

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. HOR-1223-W20

für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 20** im 4. Obergeschoss mit Kellerraum

Scheideweg 63e, 45896 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 116/22**

zum Stichtag 15.11.2023



Ermittelter Gesamtverkehrswert

24.000 €

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

Einzelverkehrswerte:

Lfd. Nr. 1 Wohnung Nr. 20	23.376 €
Lfd. Nr. 2 zu 1	71 €
Lfd. Nr. 3 zu 1	21 €
Lfd. Nr. 4 zu 1	8 €
Lfd. Nr. 5 zu 1	118 €
Lfd. Nr. 6 zu 1	2 €
Lfd. Nr. 7 zu 1	354 €
Lfd. Nr. 8 zu 1	50 €

Marl, den 09.01.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Scheideweg	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	16
2.6 Bauliche Anlagen	20
2.7 Flächen- und Massenangaben	25
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	26
3 WERTERMITTLUNG	27
3.1 Bewertungsmodell	28
3.2 Bodenwertermittlung	30
3.3 Ertragswertermittlung	32
3.4 Vergleichswertverfahren	39
3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	43
4 VERKEHRSWERT	45
4.1 Verfahrenswahl	45
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	46
AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES	47
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	49
5 ANLAGEN	50
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung	
5.6. Energieausweis informativ (nicht mehr gültig)	
5.7. Auszug aus der Teilungserklärung	
5.8. Baulastunterlagen	
5.9. Auskunft über baubehördliche Beschränkungen	
5.10. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Sondereigentum Wohnung Nr. 20 im 4. Obergeschoss mit Kellerraum	
Ortstermine	30.08.2023 und 15.11.2023	
Wertermittlungsstichtag	15.11.2023	
Objektadresse	Scheideweg 63e 45896 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstücke	12 / 169, 170, 208, 213, 209, 214, 210, 211, 212	
Objektinformationen	Baujahr	1969
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1976
	wesentliche Umbauten (fiktiv unterstellt)	2023
	Alter	54 Jahre
	fiktives Alter	47 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	33 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	7.420 m ²
	bebaute Fläche Gebäude	375 m ²
	Wohnfläche	47 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	185 €/m ²
	angepasster Bodenwert	222 €/m ²
	Bodenwert (anteilig)	13.000 €
1. Verfahren	vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	38.000 €
2. Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	43.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	38.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	-14.000 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	24.000 €

Ermittelter Gesamtverkehrswert **24.000 €**

Einzelverkehrswerte:

Lfd. Nr. 1 Wohnung Nr. 20	23.376 €
Lfd. Nr. 2 zu 1	71 €
Lfd. Nr. 3 zu 1	21 €
Lfd. Nr. 4 zu 1	8 €
Lfd. Nr. 5 zu 1	118 €
Lfd. Nr. 6 zu 1	2 €
Lfd. Nr. 7 zu 1	354 €
Lfd. Nr. 8 zu 1	50 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber: Herr Wobbe
 Amtsgericht Gelsenkirchen
 Bochumer Straße 79
 45886 Gelsenkirchen

Aktenzeichen: 005 K 116/22
 Auftrag vom: 26.05.2023

Auftrag: Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 306/10.000stel Miteigentumsanteils an dem im Rechtssinne einheitlichen Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstücke 169 und 170
 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 208
 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 213
 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 209
 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 214
 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 210
 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 211
 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 212
 an dem Grundstück Scheideweg 63e, 45896 Gelsenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 20 im 4. Obergeschoss mit Kellerraum
 Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.

Objekt: Wohnung Nr. 20 im 4. Obergeschoss mit Kellerraum
 Scheideweg 63e
 45896 Gelsenkirchen

Grundbuch: Amtsgericht Gelsenkirchen
 Grundbuch von Buer
 Blatt Nr. 19656

Kataster: Gemarkung Buer
 Flur 12
 Flurstücke 169, 170, 208, 213, 209, 214, 210, 211, 212

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

- Ortstermine: Der 1. Ortstermin hat stattgefunden am: 30.08.2023
- Teilnehmer:
- der Sachverständige Tettenborn
- Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen.
- Bei der 1. Ortsbesichtigung am 30.08.2023 wurde die Möglichkeit genutzt, das Treppenhaus und die allgemeinen Kellerräume sowie die Umgebung in Augenschein zu nehmen. Bei der Ortsbesichtigung entstand der Eindruck, dass die Eigentumswohnung ungenutzt und leerstehend ist.
- Zwischenzeitlich hat sich der Zwangsverwalter Zugang zu der Wohnung verschafft und am 15.11.2023 konnte die Eigentumswohnung besichtigt werden. Nicht zu besichtigen waren die Technikräume, da zu diesen Räumen kein Zutritt möglich war.
- Der 2. Ortstermin hat stattgefunden am: 15.11.2023
- Teilnehmer:
- ein Mitarbeiter des Zwangsverwalters
 - der Sachverständige Tettenborn
- Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden mit Einverständnis der bei dem Ortstermin beteiligten Personen dem Gutachten beigelegt, sie dürfen jedoch keine Personen zeigen.
- Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 15.11.2023
- Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag des 2. Ortstermins.
- Unterlagen:**
- Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:**
- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 26.05.2023
 - Grundbuchauszug vom 01.06.2023
- eingeholte Unterlagen**
- Bewilligungsurkunde vom 26.08.1952
 - Bewilligungsurkunde vom 27.04.1960
 - Teilungserklärung vom 14.05.1992
 - Auskunft der Wohnungsverwaltung vom 26.06.2023
 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.08.2022
 - E-Mail der WEG-Verwaltung Tiefgaragendach vom 10.11.2023
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.09.2017
 - Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen aus Altgutachten
 - Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 30.11.2022
 - Auskunft zu den Baulasten aus Altgutachten
 - Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 29.06.2023
 - Energieausweis vom 03.06.2013
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster aus Altgutachten
 - Auskunft zur Wohnungsbindung vom 26.06.2023
 - Auskunft zum Baurecht aus Altgutachten
- 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 bereits mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zu einer anderen Eigentumswohnung in dem 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.

Hinweis zu dem Aufbau des Gutachtens

Berücksichtigung von Bauschäden und Investitionsstau - externalisierendes Verfahren

Bei der Wertermittlung wird das so genannte externalisierende Verfahren angewendet. Hierbei wird zunächst im ersten Schritt eine schaden- und mängelfreie Eigentumswohnung unterstellt, welche über die angesetzte wirtschaftliche Nutzungsdauer nutzbar ist. Es wird also eine fiktiv instandgesetzte Eigentumswohnung bewertet. Die geschätzten Kosten, die hierfür benötigt werden, werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im zweiten Schritt berücksichtigt. Die Kosten werden unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und eines Vorteilsausgleichs „neu für alt“ gewählt.

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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

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

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.

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

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 8 Grundstücke und Miteigentumsanteile 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
- ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34) geändert.
- 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 Wertermittlungstichtag 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 84 Seiten, inklusive 10 Anlagen und 18 Fotos und wurde in 5-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	<p>Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p> <p>In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.</p> <p>Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 5,5%; NRW: 7,1%; Stadt Gelsenkirchen: 14,3% (5/2023)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2022 = 78,2 (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007)
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Gelsenkirchen:	<p>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist von dem Jahr 2017 von 260.305 auf 260.126 (31.12.2022) zurückgegangen. Dies entspricht einer geringen Veränderung von -0,07% (Zahlen für 2023 sind noch nicht veröffentlicht). 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 Landeschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p>

Immobilienmarkt:

Der Nahostkonflikt und der Ukrainekrieg prägen das soziale und wirtschaftliche Leben in Deutschland und Europa. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im Bereich von hohen Zinsen und Energiepreisen, sowie erhöhter Inflationsraten. Die wirtschaftlichen Aussichten trüben sich zunehmend ein und Investoren als auch Endverbraucher sind verunsichert und verhalten sich abwartend.

Die Differenz zwischen Immobilienindex und Inflation wird deutlich negativ. Die Gutachterausschüsse berichten für das Geschäftsjahr 2022 überwiegend 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 herführen. Durch weitere Veröffentlichungen wie Halbjahresberichte der Gutachterausschüsse oder Marktanalysen von privaten Maklern werden die in den Grundstücksmarktberichten 2023 steigenden Preise vielfach revidiert und von stagnierenden bis fallenden Preisen berichtet. 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.

Zum Wertermittlungstichtag sind die Baufinanzierungszinsen gestiegen und die Zinsentwicklung hat sich auf einem Niveau von 3,5% bis 4,00% eingependelt. Im Vergleich zu vor dem Ukraine Krieg entspricht dies einer deutlichen Vervielfachung. Zum Wertermittlungstichtag steigt die Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt bezüglich der Energiepolitik der Bundesregierung und der Immobilienboom der letzten Jahre ist vorbei. Die Corona-Krise hat keinen spürbaren Einfluss mehr.

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

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.

Der Gutachterausschuss hat einen Halbjahresbericht veröffentlicht. Demnach ist die Anzahl der Kaufverträge im 1. Halbjahr 2023 um 52% gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 zurückgegangen. Der Geldumsatz hat ebenfalls vom 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem 1. Halbjahr 2023 um 59% abgenommen. Das Preisniveau im 1. Halbjahr 2023 ist um 9% gegenüber dem Preisniveau des Vorjahres gesunken.

