bewertungsgrundstück	2,94	1,82		
B: Richtwertgrundstück	1,00	1,00		
		1,82		
Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B)		1,00		1,82
objektspezifischer Bodenwertansatz der marktüblichen Grundstücksgröße			€/m <sup>2</sup>	363

### 3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird wie folgt ermittelt:

#### Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Fläche	Flur / Flurstücke	Größe in m <sup>2</sup>	BW-Ansatz in €/m <sup>2</sup>	Bodenwert in €
marktübliche Grundstücksgröße	20 / 112	255	363	92.565
zusätzliche Fläche	/			0
Bodenwert des Gesamtgrundstücks			€	92.565

Auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil entfallen:

#### Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts

Sondereigentum	Miteigentumsanteil	BW Gesamt- grundstück in €	BW-Anteil in €
Sondereigentum-Nr. 3	2.560,96 / 10.000	92.565	23.706

### 3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist im allgemeinen Ertragswertverfahren zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die dem Bewertungsobjekt zugeordneten Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Bewertungsobjekt zu erzielendem Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des mit dem Bewertungsobjekt verbundenen rentierlichen Bodens (= für die angesetzten Erträge erforderliche Fläche) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Bewertungsobjekt entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Berechnung des Barwerts aller künftigen Erträge) der Ertragswert, der dem Bewertungsobjekt zuzuordnenden baulichen Anlagen ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

#### Die Wertansätze im Einzelnen:

#### 3.4.1 Jahresrohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Dies erfordert, dass neben der tatsächlich erzielten Miete (siehe Abschnitt 2.4.4) auch die marktüblich erzielbare Miete (siehe Abschnitt 2.6.4) festgestellt wird. Die tatsächlich erzielte Miete wird angesetzt, wenn sie der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.

Die Mietansätze erfolgen in Höhe der marktüblich erzielbaren Miete der einzelnen Wohneinheiten des Bewertungsobjekts. Ergänzend wird auf die entsprechenden Ausführungen zur vertraglich und rechtlich erzielbaren Miete unter Abschnitt 2.6.4 verwiesen.

#### 3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Bewirtschaftungskosten sachverständig und modellkonform, entsprechend den Ausweisungen des räumlich zuständigen Gutachterausschusses, in Ansatz gebracht.

### 3.4.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Hinsichtlich des Ansatzes der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.3.9 verwiesen.

### 3.4.4 Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz, der zur Ermittlung des Reinertrags am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Abwägung der allgemeinen Wertverhältnisse am zu Grunde zu legenden Grundstücksmarkt und wertbeeinflussender Abweichungen der Grundstücksmerkmale (§ 33 ImmoWertV).

Zur Objektart des Bewertungsobjekts (vermietetes Wohnungseigentum) weist der örtliche Gutachterausschuss im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht folgenden Liegenschaftszinssatz neben den Durchschnittswerten wertbestimmender Parameter aus. In der unteren Zeile werden diesen Durchschnittswerten die entsprechenden Daten des Bewertungsobjekts gegenübergestellt.

	Lage-qualität	RND in Jahren	W/Nfl. in m <sup>2</sup>	Miete in €/m <sup>2</sup>	Rohertragsfaktor	BWK	LZ
Durchschnittswerte	mittel	32	65	5,41 €	15,45	29,75%	3,30%
Standardabweichung		14	19	0,63 €	5,13	4,69%	1,63%
Bewertungsobjekt	mittel - einfach	20	68 - 75	5,23 - 6,28 €			

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt innerhalb seiner ausgewiesenen Standardabweichung unter gewogener Berücksichtigung der relevanten Lagekriterien, der Objektkriterien und der Situation am lokalen Immobilienmarkt.

Auf jede der drei Kategorie-Gruppen entfällt ein Wägungsanteil von 1/3. Der jeweilige Wägungsanteil der Einzelkriterien ist der Spalte „Wägung“ zu entnehmen. Die Spalte „Wertung“ weist aus, mit welcher Wertungsnote die Ausprägung jedes Einzelkriteriums in Bezug auf die tatsächliche Situation des Bewertungsobjekts durch den Sachverständigen geschätzt wird. Die möglichen Wertungsnoten sind 0 - 1 - 2, entsprechend der Ausweisung in der untersten Zeile der Spalten zur „Ausprägung“. Auch Zwischenwertungen 0,5 - 1,5 sind möglich.

Kategorie	Ausprägung			Wägung	Wertung	LZ-Anteil
<u>Lagekriterien</u>						
- Lagequalität	gut	mittel	mäßig	0,1905	1,5	0,85%
- Nutzbarkeit	gut	mittel	schlecht	0,1429	1	0,42%
<u>Objektkriterien</u>						
- RND	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw	0,0476	0,5	0,07%
- Wohnfläche	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw.	0,0476	1,5	0,21%
- Anzahl Nutzungseinheiten	weniger	durchschnittlich	mehr	0,0476	1	0,14%
- Grundmiete	< Mieterträge	marktüblich	> Mieterträge	0,0476	1	0,14%
- Baukonzeption	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,21%
- Ausstattungsqualität	gut	durchschnittlich	einfach	0,0476	1,5	0,21%
- Energet. Situation	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,21%
<u>Marktsituation</u>						
- Vermietbarkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1	0,33%
- Verkäuflichkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1,5	0,49%
- Vorrangiges Investitionsmerkmal	Eigennutzung	Beides	Fremdnutzung	0,0556	1,5	0,25%
- Drittverwendbarkeit	gut	normal	schlecht	0,0556	1	0,16%
Wertungsnote	0	1	2	1,0000		3,71%
Auf das Bewertungsobjekt bezogener, gewogen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz:						3,71%

