

Sachverständigenbüro Stratmann

Immobilien-Wertermittlung



Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilien-Ökonom (ADI)

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



Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen

öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

Verkehrswertgutachten

Objekt-Nr.: A-2304-GEL

Ausfertigung-Nr.: 0

Bewertungsobjekt: Sondereigentum-Nr. 5 des Aufteilungsplanes 1.259,03 / 10.000 Miteigentumsanteile (MEA), verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an den beiden im Dachgeschoss des Hauses Blumendelle 36 gelegenen Wohnungen nebst Teilfläche des Treppenpodestes im DG und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 5 bezeichnet, an dem Grundstück

Gemarkung Schalke
Flur 7
Flurstück 352

Adresse: Blumendelle 36, Münchener Str. 75
45881 Gelsenkirchen

Aktenzeichen des Gerichts: 005 K 121/22



Verkehrswert -unbelastet- des 1.259,03/10.000 MEA

-in Verbindung mit dem Sondereigentum-Nr. 5, nebst Abstellraum im Kellergeschoss-
an dem Grundstück Gemark. Schalke, Flur 7, Flurstück 352

zum Stichtag 08.08.2023

gerundet

58.000 €

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
 an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
 Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	Auftragsdaten	5
1.1.1	Auftrag	5
1.1.2	Datum des Auftrags	5
1.1.3	Verwendungszweck	5
1.1.4	Auftraggeber	5
1.1.5	Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt	5
1.1.6	Personenbezogene Daten	5
1.1.7	Bewertungsobjekt / Grundbuch	6
1.2	Besichtigung	7
1.2.1	Teilnehmer am Ortstermin	7
1.2.2	Besichtigungsumfang	7
1.3	Stichtage	7
1.3.1	Wertermittlungsstichtag	7
1.3.2	Qualitätsstichtag	7
1.4	Grundlagen der Wertermittlung	8
1.4.1	Rechtsvorschriften und statistische Daten	8
1.4.2	Literaturquellen	8
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	8
1.6	Unterlagen und Informationen	10
2.	BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG	11
2.1	Lagemerkmale	11
2.1.1	Nachbarschaft	11
2.1.2	Verkehrsanbindung	12
2.1.3	Umwelteinflüsse	12
2.1.4	Wohn- und Geschäftslage	12
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.2.1	Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	13
2.2.2	Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung	13
2.2.3	Erschließung	13
2.2.4	Entwicklungszustand	14
2.2.5	Abgabenrechtlicher Zustand	14
2.2.6	Wohnungsgrundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)	14
2.2.7	Wohnungsgrundbuch, Abt. III	14
2.2.8	Baulasten	15
2.2.9	Denkmalschutz	15
2.2.10	Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verfahren nach WAG NRW	15
2.2.11	Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum	15
2.2.12	Bauordnungsrechtliche Situation	15
2.2.13	Sonstige Rechte und Belastungen	15
2.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	16
2.3.1	Grundstücksgröße und -zuschnitt	16
2.3.2	Tatsächliche Nutzung	16
2.3.3	Bodenbeschaffenheit / Topografie	16
2.3.4	Altlasten / Bodenbelastung	16
2.3.5	Bergbauliche Einwirkungen	16
2.3.6	Gebäude	17
2.3.7	Außenanlagen	20
2.3.8	Zustand und Beurteilung	21
2.3.9	Restnutzungsdauer	24
2.3.10	Zubehör	24

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

2.4	Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	25
2.4.1	Mietverhältnisse	25
2.4.2	Leerstand	25
2.4.3	Haus- und Wohnungsverwaltung	25
2.4.4	Tatsächlich erzielte Erträge	26
2.5	Künftige Änderungen	27
2.5.1	Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung	27
2.5.2	Weitere künftige Änderungen	28
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	28
2.6.1	Örtliche Wirtschaftsstruktur	28
2.6.2	Immobilienmarkt	29
2.6.3	Marktdaten professioneller Marktteilnehmer	30
2.6.4	Marktüblich erzielbare Erträge	32
2.7	Wirtschaftliche Einheit	33
2.7.1	Allgemeine Angaben / Begriffsbestimmung	33
2.7.2	Beurteilung der wirtschaftlichen Einheit des Bewertungsobjekts	33
3.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	34
3.1	Grundlagen	34
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	34
3.2	Wertermittlungsverfahren	34
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	34
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	35
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	35
3.3	Bodenwert	36
3.3.1	Bodenrichtwert	36
3.3.2	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes	37
3.3.3	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes	37
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	38
3.4.1	Jahresrohertrag	38
3.4.2	Bewirtschaftungskosten / Reinertrag	38
3.4.3	Restnutzungsdauer	39
3.4.4	Liegenschaftszinssatz	39
3.4.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	41
3.4.6	Vorläufiger Ertragswert	42
3.4.7	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	42
3.4.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
3.4.9	Ertragswert	43
3.5	Vergleichswertverfahren	44
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors	45
3.5.2	Vorläufiger Vergleichswert	46
3.5.3	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	46
3.5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	46
3.5.5	Vergleichswert	47
4.	VERKEHRSWERT	48
4.1	Ergebniszusammenstellung	48
4.2	Vergleichsdaten und Plausibilisierung	48
4.3	Komprimierte Wertung	49
4.4	Ableitung des Verkehrswertes	50
5.	ANLAGEN	51
5.1	Baudatenberechnung	51
5.1.1	Baudaten	51
5.1.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl	51
5.1.3	Wohnfläche	52

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

5.2	Lageinformationen	53
5.2.1	Regionalplan	53
5.2.2	Stadtplan	54
5.3	Flurkarte	55
5.4	Gebäudezeichnungen	56
5.5	Fotodokumentation	59

Das Gutachten besteht aus insgesamt 67 Seiten.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftragsdaten

1.1.1 Auftrag

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

1.1.2 Datum des Auftrags

Gutachterauftrag vom 05.05.2023 gem. Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 06.12.2022 zur Zwangsversteigerung.

1.1.3 Verwendungszweck

Verkehrswernermittlung im Rahmen der Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

1.1.4 Auftraggeber

Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen des Gerichts 005 K 121/22.

1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt

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

Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.1.6 Personenbezogene Daten

Nach Art. 4 Nr. 1 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) versteht man unter „personenbezogenen Daten“ alle Informationen, die sich auf eine zumindest identifizierbare natürliche Person beziehen.

In einem Verkehrswertgutachten sind personenbezogene Daten grundsätzlich nicht erforderlich. Allerdings sind solche Angaben nicht immer zu vermeiden. In diesem Gutachten erfolgt der Umgang mit personenbezogenen Daten auf der Grundlage der Vorschriften der Datenschutz-Grundverordnung der EU (DSGVO) vom 25.05.2018 und der geänderten Fassung des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG).

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
 an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
 Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

1.1.7 Bewertungsobjekt / Grundbuch

1.259,03 / 10.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss gelegenen Wohnung und einem Abstellraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 5 bezeichnet.

Die Miteigentumsanteile bestehen an dem mit zwei zweiseitig angebauten Mehrfamilienwohnhäusern, mit insgesamt 14 Sondereigentumseinheiten, bebauten Straßeneck-Grundstück. Sie werden im Wohnungs-Grundbuch wie folgt geführt:

Amtsgericht Gelsenkirchen

Wohnungs-Grundbuch von Schalke

Blatt-Nr. 5441

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	1
Miteigentumsanteil	1.259,03/10.000
Gemarkung	Schalke
Flur	7
Flurstück	352
Fläche	440 m ²
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Blumendelle 36, Münchener Str. 75
Sondereigentum	Wohnung-Nr. 5 im DG des Hauses Blumendelle 36 nebst Kellerraum
Sondernutzungsrechte	Allen Miteigentümern mit Sondereigentumsflächen im Gebäude Blumendelle 36 ist das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen im Gebäude Blumendelle 36 zugeordnet

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr. 4 Eine natürliche Person.

Klarnamen werden in dem Gutachten nicht ausgewiesen.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

1.2 Besichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts fand 1. am Vormittag und 2. am Nachmittag des 08.08.2023 zu folgenden Zeiten statt:

- Beginn: 1. ca. 10:00 Uhr 2. ca. 15:00 Uhr
- Ende: 1. ca. 10:35 Uhr 2. ca. 15:45 Uhr

1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin

Neben dem Sachverständigen nahmen teil:

- Die Nutzer der jeweiligen Mieteinheiten

1.2.2 Besichtigungsumfang

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

- Außen:
Straßen- und hofseitige Ansicht des Mehrfamilienhauses Blumendelle 36.
- Innen:
Gemeinschaftliche Flächen: Hausflur, Treppenhaus.
Sondereigentumsflächen: Die Flächen der beiden in sich abgeschlossenen Wohneinheiten des Sondereigentum-Nr. 5.

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

Die Begehung des Kellergeschosses wurde aufgrund nicht definierbarer starker Gerüche nicht durchgeführt. Der Sachverständige hat den Kellerflur nebst Gemeinschaftskellerräumen und einzelnen nicht verschlossenen Kellerräumen im Sondereigentum zuletzt am 23.11.2016 besichtigt und den angetroffenen Zustand mit Fotos dokumentiert. Diese Kenntnisse werden als Grundlage bei dieser Wertermittlung berücksichtigt.

Die mit dem tatsächlichen Zustand der Flächen einhergehenden Unsicherheiten werden in den Wertparametern angemessen berücksichtigt.

1.3 Stichtage

1.3.1 Wertermittlungsstichtag

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

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

Diesem Bewertungsfall liegt auftragsgemäß folgender Wertermittlungsstichtag zu Grunde:

08.08.2023 (Tag des Ortstermins)

1.3.2 Qualitätsstichtag

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

1.4 Grundlagen der Wertermittlung

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

1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten

Bei der Verkehrswertermittlung sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften zu beachten:

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

Darüber hinaus wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

1.4.2 Literaturquellen

- Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
- Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Fortsetzungsband, stichtagsaktueller Stand
- Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ Luchterhandverlag 2015, 5. Aufl.
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: „Baukosten 2020: Altbau“, Verlag f. Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage 2020
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2023 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2023, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de)

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

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

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

Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt:

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

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

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

1.6 Unterlagen und Informationen

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

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

Durch den Sachverständigen beschaffte Unterlagen:

- | | |
|---|-----------------------|
| • Flurkarte (online: www.tim-online.nrw.de) | Zugriff am 24.05.2023 |
| • Bauplanungsrechtliche Auskunft | vom 25.05.2023 |
| • Auskunft zu Umlegungsverfahren | vom 25.05.2023 |
| • Anliegerbescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation | vom 30.05.2023 |
| • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis | vom 24.05.2023 |
| • Auszug aus dem Altlastenkataster | vom 24.05.2023 |
| • Auskunft zum Einwirkungsrisiko durch Bergbau | vom 25.05.2023 |
| • Auskunft aus der Denkmalliste | vom 25.05.2023 |
| • Auskünfte über Belegungs- und Mietpreisbindung sowie zu Verfahren nach WAG NRW | vom 31.05.2023 |
| • Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation | vom 07.06.2023 |

Durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| • Wohnungsgrundbuch (Blatt 5441) | vom 08.05.2023 |
|----------------------------------|----------------|

Durch die WEG-Verwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- | | |
|---|-------------------|
| • Hausgeldabrechnung 2021 Nr. 5 (1) | unbekanntes Datum |
| • Hausgeldabrechnung 2021 Nr. 5 (2) | unbekanntes Datum |
| • Wirtschaftsplan 2022 Nr. 5 (1) | unbekanntes Datum |
| • Wirtschaftsplan 2022 Nr. 5 (2) | unbekanntes Datum |
| • Protokoll der WEG-Versammlung | vom 19.08.2022 |
| • Protokoll der WEG-Versammlung | vom 20.10.2022 |
| • Schreiben zur Sonderumlage Nr. 5, DG links | vom 06.10.2022 |
| • Schreiben zur Sonderumlage Nr. 5, DG rechts | vom 06.10.2022 |

Im Archivbestand des Sachverständigenbüros vorhandene Unterlagen:

- | | |
|---|-------------------|
| • Teilungserklärung (TE) (UR-Nr. 94/2011; Notar Thomas Bolley, MH / Ruhr) | vom 16.02.2011 |
| • Ergänzung zur TE (UR-Nr. 125/2011; Notar Thomas Bolley MH / Ruhr) | vom 24.02.2011 |
| • Liegenschaftskarte | vom 26.11.2014 |
| • Energieausweis für Wohngebäude (Reg-Nr. NW-2022-003953733) | vom 09.02.2022 |
| • Hausakte der örtlichen Bauverwaltung | Stand: 12.10.2021 |
| • Aufmaßdaten des Sachverständigen | vom 23.11.2016 |

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
 an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
 Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

2. BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Gemeinde / Geographische Zuordnung

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

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

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

Stadtteil / Straße

Das Bewertungsgrundstück befindet sich Stadtteil Schalke des Stadtbezirks Mitte, in einem Wohngebiet nördlich des Stadtzentrums.