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

2.2 Mikrolage Scheideweg

Stadtteil Scholven:	Scholven mit rd. 9.000 Einwohnern bildet mit den Stadtteilen Buer und Hasel den Stadtbezirk Nord, liegt am nördlichen Stadtrand und grenzt an die benachbarten Städte Gladbeck, Dorsten und Marl. Nach wie vor ist der Stadtteil industriell geprägt, insbesondere durch eine Großraffinerie und das Kraftwerk Scholven und die Gipskartonherstellung. Der Stadtteil verfügt über 3 Schulen (2 Grundschulen, 1 Hauptschule). Die Einwohneranzahl ist rückläufig. Scholven gehört zu den schwächer nachgefragten Lagen in Gelsenkirchen.								
Zentralität:	Im Stadtteil Scholven. Bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen-Buer sind es ca. 4,5 km. Die Wohnanlage befindet sich am westlichen Rand der Stadt Gelsenkirchen im Übergang nach Gladbeck. Das Stadtzentrum Gladbeck ist in ca. 2,7 km zu erreichen. In Sichtweite befindet sich das Industriegebiet Scholven.								
Erreichbarkeit:	<p>Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, beidseitigen Parkbuchten, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie vereinzelt Baumbestand. Fahrradwege sind auf der Straße markiert. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 3,4 km (B224) - Autobahn ca. 3,4 km (A52) - Bus fußläufig erreichbar - Bahnanschluss Bhf. Gladbeck-Zweckel ca. 1,0 km <p>Das Grundstück liegt direkt an der Straße Scheideweg, ist jedoch nur über einen Miteigentumsanteil direkt an die Straße Scheideweg angebunden. Die Wohnanlage liegt in zweiter Reihe und ist von der Straße kaum sichtbar. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden.</p> <p>Es handelt sich um eine Ortsdurchfahrt mit einem dementsprechenden Verkehrsaufkommen und Immissionen.</p>								
Umfeld:	Überwiegend II bis III-geschossige Wohnbebauung aus der Nachkriegszeit in konventioneller Bauweise. Die Wohnanlage, in der die zu bewertende Wohnung liegt, bildet hier die Ausnahme und sticht aus den sonstigen städtebaulichen Strukturen heraus. Nordöstlich liegt das Kraftwerk Scholven.								
Infrastruktureinrichtungen:	Die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen sind im Stadtzentrum von Gelsenkirchen und Gladbeck sowie im Bereich der Zufahrtsstraßen in die Stadtzentren zu erreichen. Fußläufig erreichbar sind Lebensmittelläden und kleinere Ladenlokale.								
Bodenrichtwertniveau:	<p>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V³</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>185 €/m²</td> </tr> </table>	gute Lage:	310 €/m ²	mittlere Lage:	215 €/m ²	mäßige Lage:	180 €/m ²	Bodenrichtwert hier	185 €/m ²
gute Lage:	310 €/m ²								
mittlere Lage:	215 €/m ²								
mäßige Lage:	180 €/m ²								
Bodenrichtwert hier	185 €/m ²								
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als einfache Wohnlage bewertet.								

³ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 34

2.3 Grundstück

Flurstücke:	169, 170, 208, 213, 209, 214, 210, 211, 212
Bauliche Nutzung:	Das Gesamtensemble besteht aus 9 Mehrfamilienhäusern und einer zentralen Tiefgarage und ist nach dem WEG in Eigentumswohnungen aufgeteilt worden. Jedes der Mehrfamilienhäuser steht auf einem eigenen Grundstück und hat Miteigentumsanteile an den gemeinschaftlich genutzten Grundstücken. Hier zu bewerten ist der 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Scheideweg 63e und 306/10.000stel Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum Wohnung Nr. 20 im 4. Obergeschoss mit Kellerraum. Sowohl das Mehrfamilienhaus als auch die zu bewertende Eigentumswohnung werden vorrangig als Vermietungsobjekt genutzt.
Größe:	7.420 m ² Gesamtgröße rd. 57 m ² Anteil
Zuschnitt:	weitestgehend unregelmäßig geschnittenes Grundstück Mittlere Breite ca. 131 m, mittlere Tiefe ca. 120 m (Gesamtwohnanlage)
Grundstücksausrichtung:	Zur Südseite an eine öffentliche Straße über einen schmalen Grundstücksteil normal angebunden. Die Wohnanlage befindet sich in der 2. Reihe. Gartenflächen als Sondernutzungsflächen sind nicht vorhanden.
Bewuchs:	üblicher ortstypischer Bewuchs für eine Großwohnanlage, zentrale Fläche mit Asphalt ohne Grünbewuchs befestigt
Topografie:	Eben bzw. für die vorhandenen baulichen Anlagen modelliert. Die Zuwegung zum Haus 63e erfolgt über das Dach der Tiefgarage. Es ist ein sehr unattraktiver und zunächst unübersichtlicher Zugang zur Gesamtwohnanlage.
Parken:	Auf dem Grundstück nur in der Tiefgarage, ansonsten auf der Straße möglich – zur Wohnung gehört kein Stellplatz.
Störeinflüsse:	Lärm oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Internetportals der Stadt Gelsenkirchen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. ⁴
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Basis vorhergehender Gutachten in diesem Gebiet ist dem Sachverständigen bekannt, dass es sich um ein Gebiet handelt, an dem der Bergbau tätig war, der aber vor Jahren eingestellt wurde. Mit weiteren Auswirkungen des Bergbaus ist nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht zu rechnen. Überdies hinaus sind bergbauliche Einwirkungen an Gebäuden privatrechtliche Angelegenheiten zwischen den Eigentümern und der Bergbaugesellschaft.
Altlasten:	Nach einer früheren schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es erfolgt der Hinweis auf ein früheres Taxiunternehmen mit evtl. betriebseigener Tankstelle. Untersuchungen seien noch nicht durchgeführt worden. Hier wird angenommen, dass dies auch heute noch gilt. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine anderweitigen offensichtlichen Hinweise erkannt werden.

⁴ 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 22.12.2023

Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Naturschutzgebiet. Das Grundstück liegt an der Grenze zu einem Wasserschutzgebiet. Hier kann nicht genau erkannt werden, ob Teile des Grundstückes oder Miteigentumsanteile im Wasserschutzgebiet liegen. Ein Werteeinfluss, wenn das Grundstück oder Teile des Grundstückes im Wasserschutzgebiet liegen würden, kann hier nicht erkannt werden. Die möglicherweise höheren Anforderungen an die Abwasserleitungen wären auf die Gesamtanlage aufzuteilen und würden somit in Bezug auf den Wert der Eigentumswohnung in den Rundungen untergehen.
Starkregen:	Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das im Regionalen Flächennutzungsplan nicht als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist. In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Gebäudeensembles teils gekennzeichnet ⁵ . Die Zuwegung ist nicht betroffen, so dass es auf die zu bewertende Eigentumswohnung keine Auswirkungen hat.
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.

⁵ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/] abgerufen am 22.12.2023

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht ⁶ :	<p>Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 116</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach Auskunft der Internetseite der Stadt Gelsenkirchen nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans - B-Plan Nr. 116 für den Bereich Buerelsterstraße, Schwedenstraße – Scheideweg - Im Winkel.</p> <p><u>Festsetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung WR reines Wohngebiet - Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,4, GFZ 1,2 - geschlossene Bauweise, VIII-geschossige Bebauung - Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld. - Flachdach/Tiefgarage <p>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 Ortsbeziehung nicht erkannt werden.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen des B-Plans sind in diesem Fall nicht wertrelevant.</p>
-------------------------	--

Erschließung

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

Weiter besteht im nördlichen Bereich noch eine Anbindung an eine Stichstraße der Schwedenstraße, die im Eigentum der Stadt Gelsenkirchen steht und im Wesentlichen als Feuerwehrezufahrt dient.

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 30.11.2022 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

⁶ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_001/index.html?lang=de#/] abgerufen am 14.02.2023

Bauordnungsrechtlich

- Baugenehmigungen:** Das Ursprungsbaujahr der Gesamtanlage ist ca. 1969. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise erkannt werden, die gegen einen genehmigungsrechtlichen Zustand der Wohnanlage sprechen würden. Die Baugenehmigung hat zur Bewertung nicht vorgelegen.
Nachfolgend wird formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.
- 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:** [Baulastenblatt 218](#)
Vereinigungsbaulast zur Sicherung der wirtschaftlichen Einheit.
Die Baulast ermöglicht die bauliche Nutzung des Grundstücks in der jetzigen Form. Der Werteinfluss ist in den angesetzten Parametern der Wertermittlung ausreichend berücksichtigt.
Baulasttext und Baulastlageplan aus 1971 sind dem Gutachten als Anlage beigefügt
- Behördliche Beanstandungen:** Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 29.06.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie zwei Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig:
Flurstück 211:
Aktenzeichen: 3210-19-02 -Errichtung einer Außentreppe als 2. Rettungsweg. (Baugenehmigung)
Aktenzeichen: 806-21-12 - Ordnungsbehördliches Verfahren hier: fehlender zweiter Rettungsweg.
Hierbei handelt es sich um einen Miteigentumsanteil von 20/4.620stel an dem Grundstück Flurstück 211 (Zuganggrundstück).
Bei der Ableitung des Verkehrswertes wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale in Abzug gebracht, die das Risiko einer Sonderumlage (Instandsetzung des Tiefgaragendaches) abdecken soll.
- Beurteilung:** Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt.
Des Weiteren wird angenommen, dass die bauordnungsrechtlichen Mängel von der Gemeinschaft behoben werden.