### 3.4.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)				
(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)				
Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)				
Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	Monatsmiete	Monatsmiete €
1	WE 3.1	68	5,23 €/m <sup>2</sup>	356
1	WE 3.2	75	5,23 €/m <sup>2</sup>	392
2		143		748
jährlicher Rohertrag			€	8.976
<u>Bewirtschaftungskosten</u>				
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	373	746
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m <sup>2</sup> pro Jahr	12,20	1.745
Betriebskosten	Wohnen	€/m <sup>2</sup> pro Jahr	0,00	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	180
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	2.670
BWK in % des Jahresrohertrages			29,7	
jährlicher Reinertrag			€	6.306
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	3,71	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-879
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	5.426
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	20,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	3,71	
Kapitalisierungsfaktor				13,9461
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	75.677

### 3.4.6 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert entspricht der Summe aus dem Bodenwert der marktüblichen Grundstücksgröße und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

### 3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wurden unter anderem marktübliche Mieten und ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz verwendet.

Es ist zu prüfen, ob sich die Lage am maßgeblichen Immobilienmarkt in dem Zeitraum der Datenermittlung bzw. Veröffentlichung der Datengrundlagen im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht und dem Wertermittlungsstichtag wertrelevant verändert hat. Auf die Ausführungen zum Immobilienmarkt unter Abschnitt 2.6.2 wird ergänzend verwiesen. Der Entwicklung am Immobilienmarkt wird durch Schätzung einer angemessenen Marktanpassung Rechnung getragen.

### 3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein für das Baujahr typischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im Bewertungsfall sind folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertrelevant zu berücksichtigen:

- Wertabschlag wegen Baumängel / Bauschäden
- Wertabschlag wegen Risiken aus Straßenbaubeiträgen gem. §8 KAG
- Wertabschlag wegen der Risiken aufgrund der wirtschaftlichen Situation der WEG
- Wertabschlag wegen der Risiken aufgrund von Mietwucher zu WE 3.2
- Wertzuschlag wegen des Mietmehrertrags im Zusammenhang mit WE 3.1

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Abschlag wegen Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	€	-2.700
Abschlag wegen Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	€	-450
Abschlag wegen Risiken aus Straßenbaubeiträgen gem. §8 KAG	€	-500
Abschläge wegen wirtschaftlicher Situation der WEG	€	-7.568
Abschlag wegen Risiken aufgrund Mietwucher	€	-941
Bodenwert zusätzliche Fläche	€	0
<u>Berücksichtigung von Overrent- und Underrentphasen</u>		
jährlicher Betrag für Overrent- oder Underrent	€	857
Laufzeit der OR-/UR-Phase	2 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	4,21 %	
Kapitalisierungsfaktor		1,8804
Barwert des Overrent oder Underrent(-)	€	1.612
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-10.547

### 3.4.9 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. Der Ertragswert errechnet sich somit abschließend wie folgt:

---

Ertragswert - Allgemeines Verfahren		
Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße)	€	23.706
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	75.677
vorläufiger Ertragswert	€	99.383
Marktanpassungsfaktor	1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	99.383
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-10.547
Ertragswert	€	88.836

---

## 4. VERKEHRSWERT

### 4.1 Ergebniszusammenstellung

Einzelergebnisse	Bewertungsobjekt
Bodenwertanteil (marktübliche Grundstücksgröße)	23.706 €
Rohertrag im Jahr	8.976 €
Reinertrag im Jahr	6.306 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.547 €
-davon Bodenwert (zusätzliche Flächen)	0 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	99.383 €
Ertragswert	88.836 €

### 4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung

Datenvergleich	Bewertungsobjekt	GMB 2022 zu vermieteten ETW
Wohnfläche (Wfl.) in m <sup>2</sup>	143	65; +/- 19
Restnutzungsdauer in Jahren	20	32; +/- 14
Miete in €/m <sup>2</sup> Wfl.	5,23 €	5,41; +/- 0,63
Bewirtschaftungskosten p.a. in %	29,75	29,75; +/- 4,69
Bereinigter durchschnittlicher Kaufpreis* je m <sup>2</sup> Wfl.		1024 €; +/- 443 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert* je m <sup>2</sup> Wfl.	695 €	
Rohertragsfaktor * (Marktangepasster vorl. EW / Rohertrag)	11,1	15,45; +/- 5,13

\* ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezif. Grundstücksmerkmalen und Grunderwerbsnebenkosten

Grundlage für den Vergleich mit den im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten objektarttypischen Marktdaten ist der marktangepasste vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts.

Die Werte des Bewertungsobjekts verhalten sich unter Berücksichtigung der überdurchschnittlichen Wohnfläche, einer unterdurchschnittlichen Restnutzungsdauer, eines leicht unterdurchschnittlichen Mietertrags, im Ergebnis angemessen unterdurchschnittlich zum bereinigten Kaufpreis.

Mit Blick auf den unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand bei unterdurchschnittlicher Konzeption und einfacher Ausstattung sowie einer mutmaßlich nicht geordneten wirtschaftlichen Situation der Wohnungseigentümergeinschaft ist das Verfahrensergebnis plausibel. Dies weist ergänzend auch der Rohertragsfaktor aus.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Daten professioneller Marktteilnehmer die Miet- und Kaufpreisdaten zu dem Bewertungsobjekt grundsätzlich bestätigen.

### 4.3 Komprimierte Wertung

Zusammenfassend werden die wesentlichen Qualitäten des Bewertungsobjekts, unter Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zum Wertermittlungsstichtag wie folgt gewertet:

- **Lagequalität:** **Leicht unterdurchschnittlich**, aufgrund der mittleren bis einfachen Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
- **Objektqualität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreie Nutzbarkeit und einer unterdurchschnittlichen Ausstattung, mit wertrelevant wirksamen Baumängel und Bauschäden, bei einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Wohnhauses.
- **Vermietbarkeit:** **Durchschnittlich**, aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
- **Verkäuflichkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer durchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

#### 4.4 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des einzelnen Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. (§ 6 (1) ImmoWertV).