Es erstreckt sich als Eckgrundstück unmittelbar südlich von der Straße „Blumendelle“ und östlich von der Münchener Straße. Bei den Straßen handelt es sich jeweils um Gemeindestraßen mit geringem Verkehrsaufkommen, die im Bereich des Bewertungsgrundstücks als Wohn-Erschließungsstraßen ausgebaut sind.

Unmittelbares Umfeld

Das Umfeld des Bewertungsgrundstücks wird im Wesentlichen durch Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise einer Blockrandbebauung mit innen liegenden Hofräumen und Nebengebäuden (zumeist PKW-Garagen) geprägt. Im weiteren Umfeld befinden sich ein Kindergarten und zwei Schulen.

Öffentliche Einrichtungen / Versorgungsangebot

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

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

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

Entfernungen:

- | | | |
|-------------------------|--|----------------------|
| • Nächstes Oberzentrum | Essen, Innenstadt | ca. 14,0 km entfernt |
| • Ortszentrum | Gelsenkirchen | ca. 2,0 km entfernt |
| • Läden für Tagesbedarf | z.B. Magdeburger Straße | ca. 0,5 km entfernt |
| • Schulen | div. Schultypen / Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet | |
| • Naherholungsfläche | z.B. Stadtpark | ca. 2,0 km entfernt |

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
 an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
 Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

2.1.2 Verkehrsanbindung

überregional

Das Stadtgebiet Gelsenkirchen ist durch verschiedene Landstraßen, Autobahnen und Bundesstraßen an das überregionale Straßennetz angebunden:

- Autobahnen: A2, A40, A42 und A52
- Bundesstraßen: B224, B226, B227

Der nächste Fernbahnhof ist Gelsenkirchen Hbf., der nächste internationale Flughafen ist in Düsseldorf.

regional

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

Entfernungen:

• Autobahnanschluss	z.B. A42, Anschlussstelle 16	ca. 2,2 km entfernt
• Bundesstraße	z.B. B227	ca. 0,9 km entfernt
• Flughafen	z.B. Düsseldorf	ca. 40,0 km entfernt
• Fernbahnhof	z.B. Gelsenkirchen Hbf.	ca. 2,0 km entfernt
• Regional- / S-Bahnhof	z.B. Gelsenkirchen Hbf.	ca. 2,0 km entfernt
• Bushaltestelle	z.B. „Gelsenkirchen, Leipziger Str.“	ca. 0,2 km entfernt

Parksituation

Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine Stellplätze vorhanden.

Im Umfeld des Bewertungsgrundstücks bietet der nicht bewirtschaftete öffentliche Straßenraum Abstellmöglichkeiten zur allgemeinen Nutzung.

2.1.3 Umwelteinflüsse

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

Nach den vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen liegend veröffentlichten Umweltdaten¹ liegt die zu bewertende Grundstücksfläche

- außerhalb eines ausgewiesenen Einwirkungsbereich von Lärm durch Straßen- und Schienenverkehr (min. Ausweisung > 55 dB(A) bei einer 24h-Betrachtung)
- außerhalb eines ausgewiesenen Hochwassergefahrenggebiet bzw. Hochwasserrisikogebiet.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in einem Wohngebiet mit verdichteter Bebauung des Umfeldes.

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

¹ <https://www.uvo.nrw.de>

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

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

- | | |
|----------------------------------|--|
| • Regionaler Flächennutzungsplan | Wohnbaufläche |
| • Bebauungsplan | Fluchtlinienplan 2/12/21 vom 21.07.1908 und Fluchtlinienplan 2/8/8 vom 25.04.1906 als einfacher B-Plan |
| • Kommunale Satzungen | Nicht gegeben |
| • Veränderungssperre | Nicht gegeben |
| • Sanierungsgebiet | Nicht gegeben |
| • Umlegungsgebiet | Nicht gegeben |
| • Besonderes Städtebaurecht | Nicht gegeben |
| • Landschaftsschutzgebiet | Nicht gegeben |
| • Wasserschutzgebiet | Nicht gegeben |

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

Die bauplanungsrechtliche Situation wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt.

2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung

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

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

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

2.2.3 Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird unmittelbar durch die öffentliche Straße erschlossen.

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

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

2.2.4 Entwicklungszustand

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

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

2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Gem. Auskunft der zuständigen Kommunalbehörde stellt sich die abgabenrechtliche Situation des Bewertungsobjekts wie folgt dar:

- Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.
- Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen in absehbarer Zeit nicht an.
- Kanalanschlussbeiträge werden zur Zeit nicht erhoben.

In der Wertermittlung wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in Ansatz gebracht.

2.2.6 Wohnungsgrundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)

Hinweis:

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

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

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

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

Im vorliegenden Wohnungsgrundbuchauszug (Blatt 5441) ist folgendes eingetragen:

- lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 121 / 22)

2.2.7 Wohnungsgrundbuch, Abt. III

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

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

2.2.8 Baulasten

Gemäß vorliegender Behördenauskunft ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.2.9 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht als Denkmal / Bodendenkmal in der örtlichen Denkmalliste geführt.

2.2.10 Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verfahren nach WAG NRW

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

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

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

2.2.11 Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum

Gem. Abschnitt III, Nrn. 1 und 2 der Teilungserklärung bilden die jeweiligen Sondereigentümer der Häuser Blumendelle 36 sowie Münchener Straße 75 jeweils gemeinschaftlich eine Untereigentümergeinschaft. Den jeweiligen Sondereigentümern der jeweiligen Untereigentümergeinschaft ist das Sondernutzungsrecht eingeräumt, das gemeinschaftliche Eigentum des jeweiligen Hauses, insbesondere die konstruktiven Teile des Gebäudes sowie die technischen Einrichtungen und gemeinschaftlichen Anlagen zu nutzen. Hierbei sind die Miteigentümer der jeweils anderen Untereigentümergeinschaft von der Nutzung ausgeschlossen.

2.2.12 Bauordnungsrechtliche Situation

Nach vorliegender Auskunft der örtlichen Baubehörde bestehen zum Qualitätsstichtag keine ordnungsbehördliche Verfahren zu dem Bewertungsobjekt:

Der behördlichen Bauakte sind im Wesentlichen folgende Informationen zu entnehmen:

- 1894: Baugesuch vom 23.08.1894 zur Errichtung eines Wohnhauses „Blumendelle“.
- 1895: Abnahmeattest vom 04.04.1895 (Schlussabnahme der Feuerstätten).
- 1948: Bauschein-Nr. 51/2 IV 112/48 vom 09.08.1948 zur Wiederherstellung des Wohnhauses.
- 2011: Abgeschlossenheitsbescheinigung (Az. 00229-11-01) vom 09.02.2011.

Insofern sie das Bewertungsobjekt nicht unmittelbar betreffen, bzw. für das Ergebnis dieser Wertermittlung ohne relevanten Werteeinfluss sind, werden weitere in der städtischen Bauakte befindliche Unterlagen in diesem Gutachten nicht aufgeführt.

Nach dem äußeren Anschein ist davon auszugehen, dass die bauliche Konzeption und die Maßangaben der vorliegenden Grundrisszeichnungen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entsprechen. Abweichend von der Grundrisszeichnung des Aufteilungsplanes ist im Bereich des Treppenpodestes im DG keine Wohnungstrennwand errichtet. Die beiden Erschließungsflure des Sondereigentum-Nr. 5 sind jeweils unmittelbar von der allgemein zugänglichen Fläche des Treppenpodest aus zugänglich, so dass sich zwei abgeschlossene Wohneinheiten im Bereich des Sondereigentumsfläche befinden.

Die in die Wertermittlung eingehenden Gebäudedaten basieren auf den vorliegenden Gebäudeunterlagen, den der städtischen Bauakte entnommenen Grundrisszeichnungen und den im Rahmen des Ortstermins festgestellten Abweichungen. Eine Flächenberechnung befindet sich in der Anlage zu diesem Gutachten.

2.2.13 Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für sonstige wertrelevante Rechte oder sonstige wertrelevante Belastungen in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 440 m² große Bewertungsgrundstück ist nahezu rechteckig geschnitten. Der Zuschnitt des Wertermittlungsobjektes ist aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

- Mittlere Tiefe: ca. 27,50 m
- Mittlere Breite: ca. 16,00 m

2.3.2 Tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern bebaut.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie

Augenscheinlich ist das Wertermittlungsobjekt auf Straßenniveau eben.

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

2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung

Nach aktueller Behördenauskunft wird das Bewertungsgrundstück zurzeit nicht als Verdachtsfläche im Altlasten-Verdachtsflächenkataster geführt. Konkrete Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor.

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

2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ der Bergbauberechtigten RAG Aktiengesellschaft, Essen, sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

Der senkungsauslösende Abbau von Steinkohle wurde bis in die 1990-er Jahre betrieben, so dass nach allgemeiner Lehrmeinung in diesem Zusammenhang keine Bodenbewegungen mehr zu erwarten sind. Zum Wertermittlungsstichtag ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert, so dass zum Qualitätsstichtag mit bergbaulichen Einwirkungen an der Tagesoberfläche nicht mehr zu rechnen ist und weder Störzonen noch sonstige Besonderheiten im Zusammenhang mit bergbaulicher Tätigkeit auf das Bewertungsobjekt einwirken.

Die allgemeinen, durch die frühere bergbauliche Tätigkeit bedingten Einwirkungsrisiken werden im Bodenwertansatz hinreichend berücksichtigt.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
 an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
 Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

2.3.6 Gebäude

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung nach dem äußeren Anschein ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar oder als wahrscheinlich anzunehmen und nachhaltig wertrelevant sind. Die Gebäudebeschreibung bezieht sich ausschließlich auf das Mehrfamilienwohnhaus Blumendelle 36, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet. Das ebenfalls auf dem Grundstück errichtete Mehrfamilienwohnhaus Münchener Straße 75 bleibt, unter Berücksichtigung von zwei wirtschaftlich unabhängigen Untereigentümergeinschaften gem. Teilungserklärung, unberücksichtigt.

Allgemeines

- Beschreibung Zweiseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus, dreigeschossig, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss unter Satteldach, unterkellert, ein- bzw. zweispännige Bauweise mit insgesamt 5 Sondereigentumseinheiten und - vermutlich - 7 Wohneinheiten.
- Ursprungsbaujahr 1895 (gem. Bauakte)
- Erweiterungen / Modernisierungen Nach dem äußeren Anschein und den vorliegenden Unterlagen wird folgendes angenommen:
2002 bis 2011:
 - Fassadenanstrich
 - Teilweise Erneuerung der Elektroanlage
 - Modernisierung der Sanitäranlagen (Bad/WC)
 - Erneuerung der Küchenanschlüsse
 - Einbau neuer Zimmertüren
 - Einbau neuer Oberbodenbeläge2012 bis 2023:
 - Erneuerung der Haustüranlage und der Klingelanlage
- Konzeption Das Mehrfamilienhaus ist über den straßenseitigen Hauseingang an der Straße „Blumendelle“ mit dem dahinter liegenden Hausflur zugänglich. Die vertikale Erschließung des in ein- bzw. zweispänniger Bauweise errichteten Wohnhauses erfolgt vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss über das zentral im hinteren Gebäudeteil angelegte Treppenhaus.

 Der hintere Grundstücksbereich ist vom Treppenflur aus zugänglich.

 Die Flächen des zu bewertenden Sondereigentums befinden sich im Dachgeschoss. Die dem Sondereigentum zugeordnete Teilfläche des Treppenpodestes ist -entgegen dem Grundriss des Aufteilungsplanes- zum Treppenhaus räumlich nicht abgeteilt. Die Flächen des zu bewertenden Sondereigentums verteilen sich auf zwei zum Treppenhaus hin abgeschlossene, räumlich nicht verbundene und somit separat nutzbare Wohneinheiten (WE 5.1; rechts und WE 5.2; links).

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

WE 5.1, DG rechts:

Ein kleinflächiger Flur erschließt ein innen liegendes, kleinflächiges Bad/WC sowie ein hofseitiges Durchgangszimmer mit Küchenanschlüssen, über das ein straßenseitiges zweites Durchgangszimmer sowie ein weiteres straßenseitiges Zimmer erschlossen werden. Die Nutzbarkeit der straßenseitigen Zimmer wird durch Dachschrägen beschränkt.

WE 5.2; DG links:

Über einen schmal zugeschnittenen, abgewinkelten zentralen Flur werden ein hofseitiges Zimmer, ein Bad-/WC, ein kleiner Küchenraum sowie zwei straßenseitige Zimmer erschlossen.

Die Nutzbarkeit der Zimmer wird durch Dachschrägen beschränkt.

In dem vom Treppenhaus aus zugänglichen Kellergeschoss werden die einzelnen Kellerräume über einen zentralen Flur erschlossen. 5 Kellerräume sind den einzelnen Sondereigentumseinheiten zugeordnet. Daneben gibt es 3 im Gemeinschaftseigentum stehende Kellerräume (Heizungskellerraum, Wasch-/Trockenkellerraum, Hausanschlusskellerraum).

Ergänzend wird auf die anliegenden Gebäudezeichnungen verwiesen.