Baunebenrechtlich

- Denkmalschutz:** Nach einer Übersicht der Stadt Gelsenkirchen ⁷ ist das Mehrfamilienhaus Scheideweg 63e, in dem sich das Sondereigentum Wohnung Nr. 20 befindet, nicht als Denkmal eingetragen und in der näheren Umgebung sind auch keine Denkmäler vorhanden, die auf das zu bewertende Gebäude ausstrahlen könnten. Nach dem im Internet zugänglichen Informationen⁸ zu möglichen denkmalgeschützten Gebäuden auf der Gladbecker Seite des Scheidewegs, sind dort keine geschützten Gebäude vorhanden.

⁷ Quelle:[[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&activeTools=denkmal_CustomInfoTool&title=Denkmalkataster der Stadt Gelsenkirchen&l=%2Cdenkmal](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&activeTools=denkmal_CustomInfoTool&title=Denkmalkataster%20der%20Stadt%20Gelsenkirchen&l=%2Cdenkmal)]; abgerufen am 22.12.2023

⁸ Quelle:[https://www.gladbeck.de/Rathaus_Politik/Rathaus/BuergerService.asp?seite=angebot&id=19349]; abgerufen am 22.12.2023

Energieausweis:

Zur Bewertung lag ein Energieausweis vom 03.06.2013 vor. Der Energieausweis war bis zum 02.06.2023 gültig und ist abgelaufen.

Demnach hat dieses Gebäude einen Endenergieverbrauchskennwert von 95 kWh/(m²*a) ohne die notwendige Energie für die Warmwasserbereitung. Das Gebäude wird mit Fernwärme beheizt. Der Energieausweis wird nur beschrieben jedoch nicht qualitativ bewertet!

Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon. Die Kosten des Energieausweises sind von der Eigentümergemeinschaft zu tragen und bleiben hier wegen Geringfügigkeit unberücksichtigt.

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.	19656
	letzte Änderung	vom 16.01.2023, Ausdruck vom 01.06.2023

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte, 306/10.000stel Miteigentumsanteil und 20/4.620stel an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	12	169	Gebäude- und Freifläche	933 m ²
	12	170	Gebäude- und Freifläche	10 m ²
2 zu 1	12	208	Gebäude- und Freifläche	738 m ²
3 zu 1	12	213	Gebäude- und Freifläche	212 m ²
4 zu 1	12	209	Gebäude- und Freifläche	80 m ²
5 zu 1	12	214	Gebäude- und Freifläche	1.223 m ²
6 zu 1	12	210	Gebäude- und Freifläche	21 m ²
7 zu 1	12	211	Gebäude- und Freifläche	3.687 m ²
8 zu 1	12	212	Gebäude- und Freifläche	516 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20 gekennzeichneten Wohnung im 4. Obergeschoss mit Kellerraum.

Hinweis: In diesem Fall sind uneinheitliche Miteigentumsanteile in Höhe von 306/10.000stel und 20/4.620stel vorhanden, sodass hier bei den Flächenangaben im Bestandsverzeichnis die bereits auf den Miteigentumsanteil umgerechneten und auf 0,1 m² gerundeten Flächen angegeben werden.

Die Miteigentumsanteile sind im Grundbuch wie folgt eingetragen:

Flstk. Nr. 169	933 m ²	Anteil 306/10.000 entspricht	28,5 m ²
Flstk. Nr. 170	10 m ²	Anteil 306/10.000 entspricht	0,3 m ²
Flstk. Nr. 208	738 m ²	Anteil 20/4.620 entspricht	3,2 m ²
Flstk. Nr. 213	212 m ²	Anteil 20/4.620 entspricht	0,9 m ²
Flstk. Nr. 209	80 m ²	Anteil 20/4.620 entspricht	0,3 m ²
Flstk. Nr. 214	1.223 m ²	Anteil 20/4.620 entspricht	5,3 m ²
Flstk. Nr. 210	21 m ²	Anteil 20/4.620 entspricht	0,1 m ²
Flstk. Nr. 211	3.687 m ²	Anteil 20/4.620 entspricht	16,0 m ²
Flstk. Nr. 212	516 m ²	Anteil 20/4.620 entspricht	2,2 m ²
Summe			56,8 m²

Die oben angegebene Flächen sind als ideeller Flächenanteil aufgeführt, der auf Basis des Miteigentumsanteils berechnet und auf 0,1 m² gerundet wurden. Für die Berechnung des Bodenwertanteils erfolgt eine Rundung auf 1 m².

Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Aufteilung in die Einzelverkehrswerte der einzelnen Grundstücksteile.

Bestandsverzeichnis detailliert: **lfd. Nr. 1**

306/10.000stel Miteigentumsanteil an dem im Rechtssinne einheitlichen Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstücke 169 und 170 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20 gekennzeichneten Wohnung im 4. Obergeschoss mit Kellerraum.

lfd. Nr. 2 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 208

lfd. Nr. 3 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 213

lfd. Nr. 4 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 209

lfd. Nr. 5 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 214

lfd. Nr. 6 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 210

lfd. Nr. 7 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 211

lfd. Nr. 8 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 212

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis:

keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer:

lfd. Nr. 3:

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

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen:

lfd. Nr. 1 (nur 1 lastend auf dem Flurstück 169), 4,5,6,8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Chemieunternehmen aus Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung von Gas- und Fernsprechleitungen und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 12 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden.

lfd. Nr. 2 (nur 1 lastend auf dem Flurstück 169), 4,5,6,8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Chemieunternehmen aus Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung von Gas- und dazugehörigen Fernsprechleitungen und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 12 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden.

lfd. Nr. 3 (nur 1 lastend auf dem Flurstück 169), 4,5,6,8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Chemieunternehmen aus Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung einer Ferngasleitung und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 10 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden.

lfd. Nr. 4 bis lfd. Nr. 6

gelöscht

lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 116/22)

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 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 14.05.1992 eingeholt. In der Teilungserklärung wurden rudimentäre Vereinbarungen getroffen. Detaillierte Nutzungs- oder Sondernutzungsrechte wurden nicht vereinbart. Das Verhältnis der Eigentümer richtet sich demnach im Wesentlichen nach den gesetzlichen Bestimmungen.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Zum Wertermittlungsstichtag ist die Wohnung leerstehend und ungenutzt und in dem Zustand auch nicht bewohnbar.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 26.06.2023 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

Auskunft des Verwalters: Die Anfrage an den WEG-Verwalter wurde mit Schreiben vom 26.06.2023 beantwortet. In diesem Schreiben wurden zu dem Mehrfamilienhaus folgende Angaben gemacht:

Nach Angaben des Verwalters

- werden die Instandhaltungskosten gebildet. Es wird geprüft, ob eine hauseigene Heizungsanlage eingebaut werden soll. Weiter soll geprüft werden, ob Sonderumlagen erhoben werden sollen. Die Höhe einer möglichen Sonderumlage ist nicht bekannt.
- kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft nicht als geordnet angesehen werden. Ob das Verhältnis der Eigentümer untereinander ausgeglichen ist und ob Rechtsstreitigkeiten bestehen, dazu kann die Hausverwaltung keine Angaben machen, da diesbezügliche Informationen nicht vorliegen. Weiter gibt es Hausgeldklagen und es sind Klagen vorbereitet.
- mit dem Einbau und der Betreuung der Rauchmelder ist eine Firma beauftragt.
- ist nicht bekannt, ob Beschlüsse gefasst wurden, die von der Teilungserklärung abweichen – Gemäß telefonischer Angabe betreut die Hausverwaltung das Objekt erst seit 2018.
- sind in Bezug auf Verbindlichkeiten Sonderumlagen geplant, die genaue Höhe sei jedoch noch nicht bekannt.

Als Ergänzung wurde ein Angebot einer anderen Hausverwaltung zugeschickt, die die Verwaltung übernehmen könnte.

Nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.08.2022.

- wird ein Glasfaseranschluss gelegt (kostenfrei)
- werden die Feuerlöscher im Hausflur abgeschafft
- soll die Installation einer hauseigenen Heizungsanlage geprüft werden
- soll die Erhaltungsrücklage gemindert werden
- soll die Instandhaltungsrücklage reduziert werden. Weitere ungewöhnliche wertrelevante Beschlüsse wurden nicht gefasst.

Das Dach der Tiefgarage, an dem ein Bruchteilseigentum besteht, ist schon seit längerem instandsetzungsbedürftig. Gemäß einer E-Mail vom 10.11.2023 der der WEG-Verwaltung, die das Grundstück der Tiefgarage verwaltet, kostet die Instandsetzung des Tiefgaragendaches ca. 1,3 Mio. €. Der Miteigentumsanteil beträgt 20/4.620, so dass in Bezug auf die zu bewertende Eigentumswohnung ca. 5.628 € anfallen würden. Ein Beschluss zu der Sanierung wurde von der Gemeinschaft noch nicht beschlossen.

