

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

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

Veit Tettenborn

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. PFA-1023-WE5

für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 5** im 2. Obergeschoss mit Balkon und Kellerraum

Braukämperhof 17, 45899 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 103/22**

zum Stichtag 16.08.2023



Ermittelter Gesamtverkehrswert

110.000 €

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

Einzelverkehrswerte:

Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss

108.450 €

Wegefläche

1.550 €

Marl, den 31.10.2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Braukämperhof	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Flächen- und Massenangaben	23
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	25
3 WERTERMITTLUNG	26
3.1 Bewertungsmodell	27
3.2 Bodenwertermittlung	29
3.3 Ertragswertermittlung	31
3.4 Vergleichswertverfahren	39
3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	43
4 VERKEHRSWERT	44
4.1 Verfahrenswahl	44
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	45
AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES	47
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	48
5 ANLAGEN	49
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Energieausweis	
5.7. Auszug Teilungserklärung	
5.8. Auszug Urkunde Wegerecht vom 16.04.1991	
5.9. Auszug Urkunde Eintragung Wegerecht vom 22.08.1959	
5.10. Auszug aus dem Bebauungsplan	
5.11. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Sondereigentum Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss mit Balkon und Kellerraum	
Ortstermin		16.08.2023
Wertermittlungsstichtag		16.08.2023
Objektadresse	Braukämperhof 17 45899 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstücke	98 / 34, 122, 30	
Objektinformationen	Baujahr	1959
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1964
	Alter	64 Jahre
	fiktives Alter	59 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	21 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	1.209 m ²
	bebaute Fläche Gebäude	212 m ²
	Geschossfläche (GFZ)	612 m ²
	Bruttogrundfläche	1.028 m ²
	Wohnfläche	87 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	180 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	118.000 €
	Bodenwert (Weg Miteigentumsanteil)	1.550 €
	Bodenwert (anteilig)	17.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	116.100 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	116.100 €
	Wertanpassung boG	- 5.950 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Rundung	- 150 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	110.000 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert		110.000 €
	Einzelverkehrswerte:	
	Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss	108.450 €
	Wegefläche	1.550 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Wobbe Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 103/22	
Auftrag vom:	03.05.2023	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 1.432/10.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Braukämperhof 17, 45899 Gelsenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss mit Balkon und Kellerraum Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss mit Balkon und Kellerraum Braukämperhof 17 45899 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 22083
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstücke	Buer 98 34, 122, 30
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - die Mieter - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten das Sondereigentum (Wohnung) und die allgemeinen Räumlichkeiten, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Nicht zu besichtigen waren die Technikräume, da zu diesen Räumen kein Zutritt möglich war. Die Mieter haben der Verwendung der Innenaufnahmen für die Veröffentlichung im Gutachten widersprochen und es durften keine Innenaufnahmen der Wohnungen angefertigt werden.	16.08.2023
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	16.08.2023

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 03.05.2023
- Grundbuchauszug vom 04.05.2023

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 22.08.1959
- Bewilligungsurkunde vom 16.04.1906
- Teilungserklärung vom 05.02.1998
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.01.1998
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.07.2022
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 10.08.2021
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.06.2021
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.06.2023
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 20.10.2023
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 13.06.2023
- Auskunft zu den Baulasten vom 23.05.2023
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 13.06.2023
- Energieausweis vom 05.03.2021
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 22.06.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 26.05.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 31.05.2023
- Auskunft der Wohnungsverwaltung E-Mail vom 20.06.2023
- E-Mail des Insolvenzverwalters mit dem Mietvertrag vom 20.10.2023

digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen vom 26.10.2023

- Baugenehmigung vom 04.11.1958
- Rohbauabnahme vom 26.05.1959
- Gebrauchsabnahme vom 30.11.1959
- Ausbau Dachgeschoss vom 02.06.1998
- Nachtrag vom 19.11.1998

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

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

Der Sachverständige war in der Vergangenheit (2020) bereits mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens in einem benachbarten Mehrfamilienhaus beauftragt worden. Auskünfte und Informationen aus dem vorherigen Gutachten werden in diesem Gutachten auf Aktualität überprüft und verwendet, wenn keine Anzeichen einer Veränderung erkannt werden.

Vorbemerkungen zum Gutachten

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Stellungnahme zum Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Grundstücks. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab.¹

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

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

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

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

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

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

Mehrere Grundstücke

Die zu bewertende Immobilie besteht aus mehreren Grundstücken, im Sinne des formalen Grundstücksbegriffs. Hierunter wird ein vermessener und näher bezeichneter Teil der Erdoberfläche verstanden, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes mit einer eigenen Nr. als Grundstück geführt wird. In diesem Fall sind in dem Grundbuch 2 Grundstücke bezeichnet. Um in dem Gutachten eine bessere Verständlichkeit zu erreichen, wird das Synonym Grundstück verwendet, was alle im Grundbuch aufgeführten Grundstücke bezeichnet. Für das Gericht erfolgt eine Einzelbewertung der jeweils unter einer lfd. Nr. im Grundbuch gebuchten Grundstücke am Ende des Gutachtens.

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

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

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf ausschließlich für den angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen oder Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen gestattet.

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 103 Seiten, inklusive 11 Anlagen und 11 Fotos und wurde in 4-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.

In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.

Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.

Arbeitslosenquote: Bund: 5,7%; NRW: 7,4%; Stadt Gelsenkirchen: 14,9% (7/2023)

Kaufkraft: Kaufkraft 2022 = 78,2 (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007)

Verkehrsanbindung: Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.

Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.

Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.

Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.

Demografie Gelsenkirchen: Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist von dem Jahr 2018 von 260.305 auf 260.126 (31.12.2022) zurückgegangen. Dies entspricht einer geringen Veränderung von -0,07%. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18- bis 25-jährige) und die Familiengründer (25- bis 44-jährige) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).

Immobilienmarkt:

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

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

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

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

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

Insbesondere bei ertragsorientierten und zinsreagiblen Objekten haben die gestiegenen Finanzierungszinsen einen deutlichen Einfluss auf die Rendite und nach ersten Veröffentlichungen und Auswertungen geben die Preise nach.

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

Die Mietentwicklung wird in vielen Quellen kritisch gesehen. So wird erwartet, dass die Mieten im unteren Bereich stagnieren. Die Neumieten (Median) liegen gemäß Auswertungen der NRW Bank² bei 9,20 €/m² (fallend) und für Bestandsimmobilien in der Weitervermietung bei 6,00 €/m² (steigend) und somit unterhalb der übrigen Städte im Ruhrgebiet. Aufgrund des für eine Großstadt verhältnismäßig hohen Angebots von Mietwohnungen wird hier kein signifikantes Mietsteigerungspotenzial gesehen.

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

2.2 Mikrolage Braukämperhof

Stadtteil Beckhausen:	Beckhausen liegt im westlichen Bereich des Stadtgebiets Gelsenkirchen und grenzt an die Stadt Gladbeck. Zum 30.06.2023 ³ lebten rd. 14.000 Einwohner in dem Stadtteil. Die A2 verläuft an der nördlichen Grenze bzw. quert den Stadtteil. An der in Buer beginnenden Horster Straße liegen Geschäfte, Dienstleister, Banken und Supermärkte. Nach längerer Sanierung ist der Umbau der Horster Straße abgeschlossen.								
Zentralität:	<p>Die Straße Braukämperhof ist eine Stichstraße, die direkt von der Horster Straße abgeht, eine Zufahrtsstraße zu den Häusern Braukämperhof.</p> <p>Straße: Oberfläche aus Betonpflaster und Asphaltoberfläche, teils schadhaft, Parkmöglichkeiten, keine Beleuchtung. Es handelt sich um eine Sackgasse.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 2,3 km (B226) - Autobahn ca. 3,5 km (A52) - Bus fußläufig erreichbar - Straßenbahn fußläufig erreichbar - Bahnanschluss ca. 1 km (Gelsenkirchen (Buer Süd)) <p>Das Grundstück ist über die Stichstraße Braukämperhof an die Horster Straße angebunden. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden.</p> <p>Insgesamt gute innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p>								
Umfeld:	Straßenrandbebauung an der Horster Straße bestehend aus einer heterogenen Bebauung, bei denen das Erdgeschoss vielfach gewerblich genutzt wird. Die Straßen Braukämperhof sind Stichstraßen mit einheitlichen Häuserzeilen, die vollständig zu Wohnzwecken genutzt werden. Sie sind kammartig zur Horster Straße angeordnet.								
Infrastruktureinrichtungen:	Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schulen, Kindergärten, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind in ausreichendem Umfang in der Nachbarschaft (insbesondere Horster Straße) vorhanden.								
Bodenrichtwertniveau:	<p>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V⁴</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>310 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>215 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>180 €/m²</td> </tr> </table> <p>(unverändert zu den Werten von 2022)</p> <table> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>180 €/m²</td> </tr> </table>	gute Lage:	310 €/m ²	mittlere Lage:	215 €/m ²	mäßige Lage:	180 €/m ²	Bodenrichtwert hier	180 €/m ²
gute Lage:	310 €/m ²								
mittlere Lage:	215 €/m ²								
mäßige Lage:	180 €/m ²								
Bodenrichtwert hier	180 €/m ²								
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als einfache immissionsbelaste Wohnlage bewertet.								