- Barrierefreiheit

Die Konzeption des Bewertungsobjekts ermöglicht keine barrierefreie Nutzung.

Ein Personenaufzug zur barrierefreien Erschließung des Bewertungsobjekts ist nicht vorhanden.

Rohbau

- Konstruktion

Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.

- Keller

Wände: Mauerwerk

- Geschosse

Decke: Kappendecke

Wände: Mauerwerk, verputzt.

Decke: Vermutlich bauzeittypische Holzbalkendecke.

- Dach

Vermutlich Holzdachstuhl, Satteldach mit Dachgauben und Dachflächenfenstern.

- Dachabdichtung

Betondachsteine

- Dachflächenentwässerung

Außen liegende Dachflächenentwässerung.

- Besonderheiten

Keine

Fassade

Straßenseite: Putzfassade mit Jugendstil-Ornamenten und Mauerwerkssockel.

Giebel- und Hofseite: Glatter Putz.

Ausstattung

- Wandoberflächen

SE = Sondereigentumsflächen

GE = Gemeinschaftsflächen

SE Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche.

GE Mauerwerk bzw. Putz / Tapete mit Anstrich.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

- | | | |
|-----------------------|----------------------|--|
| • Fußböden | SE | Laminat, Keramische Platten. |
| | GE | Keramische Platten, Estrich, PVC auf Holzdielen. |
| • Deckenbekleidung | SE | Putz / Tapete mit Anstrich. |
| | GE | Putz mit Anstrich bzw. schalungsraue Decke mit Anstrich. |
| • Innentrepfen | SE | Keine |
| | GE | Holztreppe mit PVC-Belag, Holzgeländer und Holzhandlauf.
Kellerinnentreppe: Holztreppe mit Holzhandlauf. |
| • Türen | Haustür | Alurahmenkonstruktion mit Seitenteil und Glasfüllungen, Briefkastenanlage. |
| | Nebeneingangstür | Einfache Stahltür in Stahlzarge. |
| | Wohnungsabschlusstür | Glatte Sperrtür in Stahlzarge. |
| | Zimmertüren | Glatte Sperrtüren in Holz zarge. |
| | Kellertüren | Zumeist Brettertüren. |
| • Fenster/ Verglasung | | Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG. |
| • Belichtung | | Augenscheinlich ausreichende natürliche Belichtung der Aufenthaltsräume. |
| • Sanitärräume | | Bad/WC |
| | WE 5.1, Bad/WC | Kleinflächiger innenliegender Sanitärraum, Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Duschtasse mit Spritzschutzkabine, Waschmaschinenanschluss, elektr. Durchlauferhitzer, kleinformatige Bodenfliesen und kleinformatige Wandfliesen (bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich), Belichtung durch Wand- bzw. Deckenleuchte, mechanische Lüftung. |
| | WE 5.2; Bad/WC | Durch Wandschrägen geprägter Sanitärraum, Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne, Waschmaschinenanschluss, elektr. Durchlauferhitzer, kleinformatige Bodenfliesen und kleinformatige Wandfliesen (bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich), Belichtung durch Wand- bzw. Deckenleuchte, mechanische Lüftung |
| • Besondere Einbauten | | Augenscheinlich keine. |

Gebäudetechnik

- | | |
|-----------------------|---|
| • Heizung | Vermutlich zentraler Gas-Heizkessel im Heizungskellerraum. |
| • Warmwassererzeugung | Dezentral, elektr. Durchlauferhitzer im Bad/ WC. |
| • Elektroanlage | Zählerschränke im Kellergeschoss, Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten in den Wohneinheiten.
Zeitgemäße Anzahl an Sicherungen und FI-Schutzschaltern, Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Leitungen unter Putz. |
| • Sonstige Anlagen | Nicht bekannt. Relevante Anlagen konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden. |

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

Energetische Situation

Es liegt ein Energieausweis für Wohngebäude (Registrier-Nr. NW-2022-003953733) vom 09.02.2022 gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Demnach wird, bezogen auf den Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2021, der Endenergieverbrauch (Heizung und Warmwasser) mit 226,9 kWh/(m²*a) ausgewiesen. Dieser Wert liegt im Bereich der Stufe „G“ der im Energieausweis angegebenen „Vergleichswerte Endenergie“ und fällt in Bezug auf den Durchschnittswert von Vergleichswerten anderer Gebäude gleicher Objektart unterdurchschnittlich aus.

Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich. Im Energieausweis werden empfohlen:

- Dämmung der Außenwände
- Dämmung des Dachs
- Beleuchtung durch LED oder Energiesparlampen ersetzen

2.3.7 Außenanlagen

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

- | | |
|-----------------------------|--|
| • Befestigte Flächen | Ortbetonflächen, Beton-Pflastersteine. |
| • Einfriedung | Provisorische Einfriedung, Grenzmauer, Gebäudeaußenwände |
| • Grünanlagen | Augenscheinlich keine. |
| • Sonstige Anlagen | Augenscheinlich keine. |
| • Qualität der Außenanlagen | Einfachste Hoffläche ohne besonderen Freizeitwert. |

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

2.3.8 Zustand und Beurteilung

Baumängel / Bauschäden

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

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in diesem Gutachten, entsprechend den Erläuterungen in der einschlägigen Literatur², wie folgt definiert:

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

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

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

Augenscheinlich sind am Qualitätsstichtag folgende wertrelevante Baumängel / Bauschäden feststellbar:

Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum:

- Starke Verwitterung der Fassade mit partiellen Putzabplatzungen und Farbschmierereien.
- Mauerwerksrisse
- Verbeulte, Hauseingangstür mit Lackschäden und fehlendem Rahmen zur Abdeckung des Montageklebers.
- Stark verbeulte und zum Teil bis zur Unbrauchbarkeit beschädigte Briefkastenanlage.
- Verbeulte Nebeneingangstür mit stark beschädigter Drückergarnitur und Schließanlage.
- Verbeulte Hauseingangstür.
- Starke Verschmutzung der Wand- und Deckenflächen sowie der Oberböden und Treppenanlage im Treppenhaus.
- Putzabplatzungen an Wand und Decke.
- Ablösung von Holzbauteilen der Treppenanlage **-Unfallgefahr!-**
- Erhebliche Beschädigte Kellertür (mutmaßlich Rauchschwärzung und Blasenbildung).
- Starke Beschädigung der Fensteranlagen im Treppenhaus (Massive Verschmutzung, Brand- / Farb- und Kratzspuren am Rahmen, unbrauchbar gemachte Schließanlage, Beschädigung der Fensterbank).
- Fehlende / stark beschädigte / abgebrochene Abdeckungen einzelner Lichtschalter.

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

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum:

- Eingetretene bzw. bis zur Unbrauchbarkeit beschädigte Wohnungsabschlusstüranlage (WE 5.1 und 5.2).
- Zimmertüranlagen mit Kratzern, stark beschädigten / herausgebrochenen Schließanlagen / Drückergarnituren, Löchern / Rissen im Türblatt (WE 5.2).
- Stark verschmutzter, beschädigter Innenwandputz in allen Wohnräumen partiell mit tiefen Riefen und Abplatzungen (WE 5.1 und 5.2).
- Starke Beschädigung der Oberböden im Flur und im Bad/WC mit losgelösten / gebrochenen Bodenfliesen bzw. gebrochenem, aufgequollenem und abgestoßenem Laminat **-Unfallgefahr!**- (WE 5.1 und 5.2).
- Partiiell Fehlende Sockelleisten am Boden (WE 5.2).
- Fehlender WC-Sitz und beschädigte Duschkabine (Türen fehlen) (WE 5.1).
- Schimmel bzw. Feuchteschäden in der Küche mit sich ablösender Putzverkleidung unterhalb der Dachschrägen (WE 5.2).
- Putz und Schimmelschäden / Feuchtigkeitsschäden an der Außenwand der straßenseitigen Zimmer (WE 5.1).
- Fehlende / stark beschädigte / abgebrochene Abdeckungen einzelner Lichtschalter und Steckdosen (WE 5.2).
- Verkratzte, übermalte Fensteranlagen mit fehlenden Beschlägen und Dichtgummis.

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

Gemeinschaftseigentum:

Kostenschätzung in Höhe von rd. 34.100 €.

Hiervon entfallen auf den zu bewertenden 1.259,03 / 10.000 MEA rd. 4.300 €

Sondereigentum-Nr. 5:

Kostenschätzung in Höhe von rd. 32.650 €

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

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

Gewichtete Ableitung des Wertminderungsansatzes wegen Baumängel / Bauschäden

Kriterium	Einfluss auf den Verkehrswert	Wertung der Kategorie	zu berücksichtigender Kostenanteil in %	Wägung	gewogene Kategorie
<u>Schadensart:</u> erhöhter Sanierungsstau	starker Einfluss	3,0	75,0%	25%	0,75
<u>Schadensumfang:</u> wesentlich	starker Einfluss	3,0	75,0%	15%	0,45
<u>Regionale Lage</u> Ballungsgebiet	sehr geringer Einfluss	0,5	12,5%	25%	0,13
<u>Baujahresklasse</u> vor 1949	sehr geringer Einfluss	0,5	12,5%	15%	0,08
<u>Objektart</u> MFH / ETW	geringer Einfluss	1,0	25,0%	20%	0,20
Baumängel / Bauschäden insgesamt	mittlerer Einfluss		40,0%	100%	1,60

Bezogen auf das anteilige Investitionsrisiko am Gemeinschaftseigentum bzw. das volle Investitionsrisiko am Sondereigentum Nr. 5 ergeben sich die nachstehenden Wertabschläge:

	Anteil am Gemeinschaftseigentum		Sondereigentum-Nr. 5	
Investitionskostenrisiko am Wertermittlungsstichtag	€	4.300	€	32.650
zu berücksichtigender Kostenanteil	in %	40,0	in %	40,0
Wertabschlag wegen Baumängel / Bauschäden:	€	1.720	€	13.060

Baulicher Zustand

Unterdurchschnittlich, aufgrund des ungepflegten Allgemeinzustands mit erheblichen Beschädigungen und Verschmutzungen, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung.

Objektkonzeption

Unterdurchschnittlich, aufgrund der für die Bauzeit typischen Grundrissituation mit Durchgangszimmer und ohne Balkon / Loggia sowie ohne barrierefreier Erschließung der Wohnung.

Ausstattungsqualität

Unterdurchschnittlich, aufgrund einer einfachen Ausstattung, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Wohnungsbestand in Deutschland ausweislich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.

Drittverwendungsmöglichkeit

Normal, im Rahmen der Nutzungskonzeption.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

2.3.9 Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Ableitung des Modernisierungsgrades

Um den jeweiligen Einfluss einzelner Modernisierungsmaßnahmen auf die Restnutzungsdauer nachvollziehbar einordnen zu können, wird die Anlage 2 ImmoWertV herangezogen. Art, Umfang und Zeitpunkt der Durchführung einer Modernisierung prägen den sogenannten Modernisierungsgrad eines Gebäudes.

Schätzung der Restnutzungsdauer

In Abhängigkeit von der objektspezifischen Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 ImmoWertV, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad wird auf die modifizierte Restnutzungsdauer geschlossen.

Demnach wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des Investitionserfordernisses wegen Baumängel / Bauschäden, wie folgt bestimmt:

- Ursprungsbaujahr 1895
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
gem. ImmoWertV, Anlage 1
- Tatsächliches Alter zum Stichtag 128 Jahre
- Relevante Modernisierungen 4 Punkte
- Modernisierungsgrad Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
gem. ImmoWertV, Anlage 2
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 21 Jahre
- (fiktives) Baujahr 1964

2.3.10 Zubehör

Im Rahmen des Ortstermins waren augenscheinlich keine Zubehörstücke vorhanden.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

2.4.1 Mietverhältnisse

Nach mündlicher Angabe der Mieter beim Ortstermin bestehen schriftliche Mietverträge. Hierzu wurde der Mietvertrag zur Wohnung im DG links (5.2) vorgelegt. Der Mietvertrag zur Wohnung im DG rechts (5.1) wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

Mietvertrag zu WE 5.2:

- Wohnungs-Einheitsmietvertrag als Formularmietvertrag des RNK Verlags mutmaßlich vom 30.01.2023.
- Dauer des Mietverhältnisses vom 01.02.2023 bis zum 01.01.2024
- Eine natürliche Person als Mieter
- Grundmiete: 600 €/Monat (entspr. rd. 9,23 €/m² Wfl.)
- Betriebskostenvorauszahlung: 150 €/Monat (entspr. rd. 2,31 €/m² Wfl.)
- Heizkostenvorauszahlung: 100 €/Monat (entspr. rd. 1,54 €/m² Wfl.)
- Kautions: 800 €

2.4.2 Leerstand

Nicht gegeben.