Es bestehen Miteigentumsanteile an der Tiefgarage, jedoch keine eingetragenen Rechte an einem Stellplatz. Somit muss der Eigentümer sich an der Sanierung des Tiefgaragendaches beteiligen. Gemäß Angabe würde hierfür eine Sonderumlage anfallen, deren Höhe noch nicht feststeht. Bei der Ableitung des Verkehrswertes wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale in Abzug gebracht, die das Risiko einer möglichen Sonderumlage abdecken soll.

Hinweis: Nach Angaben des Zwangsverwalters beträgt das Hausgeld für die Wohnung monatlich 422,28 €. Hierin enthalten sind auch die Nebenkosten.

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

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:	Flachdach mit einer Betondecke	
Dachabdichtung:	bituminöse Abklebung – lt. Luftbild	
Regenentwässerung:	innenliegende Entwässerung	
Fassade:	Putz	

2.6.2 Ausbau

Eigentumswohnung Nr. 20

Ausstattung	Bei der Ausstattung wird der Istzustand beschrieben.	
Wohnungseingangstür:	geschlossenes Türblatt in einem bauzeittypischen Zustand	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem normalen Zustand	
Sonnenschutz:	kein baulicher Sonnenschutz	
Boden:	Fliesen, Laminat, in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand	
Wand:	tapeziert und Anstrich, bzw. auf Rohbau zurückversetzt in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand	
Decke:	teils verkleidet, teils zurückgebaute Verkleidungen in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand	
Innentüren:	Holztürblätter, Stahlzargen in einer einfachen Qualität und einem bauzeittypischen Zustand	
Sanitäre Ausstattung		
Bad:	Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einem nicht nutzbaren Zustand	
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herd in einer einfachen Qualität und einem bauzeittypischen Zustand	
Sonstiges:	Dachterrasse - instandsetzungsbedürftig	
Technische Ausstattung		
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einer normalen Qualität und einem bauzeittypischen Zustand	
Warmwasser:	dezentral über Durchlauferhitzer in einem defekten Zustand	
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen (teils defekt), Unterputzinstallation, in einem abgenutzten Zustand	
Elektro-Unterverteilung:	normale Anzahl an Sicherungsautomaten ohne Fi-Schalter in einem nicht mehr zeitgemäßen Umfang	

Treppenhaus/Kellergeschoss

Haustür:	Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Treppenhaus) Holzfenster mit Einfachverglasung, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, in einem uneinheitlichen Zustand
Boden:	Kunststein (Treppenhaus) Estrich in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich (Treppenhaus) Fugenglattstrich, mit Anstrich in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Decke:	geputzt und Anstrich (Treppenhaus) Beton/schalrein und entgratet in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand

Technische Anlagen

Energieträger:	Fernwärme
Heizungsanlage:	Wärmetausch in einem bauzeittypischen Zustand
Klimaanlagen	keine

Hinweis

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

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen: Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.

Ver- und Entsorgung:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss – Anschluss an das Fernwärmenetz – Anschluss an die Telekommunikation – Anschluss an das Kabelfernsehen – Anschluss an das Glasfasernetz - geplant

Freiflächen: Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Asphalt oder Rasengittersteinen befestigt. Die asphaltierte Zugangsfläche ist gleichzeitig das Dach der Tiefgarage und wirkt tristlos. Die Freiflächen sind mit Rasenflächen und Gestaltungsgrün bepflanzt. Vereinzelt befindet sich alter Baumbestand auf dem Grundstück. In der Teilungserklärung wurden keine Sondernutzungsrechte an Freiflächen gegründet, augenscheinlich werden einzelne Flächen jedoch von den Eigentumswohnungen genutzt. Ein besonderer Freizeitwert der Außenanlagen ist nicht gegeben.

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	<p>Von außen wirkt das Mehrfamilienhaus ungepflegt und im Bereich der Instandhaltung vernachlässigt. Das Treppenhaus wurde instandgehalten und im Mindestumfang gepflegt. Hier wurden augenscheinlich die Fenster in jüngerer Vergangenheit ausgetauscht. Innerhalb der Eigentumswohnung wurde mit einer Modernisierung/Renovierung begonnen, diese jedoch nicht abgeschlossen. Die Eigentumswohnung ist in dem Zustand zum Wertermittlungsstichtag nicht nutzbar.</p> <p>Das Dach der Tiefgarage, an dem ein Bruchteilseigentum besteht, ist schon seit längerem instandsetzungsbedürftig. Gemäß einer E-Mail vom 10.11.2023 der WEG-Verwaltung, die das Grundstück der Tiefgarage verwaltet, kostet die Instandsetzung des Tiefgaragendaches ca. 1,3 Mio. €. Der Miteigentumsanteil beträgt 20/4.620, sodass in Bezug auf die zu bewertende Eigentumswohnung ca. 5.628 € anfallen würden. Ein Beschluss zu der Sanierung wurde von der Gemeinschaft noch nicht beschlossen.</p> <p>Neben einer Vielzahl von kleineren notwendigen Maßnahmen waren folgende Schäden bei der Ortsbesichtigung erkennbar:</p> <p><u>Wohnung Nr. 20</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen - Boden, Wand- und Deckenoberflächen sind vollständig zu erneuern, in den Wänden und Decken zahlreiche Bohrlöcher vorhanden - Badezimmer ist instand zu setzen - faktisch Erneuerung - Behebung der Schäden in der Wohnung wie erkennbare mikrobiologische Belastung im Bad (möglicherweise Schimmelbildung) - unzureichende Höhenunterschiede zwischen Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch - Kellerraum wird von einer anderen Mietpartei genutzt <p><u>Gemeinschaftseigentum</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - defekte Hauseingangstür - insgesamt war ein Instandhaltungstau in vielen Bereichen, insbesondere im Bereich der Fassade erkennbar; Fassade mit mehreren Schadensstellen - die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt - Instandsetzung des Tiefgaragendaches (Bruchteilseigentum) <p>Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand des Mehrfamilienhauses und nicht nutzbarer Zustand der Eigentumswohnung erkennbar gewesen.</p> <p>Hier wird das externalisierende Verfahren angewendet und bei der Wertableitung wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale in Abzug gebracht, um einem fiktiven modernisierten Zustand herstellen zu können. Mit dieser Pauschale werden auch die notwendigen oben angeführten Schäden und der vorhandene Modernisierungs-/Instandhaltungstau behoben, um eine Vermietbarkeit zu erreichen. Dafür werden unter dem Punkten 3.1.3 (Restnutzungsdauer) fiktive Modernisierungspunkte und 3.3.1 (Mieten) ein bewohnbarer und teilweise modernisierter Wohnungszustand unterstellt. Eine durchgreifende Sanierung des Mehrfamilienhauses bzw. des Gemeinschaftseigentums wird nicht angenommen.</p>
Schadstoffe in den Baustoffen:	<p>Bei Gebäuden bis in die 1990er Jahre hinein wurden teilweise Baumaterialien verwendet, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsschädlich eingestuft werden. Konkrete Hinweise auf schadstoffbelastete Bauteile konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Hier ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Von hier erfolgt nur der Hinweis!</p>

- Energetische Situation:** Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Der Austausch der Fenster im Hausflur hat nur minimale Auswirkungen auf den Energieverbrauch der Eigentumswohnung.
- Bei der Ortsbesichtigung konnte nicht erkannt werden, ob die oberste Geschossdecke/das Dachgeschoss gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).
- Baualterstypisch sind Wärmebrücken durch auskragende Betonbauteile vorhanden.
- Inwieweit die übrigen Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.
- Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
- Drittverwendungsfähigkeit:** Die Eigentumswohnung und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Vermietung an einen Dritten sind nach umfassender Instandsetzung keine Einschränkungen erkennbar gewesen.
- Beurteilung:** Das Mehrfamilienhaus ist ein Teil einer zeitgleich entstanden Wohnbebauung aus insgesamt 9 Wohnhäusern, die mittig mit einer Tiefgarage/Platz verbunden sind. Die zu bewertende Wohnung befindet sich in dem nordöstlichen Wohnhaus im 4. Obergeschoss.
- Das Gebäudeensemble stammt aus Ende der 1960er Jahre und die damaligen Architekturvorstellungen und Materialwahl sind außen noch gut ablesbar. Es handelte sich zu der Bauzeit um ein neues städtebauliches Konzept, dessen Ideen sich jedoch nicht durchgesetzt haben und sich häufig in das Gegenteil verkehrt haben. Viele von diesen Wohnanlagen entsprechen nicht den heutigen Vorstellungen und sind häufig sozial schwierige Punkte geworden. Die Architektur entspricht dem Zeitgeist der 60er/70er Jahre.
- Bei der Wohnung Nr. 20 handelt es sich um ein 2-Zimmerappartement mit Küchenzeile im Wohnraum und einem Bad sowie kleiner Dachterrasse.
- Die Wohnung ist für eine Einzelperson oder ein Paar geeignet, und richtet sich insbesondere an Wohnungsstarter.
- Bedingt durch die begonnene Modernisierung der Wohnung, die jedoch nicht abgeschlossen wurde, ist ein nicht wohnlich nutzbarer Zustand vorhanden. Die Ausstattung erfüllt teils nicht mehr die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. Dies betrifft insbesondere das Badezimmer und das WC.
- Weiter besteht ein erhöhter Instandsetzungsbedarf im Bereich der Fassade und der Schönheitsreparaturen sowie im Bereich des Daches der Tiefgarage im Gemeinschaftseigentum.
- Insgesamt handelt es sich um eine zweckmäßig geschnittene, jedoch instandsetzungsbedürftige Eigentumswohnung in einem bauzeittypischen Mehrfamilienhaus als Teil einer in die Jahre gekommenen Großwohnanlage.