Der Bodenwert wird im indirekten Vergleichswertverfahren durch Nutzung des für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwertes ermittelt.

Die Marktlage ist beim Ertragswertverfahren insbesondere durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Recherchen, allerdings ohne Berücksichtigung etwaiger in Abt. II des Grundbuchs eingetragener Rechte und Lasten -insofern unbelastet-, zum Wertermittlungsstichtag wie folgt festgestellt:

<b>Verkehrswert</b>	<b>-unbelastet-</b>	<b>89.000 €</b>
zum Stichtag 24.05.2022	gerundet	

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

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Bottrop, den 25.08.2022

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

## 5. ANLAGEN

### 5.1 Baudatenberechnung

Die Baudaten wurden auf Basis vorliegender Bauunterlagen durch den Sachverständigen neu ermittelt. Die Flächenangaben wurden anhand der weiteren Unterlagen plausibilisiert und für in Ordnung befunden.

Die ausgewiesenen Baudaten und Wohn-/Nutzflächen sind nur im Zusammenhang mit dieser Wertermittlung zu verwenden und für eine Nutzung in anderem Zusammenhang nicht geeignet. Für jede Verwendung außerhalb dieses Gutachtens übernimmt der Sachverständige keine Haftung.

#### 5.1.1 Baudaten

Die nachstehenden Baudaten beziehen sich auf die baulichen Anlagen insgesamt.

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m <sup>2</sup>	Z	Bebaute Fläche in m <sup>2</sup>	Z	Geschoss- fläche in m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus							
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	8,94	14,90	133,21	1	133,21	3,75	499,52
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	2,18	- 1,09	- 2,38	1	- 2,38	3,75	- 8,91
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	3,19	8,67	27,66	1	27,66	3,75	103,71
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	4,15	10,03	41,62	1	41,62	3,75	156,09
Summe Mehrfamilienhaus					200,11		750,42

#### 5.1.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ermittelt sich aus der Geschossfläche und der Grundstücksfläche wie folgt:

Ermittlung der Geschossflächenzahl	
Geschossfläche	750,42
: Grundstücksfl.	255,00
tatsächl. GFZ	2,94

### 5.1.3 Wohn-/Nutzfläche

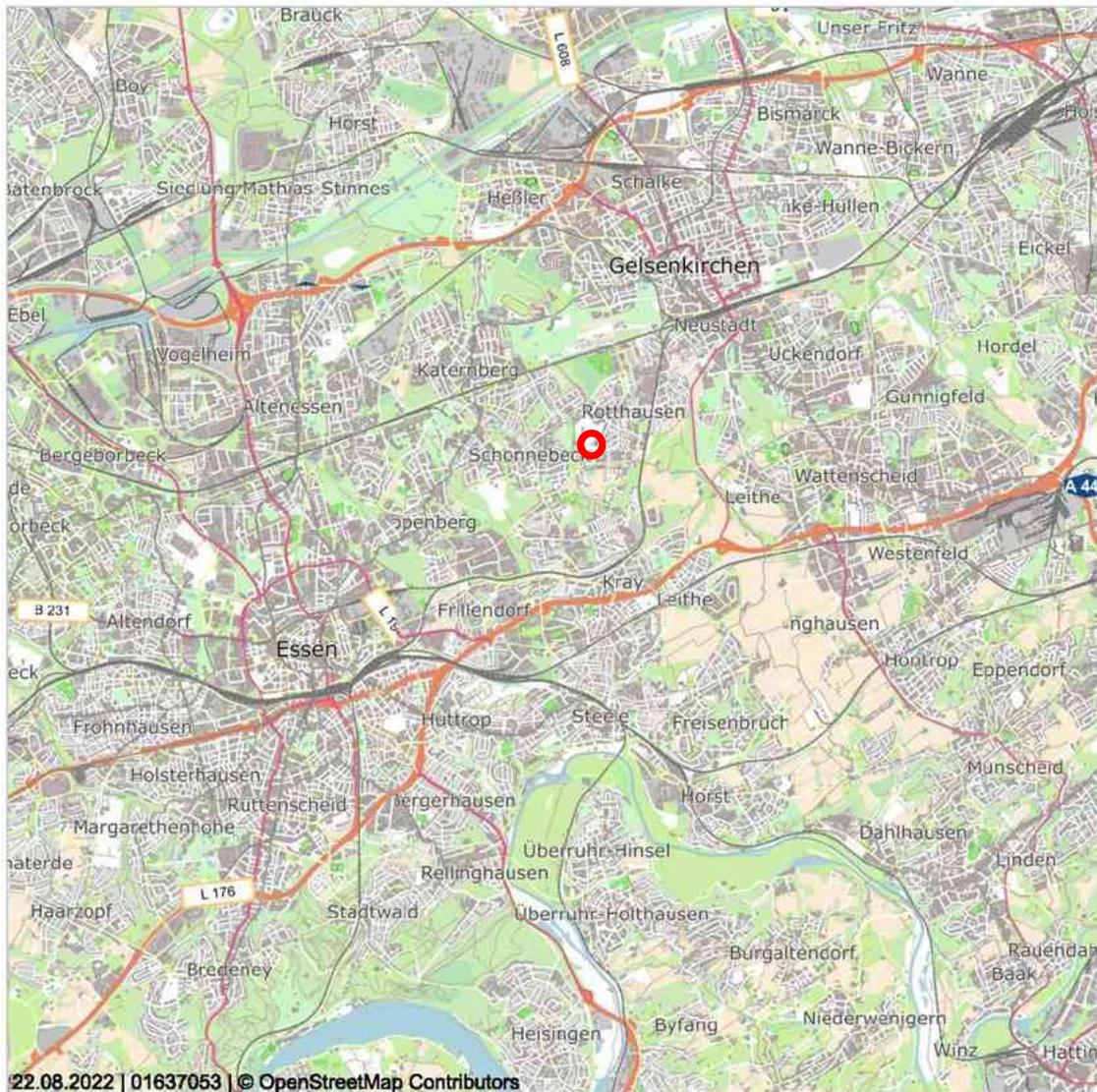
Die Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjekts wurde auf Grundlage vorliegender bemaßter Grundrisszeichnungen, deren Maßangaben durch stichprobenweiser Messung plausibilisiert wurden, tlw. grob überschlägig, aber mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit, neu ermittelt.