2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung

Nach den vorliegenden Unterlagen, insbesondere der erteilten Verwalterauskunft stellt sich die Situation der Eigentümergemeinschaft wie folgt dar:

- Hausgeld Gem. Wirtschaftsplan 2022 beträgt der auf das Bewertungsobjekt (ETW-Nr. 5) entfallende Anteil am Hausgeld 7.612,37€/Jahr. Dies entspricht rd. 634,36 €/Monat bzw. rd. 5,56 €/m² Wfl.*.
- Erhaltungsrücklage + Reparaturen Der gem. Wirtschaftsplan 2022 auf das Bewertungsobjekt (ETW-Nr. 5) entfallende Anteil der Zuführung zu Erhaltungsrücklage beträgt 509,98 €/Jahr. Dies entspricht rd. 42,50 €/Monat bzw. rd. 0,37 €/m² Wfl.*.
- Forderungen der WEG Es ist anzunehmen, dass wertrelevanten Forderungen der WEG gegenüber Miteigentümern aufgrund nicht gezahlter Hausgelder und Erhaltungsrücklagen bestehen.
- Erträge der WEG Mutmaßlich werden keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum erzielt.
- Sonderumlage Sonderumlagen von > 25.000 € sind nach den vorliegenden Unterlagen absehbar zu erwarten bzw. gar fällig gestellt. Auf das zu bewertende Sondereigentum entfällt hiervon ein Anteil in Höhe von 3.192,98 €.
- Rechtsstreitigkeiten Informationen zu Rechtsstreitigkeiten innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft sind nicht bekannt geworden.
- Rücklage wegen Rechtsverfolgungskosten Nach den vorliegenden Unterlagen wird keine Rücklage für Rechtsverfolgungskosten gebildet.
- Beurteilung der wirtschaftlichen Situation Nach den vorliegenden Unterlagen bestehen offene Forderungen, insbesondere der Versorgungsgesellschaften, gegen die WEG. Zudem ist davon auszugehen, dass die laufenden Hausgeldzahlungen nicht von allen Sondereigentümern der WEG geleistet werden. Insofern ist die wirtschaftliche Situation der WEG nicht geregelt.

*) Bezogen auf die tatsächlich ermittelte Wohnfläche gem. anliegender Berechnung

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

Das Hausgeld wird in einer deutlich oberhalb der für vergleichbare Wohnungen üblichen Höhe, wie sie z.B. im Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes (DMB) benannt wird, erhoben. Zugleich fallen die Zuführungen zu den Erhaltungsrücklagen, mit Blick auf den Instandhaltungszustand des Mehrfamilienhauses, vergleichsweise gering aus. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde eine Sonderumlage zur Deckung der offenen Forderungen wegen nicht erbrachter Hausgeldzahlungen beschlossen.

Vor diesem Hintergrund wird in der Verkehrswertermittlung die wirtschaftliche Situation der Wohnungseigentümergeinschaft mit einem Wertabschlag in Höhe von 15% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlage pauschal geschätzt und wertrelevant berücksichtigt.

2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge

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

Wertung:

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

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

2.5 Künftige Änderungen

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

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

2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung

Das NRW.Bank Regionalprofil Ruhrgebiet 2022³ bezieht sich auf die Metropolregion Ruhr mit insgesamt 11 Städte und 4 Kreise mit über 5 Mio. Einwohnern (ca. 30% der NRW-Bevölkerung). Bei einer Bevölkerungsdichte von 1.152 Einwohnern / km² ist der Ballungsraum überdurchschnittlich verdichtet.

Das durchschnittliche Alter der Einwohner liegt bei 44,8 Jahren (NRW: 44,3 Jahre) wobei die Altersgruppe der 60 bis 75 jährigen überdurchschnittlich stark vertreten sind. Kinder und junge Erwachsene sind hingegen unterrepräsentiert. Die Altersstruktur der Bevölkerung in den Städten und Kreisen weicht im Einzelfall deutlich vom vorgenannten Durchschnitt ab.

Der Anteil ausländischer Staatsangehöriger an der Bevölkerung verhält sich mit rd. 17,5% überdurchschnittlich hoch zum NRW-Landesdurchschnitt (rd. 15,7%).

Die Verteilung der Haushaltsgrößen im Ruhrgebiet ist ähnlich wie in NRW gesamt. Rund 42,7% sind 1-Personen-Haushalte (NRW: 41,0%), gefolgt von 33,5% 2-Personen-Haushalte (NRW: 33,7%) und jeweils rd. 11,9% 3-Personen- sowie 4-Personen-Haushalten (NRW: rd. 12,5%). In den Universitätsstädten Bochum, Dortmund und Essen liegt der Anteil der Single-Haushalte bei über 45%.

Im Zeitraum 1963 bis 2020 entwickelte sich die Bevölkerungszahl im Ruhrgebiet -unter Berücksichtigung eines leichten Anstiegs in den 1990-er Jahren- insgesamt rückläufig, wohingegen landesweit ein Bevölkerungswachstum festzustellen ist.

Insbesondere einzelne Ruhrgebietsstädte haben seit 1962 einen dramatischen Bevölkerungsschwund zu verzeichnen (z.B. Gelsenkirchen: rd. 33%; Herne: rd. 29%; Duisburg: rd. 25%; Essen: rd. 23%). Hintergrund sind der mit dem Ende der Montanindustrie einhergehende Arbeitsplatzabbau / Strukturwandel, die geringere Geburtenzahl sowie ein feststellbarer Einwohnerschwind.

In allen Ruhrgebietsstädten ist der natürliche Bevölkerungssaldo negativ, da die Anzahl der Sterbefälle durch die Geburten nicht kompensiert werden kann. Ein besonders starker Bevölkerungsrückgang konnte im Jahr 2021 in Recklinghausen (-2.900) und Wesel (-2.300) festgestellt werden.

Die Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2021 bis 2050 weist für das Ruhrgebiet einen kontinuierlichen Rückgang um rd. 3,6% (NRW: rd. 1,7%) aus. Hierbei sind innerhalb der Metropolregion deutliche Unterschiede zu erwarten. Auch wenn die Prognose für die Städte Dortmund, Essen und Herne eine Stagnation der Einwohnerzahl ausweist, wird für die Kreise Wesel (rd. -6.9%), Recklinghausen (rd. -6,4%) und Unna (rd. -5,6%) die stärkste Schrumpfung erwartet.

Das statistische Landesamt NRW (Landesbetrieb IT.NRW) weist für die Stadt Gelsenkirchen per 30.06.2023 einen Bevölkerungsstand von 264.258 Menschen aus. Hiervon sind 132.919 weiblich.

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

Immobilien, die zukünftigen Nutzeransprüchen nicht hinreichend entsprechen, werden langfristig eine geringere Wertentwicklung verzeichnen.

Die demographische Entwicklung ist in den Wertparametern bereits angemessen berücksichtigt.

³ www.nrwbank.de/regionale-wirtschaftsprofile; Online-Zugriff am 01.03.2022

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
 an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
 Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

2.5.2 Weitere künftige Änderungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Diesbezügliche Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten. Allerdings ist vorstellbar, dass die mit der energetischen Situation des Bewertungsobjektes einhergehenden Verbrauchsdaten durch mögliche Nutzer zukünftig stärker berücksichtigt werden, was auf längere Sicht dann auch vermarktungsrelevant werden wird.

2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur

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

Nach dem von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Pendleratlas⁴ (Datenstand Juni 2022) stellt sich die Beschäftigungssituation in Bezug auf das Gebiet der Stadt Gelsenkirchen wie folgt dar:

• Im Gebiet wohnende sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	89.128
• Auspendler zur Arbeit außerhalb des Gebietes	51.802
• Einpendler zur Arbeit in das Gebiet	46.946
• Pendlersaldo	- 4.856
• Arbeitsplätze sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Gebiet	84.272
• Hiervon sind Einpendler in das Gebiet	55,7%

Die Arbeitslosenquote stellt sich gem. Arbeitsagentur⁵ im August 2023 wie folgt dar:

• Stadt Gelsenkirchen:	15,1%
• Nordrhein-Westfalen:	7,4%
• Deutschland:	5,8%

⁴ <https://statistik.arbeitsagentur.de>

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

2.6.2 Immobilienmarkt

Dem stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses sind folgende Daten zur Entwicklung des Immobilienmarktes zu entnehmen:

Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt

Grundlage: Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses in der Stadt Gelsenkirchen

Gesamtumsatz aller Grundstücke in Gelsenkirchen	Einheit	Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022	Entwicklung	
					je Einheit	in%
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	2494	2.499	2.474	-25	-1,0%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	511	646	566	-80	-12,4%
Geldumsatz / Einheit	Mio. €/p.a.	0,20	0,26	0,23	-0,03	-11,5%

Gesamtumsatz bebaute Grundstücke in Gelsenkirchen	Einheit	Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022	Entwicklung	
					je Einheit	in%
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	1.021	959	876	-83	-8,7%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	352,82	457,39	396,79	-60,60	-13,2%
Geldumsatz / Einheit	Mio. €/p.a.	0,35	0,48	0,45	-0,02	-5,0%

Gesamtumsatz Wohnungseigentum Weiterverkäufe in Gelsenkirchen	Einheit	Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022	Entwicklung	
					je Einheit	in%
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	979	957	950	-7	-0,7%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	70,71	85,71	86,90	1,19	1,4%
Geldumsatz / Einheit	Mio. €/p.a.	0,07	0,09	0,09	0,00	2,1%

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

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

Demnach wird deutlich, dass in Bezug auf alle Grundstückstransaktionen im Stadtgebiet der Geldumsatz gesunken ist, bei gleichzeitigem Rückgang der Anzahl der Kauffälle. Hiernach ist im Mittel eine negative Entwicklung des Geldumsatzes je Kauffall festzustellen, was eine Senkung der Kaufpreise am Immobilienmarkt zum Ausdruck bringt.

Am Teilmarkt aller bebauten Grundstücke ist eine entsprechende Entwicklung zu beobachten.

Am Teilmarkt des Wohnungseigentums geht ein Rückgang der Kauffallzahlen mit einer Steigerung des Geldumsatzes einher, was an diesem Teilmarkt mit einer nahezu Stagnierung des Geldumsatzes je Einheit verbunden ist.

Der örtliche Immobilienmarkt stagniert und zeigt bei sinkenden Kauffallzahlen tendenziell eine Entwicklung zum Käufermarkt an. Um in diesem Marktumfeld ein bestimmtes Objekt zu handeln, sind einzelne Verkäufer gegebenenfalls bereit stagnierende, ggf. auch leicht unterdurchschnittliche Kaufpreise zu akzeptieren.

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

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

Gebietstypische Bodenwerte

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

- Gute Lage: 310 €/m²
- Mittlere Lage: 215 €/m²
- Mäßige Lage: 180 €/m²

Vergleichsdaten zur Objektart des Bewertungsobjekts

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2023, auf Basis von weiterverkauften Eigentumswohnungen, die bis einschließlich 2020 erbaut wurden, folgenden durchschnittlichen Kaufpreis⁵:

- Altersklasse: bis 1919
- Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² Wfl.: 1.250 €/m²

2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer

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

Ergänzender Hinweis:

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

Preisspiegel des IVD West e.V.

Wohnimmobilien 2023.⁶

Für Gelsenkirchen werden folgende Kaufpreise (in €/m² Wfl.), bezogen auf Eigentumswohnungen (Bestand), bezugsfrei, benannt:

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2022	2023
• Einfacher Wohnwert:	580 €/m ²	580 €/m ²
• Mittlerer Wohnwert:	1.150 €/m ²	1.180 €/m ²
• Guter Wohnwert:	2.300 €/m ²	2.400 €/m ²
• Sehr guter Wohnwert:	3.000 €/m ²	3.250 €/m ²
• Spitzenwert:	3.800 €/m ²	3.950 €/m ²
• Tendenz:		stagnierend

Für Gelsenkirchen werden folgende Monatsmieten (Bestand) je m² Wfl., bezogen auf Netto-Kaltmiete zu 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 70m² Wfl., zeitgemäße Ausstattung benannt:

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2022	2023
• Einfacher Wohnwert:	5,30 €/m ²	5,50 €/m ²
• Mittlerer Wohnwert:	6,00 €/m ²	6,00 €/m ²
• Guter Wohnwert:	6,80 €/m ²	6,90 €/m ²
• Sehr guter Wohnwert:	10,00 €/m ²	10,00 €/m ²
• Tendenz		stagnierend

⁵ GMB 2023 des GAA Gelsenkirchen, Seite 57

⁶ Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD West e.V. für NRW, Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2023, Seite 22 bzw. 38

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

Internetportal ImmobilienScout24

Die nachstehenden Daten beziehen sich auf den Zeitraum Juli 2019 bis Juni 2023 und räumlich auf das Stadtgebiet Gelsenkirchen.