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	insgesamt 7.420 m²
	anteilig 57 m²

2.7.2 Wohnfläche

Bei der Ortsbesichtigung wurde ein örtliches Flächenaufmaß erstellt. Das Aufmaß erfolgte mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen.

Ermittlung der Wohnfläche

Eigentumswohnung Nr. 20	Faktor			
Wohnen/Küche/Essen	4,87 m x	5,80 m x	1,00 =	28,23 m ²
	1,37 m x	2,90 m x	-1,00 =	-3,99 m ²
	0,15 m x	2,19 m x	-1,00 =	-0,33 m ²
	0,31 m x	0,42 m x	1,00 =	0,13 m ²
Kochnische	2,11 m x	1,01 m x	1,00 =	2,14 m ²
Schlafen	2,81 m x	5,10 m x	1,00 =	14,32 m ²
	0,18 m x	2,46 m x	-1,00 =	-0,44 m ²
Flur	1,74 m x	0,84 m x	1,00 =	1,46 m ²
Bad	1,54 m x	1,83 m x	1,00 =	2,83 m ²
Dachterrasse	5,30 m x	2,10 m x	0,25 =	2,78 m ²
Summe Eigentumswohnung Nr. 20				<u>47,13 m²</u>
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)				47,00 m²

Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

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

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht im Vergleich zu den Vorjahren eine abnehmende Nachfrage nach Immobilien, weil die Krisenereignisse zum Wertermittlungsstichtag die Marktteilnehmer verunsichern und der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei ist. Dabei ist es im Allgemeinen so, dass gut instandgehaltene Objekte eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 30 Jahre sind und bisher nicht durchgreifend modernisiert wurden soweit technisch veraltet sind, sind nur noch mit überdurchschnittlichen Abschlägen auf dem Markt zu platzieren.

Bei Renditenobjekten schwindet die Rendite aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten und Investoren verhalten sich abwartend bis sich der Markt auf das neue Finanzierungsniveau eingependelt hat. Der Immobilienmarkt ist noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die nur zeitverzögert nachgeben. Hierdurch verlängert sich die Vermarktungsdauer. Immobilienbesitzer, die nicht verkaufen müssen halten die Immobilie und der Markt hat an Volumen deutlich verloren.

Stärken:

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

Schwächen:

- abnehmende Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag
- steigende Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden eine Alternative zu Immobilien
- Das Objekt befindet sich in einer einfachen Wohnlage am Rande von Gelsenkirchen im Stadtteil Scholven, einem schwächer nachgefragten Stadtteil in Gelsenkirchen. Dies hemmt die Nachfrage.
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag
- zur Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz
- augenscheinlich reines Vermietungsobjekt, keine Eigennutzer - somit geringere Investitionsbereitschaft der Eigentümer
- bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an

Chancen:

- Anlage auf das generell spekulative steigende Wertniveau von Immobilien
- langfristige Altersabsicherung

Bedrohungen:

- anstehende gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht, Wegfall von Subventionen
- Befürchtungen vor einer Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- erhöhtes Kostenrisiko bei einer Instandsetzung aufgrund des Baujahres und der damaligen Baukonstruktion
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten – Sonderumlagen werden erwartet
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungsstichtag hohe Baupreise
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag
- die Eigentumswohnungen in dem Mehrfamilienhaus erfüllen nur einfachste Anforderungen an Wohnraum mit dem dementsprechenden 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 verhaltene Marktgängigkeit erwartet.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.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. In diesem Fall liegt eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Vergleichspreisen aus der gleichen Wohnanlage vor und der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Ertragswertmodell

Der Gutachterausschuss in Gelsenkirchen orientiert sich an dem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes der AGVGA-NRW (Stand 21.06.2016). Für die Auswertung der Liegenschaftszinssätze wurden Verkaufsfälle aus den Jahren 2020 bis 2022 herangezogen. Als Grundlage dienen 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

Vergleichswert

Der Gutachterausschuss hat kein ortsspezifisches Modell für das Vergleichswertverfahren veröffentlicht. Für das Ertragswertverfahren wurde folgendes zum Ertragswertmodell im Grundstücksmarktbericht 2023 beschrieben.

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.

Das genaue Baujahr ist nicht bekannt, wird hier aufgrund von Auswertungen von Luftbildern und Angaben aus vorliegenden Gutachten auf 1969 geschätzt.

In der Wertermittlung wird das so genannte externalisierende Verfahren angewendet. Das heißt, es werden Instandsetzungs-, und Reparatur- sowie Modernisierungsmaßnahmen unterstellt, die auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer haben. Diese wird hier nach fiktiv unterstellter Durchführung der notwendigen bzw. beschriebenen Maßnahmen mit 33 Jahren angenommen. Unter fiktiver Berücksichtigung dieser Maßnahmen ergeben sich ein sogenanntes fiktives Baujahr und ein sogenanntes fiktives Alter der baulichen Anlagen. Die Modernisierungsmaßnahmen werden hier als notwendig angesehen, um die Immobile wirtschaftlich nutzen zu können. Im aktuellen Zustand ist eine übliche wirtschaftliche Nutzung nicht gegeben.

¹⁰ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 64

In der ImmoWertV Anlage 2 ¹¹ ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben.

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

Das Gebäude wurde geschätzt um 1969 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein geschätztes Alter von 54 Jahren.

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/ können sie bei der Beurteilung der Restnutzungsdauer berücksichtigt werden.

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

- Modernisierung der Fenster und Außentüren - unbekannter Zeitpunkt
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - in der Wohnung fiktiv unterstellt
- Modernisierung von Bädern - fiktiv unterstellt
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - fiktiv unterstellt

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) (5 von 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem geschätzten Gebäudealter von 54 Jahren wird gemäß der Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 33 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 47 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1976, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2023
Baujahr	1969
tatsächliches Alter	54 Jahre
wesentliche Umbauten (fiktiv unterstellt)	2023
fiktives Baujahr	1976
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	47 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	33 Jahre

Hinweise

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.

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.

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	12	169	Gebäude- und Freifläche	933 m ²
	12	170	Gebäude- und Freifläche	10 m ²
2 zu 1	12	208	Gebäude- und Freifläche	738 m ²
3 zu 1	12	213	Gebäude- und Freifläche	212 m ²
4 zu 1	12	209	Gebäude- und Freifläche	80 m ²
5 zu 1	12	214	Gebäude- und Freifläche	1.223 m ²
6 zu 1	12	210	Gebäude- und Freifläche	21 m ²
7 zu 1	12	211	Gebäude- und Freifläche	3.687 m ²
8 zu 1	12	212	Gebäude- und Freifläche	516 m ²
Gesamtgröße				7.420 m²

Bodenrichtwert

185 €/m²

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von 20% (Ausnutzung)

Korrektur (€/m ²)	20% von	185 €/m ² =	37 €/m ²
-------------------------------	---------	------------------------	---------------------

Bodenwertansatz (€/m²) gerundet **222 €/m²**

Grundstückgröße (Basis Miteigentumsanteile)	57 m ²		
Bodenwertansatz	222 €/m ²		
	222 €/m ² x	57 m ² =	12.654 €
Rundung			346 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			13.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45896
Ortsteil	Scholven
Bodenrichtwertnummer	201200
Bodenrichtwert	185 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offen/geschlossen
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	Scheideweg

Das Grundstück ist besser baulich ausgenutzt als das Referenzgrundstück, sodass der Bodenrichtwert nach sachverständiger Einschätzung in Anlehnung an den Quotienten der Umrechnungskoeffizienten der WertR06 angepasst wird.

Anpassung (Zuschlag) 20%

Gemäß Grundstücksmarktbericht ist bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) nach Anlage 11 der WertR 2006 der Bodenrichtwert auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen. Die tatsächliche GFZ liegt nach einer überschläglichen Berechnung (das Kellergeschoss wird teilw. wohnlich genutzt und ist augenscheinlich ein Vollgeschoss) bei 2,4 und würde zu einer höheren Anpassung des Bodenrichtwerts führen. Die pauschale Anpassung von 20% wird in diesem Fall als ausreichend angesehen, da die Art der Bebauung nicht mit der übrigen Bebauung der Bodenrichtwertzone direkt vergleichbar ist. Ebenso war zu erkennen, dass die Dynamik auf dem Grundstücksmarkt nachgelassen hat.

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. 20	W	47,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,80 €/m ²	272,60 €
		47,0 m²	ø 0,00 €/m²	0,00 €	ø 5,80 €/m²	272,60 €
Zusammenfassung der Mieterliste						
marktübliche Mieterträge Wohnen						272,60 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt						272,60 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 272,60 € x 12						rd. 3.271 €

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

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

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

Tatsächliche Mieten

Die Eigentumswohnung ist ungenutzt. Mietverhältnisse liegen nicht vor.