Die nachstehende Flächenermittlung ist ausschließlich mit diesem Gutachten zu verwenden. Für jede andere Nutzung wird die Haftung ausgeschlossen.

	Länge in m	Breite in m	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	W/Nfl. in m <sup>2</sup>
<u>Wohnung 3.1: 2.OG rechts (vom Treppenaufgang aus gesehen)</u>					
Flur	3,15	1,17	3,69	1,00	3,69
Wohnen	3,50	5,09	17,82	1,00	17,82
Schlafen	3,23	4,58	14,79	1,00	14,79
Kind	3,09	5,09	15,73	1,00	15,73
Küche	3,58	3,67	13,14	1,00	13,14
Bad/WC	3,07	0,91	2,79	1,00	2,79
Zwischensumme WE 3.1			67,95		67,95
<u>Wohnung 3.2: 2.OG links (vom Treppenaufgang aus gesehen)</u>					
Diele	1,47	1,21	1,78	1,00	1,78
Wohnen	4,23	1,80	7,61	1,00	7,61
Wohnen	2,73	4,93	13,45	1,00	13,45
Wohnen	1,83	3,98	7,27	1,00	7,27
Küche	3,38	4,46	15,07	1,00	15,07
Küche	3,77	1,18	4,45	1,00	4,45
Bad/WC	3,11	3,41	10,61	1,00	10,61
Bad/WC (Versorgungsschach)	0,42	0,10	0,04	-1,00	0,04
Schlafen	3,86	3,95	15,25	1,00	15,25
Zwischensumme WE 3.2			75,53		75,45
Wohnfläche Sondereigentum 3 insgesamt					143,40

## 5.2 Lageinformationen

### 5.2.1 Regionalplan



22.08.2022 | 01637053 | © OpenStreetMap Contributors  
Maßstab (im Papierdruck): 1:100.000  
Ausdehnung: 17.000 m x 17.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

#### Datenquelle

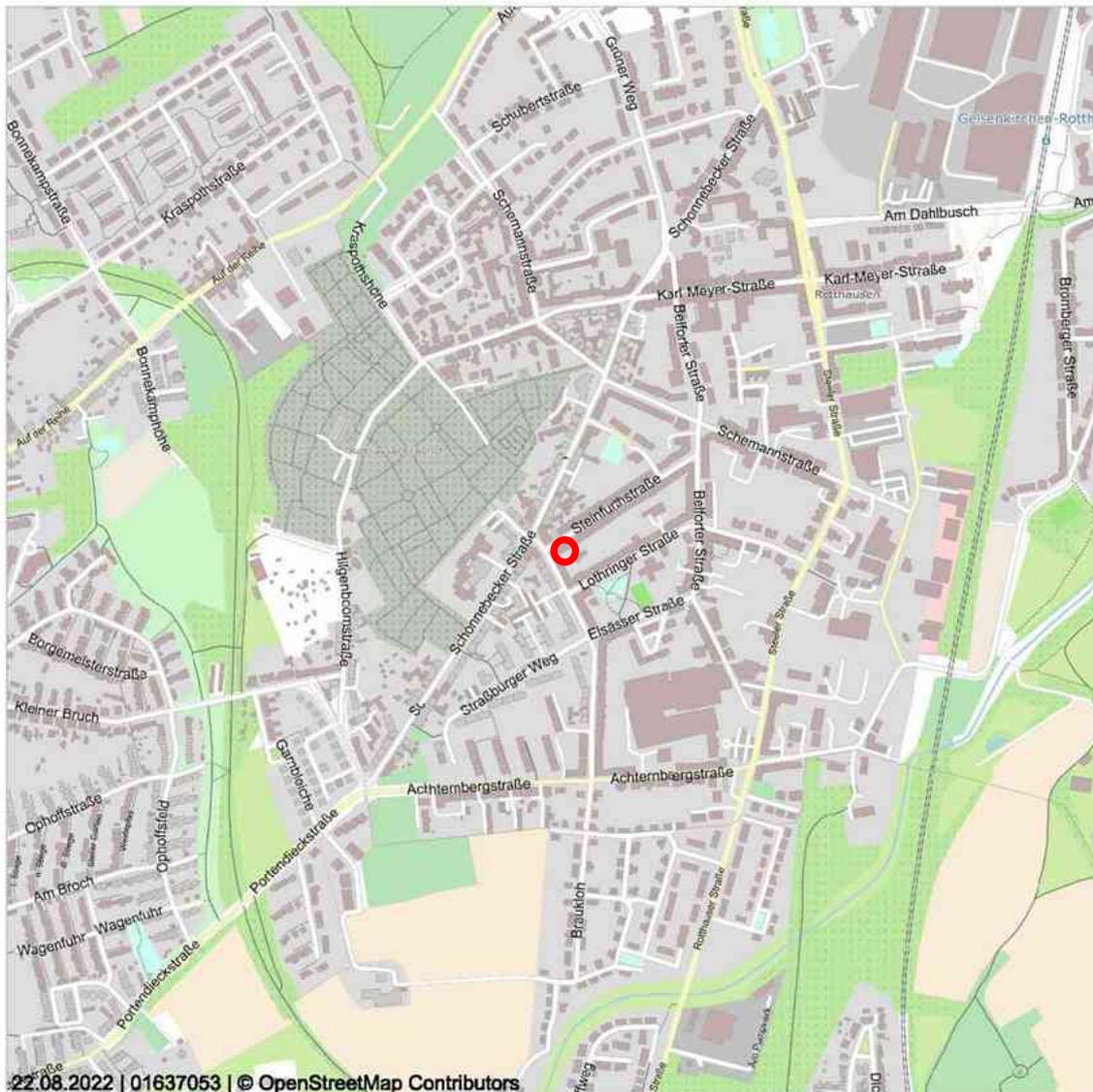
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