Mietpreisangebote:

• Wohnungsgröße in m ² Wfl.:	> 30 bis 60 m ²	> 60 bis 90 m ²
• Anzahl der Mietangebote:	7.332	6.827
• Kaltmiete in €/m ² Wfl:	6,28 €	6,05 €
• Streuungsintervall (90%):	4,97 € bis 8,00 €	4,58 € bis 7,94 €

Kaufpreisangebote:

• ETW in m ² Wfl.:	< 70 m ²	> 70 bis 120 m ²
• Anzahl der Verkaufsangebote:	1.275	1.082
• Kaufpreis in €/m ² Wfl:	1.142 €	1.529 €
• Streuungsintervall (90%):	388 € bis 2.171 €	546 € bis 3.443 €

Immobiliennachfrage:

- Miete: Unterdurchschnittliche Mietnachfrage
- Kauf: Stark überdurchschnittliche Kaufnachfrage

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

Nachrichtlicher Hinweis:

Es ist berücksichtigen, dass es sich bei den vorgenannten Daten um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Preisen abweichen können. Nach sachverständiger Einschätzung liegen Angebotspreise zumeist deutlich oberhalb der marktüblich vereinbarten Miet- bzw. Kaufpreise.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

2.6.4 Marktüblich erzielbare Erträge

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

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

Ableitung der marktüblichen Wohnungsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohnungen wird nach den Ausweisungen des Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2022) nachstehend abgeleitet. Die Entwicklung der Miete wird durch Anwendung des vom statistischen Bundesamt veröffentlichten spezifischen Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete und Nebenkosten in Deutschland (VPI -Nettokaltmieten) für den Zeitraum vom Inkrafttreten des Mietspiegels bis zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt.

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

	WE 5.1	WE 5.2
Lage der Wohneinheit	Dachgeschoss	Dachgeschoss
Wohnfläche je Wohneinheit	47 m ²	65 m ²
Mietrichtwert Baujahresgruppe I bis 1948	5,65 €/m ²	5,60 €/m ²
	Spanne: (5,29 - 6,01 €/m ²) (5,22 - 5,98 €/m ²)	
<u>Zu- und Abschläge:</u>		
- Gebäudezustand einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Aufzug (nicht vorhanden)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)	-0,22 €/m ²	-0,22 €/m ²
- Geschosslage (3.OG / DG)	-0,12 €/m ²	-0,12 €/m ²
- Badezimmerfenster (innen liegendes Bad ohne Fenster)	-0,17 €/m ²	-0,17 €/m ²
- Bodenbeläge (überwiegend einfache Qualität)	-0,15 €/m ²	-0,15 €/m ²
- Barrierearme Dusche (nein)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Wärmedämmung (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung Bad und Innenausbau (vor mehr als 10 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Heizungsanlage (vor mehr als 10 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
vorläufige ortsübliche Vergleichsmiete (gem. Mietspiegel) in €/m ² Wfl.	4,99 €/m ²	4,94 €/m ²
Marktanpassung gem. VPI Nettokaltmieten (2020 = 100)		
VPI per 01/2022: 102,0	VPI per 08/2023: 105,3	
	1,03	1,03
marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete	5,14 €/m ²	5,09 €/m ²
Spannenuntergrenze:	4,63 €/m²	4,56 €/m²
Spannenobergrenze:	5,35 €/m²	5,32 €/m²

Die marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete liegt im Bereich der im Mietspiegel benannten Spannen und wird durch die von professionellen Marktteilnehmern ausgewiesenen Mietdaten als marktüblich erzielbar bestätigt.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

2.7 Wirtschaftliche Einheit

2.7.1 Allgemeine Angaben / Begriffsbestimmung

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

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

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

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

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

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

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

2.7.2 Beurteilung der wirtschaftlichen Einheit des Bewertungsobjekts

Die beiden zum Treppenhaus hin einzeln abgeschlossenen Wohneinheiten sind räumlich nicht miteinander verbunden und bilden zusammen mit einer zum gemeinschaftlichen Treppenhaus hin nicht abgeschlossenen Fläche des Treppenpodestes im Dachgeschoss sowie dem zugeordneten Lagerraum im Kellergeschoss die Sondereigentumseinheit-Nr. 5 gem. Aufteilungsplan. Sie stehen somit im selben Eigentum und bilden insofern eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 2 BewG.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

3. ERMITTLUNG des VERKEHRSWERTES

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall nach dem Ertragswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens und andererseits als Vergleichswert auf Basis des Vergleichswertverfahrens.

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

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

Das Vergleichswertverfahren bietet sich an, wenn zu Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts eine ausreichende Anzahl von Daten zu Kauffällen der letzten Jahre zur Verfügung stehen und somit ein direkter Bezug zu Kaufpreisen am lokalen Immobilienmarkt besteht.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit stichtagsaktuellen Bodenrichtwerten, Immobilienrichtwert sowie Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Verfügung.

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

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

3.3 Bodenwert

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

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

Vergleichswerte

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

Bodenrichtwerte

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

3.3.1 Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird stichtagsaktuell folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

Bodenrichtwert gem. Online-Auskunft www.boris.nrw.de

Auskunft vom	02.10.2023
Stand der Erfassung	01.01.2023
Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Schalke
Bodenrichtwertnummer	2307200
BRW	190 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	Erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

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

Die mit dem Bodenrichtwert verbundenen Daten beziehen sich auf eine nach Art und Lage des Grundstücks „marktübliche Grundstücksgröße“, die innerhalb der Bodenrichtwertzone als vorherrschend angesehen werden kann.

Sofern die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts die mit dem Bodenrichtwert verbundene marktübliche Grundstücksgröße erheblich übersteigt, ist die vom marktüblichen abweichende Grundstücksteiffläche als „sonstige Fläche“ separat zu bewerten und als besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht das Grundstück insgesamt einer marktüblichen Grundstücksgröße. Der Bodenwertansatz ergibt sich somit aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der mit dem Bodenrichtwert verbundenen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) 1,0. Zu dem Bewertungsobjekt, welches den gesamten aufstehenden Gebäudebestand Blumendelle 36 und Münchener Straße 75 umfasst, wird eine hiervon abweichende WGFZ von 3,16 ermittelt (siehe Baudatenberechnung, Abschnitt 5.1.2).

Mit der im Vergleich zum Bodenrichtwert höheren WGFZ ist für das Bewertungsgrundstück eine vergleichsweise höhere Ertragskraft verbunden, was sich wiederum nach Anpassung des Bodenrichtwertes durch Umrechnungskoeffizienten gem. Ausweisung des Gutachterausschusses in einem Aufschlag zum Bodenrichtwert spiegelt.

Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Marktübliche Fläche

Bodenrichtwert vor Anpassung				€/m ²	190
GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK)	GFZ	UK			
A: Bewertungsgrundstück	3,16	1,90			
B: Richtwertgrundstück	1,00	1,00			
		1,90			
Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B)		1,00			1,90
objektspezifischer Bodenwertansatz der marktüblichen Fläche				€/m ²	361

3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes

Der objektspezifische Bodenwert wird unter Berücksichtigung der jeweiligen Miteigentumsanteile des Bewertungsgrundstücks nachstehend ermittelt.

Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Fläche	Flur / Flurstücke	Größe in m ²	MEA	BW-Ansatz in €/m ²	Bodenwert in €
marktübliche Fläche	7 / 352	440	1.259,03 / 10.000	361	19.998
zusätzliche Fläche	/				0
Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts				€	19.998

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

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

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

Die Wertansätze im Einzelnen:

3.4.1 Jahresrohertrag

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

Die Mietansätze erfolgen in Höhe der marktüblichen Miete der einzelnen Wohn- bzw. Nutzungseinheiten. Ergänzend wird auf die entsprechenden Ausführungen im Abschnitt 2.6.4 verwiesen.

3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

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

Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

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

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

3.4.3 Restnutzungsdauer

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

3.4.4 Liegenschaftszinssatz

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

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

	Lage- qualität	RND in Jahren	W/Nfl. in m ²	Miete in €/m ²	Rohertrags- faktor	BWK	LZ
Durchschnittswerte	mittel	33	67	5,61 €	16,34	28,86%	2,85%
Standardabweichung		14	20	0,70 €	5,38	4,37%	1,41%
Bewertungsobjekt	mittel	21	47 + 65	5,03 €	12,1	30,4%	

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

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

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

Gewogene Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Kategorie	Ausprägung			Wägung	Wertung	LZ-Anteil
<u>Lagekriterien</u>						
- Lagequalität	gut	mittel	mäßig	0,1905	1	0,49%
- Nutzbarkeit	gut	mittel	schlecht	0,1429	1	0,37%
<u>Objektkriterien</u>						
- RND	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw	0,0476	0,5	0,06%
- Wohnfläche	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw.	0,0476	1	0,12%
- Anzahl Nutzungseinheiten	weniger	durchschnittlich	mehr	0,0476	1	0,12%
- Grundmiete	< Mieterträge	marktüblich	> Mieterträge	0,0476	1	0,12%
- Baukonzeption	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,19%
- Ausstattungsqualität	gut	durchschnittlich	einfach	0,0476	1,5	0,19%
- Energet. Situation	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,19%
<u>Marktsituation</u>						
- Vermietbarkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1,5	0,43%
- Verkäuflichkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1,5	0,43%
- Vorrangiges Investitionsmerkmal	Eigennutzung	Beides	Fremdnutzung	0,0556	2	0,29%
- Drittverwendbarkeit	gut	normal	schlecht	0,0556	1	0,14%
Wertungsnote	0	1	2	1,0000		3,15%

Auf das Bewertungsobjekt bezogener, gewogen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz: 3,15%

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

3.4.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)					
(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)					
Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)					
Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Monatsmiete	€
1	SE 5.1 (WE DG rechts)	47	5,14 €/m ²		242
0	SE 5.2 (WE DG links)	65	5,09 €/m ²		331
0	Verkehrsfl. Treppenhaus	2	0,00 €/m ²		0
1		114	5,03 €/m ²		573
jährlicher Rohertrag			€		6.876
<u>Bewirtschaftungskosten</u>					
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	412		412
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	13,50		1.539
Betriebskosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	0,00		0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0		138
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€		2.089
BWK in % des Jahresrohertrages				30,4	
jährlicher Reinertrag			€		4.788
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	3,15		
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€		-630
Reinertrag der baulichen Anlagen			€		4.158
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	21		
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	3,15		
Kapitalisierungsfaktor					15,1946
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€		63.173

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

3.4.6 Vorläufiger Ertragswert

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

3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

Zudem könnte eine Marktanpassung erforderlich werden, sofern sich die Lage am maßgeblichen Immobilienmarkt in dem Zeitraum der Datenermittlung bzw. Veröffentlichung der Datengrundlagen im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht und dem Wertermittlungsstichtag wertrelevant verändert hat. Dies ist unter Berücksichtigung der Datenlage zum maßgeblichen Stichtag im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich.

Hiernach ergibt sich der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Im Bewertungsfall sind die mit den vorhandenen Baumängeln / Bauschäden einhergehenden Investitionskostenrisiken sowie die mit der unregelmäßigen wirtschaftlichen Situation der Wohnungseigentümergeinschaft einhergehenden Risiken wertrelevant zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Baumängel / Bauschäden (Anteiliges Investitionskostenrisiko GE)	€	-1.720
Baumängel / Bauschäden (Investitionskostenrisiko SE)	€	-13.060
Risiken wegen unregelmäßiger WEG-Situation / Sonderumlagerisiko	€	-9.476
Anteiliger Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-24.256

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

3.4.9 Ertragswert

Der Ertragswert des Bewertungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung der ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

Ertragswert - Allgemeines Verfahren		
Anteiliger Bodenwert (marktübliche Fläche)	€	19.998
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	63.173
vorläufiger Ertragswert	€	83.171
Marktanpassungsfaktor		1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	83.171
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-24.256
Ertragswert	€	58.915

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

3.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§25 ImmoWertV). Die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Die Grundstücksmerkmale der Vergleichsobjekte müssen mit denen des Bewertungsobjekts hinreichend genau übereinstimmen. Zudem sollen nur Vergleichskauffälle herangezogen werden, deren Vertragszeitpunkt (Kaufdatum) hinreichend genau mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV).

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäundefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen.

Auch Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV dar. Bei ihnen handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie können somit als Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV herangezogen werden.

Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der vorläufige Vergleichsfaktor auf Grundlage des vom Gutachterausschuss ausgewiesenen stichtagsaktuellen Immobilienrichtwertes ermittelt. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Bestandteil des Immobilienrichtwertes.

Ausgangswert ist der für das Gebiet des Bewertungsobjekts für Eigentumswohnungen ausgewiesene Immobilienrichtwert (siehe www.boris.nrw.de). Dieser Immobilienrichtwert und die zur Wertableitung erforderlichen Umrechnungskoeffizienten basieren auf einer angemessenen Anzahl bereinigter Kauffälle dieses Teilmarktes.

Die sachverständige Ableitung erfolgte aus der Kaufpreissammlung, unter Ausschluss von Erstverkäufen und Kauffällen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht entsprechen. Wertanteile für Garagen und Stellplätze sowie Nebengebäude bleiben unberücksichtigt. Zudem beziehen sich die Immobilienrichtwerte auf Grundstücke marktüblicher Größe. Selbstständige Grundstücksteilflächen sind gegebenenfalls gem. § 41 ImmoWertV als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal „zusätzliche Flächen“ ergänzend zu berücksichtigen.