³ Quelle: [[https://opendata.gelsenkirchen.de/dataset/gesamtbevoelkerung-nach-deutscher-staatsangehoerigkeit-und-geschlecht-auf-ebene-der-0#view-grid:{{columnWidth:{{column:Stichtag,width:155}}}}\]](https://opendata.gelsenkirchen.de/dataset/gesamtbevoelkerung-nach-deutscher-staatsangehoerigkeit-und-geschlecht-auf-ebene-der-0#view-grid:{{columnWidth:{{column:Stichtag,width:155}}}}); abgerufen am 18.08.2023

⁴ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 34

2.3 Grundstück

Flurstücke:	34, 122, 30
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut und nach dem WEG in 6 Eigentumswohnungen und 2 Teileigentume an Bodenräumen aufgeteilt worden.
Größe:	1.209 m ² (bebautes Grundstück 658 m ² , Wegefläche 551 m ² bzw. 17 m ² Anteil) Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	rechteckig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 20,5 m, mittlere Tiefe ca. 32,5 m
Grundstücksausrichtung:	Über einen privaten Stichweg (Braukämperhof) an eine öffentliche Straße (Horster Straße) angebunden. Es besteht ein Miteigentumsanteil an dem Stichweg. Garten ist zur Südseite ausgerichtet – Sondernutzungsrechte an Gartenflächen bestehen nicht.
Bewuchs:	üblicher ortstypischer Bewuchs - Rasenfläche
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem privaten Weg und auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	Bei der Horster Straße handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße in Gelsenkirchen. In der Lärmkarte des Internetportals der Stadt Gelsenkirchen ist das Grundstück mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >55, <= 65 dB (geringe bis mittlere Belastung) ausgewiesen. Die Wohnung ist bei geöffnetem Fenster unmittelbar von der Lärmimmission betroffen. ⁵
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 20.10.2023 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Neuhorst-Horst / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

⁵ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&title=L%C3%A4rmkartierung%20Stra%C3%9Fenverkehr%20DEN%20\(Day,%20Evening,%20Night\)&l=Umweltplanung%20Claerm_strassenverkehr\(-322000\)#/](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&title=L%C3%A4rmkartierung%20Stra%C3%9Fenverkehr%20DEN%20(Day,%20Evening,%20Night)&l=Umweltplanung%20Claerm_strassenverkehr(-322000)#/)]; abgerufen am 13.10.2023

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Emscher-Mulde-Süd-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen. Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 26.05.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete ⁶ :	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück nicht gekennzeichnet ⁷ .
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁶ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_012/index.html?lang=de]; abgerufen am 13.10.2023

⁷ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/#/](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/)] abgerufen am 13.10.2023

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht: Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen.
Das Baurecht richtet sich nach dem Internetportal der Stadt Gelsenkirchen⁸ nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 127 - Westlich der Horster Straße in Kraft getreten am 24.07.1968.

Festsetzungen:

Nutzung WR reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,3, GFZ 0,9

geschlossene Bauweise, dreigeschossige Bebauung

Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld und umranden die vorhandene Bebauung.

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

Die textlichen Festsetzungen sind in diesem Fall nicht wertrelevant.

Besonderes Städtebaurecht: Gemäß den Darstellungen des Internetportals der Stadt Gelsenkirchen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von weiteren städtebaulichen Satzungen.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten: Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 13.06.2023 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.

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

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Am 26.10.2023 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt.

Demnach wurde das Mehrfamilienhaus zusammen mit den benachbarten Häusern genehmigt. Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Baugenehmigung Bauschein VII/12/58 vom 04.11.1958

Rohbauabnahme vom 26.05.1959

Gebrauchsabnahme vom 30.11.1959

⁸ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_001/index.html?lang=de] abgerufen am 13.10.2023

Abgeschlossenheitsbescheinigung	vom 05.01.1998
<u>Ausbau Dachgeschoss</u>	
Baugenehmigung AZ:1260-98-03	vom 02.06.1998
Nachtrag AZ 3825/98/03	vom 19.11.1998

Hinweis:	Zu bewerten ist eine Eigentumswohnung. Änderungen oder Erweiterungen an den baulichen Anlagen können nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erfolgen, sodass die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Bewertung einen informativen Charakter haben.
Baulasten:	Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 23.05.2023 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.
Behördliche Beanstandungen:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 13.06.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen. Hinweise auf behördliche Beanstandungen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.
Beurteilung	Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz:	Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 22.06.2023 ist das Gebäude Braukämperhof 17 nicht in der Denkmalliste eingetragen.
Energieausweis:	Zur Bewertung lag ein Energieausweis vom 05.03.2021 vor. Demnach hat dieses Gebäude einen Endenergieverbrauchskennwert von 111 kWh/(m ² *a), was hier mit D klassifiziert wird (Skala von A+ (A = Effizienzhaus 40) bis H (G = Einfamilienhaus energetisch nicht wesentlich modernisiert), Spanne A+ bis H). Das Gebäude wird mit Erdgas beheizt. Der Energieausweis wird nur beschrieben jedoch nicht qualitativ bewertet! Bei der Ortsbesichtigung war ein weitestgehend ursprünglicher Gebäudezustand erkennbar. In dem Energieausweis werden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen beschrieben, um die Energieeffizienz zu optimieren. <ul style="list-style-type: none"> - nachträgliche Dämmung des Daches, soweit noch nicht erfolgt - energetische Modernisierung der Fassade, soweit noch nicht erfolgt - Modernisierung der Fenster, soweit noch nicht erfolgt - nachträgliche Dämmung der Decke über Kellergeschoss, soweit noch nicht erfolgt - energetische Optimierung der Heizungstechnik, soweit noch nicht erfolgt Bei den Angaben handelt es sich augenscheinlich um Standardformulierungen – in dem Energieausweis wurde beschrieben, dass der Wärmeerzeuger aus dem Jahr 2020 stammt. Der Energieausweis ist für das Gesamtgebäude erstellt worden und zu bewerten ist eine Eigentumswohnung. Somit ist der ausgewiesene durchschnittliche Wert nicht direkt auf die Wohnung übertragbar.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	22083
	letzte Änderung	vom 10.01.2023, Ausdruck vom 04.05.2023

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

1432/10000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	98	34,122	Gebäude- und Freifläche	658 m ²
2/zu 1	98	30	Weg	551 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss mit Balkon und Kellerraum.

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

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

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 zu 2**
Je eine Grunddienstbarkeit (Nutzung und Duldung von Versorgungsleitungen zur zentralen Heizungsanlage) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Buer Flur 98 Flurstück 32 eingetragen im Grundbuch von Buer Blätter 22063, 22064, 22065, 22066, 22067, 22068, 22069, 22070, Buer Flur 98 Flurstück 33 eingetragen im Grundbuch von Buer Blätter 22071, 22072, 22073, 22074, 22075, 22076, 22077, 22078, Buer Flur 98 Flurstück 35 eingetragen im Grundbuch von Buer Blätter 22087, 22088, 22089, 22090, 22091, 22092, 22093, 22094. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 05.02.1998 in der Urkunde 78 des Notars xxx in Essen eingetragen am 25.02.1998 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Buer Blätter 22079 bis 22086) unter gleichzeitiger Berichtigung der Grundbuchblattnummern bei den herrschenden Grundstücken übertragen am 09.03.1998.

lfd. Nr. 2 zu 2

- Lastend auf dem gesamten Grundstück -

Ein Wegerecht zum Gehen, Reiten und Fahren zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Buer Flur 98 Flurstück 32 (Buer Blätter 22063 - 22070), Flurstück 33 (Buer Blätter 22071 - 22078), Flurstücke 34, 122 (Buer Blätter 22079 - 22086), Flurstück 35 (Buer Blätter 22087 - 22094) eingetragen am 02.10.1959 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Buer Blatt 7648 hierher übertragen am 09.03.1998.

lfd. Nr. 3 zu 2

- Lastend auf dem ganzen Grundstück -

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Buer Flur 98 Flurstück 31 (Buer Blatt 7647). Eingetragen gemäß Bewilligung vom 16.04.1991 am 14.11.1991 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Buer Blatt 7648 hierher übernommen am 09.03.1998

lfd. Nr. 4 bis 6

gelöscht

lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 103/22)

lfd. Nr. 8

Über das Vermögen des Eigentümers, geboren am xxx ist das Insolvenzverfahren eröffnet. (Amtsgericht Essen 165 IK 261/22)

lfd. Nr. 9

Über das Vermögen der Eigentümerin, geboren am xxx ist das Insolvenzverfahren eröffnet. (Amtsgericht Essen 165 IK 260/22)

Hinweis Gerichtsauftrag:

Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung der eingetragenen Rechte. Eine Verwendung und die Werthöhe der zu bewertenden Rechte in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

Abt. III – Hypotheken,
Grund-, Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

Teilungserklärung:

Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 05.02.1998 eingeholt. Die Eigentümer der Teileigentume an den Räumen im Dachgeschoss sind berechtigt die Räumlichkeiten zu Wohnzwecken auszubauen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen anzuschließen, wenn die bauordnungsrechtlichen Genehmigungen eingeholt wurden. Für Details wird auf den §9 der Teilungserklärung verwiesen.