## 5.2.2 Stadtplan

**Stadtplan on-geo**  
45884 Gelsenkirchen, Steinfurthstr. 39



geoport



22.08.2022 | 01637053 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (Im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.  
Der Stadtplan enthält u. a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte legt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

### Datenquelle

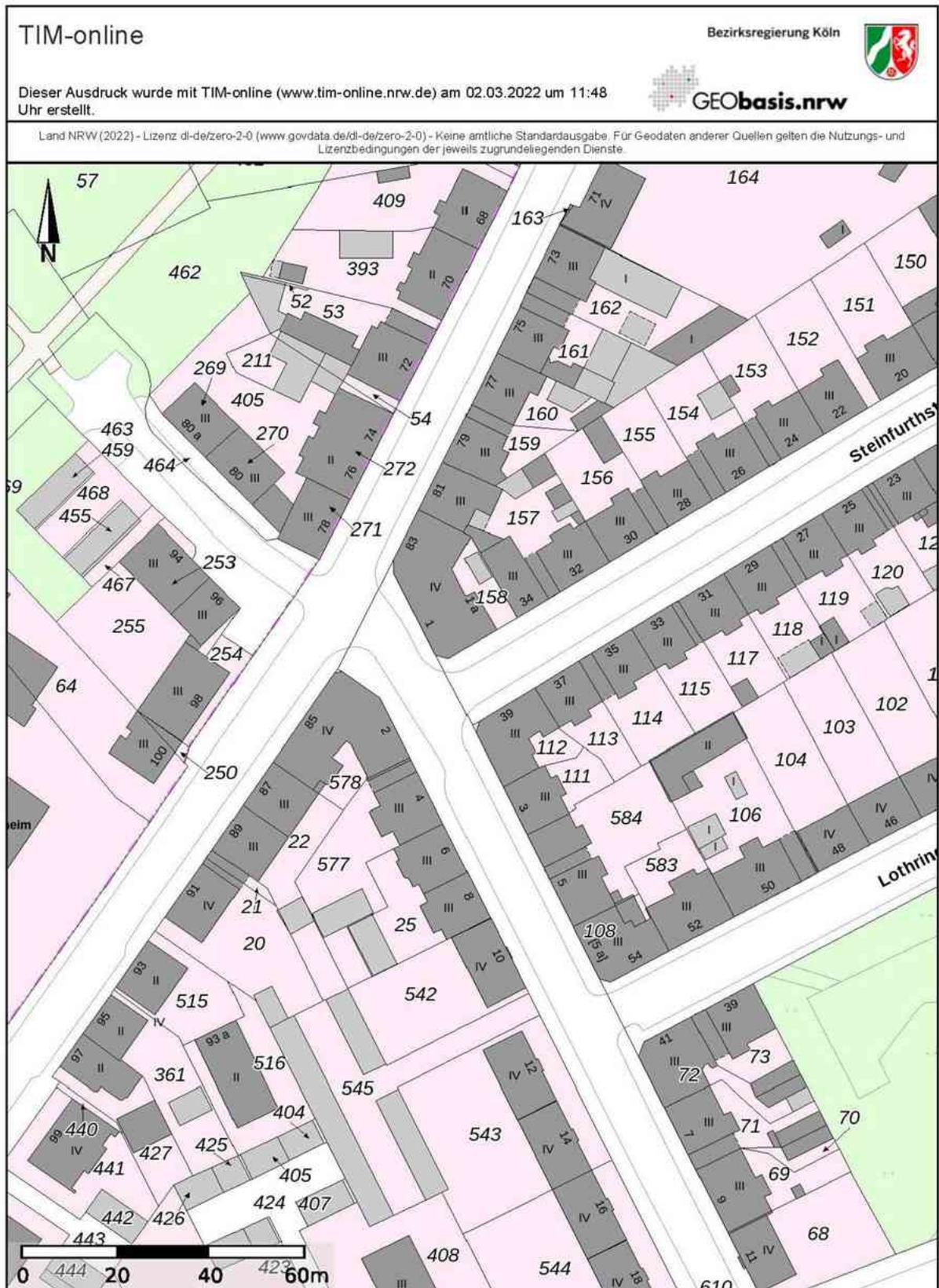
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01637053 vom 22.08.2022 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2022

Seite 1.