Vergleichsfaktor nach dem Immobilienrichtwert

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	UK	Bewertungsobjekt	UK	Anpassung
Stichtag	01.01.2023				
Immobilienrichtwert	1.500 €				
Gemeinde	Gelsenkirchen				
Immobilienrichtwertnummer	2307201				
Baujahr	1982	1,00	1895	0,79	-21%
Wohnfläche	70 m ²	1,00	47m ² bzw. 65m ²	1,00	0%
Balkon / Terrasse	vorhanden	1,00	nicht vorhanden	0,89	-11%
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7 bis 12	1,00	7	1,00	0%
Gebäudestandard	mittel	1,00	einfach	0,85	-15%
Mietsituation	unvermietet	1,00	vermietet	0,95	-5%
Immobilienpreis in €/m ² Wfl. (Vergleichsfaktor in €/m ² Wfl.)	1.500 €		720 €		-52%

Auf Grundlage des objektspezifischen Immobilienrichtwertes ergibt sich unter Anwendung -ggf. interpolierter- Umrechnungskoeffizienten ein Vergleichsfaktor von 720 €/m² Wohnfläche.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

3.5.2 Vorläufiger Vergleichswert

Aus dem zuvor ermittelten Vergleichsfaktor ergibt sich in Bezug auf die Wohnfläche des Bewertungsobjekts der vorläufige Vergleichswert.

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der ermittelte vorläufige Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt. Somit entspricht der vorläufige Vergleichswert auch dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert.

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, entsprechend Ertragswertverfahren (siehe Abschnitt 3.4.8), in Ansatz gebracht.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
 an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
 Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

3.5.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung des Werteinflusses durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie folgt:

Vergleichswertermittlung (§24 ImmoWertV)

Objektart		SE-Nr. 5
Wohn-/Nutzfläche	m ²	114
x Vergleichsfaktor (inkl. Anteil für Bodenwert und Außenanlagen)	€/m ²	720
vorläufiger Vergleichswert	€	82.080
Marktanpassung	€	0
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	€	82.080
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>		
Baumängel / Bauschäden (Anteiliges Investitionskostenrisiko GE)	€	-1.720
Baumängel / Bauschäden (Investitionskostenrisiko SE)	€	-13.060
Risiken wegen unregelmäßiger WEG-Situation / Sonderumlagerisiko	€	-9.476
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Vergleichswert	€	57.824

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

4. VERKEHRSWERT

4.1 Ergebniszusammenstellung

Einzelergebnisse	Bewertungsobjekt
Bodenwertanteil (marktübliche Grundstücksgröße)	19.998 €
Bodenwertanteil (zusätzliche Flächen)	0 €
Jahresrohertrag	6.876 €
Jahresreinertrag	4.788 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-24.256 €
- davon Bodenwert "zusätzliche Fläche"	0 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	83.171 €
Ertragswert	58.915 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	82.080 €
Vergleichswert	57.824 €

4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung

Datenvergleich	Bewertungsobjekt SE 5	GMB 2023 zu vermietete ETW
Ø Wohnfläche (Wfl.) in m ²	114 (65 bzw. 47)	67 (47 - 87)
Ø Miete in €/m ² Wfl.	5,03	5,61 (4,91 - 6,31)
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	21	33 (19 - 47)
Ø Bewirtschaftungskosten	30,4	28,86 (24,49 - 33,23)
Ø Kaufpreis		1.124 € (633 € - 1.615 €)
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert* je m² Wfl.	730 €	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert* je m² Wfl.	720 €	
Ø Rohertragsfaktor * (Marktangepasster vorl. EW / Rohertrag)	12,1	16,34 (10,96 - 21,72)

* ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezif. Grundstücksmerkmalen und Grunderwerbsnebenkosten

Zunächst wird festgestellt, dass sich die Verfahrensergebnisse der beiden unabhängig voneinander durchgeführten Wertermittlungsverfahren im Bereich der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Standardabweichung um den durchschnittlichen Kaufpreises finden und untereinander um rd. 2% differieren. Da Kaufpreisabweichungen zum Verkehrswert von rd. 10% bis 20% nicht unüblich sind, haben beide Verfahrensergebnisse ihre Berechtigung und bestätigen den Verkehrswert.

Die Daten des Bewertungsobjekts verhalten sich unter Berücksichtigung des Werteeinflusses seiner allgemeinen Grundstücksmerkmale (§8 (2) ImmoWertV), und der Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt angemessen zu den vom örtlichen Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kauffällen der jüngeren Vergangenheit abgeleiteten und im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten durchschnittlichen Vergleichsdaten.

Auch der zum Bewertungsobjekt ermittelte Rohertragsfaktor ist unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts grundsätzlich plausibel und bestätigt somit das Verfahrensergebnis.

Ergänzend ist festzustellen, dass die marktangepassten vorläufigen Verfahrensergebnisse, unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundstücksmerkmale, angemessen innerhalb der von professionellen Marktteilnehmern zum Wertermittlungsstichtag ausgewiesenen Wertausweisungen liegen.

Die Wertermittlung ist somit plausibel.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

4.3 Komprimierte Wertung

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

- **Lagequalität:** **Durchschnittlich**, aufgrund der mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
- **Objektqualität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der baualtersentsprechend unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreier Zuwegung, bei einer unterdurchschnittlichen Ausstattung mit einer ausweislich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes mit erheblich wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden und einer wirtschaftlich nicht geregelten Situation der Wohnungseigentümergeinschaft.
- **Vermietbarkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
- **Verkäuflichkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

4.4 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

Die Marktlage ist beim Ertragswertverfahren insbesondere durch Verwendung marktüblich erzielbarer Erträge und eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes und beim Vergleichswertverfahren durch Anwendung eines marktkonformen Vergleichsfaktors auf Basis des stichtagsaktuellen Immobilienrichtwertes, bei Verwendung angemessener Umrechnungskoeffizienten, berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten gegenüber dem Ertragswertverfahren ein höheres Gewicht beizumessen.

	Wertansatz	Gewichtung	gewogener Wert
Ertragswert	58.915 €	40%	23.566 €
Vergleichswert	57.824 €	60%	34.694 €
Gewogenes Ergebnis			58.260 €

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts insgesamt, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Recherchen, wie folgt festgestellt:

Verkehrswert -unbelastet- des 1.259,03/10.000 MEA	
-in Verbindung mit dem Sondereigentum-Nr. 5, nebst Abstellraum im Kellergeschoss- an dem Grundstück Gemark. Schalke, Flur 7, Flurstück 352	58.000 €
zum Stichtag 08.08.2023	gerundet

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

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

Bottrop, den 12.10.2023

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
 an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
 Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

5. ANLAGEN

5.1 Baudatenberechnung

Die Baudaten wurden auf Basis vorliegender Bauunterlagen durch den Sachverständigen neu ermittelt.

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

5.1.1 Baudaten

Die nachstehenden Baudaten beziehen sich auf die baulichen Anlagen der auf dem Bewertungsgrundstück stehenden Mehrfamilienhäuser insgesamt.

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Z	Bebaute Fläche in m ²	Z	Geschoss- fläche in m ²
Mehrfamilienhaus Blumendelle 36							
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	16,50	11,00	181,50	1	181,50	3,75	680,63
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	2,53	1,44	3,63	-1	3,63	3,75	13,62
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	1,50	1,50	2,25	-0,5	1,13	3,75	4,22
Münchener Straße 75							
EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, DG, KG	16,20	10,30	166,86	1	166,86	4,75	792,59
EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, DG, KG	4,30	3,20	13,76	-1	13,76	4,75	65,36
Summe					329,84		1.390,01

5.1.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Quotient aus Geschossfläche und (rentierlicher) Grundstücksfläche. Die nachstehend ausgewiesene Geschossfläche entspricht der wertrelevanten GFZ die im Rahmen der Wertermittlung zu Grunde zu legen ist.

Es handelt sich um eine Verhältniszahl von Quadratmeter Geschossfläche zu Quadratmeter Grundstücksfläche. Die GFZ wird im Rahmen der Bodenwertermittlung wertrelevant berücksichtigt.

Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

wertrelevante Geschossfläche in m ²	1.390,01
Grundstücksfläche in m ²	440,00
wertrelevante Geschossflächenzahl	3,16

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

5.1.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts wurde anhand vorliegender Grundrisszeichnungen und eines groben Aufmaßes im Rahmen des Ortstermins mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit neu ermittelt.

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

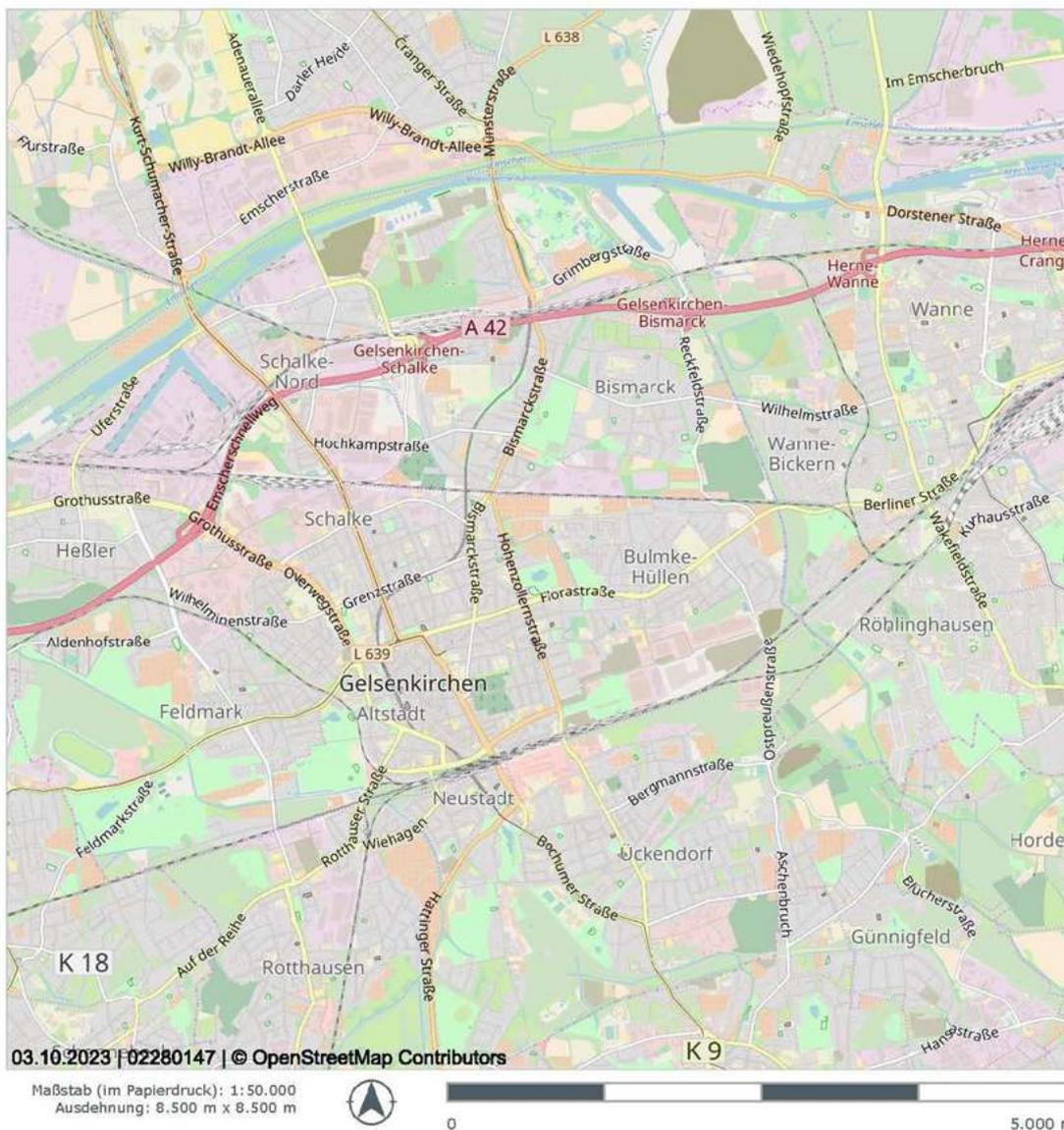
Bezug (entsprechend Grundrisszeichnung)	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Faktor	Wfl. in m ²	
Sondereigentum-Nr. 5 Flur (ehem. Treppenhaus)	2,20	0,80	1,76	1,00	1,76	1,76
<u>WE 5.1 (DG rechts)</u>						
WE 5.1, Flur	1,90	1,34	2,55	1,00	2,55	
WE 5.1, Bad/WC	1,71	2,66	4,55	1,00	4,55	
Versorgungsschacht Abzug	0,20	0,20	0,04	0,00	0,00	
WE 5.1, Küche	2,17	4,27	9,27	1,00	9,27	
Kaminabzug	0,44	0,70	0,31	-1,00	-0,31	
WE 5.1, Durchgangszimmer	4,18	4,30	17,97	1,00	17,97	
Kaminabzug	0,80	0,40	0,32	-1,00	-0,32	
Dachschräge (1m - < 2m)	3,02	1,00	3,02	-0,50	-1,51	
WE 5.1, Zimmer	3,70	4,38	16,21	1,00	16,21	
Dachschräge (1m - < 2m)	2,54	1,00	2,54	-0,50	-1,27	47,13
<u>WE 5.2 (DG links)</u>						
WE 5.2, Flur	5,78	1,43	8,27	1,00	8,27	
WE 5.2, Flur	1,04	1,90	1,98	1,00	1,98	
WE 5.2, Zimmer	4,37	4,00	17,48	1,00	17,48	
Kaminabzug	0,20	0,63	0,13	-1,00	-0,13	
Dachschräge (1m bis < 2m)	2,69	1,00	2,69	-0,50	-1,35	
WE 5.2, Bad/WC	4,18	2,03	8,49	1,00	8,49	
Versorgungsschacht Abzug	0,88	0,10	0,09	0,00	0,00	
Dachschräge (1m bis < 2m)	2,70	1,00	2,70	-0,50	-1,35	
WE 5.2, Küche	3,14	2,52	7,91	1,00	7,91	
Dachschräge (1m bis < 2m)	8,66	1,00	8,66	-0,50	-4,33	
WE 5.2, Zimmer	3,10	0,77	2,39	1,00	2,39	
WE 5.2, Zimmer	4,30	3,09	13,29	1,00	13,29	
WE 5.2, Zimmer	3,68	1,25	4,60	1,00	4,60	
Dachschräge (1m bis < 2m)	7,46	1,00	7,46	-0,50	-3,73	
WE 5.2, Zimmer	3,00	4,33	12,99	1,00	12,99	
Kaminabzug	0,64	0,40	0,26	-1,00	-0,26	
Dachschräge (1m bis < 2m)	1,83	1,00	1,83	-0,50	-0,92	65,33
Wohnfläche insgesamt					114,22	114,22