Im Übrigen wurden in der Teilungserklärung übliche Vereinbarungen getroffen. Besonderheiten, die einen besonderen Werteeinfluss auf die zu bewertende Eigentumswohnung hätten, sind nicht vorhanden.

Die Teilungserklärung wurde dahingehend geändert, dass die Veräußerung des Wohnungseigentums nicht mehr der Zustimmung des Verwalters bedarf.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:	Die Eigentumswohnung ist vermietet. Der Mietvertrag wurde von dem Insolvenzverwalter zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um einen Standardwohnungsmietvertrag als Formularvertrag.
	Vertragsabschluss 24.08.2016
	Mietbeginn 01.11.2016
	Mietdauer unbestimmte Zeit
	vereinbarte Miete 450 € Nettokaltmiete zzgl. 200 € Nebenkosten (89,20 € Heizung)
	vereinbarte Mietfläche 4 Zimmer, Küche, Diele Bad und Keller
	Kaution 1.000 €
	Nach Angaben bei dem Ortstermin beträgt die Warmmiete weiterhin 650 €.
Wohnungsbindung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 31.05.2023 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 WEG-Verwaltung

Verwaltung:	Die Anfrage an den WEG-Verwalter wurde mit E-Mail vom 20.06.2023 beantwortet. In dem Schreiben wurden zu dem Mehrfamilienhaus folgende Angaben gemacht: Nach Angaben des Verwalters
	<ul style="list-style-type: none"> - werden aktuell die Instandhaltungskosten gebildet, sind in der Vergangenheit jedoch nicht in ausreichender Höhe gebildet worden - kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als geordnet angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist ausgeglichen und es bestünden keine Rechtsstreitigkeiten - wurden keine Beschlüsse gefasst, die von der Teilungserklärung abweichen - ist in Bezug auf Verbindlichkeiten des Schuldners ggf. eine Sonderumlage geplant
Protokolle	Nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.07.2022 wurde die Sanierung der Balkone abgelehnt. Weiterhin wurden noch die Protokolle der Eigentümerversammlung vom 10.08.2021 und 16.06.2021 von dem Verwalter zur Verfügung gestellt.

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus III-geschossig mit augenscheinlich ausgebautem Dachgeschoss	
Größe:	rd. 87 m ² Wohnfläche – nur Eigentumswohnung	
tatsächliche Nutzung:	vermietete Eigentumswohnung	
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen – Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.01.1998	
Baujahr:	Baujahr:	um 1959
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare Umbauten/Erweiterungen unbek. Ausbau des Dachgeschosses	
Modernisierungen:	Der Eigentümer konnte nicht nach den Zeitpunkten der Modernisierungen befragt werden. Erkennbar bzw. zu recherchieren war jedoch: Sonstige länger zurückliegende Modernisierungen: 2020 Austausch des Heizungskessels gemäß Energieausweis Bei der Ortsbesichtigung konnten lange zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen (Austausch Fenster ca. in den 1980 Jahren) erkannt werden, die jedoch schon wieder in die Jahre gekommen sind, sodass diese keine Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung haben.	
Instandhaltung:	Das Mehrfamilienhaus wird im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden durchgeführt. Die Eigentumswohnung befindet sich in einem einfachen bis normalen Instandhaltungszustand. Die augenscheinlich erforderliche Sanierung der Balkone wurde von der Eigentümergemeinschaft abgelehnt.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Zweispänner, kein Aufzug	
Stellplätze:	keine Sondernutzungsrechte an Stellplätzen oder Garagen	
E-Ladesäulen:	keine Ladesäulen	
Aufteilung lt. Plan:	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume Technik
	Erdgeschoss	3 Wohnungen
	1. Obergeschoss	3 Wohnungen
	2. Obergeschoss	2 Wohnungen
	Dachgeschoss	2 Wohnungen – augenscheinlich ausgebaut

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise
Keller:	Wände - massives Mauerwerk Decke - örtlich gegossene Betondecke
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk Decke - Betondecke
Treppe:	Betontreppe mit Kunststeinstufen, Stahlgeländer und Mipolamhandlauf
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht
Dachabdichtung:	Satteldach mit Pfannendeckung
Gauben:	Flachdachgauben mit vermutlich bituminöser Abklebung
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Putz

2.6.2 Ausbau

Wohnbereich

Haustür:	Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung in einem gepflegten Zustand
Wohnungstür	Holzrahmentür mit Spion und Gegensprechanlage aus der Bauzeit in einem bauzeittypischen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem älteren Zustand
Boden:	Fliesen, Laminat in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem teils abgenutzten Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, tapeziert/Dekor, Fliesen im Nassbereich in einer mittleren Qualität und einem uneinheitlichen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen teilw. mit Lichtausschnitt in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Wanne, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich (nur Kaltwasser) in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Sonstiges:	Balkon
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang und Zustand
Warmwasser:	Durchlauferhitzer in einem zweckmäßigen Umfang (Küche kein Untertischgerät montiert)
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen, Unterputzinstallation, teils Aufputz nachinstalliert

Beurteilung Wohnung

Die Wohnung ist von der Aufteilung und der Grundsubstanz aus dem Baujahr erhalten geblieben. Auch die Ausstattung stammt aus der Bauzeit. Nennenswerte Modernisierungen haben an der Wohnung nicht stattgefunden.

Treppenhaus/Kellergeschoss

Haustür:	Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung in einem normalen/gepflegten Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Treppenhaus), Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz (Kellerräume) in einem älteren und zweckmäßigen Zustand
Boden:	Kunststein (Treppenhaus), Estrich in einer mittleren Qualität und einem uneinheitlichen Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich (Treppenhaus), Fugenglattstrich mit Anstrich in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen/älteren aber zweckmäßigen Zustand
Decke:	geputzt und Anstrich (Treppenhaus), Beton/schalrein und entgratet in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen/älteren aber zweckmäßigen Zustand
Innentüren:	Holzlattentüren in einer einfachen Qualität und einem einfachen Zustand
Abwasseranschlüsse im KG	Im Kellergeschoss befinden sich Abwasseranschlüsse bzw. ein Bodeneinlauf. Hier besteht die Gefahr, dass es bei einem Starkregen zu einem Rückstau kommen kann und Schmutzwasser in das Kellergeschoss eindringen könnte, sofern keine Hebeanlage oder Rückstauklappen eingebaut sind. Eine Hebeanlage oder Rückstauklappen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

Technische Anlagen

Energieträger:	Gas
Heizungsanlage:	zentraler Heizkessel, konnte nicht besichtigt werden
Elektro-Unterverteilung:	normale Anzahl an Sicherungsautomaten mit FI-Schalter in einem normalen Umfang

Hinweis

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

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.										
Ver- und Entsorgung:	<table> <tr> <td>Entwässerung</td> <td>– Anschluss an die öffentliche Kanalisation</td> </tr> <tr> <td>Versorgung</td> <td>– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Erdkabelanschluss</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an die Telekommunikation</td> </tr> </table>	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung		– Erdkabelanschluss		– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung		– Anschluss an die Telekommunikation
Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation										
Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung										
	– Erdkabelanschluss										
	– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung										
	– Anschluss an die Telekommunikation										
Vorgarten:	Die unbebaute Fläche vor dem Mehrfamilienhaus ist asphaltiert und wird ungeordnet - ohne Markierungen - zum Fahren und Abstellen von KFZ genutzt.										
Garten:	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche und steht im Gemeinschaftseigentum. Ein Eigentümer der Erdgeschosswohnungen hat sich mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft einen Gartenausgang geschaffen. Der Garten ist von dem anschließenden Stichweg Braukämperhof 21–27 gut einsehbar.										
Einfriedungen:	Stahlgitterzaun										