5.3 Flurkarte



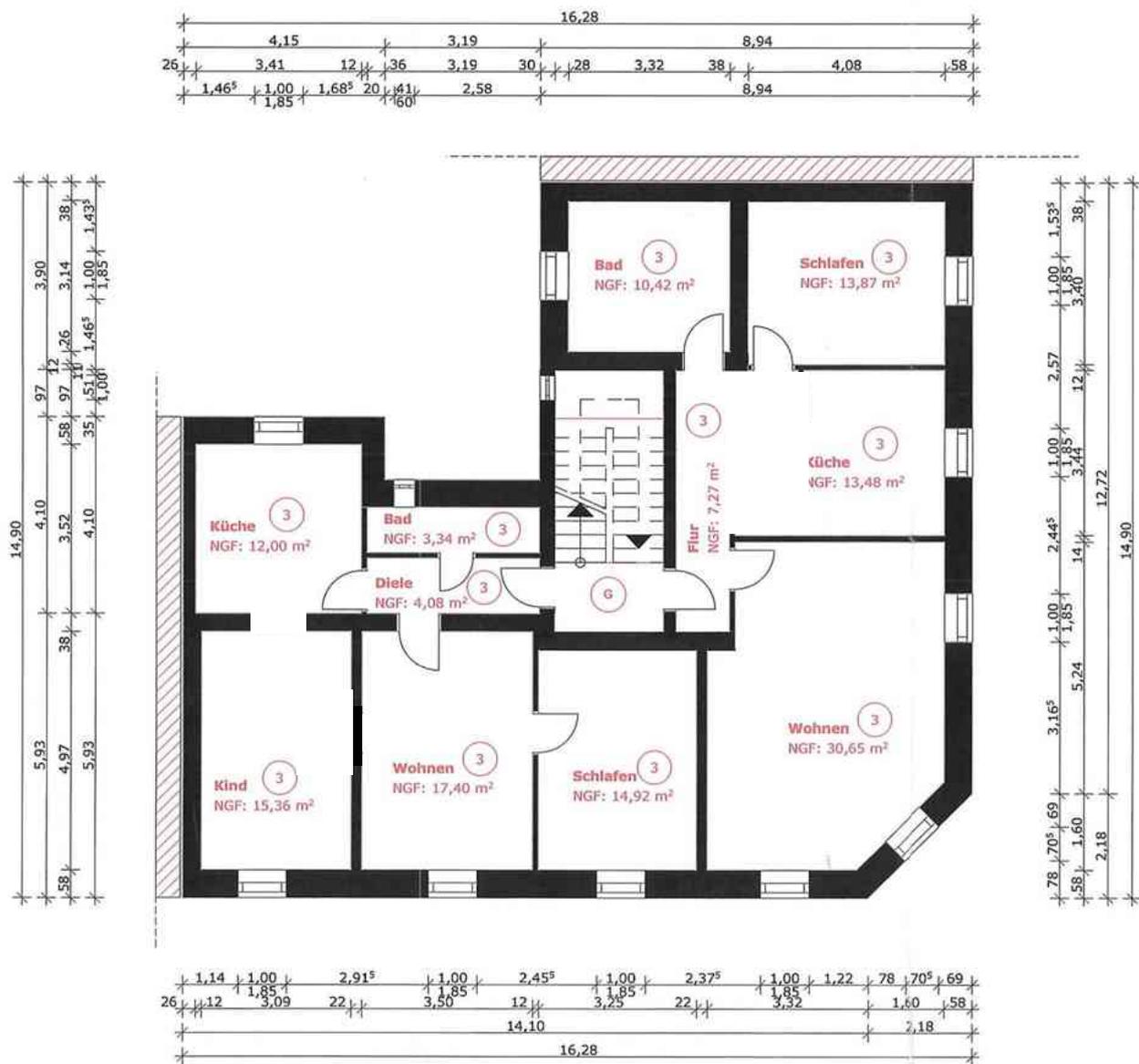
Die Flächendarstellung ist nicht maßstabsgerecht!

5.4 Gebäudezeichnungen

Hinweis:

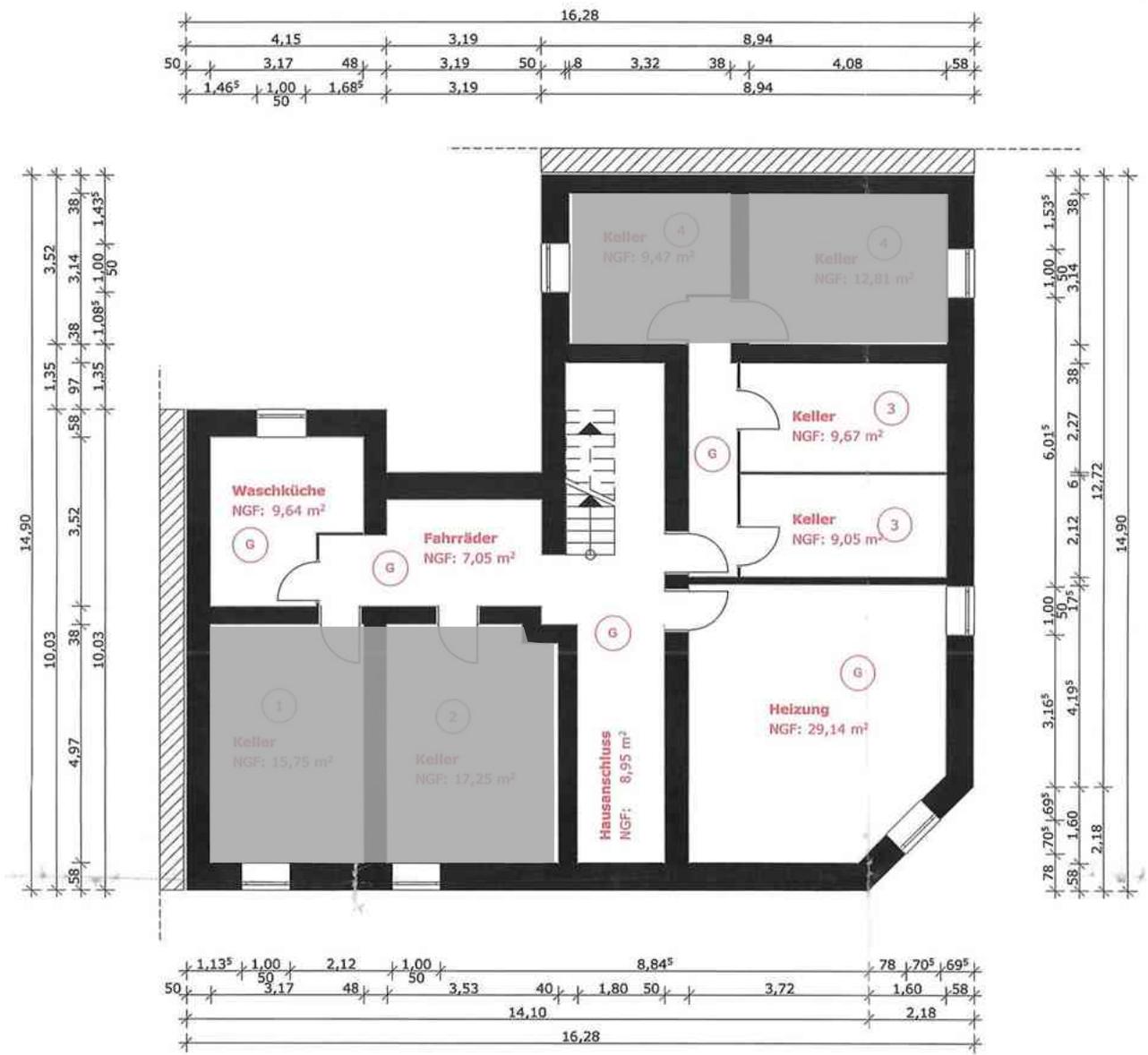
Die Darstellungen entsprechen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit.