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
 an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
 Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

5.2 Lageinformationen

5.2.1 Regionalplan

Regionalkarte on-geo
 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
 Die Regionalkarte enthält u. a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

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

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

Datenquelle
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02280147 vom 03.10.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1



Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
 an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
 Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

5.2.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo
 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36




03.10.2023 | 02280147 | © OpenStreetMap Contributors
 Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

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

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

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

Datenquelle
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

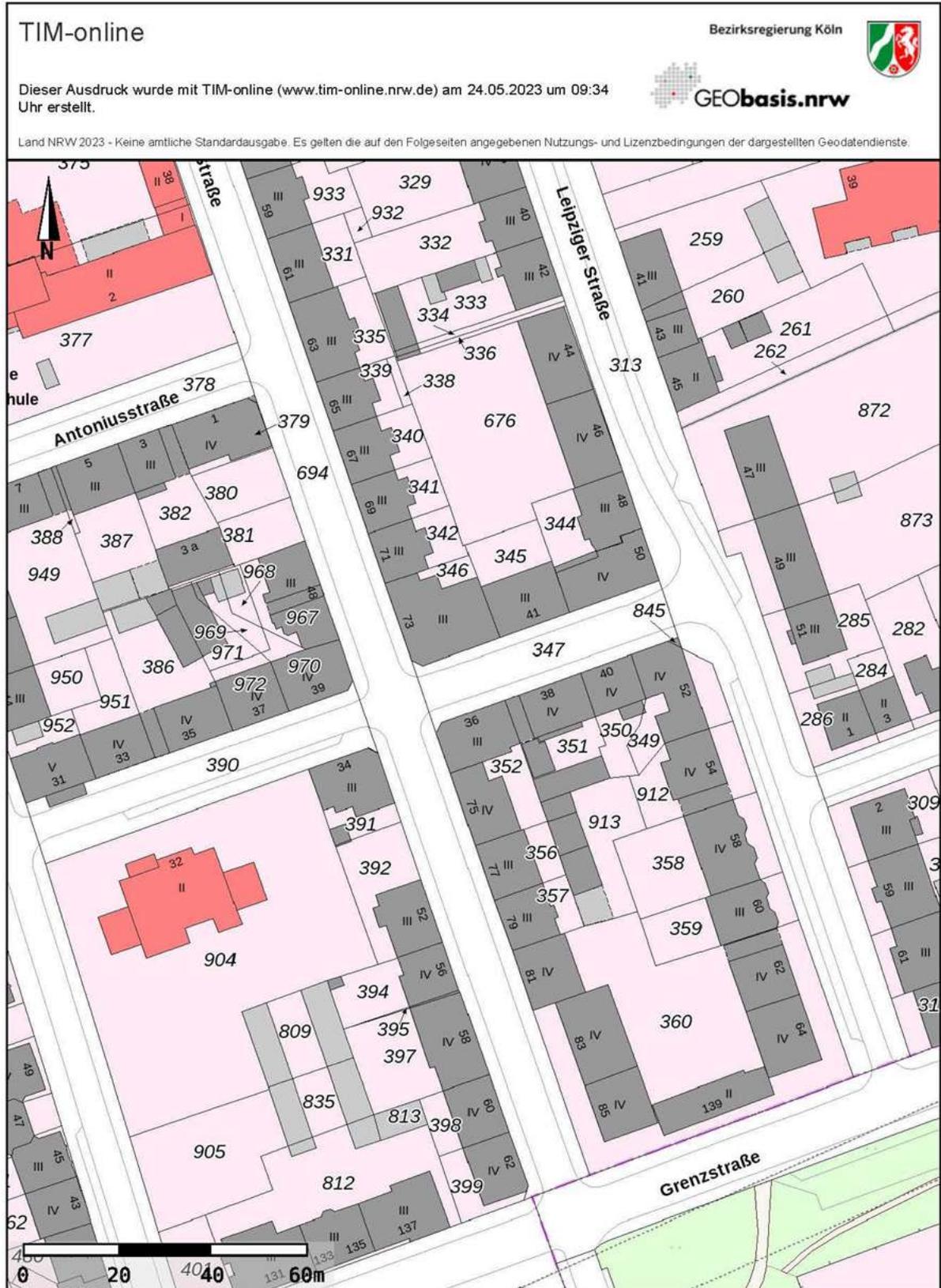
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02280147 vom 03.10.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport © 2023

Seite 1



Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

5.3 Flurkarte



Die Flächendarstellung ist nicht maßstabgerecht!



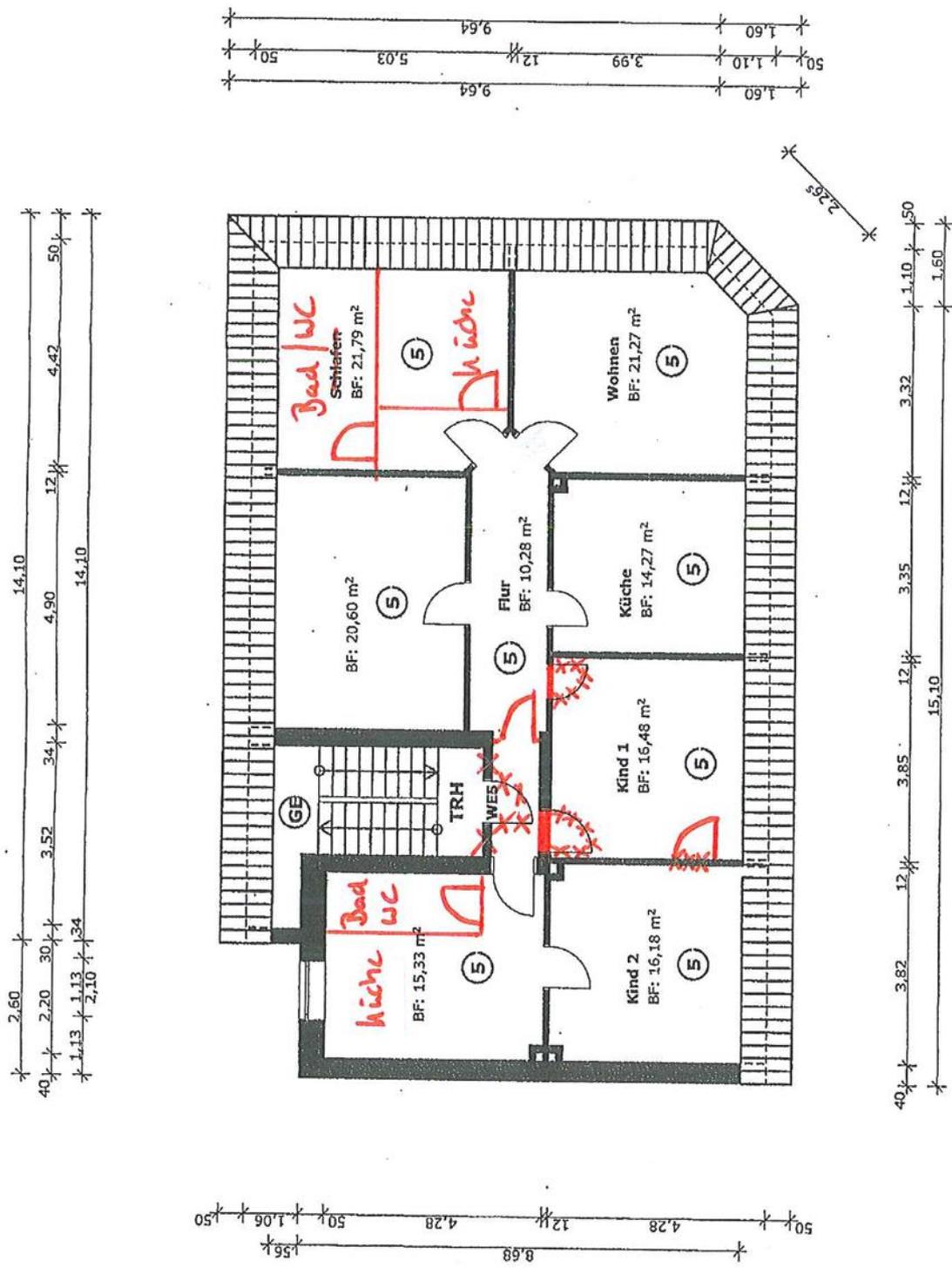
Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
 an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
 Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

5.4 Gebäudezeichnungen

Hinweis:

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

Grundriss Dachgeschoss

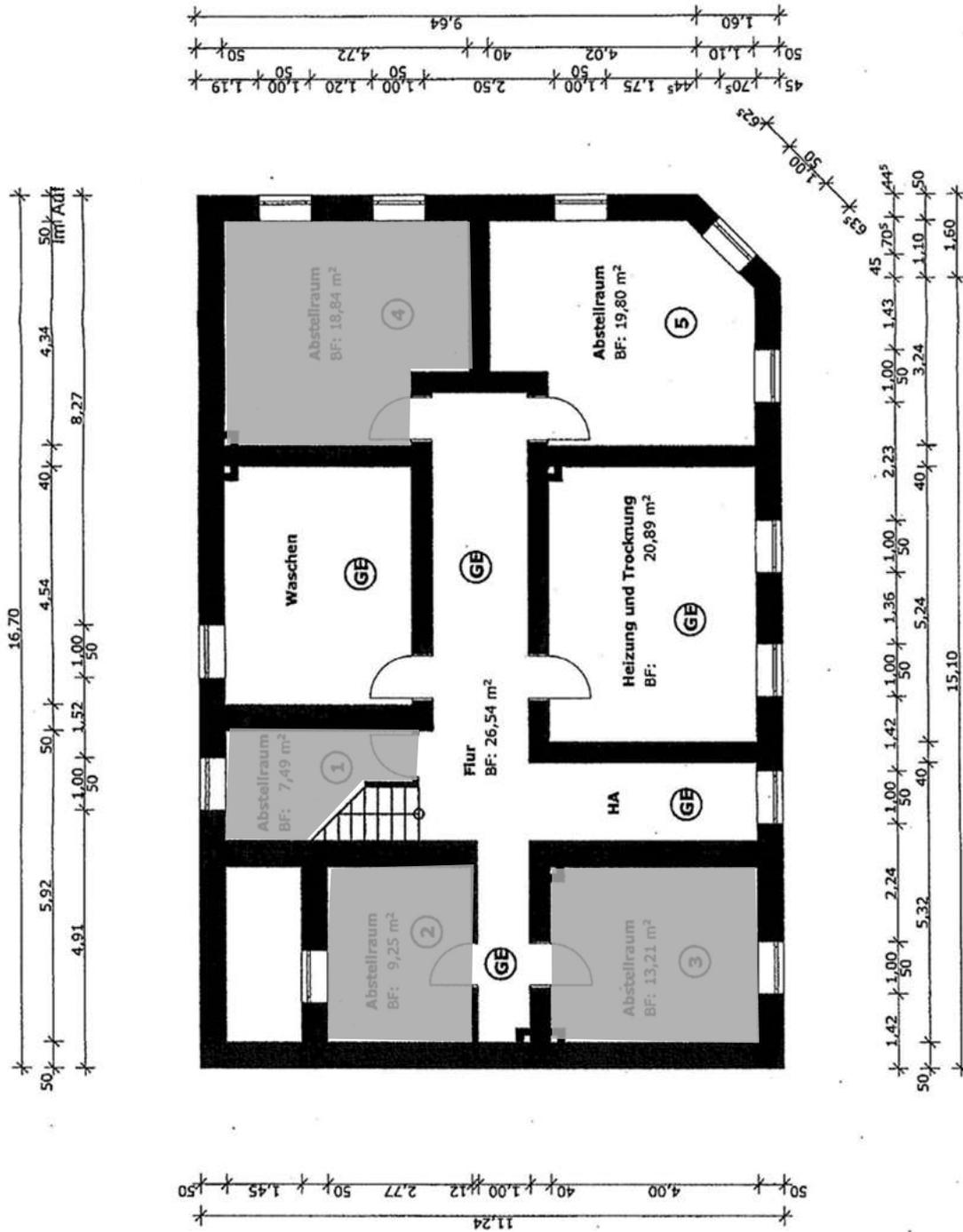


Dachgeschoss



Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
 an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
 Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