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	<p>Die notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden durchgeführt und das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem bauzeit-typischen Zustand. Geplante Modernisierungsmaßnahmen sind nicht be-kannt.</p> <p>Bei der Eigentumswohnung stehen Modernisierungsmaßnahmen an. Hier ist das Badezimmer nicht mehr zeitgemäß und in vielen Teilen stehen die Schönheitsreparaturen an.</p> <p>Neben mehreren kleineren Instandsetzungsmaßnahmen waren folgende Schäden bei der Ortsbesichtigung erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - notwendige Sanierung der Balkone – von der Eigentümergemeinschaft zunächst abgelehnt - defektes Kunststofffenster/Balkonausgangstür - Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt und die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt - gemäß Angabe kommt es zur mikrobiologischen Belastung im Kinder-zimmer (möglicherweise Schimmelbildung), die bisher nur malerisch überarbeitet wurde - nicht ausreichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch <p>Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand mit In-standsetzungsbedarf in der Eigentumswohnung erkennbar gewesen.</p> <p>Bei der Wertableitung wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Pauschale berücksichtigt, um einen schaden-freien, altersgerechten Zustand herzustellen. Möglicherweise notwendige Modernisierungen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und weitere Parameter der Wer-termittlung hätten.</p>
Schadstoffe in den Baustoffen:	<p>Bei Gebäuden bis in die 1990er Jahre hinein wurden teilweise Baumateria-lien verwendet, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsschäd-lich eingestuft werden. Konkrete Hinweise auf diese Baustoffe konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden, weshalb hier nur ein Hinweis er-folgt.</p> <p>Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte gemäß der Darstellung in der Teilungserklärung erst nach Teilung, sodass davon ausgegangen wird, dass dort keine belasteten Bauteile verbaut wurden.</p>
Energetische Situation:	<p>Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Bestandsge-bäude durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Markt-gängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass bei dem vermuteten Ausbau des Dach-geschosses die damalige Wärmeschutzverordnung eingehalten wurde.</p> <p>Baualterstypisch sind Wärmebrücken durch auskragende Betonbauteile vorhanden.</p> <p>Inwieweit die Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter an-derem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rah-men einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.</p> <p>Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärme-schutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegan-gen.</p>

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

Beurteilung Typische einfache Mehrfamilienhausbauweise, die im Wesentlichen den wirtschaftlichen Zwängen der Nachkriegszeit geschuldet ist. Von der Architektur her handelt es sich um eine bauzeittypische Gestaltung, wie sie vielfach in Gelsenkirchen und sonstigen Städten errichtet wurden. Stilelemente, die das Mehrfamilienhaus aus der Masse der Nachkriegsbauten aus den 1950er Jahren herausheben würden, sind nicht vorhanden. Insgesamt handelt es sich um eine einfache Bauweise.

Bei der zu bewertenden Wohnung Nr. 5 handelt es sich um eine 4-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung mit Balkon. Die Wohnung ist für eine Familie mit bis zu 2 Kindern bedingt geeignet, für eine Familie mit einem Kind gut geeignet. Alle Räume werden von einem zentralen Flur erschlossen bis auf einen gefangenen Raum.

Die Ausstattung stammt aus der Bauzeit bzw. länger zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen und erfüllt in Teilen nicht mehr die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. Dies betrifft insbesondere das Bad, Innentüren und in Teilen die Oberflächen.

Insgesamt handelt es sich um eine in die Jahre gekommene Eigentumswohnung in einem bauzeittypischen Mehrfamilienhaus.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße wurde gemäß vorliegendem Grundbuchauszug angenommen und durch Abgleich mit der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

Grundstück **1.209 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Die eingeholten Pläne aus der Teilungserklärung sind nicht vermaßt. Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand öffentlicher Katasterpläne. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen. Auskragende Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, bleiben unberücksichtigt, hingegen werden eingerückte Loggien hinzugerechnet. Eine genaue Erfassung der BGF war örtlich nicht möglich und die BGF hat bei der Bewertung der einen eher informativen Charakter.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus

<u>Kellergeschoss</u>	20,24 m x	10,49 m =	212 m ²
	-5,00 m x	0,76 m =	-4 m ²
	-5,00 m x	0,76 m =	-4 m ²
Summe Kellergeschoss			<u>204 m²</u>
<u>Erdgeschoss</u>	20,24 m x	10,49 m =	212 m ²
	-5,00 m x	0,76 m =	-4 m ²
	-5,00 m x	0,76 m =	-4 m ²
Summe Erdgeschoss			<u>204 m²</u>
<u>1. Obergeschoss</u>	20,24 m x	10,49 m =	212 m ²
	-5,00 m x	0,76 m =	-4 m ²
	-5,00 m x	0,76 m =	-4 m ²
Summe 1. Obergeschoss			<u>204 m²</u>
<u>2. Obergeschoss</u>	20,24 m x	10,49 m =	212 m ²
	-5,00 m x	0,76 m =	-4 m ²
	-5,00 m x	0,76 m =	-4 m ²
Summe 2. Obergeschoss			<u>204 m²</u>
<u>Dachgeschoss</u>	20,24 m x	10,49 m =	<u>212 m²</u>
Summe BGF gesamt			1.028 m²

2.7.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	204 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	204 m ² x	1,00 =	204 m ²
1. Obergeschoss	204 m ² x	1,00 =	204 m ²
2. Obergeschoss	204 m ² x	1,00 =	204 m ²
Dachgeschoss	212 m ² x	0,00 =	0 m ²
			612 m ² / 658 m ² = 0,9

Begründung

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

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

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

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

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

Stärken:

- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Wohnungsgröße
- vorwiegend Vermietungsobjekt, nachrangig für Eigennutzer geeignet
- gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger
- selbstständig nutzbare Grundstücksflächen

Schwächen:

- abnehmende Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag
- steigende Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden eine Alternative zu Immobilien
- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache immissionsbelaste Wohnlage bewertet
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag
- zur Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz
- bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an

Chancen:

- langfristige sichere Anlage mit akzeptablen Renditeerwartungen, jedoch Spekulation auf ein allgemein steigendes Wertniveau
- bei einem Umbau können eigene Anforderungen an Wohnräume umgesetzt werden
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten bietet die Möglichkeit, die Eigentumswohnung nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten – dies bedeutet, dass keine Substanzwerte von kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden

Bedrohungen:

- anstehende gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht
- beginnende Befürchtungen vor einer Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln
- die Eigentumswohnung erfüllt einfache Anforderungen an Wohnraum und richtet sich an eine einfache bis normale Mieterklientel.
- in Gelsenkirchen gibt es ein ausreichendes Angebot an Wohnraum

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.⁹

Es handelt sich hierbei um einen objektiven bzw. allgemeingültigen Wert, den das Grundstück für jedermann hat. Er ist intersubjektiv nachvollziehbar und nachprüfbar. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als allgemeingültige Bewertungsregeln in Deutschland zu berücksichtigen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichskauffällen für vergleichbare Objekte vorliegt und oder objektspezifische Vergleichsfaktoren ermittelt wurden. Es ist vornehmlich für Eigentumswohnungen und standardisierte Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet und bildet das Standardverfahren für die Bodenwertermittlung. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle von oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Dem Käufer kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Dies ist zum Beispiel bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken der Fall. Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden sind.

Das Sachwertverfahren ist dagegen bei bebauten Grundstücken anzuwenden, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht und die Kaufentscheidung nach persönlichen Motiven erfolgt. Weitere Aspekte sind die Möglichkeiten, eigene Wohnvorstellungen umsetzen zu können, der Aufbau einer Kapitalanlage (Alterssicherung) und die Sicherheit vor Mietkündigungen und Mieterhöhungen. Dies gilt vorwiegend für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Der jeweils ermittelte Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert) ist an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen und ein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert zu ermitteln (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu sind verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, welche aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind. Hierbei ist die Modellkonformität zu beachten (§10 ImmoWertV). Nur ein identischer Weg zur Ableitung des jeweils vorläufigen Verfahrenswerts führt zur richtigen Anwendung des jeweiligen Marktanpassungsfaktors.

Abweichungen oder objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die im jeweils vorläufigen Wert noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind nach Anwendung der Marktanpassungsfaktoren mittels Zu- und Abschlägen bei der Wertermittlung unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV), soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren noch nicht berücksichtigt sind.