Tabellenmietpiegel Stadt Gelsenkirchen

In der Analyse wurde das Umfeld als einfache 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/berücksichtigt wurden

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

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

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

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

Spanne / Mittelwert 5,51 €/m ² - 6,09 €/m ² / 5,80 €/m ² Basiswert Mittelwert	5,80 €/m ²
6.1 Gebäudezustand innen und außen weitgehend erneuerungsbedürftig	- 0,31 €/m ²
6.2 Aufzug vorhanden	0,11 €/m ²
6.4 Geschosslage 3. - 4. Obergeschoss	- 0,12 €/m ²
6.9 Modernisierung der Fenster in den letzten 20 Jahren (geschätzt)	0,10 €/m ²
6.11 Modernisierung Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren (fiktiv unterstellt)	0,20 €/m ²
	<hr/> 5,78 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete gerundet auf 0,05 €/m ²	5,80 €/m²

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 31 m² bis 58 m² und die Mietspanne beträgt nach Eliminierung der Ausreißer von 6,21 €/m² bis 8,06 €/m² im Mittel 7,34 €/m².

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

Mittlere Angebotsmiete **7,34 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Dies bedeutet, dass die fiktiven Modernisierungen hier angenommen werden und bei der Bestimmung der Miete berücksichtigt wurden. Im Gegenzug werden die erforderlichen Kosten bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abgezogen. In dem jetzigen Zustand sind diese Mieten nicht zu erzielen!

Hierbei wird berücksichtigt, dass die Instandsetzung der Wohnung fiktiv unterstellt wird und es sich um eine Erstvermietung nach Instandsetzung handelt.

Ansatz Wohnungsmiete Wohnung Nr. 20 **5,80 €/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				3.271 €
<hr/>				
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	47 m ² x	13,50 €/m ² =		635 €
Verwaltung				
Wohnflächen	1 WE x	411 €/WE =		411 €
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von	3.271 € =		65 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 1.111 €
entspricht ca. 34% des jährlichen Rohertrages				
<hr/>				
jährlicher Reinertrag				2.160 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	4,00% von	13.000 €	=	- 520 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				1.640 €
<hr/>				
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 33 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,00%			=	18,15
Ertrag der baulichen Anlagen		1.640 € x	18,15 =	29.766 €
Bodenwert (anteilig)				13.000 €
Zwischensumme				42.766 €
Rundung				234 €
vorläufiger Ertragswert				43.000 €
<hr/>				
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von	43.000 €	=	0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				43.000 €
<hr/>				

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	13,50 €/m²
Verwaltungskosten	Wohnung	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. **34%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 33 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **33 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	

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 mehrere Geschäftsjahre; 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 größer als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↓
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist niedriger als die geschätzten Objektmiete.	↓
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist vergleichbar mit der Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↔
Objektgröße: Es handelt sich um eine Eigentümergemeinschaft mit 21 Wohnungen in einem Gebäudeensemble mit 9 Mehrfamilienhäusern.	↑

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache 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 zweckmäßig geschnittene, jedoch instandsetzungsbedürftige Eigentumswohnung in einem bauzeittypischen Mehrfamilienhaus als Teil einer in die Jahre gekommenen Großwohnanlage.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand des Mehrfamilienhauses und nicht nutzbarer Zustand der Eigentumswohnung erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.	↑

Sonstiges

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 4% und einer Restnutzungsdauer von $n = 33$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	4,0%
---	------

- ↑↑ 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

Aktueller Hinweis

Der Liegenschaftszins wurde auf Basis von Kauffällen aus den Geschäftsjahren 2020 bis 2022 ausgewertet, die einen wesentlichen Anteil an Hochpreiskauffällen beinhalten. Nach ersten Veröffentlichungen, unter anderem vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen¹³ wird jedoch beschrieben, dass seitdem die Preise bis zu rd. 20% gefallen sind. Nach dem Halbjahresbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Gelsenkirchen sind die Preise für Eigentumswohnungen im 1. Halbjahr 2023 um 9% zurückgegangen. In Relation zu dem in dem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszins entspricht dies einer Veränderung von rd. 0,65% zzgl. des veröffentlichten Zinssatzes (2,85% + 0,65% = 3,5%).

Zusätzliche Marktanpassung

Durch den Ansatz eines aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes und den Ansatz marktüblicher Mieten sowie Bewirtschaftungskosten wird das Marktverhalten ausreichend wiedergegeben, sodass auf eine weitere Marktanpassung an den Grundstücksmarkt verzichtet werden kann.

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	43.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	13,15
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	915 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus Kaufverträgen folgende Vergleichszahlen abgeleitet:

Altersklasse 1950 bis 1974 1.440 €/m² über alle Lagen¹⁴

In dem Grundstücksmarktbericht 2023 wird auf den Immobilienpreiskalkulator unter [Boris.Nrw.de](https://www.boris.nrw.de)¹⁵ verwiesen. Dieser weist einen Wert von 970 €/m² bei einer fiktiv unterstellten einfachen bis mittleren Ausstattung aus.

¹³ <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/Preisindex.html>

¹⁴ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 57

¹⁵ Quelle: [<https://www.boris.nrw.de/>]; abgerufen am 22.12.2023

3.4 Vergleichswertverfahren

Vom örtlichen Gutachterausschuss konnten 15 Vergleichspreise aus dem Zeitraum 2018 bis 2023 aus dem Gebäudeensemble Scheideweg 63 bis Scheideweg 63 g genannt werden.

Die Wohnungsgrößen liegen hierbei zwischen 45 m² und 54 m².

Diese Vergleichspreise wurden 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.

Mit nicht ausreichender Sicherheit konnte die Ausstattung und der Modernisierungsgrad angepasst werden. Diese Argumente bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

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	2018	1969	6	21	1. OG	54 m ²	mit	23.000 €	426 €/m ²
2	2018	1969	8	31	5. OG	53 m ²	mit	29.100 €	549 €/m ²
3	2018	1969	8	31	1. OG	53 m ²	mit	24.000 €	453 €/m ²
4	2018	1969	9	32	6. OG	48 m ²	mit	30.000 €	625 €/m ²
5	2018	1969	9	32	4. OG	53 m ²	mit	22.000 €	415 €/m ²
6	2019	1969	9	32	EG	53 m ²	mit	70.000 €	1.321 €/m ²
7	2019	1969	9	32	2. OG	53 m ²	mit	70.000 €	1.321 €/m ²
8	2019	1969	8	31	5. OG	53 m ²	mit	47.500 €	896 €/m ²
9	2019	1969	9	32	4. OG	53 m ²	mit	45.000 €	849 €/m ²
10	2020	1969	8	31	8. OG	45 m ²	mit	7.000 €	156 €/m ²
11	2022	1969	8	31	4. OG	53 m ²	mit	40.000 €	755 €/m ²
12	2023	1969	9	32	EG	53 m ²	mit	50.000 €	943 €/m ²
13	2023	1969	9	32	4. OG	53 m ²	mit	60.000 €	1.132 €/m ²
14	2023	1969	6	21	EG	54 m ²	mit	38.000 €	704 €/m ²
								Mittelwert	753 €/m ²

zu bewertende Wohnung

2023 1969 5 21 4. OG 47 m² mit

3.4.1 Anpassungen

Der Gutachterausschuss hat bis auf den Index für Eigentumswohnungen keine ortsspezifischen Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Die Anpassungen werden anhand von in der Literatur angegebenen Umrechnungskoeffizienten und geschätzten Erfahrungswerten vorgenommen¹⁶.

lfd. Nr.	Kaufpreis gezahlt	Jahr der Erfassung	Wohnfläche	Kaufpreis angepasst
1	426 €/m ²	41,1%	-5,0%	571 €/m ²
2	549 €/m ²	41,1%	-5,0%	736 €/m ²
3	453 €/m ²	41,1%	-5,0%	607 €/m ²
4	625 €/m ²	41,1%	0,0%	882 €/m ²
5	415 €/m ²	41,1%	-5,0%	556 €/m ²
6	1.321 €/m ²	32,8%	-5,0%	1.666 €/m ²
7	1.321 €/m ²	32,8%	-5,0%	1.666 €/m ²
8	896 €/m ²	32,8%	-5,0%	1.130 €/m ²
9	849 €/m ²	32,8%	-5,0%	1.071 €/m ²
10	156 €/m ²	23,2%	0,0%	192 €/m ²
11	755 €/m ²	-9,0%	-5,0%	653 €/m ²
12	943 €/m ²	0,0%	-5,0%	896 €/m ²
13	1.132 €/m ²	0,0%	-5,0%	1.075 €/m ²
14	704 €/m ²	0,0%	-5,0%	669 €/m ²
	753 €/m ²			884 €/m ²
	∅ gezahlter Kaufpreis			∅ angepasster Kaufpreis

Zeitpunkt der Erfassung

Die Vergleichspreise wurden in dem Zeitraum 2018 bis 2023 registriert. Um die Wertveränderungen bis zum Stichtag zu berücksichtigen, werden die Vergleichspreise auf Basis des in dem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Indexes¹⁷ angepasst. Die Basis des Indexes ist 2017 gleich 100.