Grundriss 2. Obergeschoss



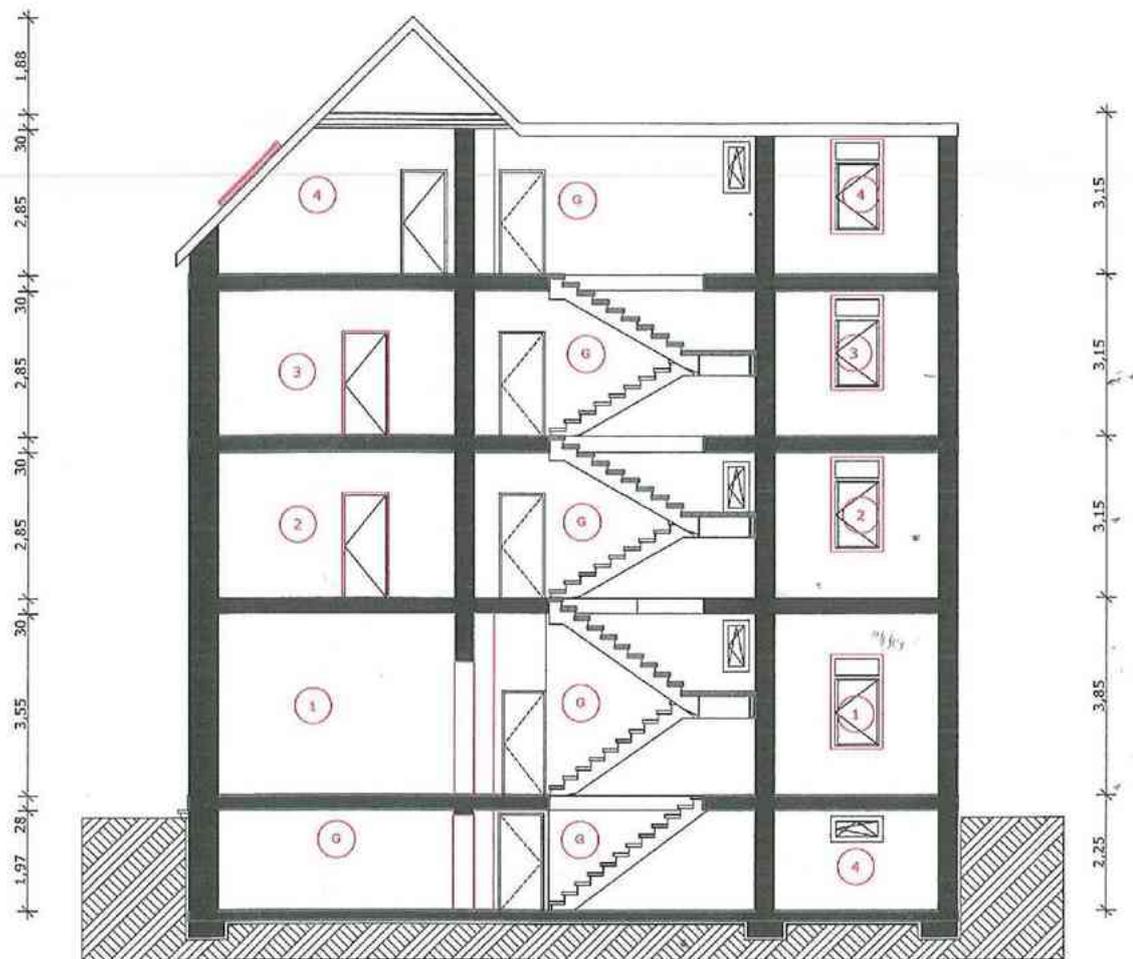
2. Obergeschoss

Grundriss Kellergeschoss



Kellergeschoss

Gebäudeschnitt



Querschnitt

## 5.5 Fotodokumentation



Straßenansicht mit Blick auf das Bewertungsobjekt.



Blick von der Steinfurthstraße.



Blick von der Saarbrücker Straße.



Hauseingangsbereich mit Putzschäden an der Fassade.