⁹ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Nach § 6 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung ein oder mehrere Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heranzuziehen. Bei Eigentumswohnungen wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Zur Stützung wird das Ertragswertverfahren berechnet, da Eigentumswohnungen auch als Vermietungsobjekte herangezogen werden.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Hinweis zu den Modellen

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

Der Gutachterausschuss in Gelsenkirchen orientiert sich an dem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes der AGVGA-NRW (Stand 21.06.2016). Für die Auswertung der Liegenschaftszinssätze wurden Verkaufsfälle aus den Jahren 2020 bis 2022 herangezogen. Als Grundlage dienten die tatsächlichen Mieten und die Bewirtschaftungskosten der Anlage 3 der ImmoWertV. Größere Abweichungen vom Mietspiegel (<> 20%) wurden angeglichen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Es wurden nur Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von >12 Jahren berücksichtigt.¹⁰

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 1¹¹ ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben.

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

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

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

¹⁰ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 64

¹¹ Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

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

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung - länger zurückliegend
- Modernisierung der Heizungsanlage – Heizkessel getauscht gemäß Energieausweis

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein Zustand mit kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2 - 5 Punkte) (2 von 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 64 Jahren wird gemäß der Anlage 1 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 21 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 59 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1964, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Hinweis

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

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2023
Baujahr	1959
tatsächliches Alter	64 Jahre
fiktives Baujahr	1964
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	59 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	21 Jahre

Faktisch gesehen stehen bei dem Objekt umfangreichere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an, um das Gebäude längerfristig nutzen zu können. Nach Durchführung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen würden sich auch die Restnutzungsdauer und das fiktive Baujahr signifikant verändern. Bewertet wird hier der bei der Ortsbesichtigung erkennbare Zustand und die daraus folgende Restnutzungsdauer.

Hinweis

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	98	34	Gebäude- und Freifläche	658 m ²
	98	122	Gebäude- und Freifläche	
2/zu 1	98	30	Weg	551 m ²
Gesamtgröße				1.209 m²
davon rentierlicher Anteil auf 1 m ² gerundet				658 m ²
davon Weg				551 m ²

Bodenrichtwert **180 €/m²**

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	204 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	204 m ² x	1,00 =	204 m ²
1. Obergeschoss	204 m ² x	1,00 =	204 m ²
2. Obergeschoss	204 m ² x	1,00 =	204 m ²
Dachgeschoss	212 m ² x	0,00 =	0 m ²
			612 m ² / 658 m ² = 0,9

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil 658 m²
 Bodenwertansatz 180 €/m²
 180 €/m² x 658 m² = 118.440 €

Miteigentumsanteil 1432 / 10.000stel = 16.961 €
 Rundung 39 €

Bodenwert (anteilig) 17.000 €

Grundstücksgröße Weg 551 m²
 Bodenwertansatz Weg 90 €/m²
 90 €/m² x 551 m² = 49.590 €

Bodenwert (Weg) 49.590 €

Miteigentumsanteil Weg 1,00 / 32stel = 1.550 €

Bodenwert (Weg Miteigentumsanteil) 1.550 €

Zusammenstellung Bodenwert

Gesamtbodenwert rentierlicher Anteil
 Bodenwert (rentierlicher Anteil) 118.000 €

Bodenwert rentierlicher Anteil 118.000 €

Gesamtbodenwert 18.550 €

Bodenwert rentierlicher Anteil 17.000 €

Bodenwert (Weg) 1.550 €

(dieser Bodenwertanteil wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt)

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45897
Ortsteil	Beckhausen
Bodenrichtwertnummer	603200
Bodenrichtwert	180 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Bergstraße / Horster Straße

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

In Bezug auf die Geschossflächenzahl wird der Bodenrichtwert gemäß Angaben zu dem Bodenrichtwert nach den Umrechnungskoeffizienten Anlage 11 WertR 06 an die tatsächlich vorhandene Geschossflächenzahl im Sinne der wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ) angepasst. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der anteilige Bodenwert wird aus dem angepassten Bodenwert und dem Miteigentumsanteil errechnet.

Der Anpassungsbetrag wird in der Bodenwertberechnung auf 1 €/m² gerundet.

Wegegrundstück

Für den Miteigentumsanteil des Wegegrundstücks wird in Anlehnung an die Erläuterungen zu dem Bodenrichtwert 50% (auf 1 € gerundet) vom Bodenrichtwert angesetzt. Der Miteigentumsanteil wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eingerechnet.

Hier wird der Wert des Miteigentumsanteils an dem Weg zunächst in der Berechnung oben informativ aufgeführt.

3.3 Ertragswertermittlung

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

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten						
Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
			Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Wohnung Nr. 5	W	87,0 m ²	5,17 €/m ²	450,00 €	6,15 €/m ²	535,05 €
		87,0 m²	ø 5,17 €/m²	450,00 €	ø 6,15 €/m²	535,05 €
Zusammenfassung der Mieterliste						
marktübliche Mieterträge Wohnen						535,05 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt						535,05 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 535,05 € x 12					rd.	6.421 €

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

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

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

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

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

Tatsächliche Mieten

Die Eigentumswohnung ist vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt 450 € und das Mietverhältnis besteht seit 2016. Eine Flächenangabe ist im Mietvertrag nicht vorhanden. Es handelt sich um einen Standardmietvertrag.

Vertragsabschluss	24.08.2016
Mietbeginn	01.11.2016
Mietdauer	unbestimmte Zeit
vereinbarte Miete	450 € Nettokaltmiete zzgl. 200 € Nebenkosten (inkl. 89,20 € Heizung)

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

In der Analyse wurde das Umfeld als einfache immissionsbelaste Wohnlage bewertet.
 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen Stand 01.01.2022

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

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

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

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

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

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

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

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

Spanne / Mittelwert	5,33 €/m ² - 5,87 €/m ² / 5,60 €/m ²
Basiswert Mittelwert	5,60 €/m ²
6.12 Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,21 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete	5,81 €/m²
gerundet auf 0,05 €/m ²	5,80 €/m²

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten.

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

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

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

Mittlere Angebotsmiete **6,36 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird eine gewichtete Miete aus der ortsüblichen Vergleichsmiete und den Angebotsmieten als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Die vereinbarte Nettokaltmiete für die Wohnung beträgt 5,17 €/m² und liegt unter den Mieten des Mietspiegels.

Bei der Gewichtung der Miete ist zu berücksichtigen, dass der Liegenschaftszins gemäß Angaben zu dem Modell des Liegenschaftszins auf Basis ortsüblicher Mieten +/- 20% errechnet wurde und dass die Mieten bedingt durch die hohen Inflationsraten in 2022 und 2023 im Vergleich zu den vergangenen Jahren überproportional gestiegen sind.

Im Rahmen einer Mieterhöhung von +20% kann die Miete auf das marktübliche Niveau angepasst werden.

Ansatz Wohnungsmieten Wohnung Nr. 5 **6,15 €/m²**

Hinweis

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

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag **6.421 €**

abzüglich Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung

Wohnflächen 87 m² x 13,50 €/m² = 1.175 €

Verwaltung

Wohnflächen 1 WE x 411 €/WE = 411 €

Mietausfallwagnis

Wohnflächen 2,00% von 6.421 € = 128 €

Summe der Bewirtschaftungskosten **- 1.714 €**

entspricht ca. 27% des jährlichen Rohertrages

jährlicher Reinertrag **4.707 €**

abzgl. Bodenwertverzinsung

2,00% von 17.000 € = - 340 €

jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen **4.367 €**

Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von
21 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,00%

= 17,01

Ertrag der baulichen Anlagen 4.367 € x 17,01 = 74.283 €

Bodenwert (anteilig) 17.000 €

Zwischensumme 91.283 €

Rundung - 283 €

vorläufiger Ertragswert **91.000 €**

Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV

Abschlag 0,00% von 91.000 € = 0 €

vorläufiger marktangepasster Ertragswert **91.000 €**

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind für den Eigentümer regelmäßig anfallende Kosten, die notwendig sind, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objektes zu gewährleisten. Bei den maßgeblichen Bewirtschaftungskosten im Rahmen des Ertragswertmodells handelt es sich um Kosten, die mit ihrem langfristigen Durchschnittswert berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Kosten können hiervon deutlich abweichen, da sie aufgrund von unregelmäßig durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen großen jährlichen Schwankungen unterworfen sind. Gemäß Ertragswertmodell werden diese nach der Ertragswertrichtlinie (EW-RL)/ dem Modell der AGVGA angesetzt, um die Modellkonformität zu wahren. Diese sind jedoch übereinstimmend mit den Ansätzen nach der ImmoWertV. Die Ableitung des Liegenschaftszinses erfolgte noch auf Basis der Bewirtschaftungskosten 2021, so dass diese hier angesetzt werden.