Index für Eigentumswohnung:

Index 2018	104,2	entspricht 41,1% (147,0 / 104,2 – 1)
Index 2019	110,7	entspricht 32,8% (147,0 / 110,7 – 1)
Index 2020	119,3	entspricht 23,2% (147,0 / 119,3 – 1)
Index 2022	161,5	entspricht - 9% (147,0 / 161,5 – 1)
Index 2023 (*)	147,0	entspricht 0% (147,0 / 147,0 – 1)

(*) Der Index für 2023 ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht worden. Zwar war zum Wertermittlungsstichtag noch keine genaue Zahl bekannt, aber eine rückläufige Entwicklung war gemäß den vorläufigen Informationen vorhanden. Gemäß Erfahrungen und Angaben von Gutachterausschüssen sind im ersten Halbjahr 2023 die Preise für Eigentumswohnungen um 9% und die Anzahl der Kaufverträge massiv zurückgegangen.

Anpassung bezüglich der Eigenschaften des Wohnobjektes

Alle Vergleichspreise stammen aus der Wohnanlage Scheideweg 63 bis 63h und Anpassungen bezüglich des Baujahrs, Anzahl der Geschosse und Anzahl der Wohneinheiten sind hier nicht erforderlich, da der vergleichbare Gesamteindruck der Wohnanlage vorherrschend ist.

¹⁶ Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis; Seite 2269

¹⁷ Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 59

3.4.3 Ableitung des Vergleichswertes

Wohnfläche x Vergleichswert/m ²	47,0 m ² x	804 €/m ² =	37.788 €
Rundung			212 €
vorläufiger Vergleichswert			38.000 €
objektspezifische Marktanpassung			
Abschlag	0,00% von	38.000 €	0 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert			38.000 €

Der Vergleichswert wird hier nach der ersten Iteration abgeleitet. Nach der ersten Iteration ergibt sich ein Stichprobenmittelwert von rd. 832 €/m² Wfl. Bei einer weiteren Iteration würde die Stichprobe so weit ausgedünnt, dass nur 43% der Vergleichswerte verbleiben und die Stichprobe an Aussagekraft verliert.

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Altmerkmale und Schäden Wohnung	- 3.000 €
Altmerkmale und Schäden Gemeinschaftseigentum	- 3.500 €
Sonderumlage Sanierung Tiefgarage	- 5.600 €
Risikoabschlag	- 1.900 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 14.000 €

Altmerkmale und Schäden

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

Wohnung Nr. 20

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen sind vollständig zu erneuern, in den Wänden und Decken zahlreiche Bohrlöcher vorhanden
- Badezimmer ist instand zu setzen - faktisch Erneuerung
- Behebung der Schäden in der Wohnung wie erkennbare mikrobiologische Belastung im Bad (möglicherweise Schimmelbildung)
- unzureichende Höhenunterschiede zwischen Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch
- Kellerraum wird von einer anderen Mietpartei genutzt

Gemeinschaftseigentum

- defekte Hauseingangstür
- insgesamt war ein Instandhaltungsstau in vielen Bereichen, insbesondere im Bereich der Fassade erkennbar; Fassade mit mehreren Schadstellen
- die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt
- Instandsetzung des Tiefgaragendaches (Bruchteilseigentum)

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Das heißt, es werden Instandsetzungs-, und Reparatur- sowie Modernisierungsmaßnahmen unterstellt, die Auswirkungen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, auf die erzielbaren Mieten und auf den Liegenschaftszinssatz haben. Um diesen fiktiv unterstellten Zustand zu erreichen sind in diesem Fall umfangreiche Maßnahmen notwendig. Hier wird auf die Beschreibungen unter Punkt 2.6.4 verwiesen. Die Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich um eine wohnliche Nutzung zu erreichen. Sollten diese Investitionen nicht getätigt werden, sind die in der Ertragswertberechnung angesetzten Mieten nicht zu erzielen und die angesetzte Restnutzungsdauer nicht objektgerecht.

Nachfolgend kann eine Pauschale nur geschätzt werden, die die notwendigen Maßnahmen ermöglicht. Eine detaillierte Aufstellung der ausstehenden Kosten kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht erstellt werden, da dies auch von den jeweiligen Ansprüchen an die Eigentumswohnung abhängt. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Hierbei handelt es sich nicht um die Kosten, sondern um eine Schätzung, die auch ein potenzieller Erwerber im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen Vorteilsausgleich „neu für alt“.

Die geschätzten Kosten für die Instandsetzung am Gemeinschaftseigentum werden nur anteilig in Ansatz gebracht. Hierbei ist auch nicht bekannt, wann und in welchem Umfang beispielsweise die Fassade instandgesetzt werden würde. Gemäß Angaben aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung ist jedoch mit einer Sonderumlage für den Einbau einer hauseigenen Heizungsanlage zu rechnen. Die Kosten und um was für eine Heizungsart es sich handeln soll sowie der Einbauzeitpunkt sind nicht bekannt und können hier nur geschätzt werden.

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

Wie oben bereits beschrieben ist im Bereich des Bruchteileigentums eine Sonderumlage für die Sanierung des Tiefgaragendaches zu erwarten. Diese Kosten werden auf 1,3 Mio. € geschätzt.

Bei den gewählten Abschlägen ist zu berücksichtigen, dass der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet wird und alle Vergleichspreise aus dem Gebäudeensemble stammen. Bei dem Mehrfamilienhaus Scheideweg 63e handelt es sich um das Mehrfamilienhaus mit dem vom außen erkennbaren höchstem Instandsetzungsbedarf des Gebäudeensembles. Geschätzt wird hier eine Pauschale für die Instandsetzung des Mehrfamilienhauses, das über dem durchschnittlichen Instandsetzungsbedarf eines Mehrfamilienhauses des Gebäudeensembles liegt. Die Sanierung des Tiefgaragendaches ist erfahrungsgemäß bei den jüngeren Vergleichspreisen teilweise eingepreist.

Ansatz (Abschlag) Altmerkmale und Schäden Wohnung	- 3.000 €
Ansatz (Abschlag) Altmerkmale und Schäden Gemeinschaftseigentum inkl. Tiefgaragendach	- 9.100 €

Risikoabschlag

Die Eigentumswohnung ist mit überdurchschnittlichen Risiken behaftet, die bisher nicht abgebildet werden können. Hier wird es als sachgerecht angesehen, einen weiteren Risikoabschlag anzusetzen, der sachverständig geschätzt werden muss.

Ansatz (Abschlag):	5% von 38.000 €	- 1.900 €
---------------------------	-----------------	------------------

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 der gleichen Wohnanlage vor und der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

Der Ertragswert wurde stützend gerechnet.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	38.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 14.000 €
Vergleichswert	24.000 €
Rundung	0 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert	24.000 €

Plausibilisierung Vergleichswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	511 €/m ²
Bodenwertanteil	54%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 20 im 4. Obergeschoss mit Kellerraum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Scheideweg 63e in 45896 Gelsenkirchen auf

GESAMTVERKEHRSWERT	zum Stichtag 15.11.2023	24.000 €
---------------------------	-------------------------	-----------------

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

AKTUELLE HINWEISE

Zum Wertermittlungsstichtag hat der Immobilienmarkt spürbar an Dynamik verloren, ist aber noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die sich jedoch nicht mehr durchsetzen lassen. Der durchschnittliche Jahreszins 2022 betrug 2,65% am Ende des Jahres und war zum Wertermittlungsstichtag jedoch mit rd. 4,2% deutlich höher. Dies kann zur Folge haben, dass zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Zeitpunkt des Zuschlages der Immobilienmarkt weiter nachgeben könnte. Da dieser Zeitpunkt teils noch länger in der Zukunft liegt kann hier nur darauf hingewiesen werden, eine Bewertung jedoch nicht erfolgen. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung sind die Zinsen jedoch wieder um 0,75% gefallen.

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Buer, Blatt 19656/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung lagen die Bewilligungsurkunden vom 26.08.1952 und vom 27.04.1960 vor.

Ifd. Nr. 1 (nur 1 lastend auf dem Flurstück 169), 4,5,6,8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Chemieunternehmen aus Marl, bestehend in dem Recht auf Betreuung von Gas- und Fernsprech-leitungen und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungs-verbot auf einem 12 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden.

Ein Werteeinfluss in Bezug auf die zu bewertende Wohnung kann nicht erkannt werden. Dies unter anderem, weil diese Eintragung nur eine Auswirkung hätte, wenn die baulichen Anlagen erweitert werden würden. Eine Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen ist jedoch nur mit der Zustimmung der gesamten Eigentümergemeinschaft möglich und der Werteeinfluss müsste ins Verhältnis zum Miteigentumsanteil gesetzt werden. Einen nachteiligen Einfluss auf die Nutzung der Eigentumswohnung geht aus der Eintragung nicht hervor. Nachfolgend wird hier eine Pauschale benannt, die mögliche Nachteile bei der Finanzierung oder bei der Löschung des Rechtes berücksichtigen soll. Hierbei handelt es sich um eine aus sachverständiger Sicht geschätzte Pauschale, die nicht mit den tatsächlichen Kosten vergleichbar ist.