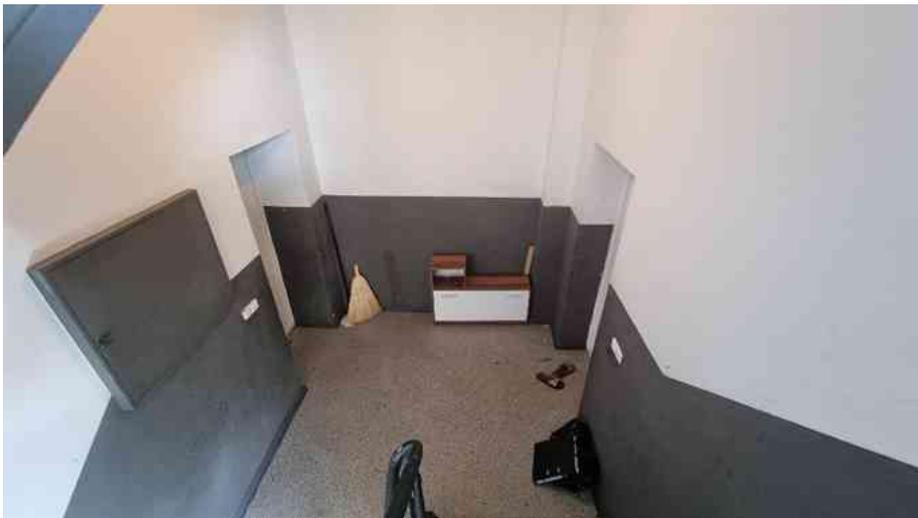
Beschädigte Hauseingangstür.



Hofseitiger Blick auf die Gebäuderückseite mit Farbschmierereien an der Fassade.



Blick in den Hofbereich mit Einfriedungsanlage.



Treppenhaus im 2.OG mit Abschlusstüren zu WE 3.1 (rechts) und WE 3.2 (links).



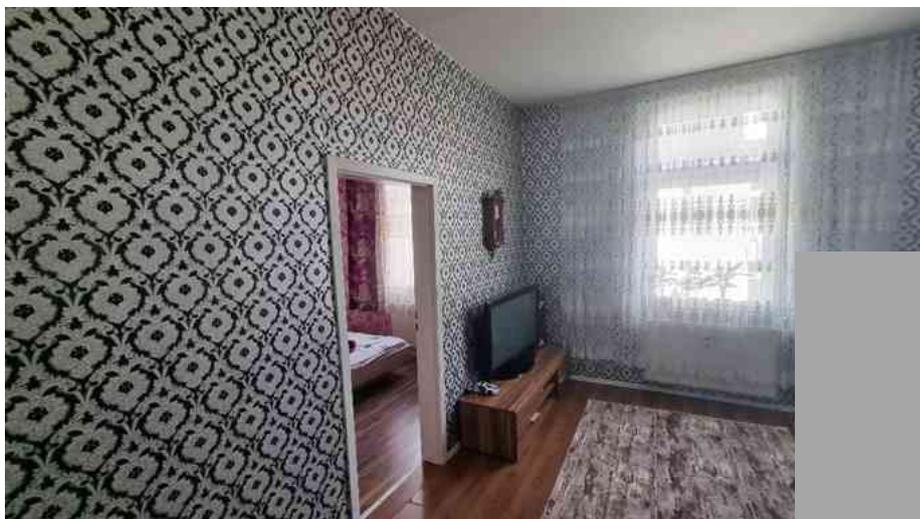
Treppenhaus im DG mit großflächigem Feuchtigkeitsschaden.



Hausflur / Treppenhaus im EG mit ausgetretener Treppenanlage.



WE 3.1; Diele.



WE 3.1; Durchgangszimmer.



WE 3.1; Bad/WC mit Darstellung eines beschädigten Heizkörpers.



WE 3.1; Bad/WC mit Feuchtigkeitsschaden im Deckenbereich über der Duschtasse.



WE 3.1; Beschädigte Türanlage.



WE 3.2; Küche als Durchgangszimmer zum Bad/WC (links) und zu einem straßenseitigen Zimmer (rechts).



WE 3.2; Bad/WC.



WE 3.2; Eckzimmer.



Treppenhaus mit abgenutzter Treppenanlage.



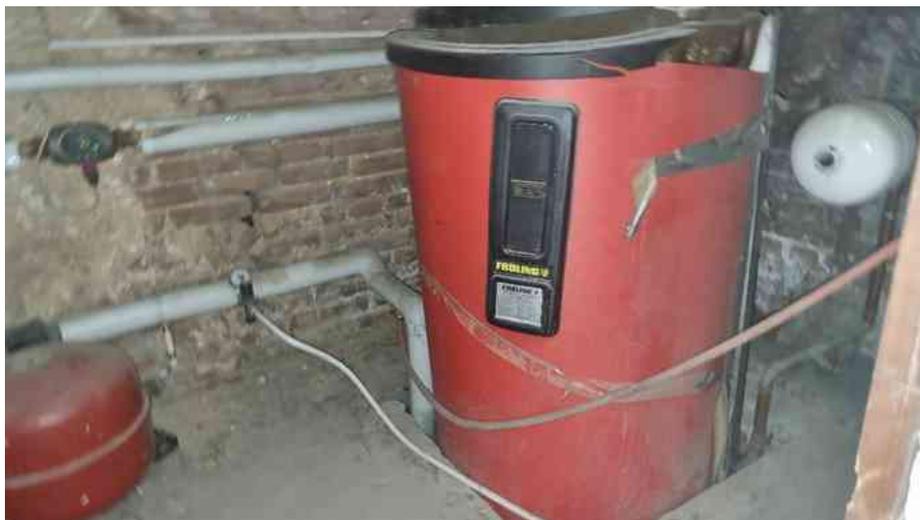
Zugang ins Kellergeschoss mit Putzschäden im Wand- und Deckenbereich.



Kellerflur



Zentraler Gas-Heizkessel.



Zentraler Warmwasserspeicher.



Hausanschlussraum