Gemäß Ertragswertmodell werden diese nach der ImmoWertV Anlage 3 angesetzt.

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	13,50 €/m²
Verwaltungskosten	Eigentumswohnung	411 €/Stk
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	2%
Betriebskosten	vollständige Umlage	0 €

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können.

Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **27%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwert ergibt sich aus der Bodenwertermittlung. Als rentierlicher Bodenwert wird der anteilige Wert des Miteigentums der Grundstücksfläche des Mehrfamilienhauses angesetzt. Die Verzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 21 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **21 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2020-2022 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht ¹²:

vermietetes Wohnungsei- gentum	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m ²		€/m ²		€/m ²		%				Jahre	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	156	2,85		67		1.124		5,61		28,86		16,34		33	
		0,56	6,15	26	147	472	3.081	4,17	8,79	19,00	42,00	8,41	35,31	14	80
Konfidenz-Intervall		2,62 - 3,07		64 - 70		1.046 – 1.202		5,49 - 5,72		28 - 30		15 - 17		30 - 35	
Standardabweichung		1,41		20		491		0,70		4,37		5,38		14	

selbstgenutz- tes Woh- nungseigen- tum	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m ²		€/m ²		€/m ²		%				Jahre	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	329	2,39		75		1.287		5,68		27,68		18,64		34	
		0,50	7,54	26	216	344	3.412	4,77	8,80	16	44	5,67	37,55	12	80
Konfidenz-Intervall		2,25 – 2,54		73 - 78		1.235 – 1.339		5,61 – 5,76		27 - 28		18 - 19		33 – 36	
Standardabweichung		1,30		24		479		0,65		4,07		5,54		13	

¹² Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 60

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

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

Allgemein

Auswertungszeitraum: Die Auswertung bezieht sich auf drei Geschäftsjahre; in 2021 bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau vorhanden, die ab 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf einem Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt haben.	↑
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist geringfügig kleiner als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↑
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist vergleichbar mit der geschätzten Objektmiete.	↔
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓↓
Objektgröße: Es handelt sich um eine Eigentümergemeinschaft mit 8 Wohnungen. Hierbei gilt je größer die Anzahl der Wohnungen desto eher handelt es sich um ein Vermietungsobjekt.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache immissionsbelaste Wohnlage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um eine in die Jahre gekommene Eigentumswohnung in einem bauzeitypischen Mehrfamilienhaus.	↔
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand mit Instandsetzungsbedarf in der Eigentumswohnung erkennbar gewesen.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.	↔

Sonstiges

Nutzbarkeit: Im Gesamteindruck wurde eine normale Nutz- und Drittverwendbarkeit begutachtet; eine vollständige Eigennutzung ist möglich. Jedoch ist die Wohnung vermietet, was einen zeitnahen Eigennutz erschwert.	↑
Stellplatz: Zu der Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz. Dies hat einen mindernden Einfluss auf die Marktgängigkeit.	↑
Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 2,0% und einer Restnutzungsdauer von n = 21 Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	2,0%

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

Zusätzliche Marktanpassung

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

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) nicht berücksichtigt sind. Insofern ist dieser Wert zum direkten Preisvergleich mit anderen Verfahrensergebnissen oder sonstigen verfügbaren Marktindikatoren geeignet.

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	91.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	14,17
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.046 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Eigentumswohnung

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus Kaufverträgen folgende Vergleichszahlen abgeleitet:

Altersklasse 1950 bis 1974 1.440 €/m² über alle Lagen¹³

In dem Grundstücksmarktbericht 2023 wird auf den Immobilienpreiskalkulator unter [Boris.Nrw.de](https://www.boris.nrw.de)¹⁴ verwiesen. Dieser weist einen Wert von 1.080 €/m² bei einer fiktiv unterstellten einfachen bis mittleren Ausstattung aus.

¹³ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 57

¹⁴ Quelle: [<https://www.boris.nrw.de/>]; abgerufen am 01.05.2023

3.4 Vergleichswertverfahren

Vom örtlichen Gutachterausschuss konnten 13 Vergleichspreise aus dem Zeitraum ab 2Q 2022 bis 2Q 2023 genannt werden. Diese Vergleichspreise werden in Bezug auf das zu bewertende Wohnungseigentum ausgewertet und gleichnamig gemacht. Hierbei können nur Eigenschaften berücksichtigt werden, die vollständig in den Vergleichspreisen beschrieben wurden bzw. anhand öffentlich zugänglicher Informationen plausibel ergänzt werden können. In diesem Fall das Vorhandensein von Balkonen.

Mit nicht ausreichender Sicherheit konnte der Ausstattungsstandard angepasst werden. Dieses Argument bleibt zunächst unberücksichtigt.

3.4.1 Stichprobe

lfd. Nr.	Jahr der Erfassung	Baujahr	Anzahl der Geschosse	Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Lage der Wohnung im Gebäude	WF	Balkon/Terrasse	Kaufpreis	Kaufpreis /m ²
1	2022	1962	4	8	3. OG	89 m ²	mit	149.000 €	1.674 €/m ²
2	2022	1965	2	6	1. OG	76 m ²	mit	130.000 €	1.711 €/m ²
3	2022	1970	3	6	1. OG	96 m ²	mit	197.900 €	2.061 €/m ²
4	2022	1960	4	8	1. OG	76 m ²	mit	134.500 €	1.770 €/m ²
5	2023	1965	3	8	2. OG	79 m ²	ohne	144.000 €	1.823 €/m ²
6	2022	1957	2	4	EG	98 m ²	mit	165.000 €	1.684 €/m ²
7	2023	1954	3	8	2. OG	88 m ²	mit	88.000 €	1.000 €/m ²
8	2023	1969	4	12	3. OG	78 m ²	mit	135.000 €	1.731 €/m ²
9	2023	1965	2	6	1. OG	75 m ²	mit	115.000 €	1.533 €/m ²
10	2023	1959	3	6	EG	74 m ²	mit	90.000 €	1.216 €/m ²
11	2023	1960	3	6	3. OG	87 m ²	mit	136.500 €	1.569 €/m ²
12	2023	1960	4	8	1. OG	89 m ²	mit	95.000 €	1.067 €/m ²
13	2023	1960	2	5	DG	98 m ²	mit	156.500 €	1.597 €/m ²
								Mittelwert	1.572 €/m ²
<u>zu bewertende Wohnung</u>									
2023 1959 3 8 2. OG 87 m ² mit									

3.4.2 Anpassungen

Der Gutachterausschuss hat bis auf den Index für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf keine ortsspezifischen Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Die Anpassungen werden anhand von in der Literatur angegebenen Umrechnungskoeffizienten vorgenommen¹⁵.

lfd. Nr.	Kaufpreis gezahlt	Jahr der Erfassung	Baujahr	Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Lage der Wohnung im Gebäude	Wohnfläche	Balkon/Terrasse	Kaufpreis angepasst
1	1.674 €/m ²	-9,0%	-4,7%	0%	-2,0%	0,0%	0,0%	1.423 €/m ²
2	1.711 €/m ²	-9,0%	-6,8%	0%	2,0%	-2,0%	0,0%	1.450 €/m ²
3	2.061 €/m ²	-9,0%	-12,8%	0%	2,0%	1,1%	0,0%	1.687 €/m ²
4	1.770 €/m ²	-9,0%	-2,4%	0%	2,0%	-2,0%	0,0%	1.572 €/m ²
5	1.823 €/m ²	0,0%	-6,8%	0%	0,0%	-2,0%	5,0%	1.748 €/m ²
6	1.684 €/m ²	-9,0%	0,0%	-5%	4,0%	1,1%	0,0%	1.531 €/m ²
7	1.000 €/m ²	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	1.000 €/m ²
8	1.731 €/m ²	0,0%	-10,9%	5%	-2,0%	-2,0%	0,0%	1.556 €/m ²
9	1.533 €/m ²	0,0%	-6,8%	0%	2,0%	-2,0%	0,0%	1.428 €/m ²
10	1.216 €/m ²	0,0%	0,0%	0%	4,0%	-2,0%	0,0%	1.239 €/m ²
11	1.569 €/m ²	0,0%	-2,4%	0%	-2,0%	0,0%	0,0%	1.501 €/m ²
12	1.067 €/m ²	0,0%	-2,4%	0%	2,0%	0,0%	0,0%	1.062 €/m ²
13	1.597 €/m ²	0,0%	-2,4%	0%	2,0%	1,1%	0,0%	1.608 €/m ²
	1.572 €/m ²							1.447 €/m ²
	∅ gezahlter Kaufpreis							∅ angepasster Kaufpreis

Zeitpunkt der Erfassung

Die Vergleichspreise wurden in dem Zeitraum Q2 2022 bis Q2 2023 registriert. Um die Wertveränderungen bis zum Stichtag zu berücksichtigen, werden die Vergleichspreise auf Basis des in dem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Indexes¹⁶ angepasst. Die Basis des Indexes ist 1988 gleich 100.