Abschlag

- 500 €

Ifd. Nr. 2 (nur 1 lastend auf dem Flurstück 169), 4,5,6,8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Chemieunternehmen aus Marl, bestehend in dem Recht auf Betreuung von Gas- und dazugehörigen Fernsprechleitungen und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 12 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden.

Hier kann ebenfalls kein Werteeinfluss erkannt werden und die Erklärung zu der Ifd. Nr. 1 gilt auch hier.

Abschlag

- 500 €

Ifd. Nr. 3 (nur 1 lastend auf dem Flurstück 169), 4,5,6,8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Chemieunternehmen aus Marl, bestehend in dem Recht auf Betreuung einer Ferngasleitung und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 10 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden.

Hier kann ebenfalls kein Werteeinfluss erkannt werden und die Erklärung zu der Ifd. Nr. 1 gilt auch hier.

Abschlag

- 500 €

Ifd. Nr. 4 bis Ifd. Nr. 6

gelöscht

Ifd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 116/22)

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

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

AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II)

Die beim Bodenwert dargestellten Flurstücksanteile sind im Grundbuch rechtlich selbstständig. Daher ist der jeweilige Wertanteil getrennt darzustellen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass alle Wertanteile eine wirtschaftliche Einheit darstellen. Dieses ist auch durch eine Baulast gesichert. Ein Einzelverkauf der einzelnen Miteigentumsanteile ist nicht marktgerecht und wäre auch erfolglos.

Hinweis

Auf dem Flurstück Nr. 211 ist eine große Tiefgarage errichtet. Als sogenannter fester Bestandteil des Grundstücks wäre üblicherweise die Tiefgarage als Bauwerk anteilig mit zu bewerten. Hier wird darauf verzichtet, weil der Wohnung kein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet ist und der Markt somit eine solche, zwar bewertungsrechtlich richtige, aber doch realitätsferne Bewertung nicht nachvollzieht.

Es werden hier somit nur die Bodenwertanteile der Flurstücksanteile bewertet.

Hinzukommt noch die geplante Sanierung des Tiefgaragendaches. Diese anteiligen Kosten in Form einer Sonderumlage in Höhe von rd. 5.600 € würden alleinig auf die oben angeführten Miteigentumsanteile der Lfd. Nr. 2 zu 1 bis Lfd. 8 zu 1 des Bestandsverzeichnisses angerechnet werden und den theoretischen Wert weitestgehend aufzehren.

Grundlage sind hier der Miteigentumsanteil, die Grundstücksgröße und der angepasste Bodenwert von 222 €/m².

Lfd. Nr. 2 zu 1 (20/4.620) x	738 m ² x 222 €/m ² =	709 €
Lfd. Nr. 3 zu 1 (20/4.620) x	212 m ² x 222 €/m ² =	204 €
Lfd. Nr. 4 zu 1 (20/4.620) x	80 m ² x 222 €/m ² =	77 €
Lfd. Nr. 5 zu 1 (20/4.620) x	1.223 m ² x 222 €/m ² =	1.175 €
Lfd. Nr. 6 zu 1 (20/4.620) x	21 m ² x 222 €/m ² =	20 €
Lfd. Nr. 7 zu 1 (20/4.620) x	3.687 m ² x 222 €/m ² =	3.543 €
Lfd. Nr. 8 zu 1 (20/4.620) x	516 m ² x 222 €/m ² =	496 €
		6.224 €
./ Abschlag für die geschätzten Sanierungskosten für das Tiefgaragendach		- 5.600 €
		624 €

Wert der Miteigentumsanteile unter Berücksichtigung der Sanierungskosten. Die Sanierungskosten betragen rd. 90% des Wertes, so dass 10% des Ausgangswertes verbleiben.

Lfd. Nr. 2 zu 1 (20/4.620)	709 € abzgl. 90% =	71 €
Lfd. Nr. 3 zu 1 (20/4.620)	204 € abzgl. 90% =	¹⁸ 21 €
Lfd. Nr. 4 zu 1 (20/4.620)	77 € abzgl. 90% =	8 €
Lfd. Nr. 5 zu 1 (20/4.620)	1.175 € abzgl. 90% =	118 €
Lfd. Nr. 6 zu 1 (20/4.620)	21 € abzgl. 90% =	2 €
Lfd. Nr. 7 zu 1 (20/4.620)	3.543 € abzgl. 90% =	354 €
Lfd. Nr. 8 zu 1 (20/4.620)	496 € abzgl. 90% =	50 €
		624 €

Der Wert der Lfd. Nr. 1, also der Wert der Wohnung Nr. 20, ergibt sich dann aus dem ermittelten Verkehrswert abzüglich der oben beschriebenen Miteigentumsanteile an dem Grundstück. Ein einzelner Verkauf dieser Miteigentumsanteile ist hier nicht wirtschaftlich und sinnvoll. Die einzelnen Miteigentumsanteile an den Grundstücken haben faktisch keinen Markt und der jeweilige Verkehrswert läge bei 0 €. Die ausgewiesenen Bodenwerte sind eher theoretischer Natur. Deshalb wird hier nur der Aufruf als wirtschaftliche Einheit als zielführend angesehen.

¹⁸ Rundungsbedingt wird hier abweichend zu den kaufmännischen Regeln aufgerundet.

Der theoretische Wert der Wohnung Nr. 20 ergibt sich also aus dem vorläufigen marktangepassten Vergleichswert abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die die Eigentumswohnung betreffen und abzüglich des Wertes der Miteigentumsanteile der lfd. Nr. 2 zu 1 bis lfd. 8 zu 1 des Bestandsverzeichnisses in Höhe von 6224 € ohne Berücksichtigung der Sanierung des Tiefgaragendaches.

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	38.000 €
Altmerkmale und Schäden Wohnung	- 3.000 €
Altmerkmale und Schäden Gemeinschaftseigentum	- 3.500 €
Risikoabschlag	- 1.900 €
Wert der Miteigentumsanteile	- 6.224 €
Rundung zum Verkehrswert	0 €
<hr/>	
Wert der lfd. Nr. 1 (Flurstücke 169 und 170)	23.376 €

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Wohnung ist ungenutzt und in dem Zustand zum Wertermittlungsstichtag auch nicht nutzbar.
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 29.06.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie zwei Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig:

Flurstück 211:

Aktenzeichen: 3210-19-02 -Errichtung einer Außentreppe als 2. Rettungsweg. (Baugenehmigung)

Aktenzeichen: 806-21-12 - Ordnungsbehördliches Verfahren hier: fehlender zweiter Rettungsweg.

Hierbei handelt es sich um einen Miteigentumsanteil von 20/4.620stel an dem Grundstück Flurstück 211 (Zugangsgrundstück).

5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Straße Scheideweg aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 30.11.2022 nicht mehr an.
6. Nach einer früheren schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es erfolgt der Hinweis auf ein früheres Taxiunternehmen mit evtl. betriebseigener Tankstelle. Untersuchungen seien noch nicht durchgeführt worden.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 26.06.2023 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: Fa. Immobilienmanagement Crispin GmbH, Levinstraße 68, 45356 Essen

Nach Angaben des Verwalters

- werden die Instandhaltungskosten gebildet. Es wird geprüft, ob eine hauseigene Heizungsanlage eingebaut werden soll. Weiter soll geprüft werden, ob Sonderumlagen erhoben werden sollen. Die Höhe einer möglichen Sonderumlage ist nicht bekannt.
- kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft nicht als geordnet angesehen werden. Ob das Verhältnis der Eigentümer untereinander ausgeglichen ist und ob Rechtsstreitigkeiten bestehen, dazu kann die Hausverwaltung keine Angaben machen, da diesbezügliche Informationen nicht vorliegen. Weiter gibt es Hausgeldklagen und es sind Klagen vorbereitet.
- mit dem Einbau und der Betreuung der Rauchmelder ist eine Firma beauftragt.
- ist nicht bekannt, ob Beschlüsse gefasst wurden, die von der Teilungserklärung abweichen – Gemäß telefonischer Angabe betreut die Hausverwaltung das Objekt erst seit 2018.
- sind in Bezug auf Verbindlichkeiten Sonderumlagen geplant, die genaue Höhe sei jedoch noch nicht bekannt.

Nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.08.2022.

- wird ein Glasfaseranschluss gelegt (kostenfrei)
- werden die Feuerlöscher im Hausflur abgeschafft
- soll die Installation einer hauseigenen Heizungsanlage geprüft werden
- soll die Erhaltungsrücklage gemindert werden
- soll die Instandhaltungsrücklage reduziert werden. Weitere ungewöhnliche wertrelevante Beschlüsse wurden nicht gefasst.

9. Verwalter der Tiefgarage: PEKO Immobilien GmbH & Co KG, Nordenwall 25, 59065 Hamm, Gemäß einer E-Mail vom 10.11.2023 kostet die Instandsetzung des Tiefgaragendaches ca. 1,3 Mio. €. Der Miteigentumsanteil beträgt 20/4.620, sodass in Bezug auf die zu bewertende Eigentumswohnung ca. 5.628 € anfallen würden.

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 09.01.2024

5 ANLAGEN