Index für Eigentumswohnung:

Index 2022	165,5	entspricht -9% (165,5 / 150,6 – 1)
Index 2023 (*)	150,6	entspricht 0% (150,6 / 150,6 – 1)

(*) Der Index für 2023 ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht worden. Nach dem Halbjahresbericht des Gutachterausschuss der Stadt Gelsenkirchen haben die Preise für Eigentumswohnungen in der ersten Jahreshälfte 2023 um 9% nachgegeben. Der Index 2023 wird dementsprechend umgerechnet.

Anpassungen an das Baujahr

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichskaufpreise in der Baualtersklasse von 1950 bis 1970 abgefragt. Die Anpassung an das Baujahr erfolgt nach prozentualen Zu- und Abschlägen auf Basis der in der Literatur veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

Baujahr bis 1959	0,41 / 0,41 entspricht	0,0%
Baujahr 1960	0,41 / 0,42 entspricht	- 2,4%
Baujahr 1962	0,41 / 0,43 entspricht	- 4,7%
Baujahr 1965	0,41 / 0,44 entspricht	- 6,8%
Baujahr 1969	0,41 / 0,46 entspricht	- 10,9%
Baujahr 1970	0,41 / 0,47 entspricht	- 12,8%

¹⁵ Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis; Seite 2269

¹⁶ Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2019; Seite 57

Anzahl der Geschosse

Alle Vergleichsobjekte liegen in II- geschossigen bis IV-geschossigen Gebäuden, sodass eine diesbezügliche Anpassung nicht erforderlich ist.

Anzahl der Wohneinheiten

Bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten ist es so, dass Wohnungen in größeren Wohnanlagen zu einem geringeren Preis gehandelt werden, als Wohnungen in kleinen Wohnanlagen oder Dreifamilienhäusern.

In der Literatur sind Anpassungen in 10er Schritten vorgesehen. Nachfolgend werden die Eigentumswohnungen, die in Eigentümergemeinschaften mit 4 Wohneinheiten liegen, um -5% angepasst und Eigentümergemeinschaften mit über 10 Wohneinheiten um 5% angepasst.

Anzahl der Wohneinheiten	4	Anpassung	- 5,0%
Anzahl der Wohneinheiten	5–9	Anpassung	0%
Anzahl der Wohneinheiten	5–10	Anpassung	5,0%

Anpassung der Lage im Gebäude

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und das Gebäude verfügt über keinen Aufzug. Nach der Literatur sind Anpassungen erst ab dem 5. OG vorgesehen. Für die Wohnungen im Erdgeschoss und Dachgeschoss wird eine Anpassung von 2% vorgenommen, weil diese auf dem Markt nicht so stark nachgefragt sind.

Erdgeschoss	Anpassung	4%
1. Obergeschoss	Anpassung	2%
2. Obergeschoss	Anpassung	0%
3. Obergeschoss	Anpassung	- 2%
Dachgeschoss	Anpassung	2%

Anpassungen bezüglich der Wohnungsgröße

Die Vergleichspreise wurden mit Wohnungsgrößen zwischen 70 m² und 100 m² abgefragt. Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 87 m². Bezüglich der Wohnungsgröße ist es so, dass kleinere Wohnungen in der Regel zu einem höheren Preis verkauft werden als größere Wohnungen. Nachfolgend werden die unterschiedlichen Wohnungsgrößen anhand der in der Literatur veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angepasst.

Wohnungsgröße der Vergleichswohnung von 74 m ² rd. 79 m ²	Anpassung rd.	- 2,0%
Wohnungsgröße der Vergleichswohnung von 87 m ² rd. 89 m ²	Anpassung rd.	0%
Wohnungsgröße der Vergleichswohnung von 96 m ² rd. 98 m ²	Anpassung rd.	1,1%

Anpassungen bezüglich eines Balkons

Die zu bewertende Wohnung hat einen Balkon. Dies ist ein Vorteil gegenüber einer Wohnung, die nicht über einen Außenbezug verfügt. Wenn bei der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Angabe gemacht werden konnte, wird dieses wenn möglich nach Auswertung von Luftbildern ergänzt.

Die Vergleichspreise werden wie folgt nach sachverständigem Ermessen angepasst:

mit Balkon	Anpassung	0%
ohne Balkon	Anpassung	+5%

3.4.3 Eliminierung der Ausreißer

lfd. Nr.	Kaufpreis angepasst (Xi)	ø angepasster Kaufpreis (x)	1. Iteration
1	1.423 €/m ²	1.447 €/m ²	1.423 €/m ²
2	1.450 €/m ²	1.447 €/m ²	1.450 €/m ²
3	1.687 €/m ²	1.447 €/m ²	Ausreißer
4	1.572 €/m ²	1.447 €/m ²	1.572 €/m ²
5	1.748 €/m ²	1.447 €/m ²	Ausreißer
6	1.531 €/m ²	1.447 €/m ²	1.531 €/m ²
7	1.000 €/m ²	1.447 €/m ²	Ausreißer
8	1.556 €/m ²	1.447 €/m ²	1.556 €/m ²
9	1.428 €/m ²	1.447 €/m ²	1.428 €/m ²
10	1.239 €/m ²	1.447 €/m ²	1.239 €/m ²
11	1.501 €/m ²	1.447 €/m ²	1.501 €/m ²
12	1.062 €/m ²	1.447 €/m ²	Ausreißer
13	1.608 €/m ²	1.447 €/m ²	1.608 €/m ²
Standardabweichung			224 €/m ²
Vertrauensbereich von			1.223 €/m ²
bis			1.671 €/m ²
Spanne			15,5%
Anzahl der verbleibenden Kauffälle			9
Anteil der verbleibenden Kauffälle in %			69,2%
Vergleichswert/m²			1.479 €/m²

Die so gleichnamig gemachten Vergleichspreise weichen immer noch in einem gewissen Umfang voneinander ab, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Umstände zurückzuführen ist. Diese möglichen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, die erheblich von den übrigen Vergleichswerten abweichen und nicht mit hinreichender Sicherheit angepasst werden können, werden nach den Regeln der Statistik als Ausreißer eliminiert und bei der weiteren Bewertung nicht mehr berücksichtigt.

3.4.4 Ableitung des Vergleichswertes

Wohnfläche x Vergleichswert/m ²	87,0 m ² x	1.479 €/m ² =	128.673 €
Rundung			327 €
vorläufiger Vergleichswert			129.000 €
objektspezifische Marktanpassung			
Abschlag	-10,00% von	129.000 €	-12.900 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert			116.100 €

Der Vergleichswert wird hier nach der ersten Iteration abgeleitet. Nach der ersten Iteration ergibt sich ein Stichprobenmittelwert von rd. 1.479 €/m² Wfl. Bei einer weiteren Iteration würde die Stichprobe so weit ausgedünnt, dass nur 54% der Vergleichswerte verbleiben und die Stichprobe an Aussagekraft verliert.

Objektspezifische Marktanpassung

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich nach Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung in einer einfachen Wohnanlage in einer immissionsbelasteten Lage und hat keinen gesicherten Stellplatz bei einer eingeschränkten Stellplatzsituation. Hierfür wird eine weitere objektspezifische Marktanpassung in Höhe von 10% als sachgerecht angesehen.

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Altmerkmale und Schäden	- 7.500 €
Bodenwert Weg	1.550 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.950 €

Altmerkmale und Schäden

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

- notwendige Sanierung der Balkone – von der Eigentümergemeinschaft zunächst abgelehnt
- defektes Kunststofffenster/Balkonausgangstür
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt und die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt
- gemäß Angabe kommt es zur mikrobiologischen Belastung im Kinderzimmer (möglicherweise Schimmelbildung), die bisher nur malerisch überarbeitet wurde
- nicht ausreichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeitypisch

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

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

Ansatz (Abschlag): **- 7.500 €**

Bodenwert Weg

Bisher unberücksichtigt ist der Miteigentumsanteil an der Wegefläche. Der Miteigentumsanteil an dem Bodenwert der privaten Stichstraße und des angrenzenden Miteigentumsanteils an der Grundfläche wurde bereits unter Punkt 3.2 beschrieben.

Bodenwert (Weg) (Zuschlag) **1.550 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Nach § 6 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung ein oder mehrere Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heranzuziehen. Bei Eigentumswohnungen wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. In diesem Fall liegt eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Vergleichspreisen aus vergleichbaren Wohnhäusern vor und der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

Der Ertragswert wurde stützend gerechnet und bestätigt die Werte im Vergleichswertverfahren, zeigt aber auch, dass sich eine Vermietung kaum noch wirtschaftlich darstellen lässt und in der aktuellen wirtschaftlichen Lage eine Eigennutzung im Vordergrund steht.

Sowohl die vereinbarte als auch die marktübliche Miete mit einem Reinertrag von 4.707 € können bei einer 100% Finanzierung von geschätzt 4,0% des Kaufpreises (Verkehrswert zzgl. Altmerkmale und Schäden und Bodenwert Weg (113.500 €) und Nebenkosten von 8,5% (9.609 €) = 123.109 €) die Finanzierungskosten von 4.924 € nicht mehr erwirtschaften.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	116.100 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 5.950 €
Vergleichswert	110.150 €
Rundung	-150 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert	110.000 €

Plausibilisierung Vergleichswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	1.264 €/m ²
Bodenwertanteil	15%
jährlicher Rohertrag	6.421 €
jährlicher Reinertrag	4.707 €
Rohertragsfaktor	17,13
Anfangsrendite	3,76%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss mit Balkon und Kellerraum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Braukämperhof 17 in 45899 Gelsenkirchen auf

GESAMTVERKEHRSWERT	zum Stichtag 16.08.2023 gerundet	110.000 €
---------------------------	----------------------------------	------------------

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Buer, Blatt 22083/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung liegen die Bewilligungsurkunden vom 22.08.1959 und vom 16.04.1906 vor.

Ifd. Nr. 1 zu 2

Je eine Grunddienstbarkeit (Nutzung und Duldung von Versorgungsleitungen zur zentralen Heizungsanlage) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Buer Flur 98 Flurstück 32 eingetragen im Grundbuch von Buer Blätter 22063, 22064, 22065, 22066, 22067, 22068, 22069, 22070, Buer Flur 98 Flurstück 33 eingetragen im Grundbuch von Buer Blätter 22071, 22072, 22073, 22074, 22075, 22076, 22077, 22078, Buer Flur 98 Flurstück 35 eingetragen im Grundbuch von Buer Blätter 22087, 22088, 22089, 22090, 22091, 22092, 22093, 22094. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 05.02.1998 in der Urkunde 78 des Notars xxx in Essen eingetragen am 25.02.1998 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Buer Blätter 22079 bis 22086) unter gleichzeitiger Berichtigung der Grundbuchblattnummern bei den herrschenden Grundstücken übertragen am 09.03.1998.

Belastung 10% von 1.550 € davon 1/3 = 52 € **rd. 50 €**

Ifd. Nr. 2 zu 2

- Lastend auf dem gesamten Grundstück -

Ein Wegerecht zum Gehen, Reiten und Fahren zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Buer Flur 98 Flurstück 32 (Buer Blätter 22063 - 22070), Flurstück 33 (Buer Blätter 22071 - 22078), Flurstücke 34, 122 (Buer Blätter 22079 - 22086), Flurstück 35 (Buer Blätter 22087 - 22094) eingetragen am 02.10.1959 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Buer Blatt 7648 hierher übertragen am 09.03.1998.

Belastung 10% von 1.550 € davon 1/3 = 52 € **rd. 50 €**

Ifd. Nr. 3 zu 2

- Lastend auf dem ganzen Grundstück -

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Buer Flur 98 Flurstück 31 (Buer Blatt 7647). Ingetragen gemäß Bewilligung vom 16.04.1991 am 14.11.1991 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Buer Blatt 7648 hierher übernommen am 09.03.1998

Belastung 10% von 1.550 € davon 1/3 = 52 € **rd. 50 €**

Hinweis zu den Eintragungen Ifd. Nr. 1 zu 2, Ifd. Nr. 2 zu 2, Ifd. Nr. 3 zu 2

Alle Eintragungen behandeln ein Wegerecht jeweils zu Gunsten verschiedener Grundstücke. Insgesamt kann hier jedoch nur eine Einschränkung erkannt werden, die insgesamt als gering betrachtet wird. Somit erscheint der Einfluss durch die Wegerechte sehr gering und wird insgesamt mit 10% beurteilt. Dies auch unter Berücksichtigung, dass es sich sowieso um eine Wegefläche handelt. Somit wird der Gesamteinfluss aller Rechte mit 1/3 je Recht aufgeteilt.

lfd. Nr. 4 bis 6

gelöscht

lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 103/22)

lfd. Nr. 8

Über das Vermögen des Eigentümers, geboren am xxx ist das Insolvenzverfahren eröffnet. (Amtsgericht Essen 165 IK 261/22)

lfd. Nr. 9

Über das Vermögen der Eigentümerin, geboren am xxx ist das Insolvenzverfahren eröffnet. (Amtsgericht Essen 165 IK 260/22)

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

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

AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES

Die beiden als selbstständig ausgewiesenen Grundstücke sind bis hier als wirtschaftliche Einheit bewertet worden. Ein Einzelverkauf erscheint ebenfalls möglich. Ein Einzelverkauf der Wegefläche erscheint hier nicht marktgerecht, da es für Wegeflächen keinen eigenständigen Immobilienmarkt gibt, zumal es sich hierbei nur um einen Miteigentumsanteil handelt. Es kann also mit Wertverlusten verbunden sein. Des Weiteren würde bei einer Trennung die notwendige Erschließung verloren gehen. Aus diesem Grund wird ein Aufruf als wirtschaftliche Einheit, was beide Grundstücke beschreibt, als wirtschaftlicher angesehen. Für das Gericht wird nachfolgend der Wert der Wegefläche ausgewiesen, der mehr einen symbolischen Charakter hat.

Lfd. Nr. 1

1.432/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer, Flur 98, Flurstücke 34, 122 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss mit Balkon und Kellerraum.

Wertanteil Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss				116.100 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Altmerkmale und Schäden		=		- 7.500 €
Rundungsanteil	98,73% von	- 150 € =		-148 €
Verkehrswertanteil Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss				108.452 €
Verkehrswertanteil Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss gerundet				108.450 €

Lfd. Nr. 2 zu 1

1/32stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer, Flur 98, Flurstück 30. Der Bodenwertanteil des Weges ist unter Punkt 3.2 ausführlich dargestellt.

Wertanteil Wegefläche				1.550 €
Rundungsanteil	1,41% von	- 150 € =		- 2 €
Verkehrswertanteil Wegefläche				1.548 €
Verkehrswertanteil lfd. Nr. 2 zu 1 Wegefläche gerundet				1.550 €

Alle Belastungen aus der Abt. II beziehen sich auf das Wegegrundstück, sodass der Werteeinfluss aus den Belastungen sich ausschließlich auf den Weg beziehen.

Belasteter Wertanteil lfd. Nr. 2 zu 1

Bodenwert Weg				1.550 €
Belastung lfd. Nr. 1 zu 2	10% von 1.550 € davon 1/3 =	52 €		rd. 50 €
Belastung lfd. Nr. 2 zu 2	10% von 1.550 € davon 1/3 =	52 €		rd. 50 €
Belastung lfd. Nr. 3 zu 2	10% von 1.550 € davon 1/3 =	52 €		rd. 50 €
Rundungsanteil				-2 €
belasteter Wertanteil lfd. Nr. 2 zu 1				1.398 €
belasteter Wertanteil lfd. Nr. 2 zu 1 gerundet				1.400 €

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Eigentumswohnung ist vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Das Mietverhältnis besteht seit 2016 und die Warmmiete beträgt 650 € monatlich.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 13.06.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Horster Straße über den im Miteigentumsanteil stehenden Weg Braukämperhof. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 13.06.2023 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 26.05.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 31.05.2023 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.
8. Verwalter: Neutrale Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH
Klingenburgstraße 11, 45470 Mülheim a.d. Ruhr
Tel. (02 08) 37 12 92, Fax (02 08) 37 04 58, E-Mail: NHGV.GmbH@web.de
Nach Angaben des Verwalters
 - werden aktuell die Instandhaltungskosten gebildet, sind in der Vergangenheit jedoch nicht in ausreichender Höhe gebildet worden.
 - kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als geordnet angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist ausgeglichen und es bestünden keine Rechtsstreitigkeiten
 - wurden keine Beschlüsse gefasst, die von der Teilungserklärung abweichen
 - wird in Bezug auf Verbindlichkeiten des Schuldners ggf. eine Sonderumlage geplant

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

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

Marl, den 31.10.2023

5 ANLAGEN