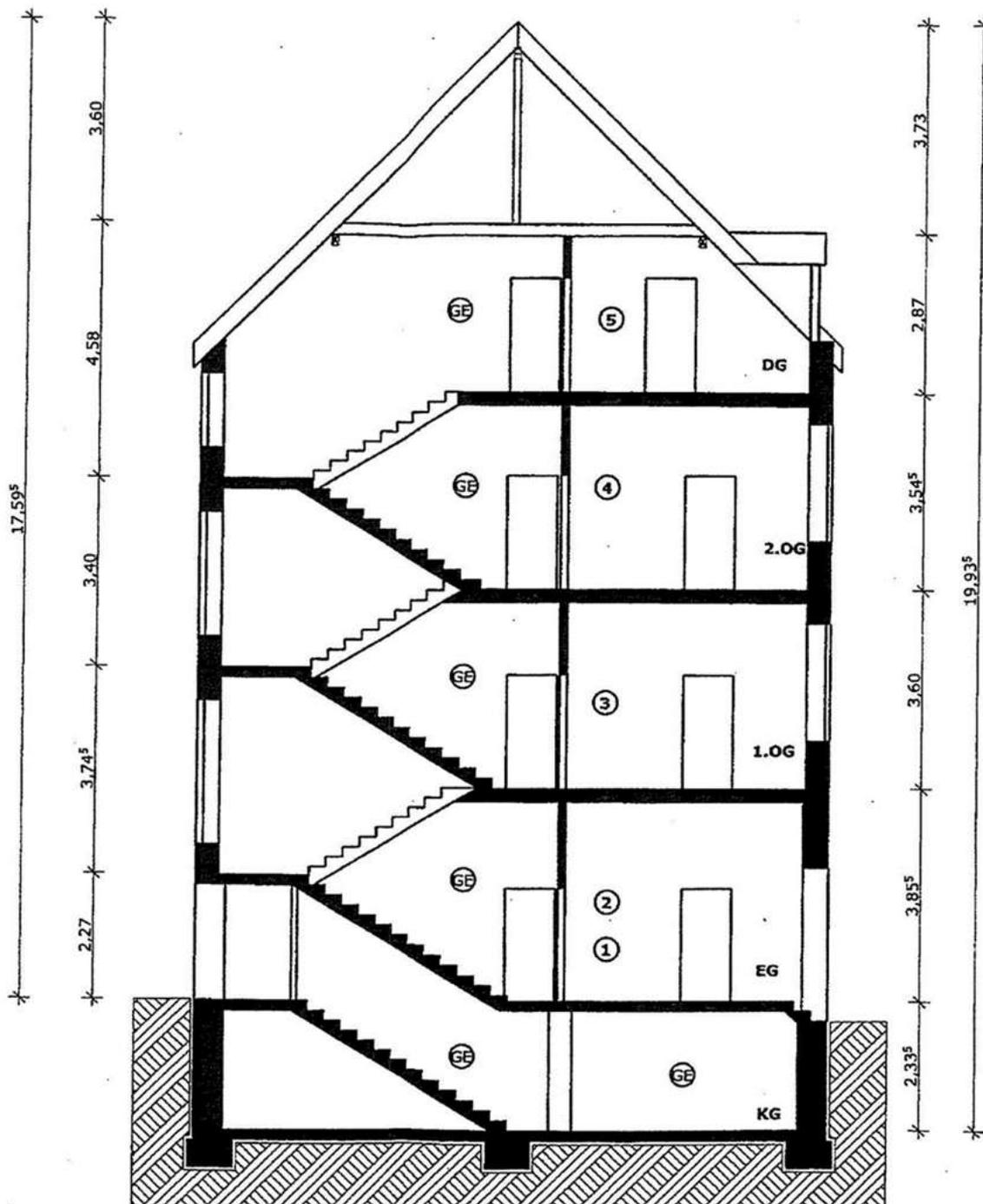
Grundriss Kellergeschoss



Kellergeschoss

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

Gebäudeschnitt



Schnitt

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75

5.5 Fotodokumentation



Blick auf das Bewertungsobjekt Blumendelle 36 (rot/orange) und Münchener Str. 75 (blau).



Mauerwerksrisse in der Fassade.



Hauseingangsbereich mit unvollständig eingefasster Haustüranlage und beschädigter Briefkastenanlage.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75



Blick auf die hofseitige Fassade und die Nebeneingangstür.

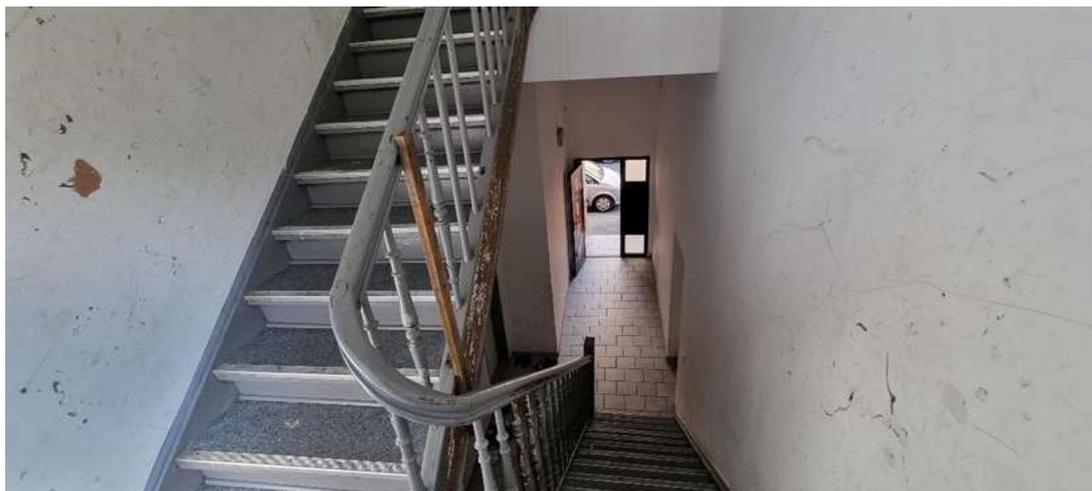


Blick auf die hofseitige Fassade.

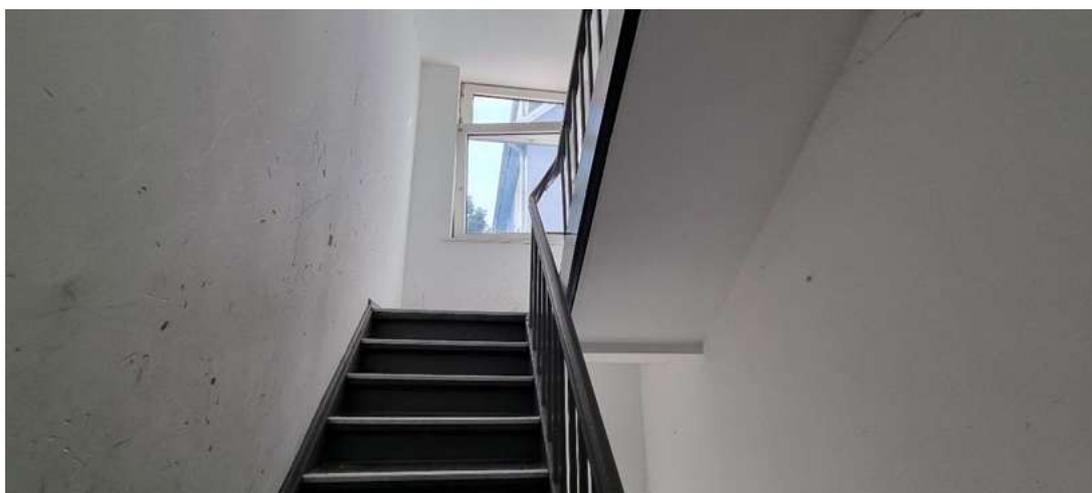


Blick vom Treppenhausfenster in den hinteren Grundstücksbereich.

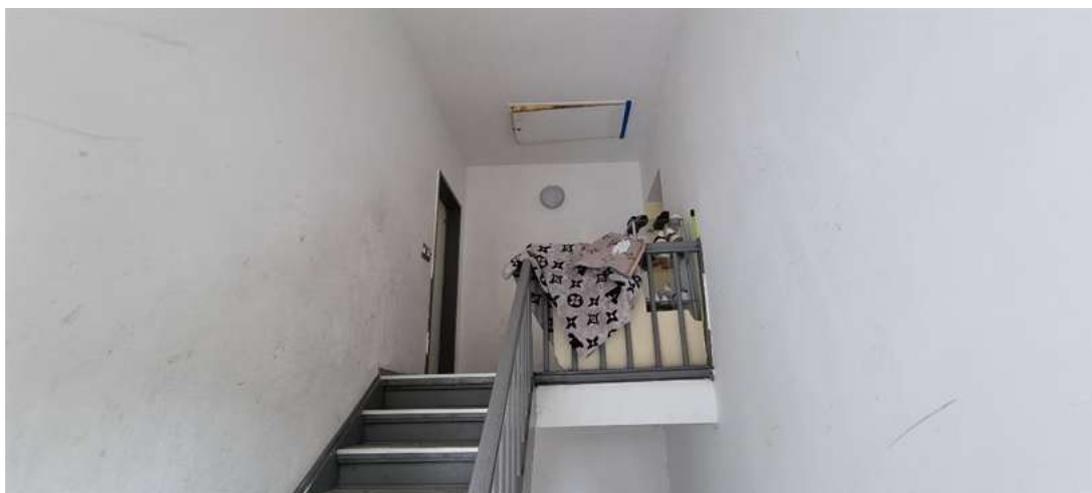
Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75



Blick vom Treppenhaus mit beschädigtem Treppengeländer auf den Hauseingangsbereich.



Treppenhaus mit beschädigtem Wandputz und beschädigtem Fenster.



Treppenhaus mit Blick auf das Podest im Dachgeschoss mit einer Teilfläche des SE 5.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75



WE 5.1; stark beschädigte Wohnungsabschlusstür.



WE 5.1; stark beschädigte -funktionsuntüchtige- Wohnungsabschlusstür.



WE 5.1; beschädigte Türanlage.

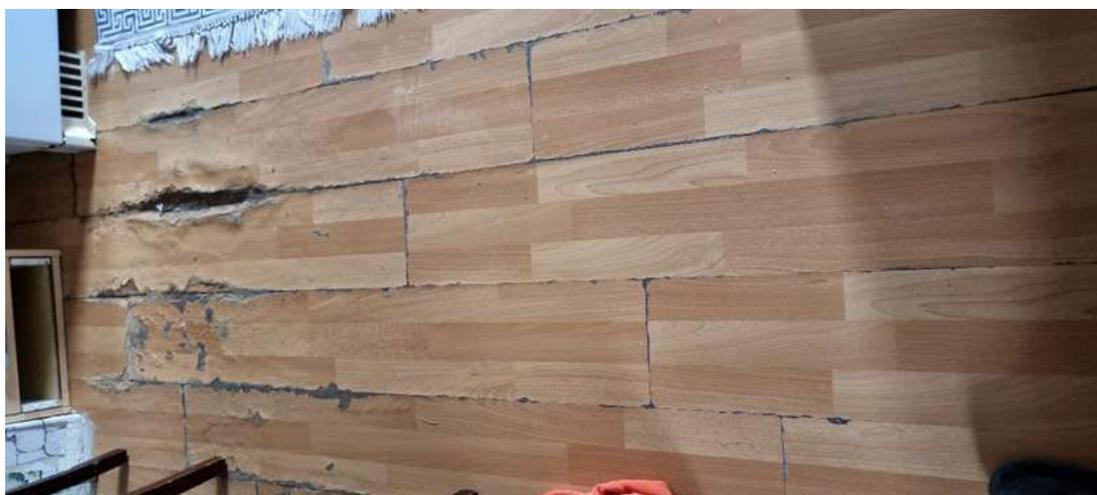
Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75



WE 5.1; beschädigtes Fenster in der Dachgaube.



WE 5.1; Bad/WC.



WE 5.1: stark beschädigte / durchgebogene Dielen nebst Oberboden im Bereich der Küche.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75



WE 5.1; beschädigter Oberboden.



WE 5.1; Elektrounterverteilung mit Sicherungsautomaten.

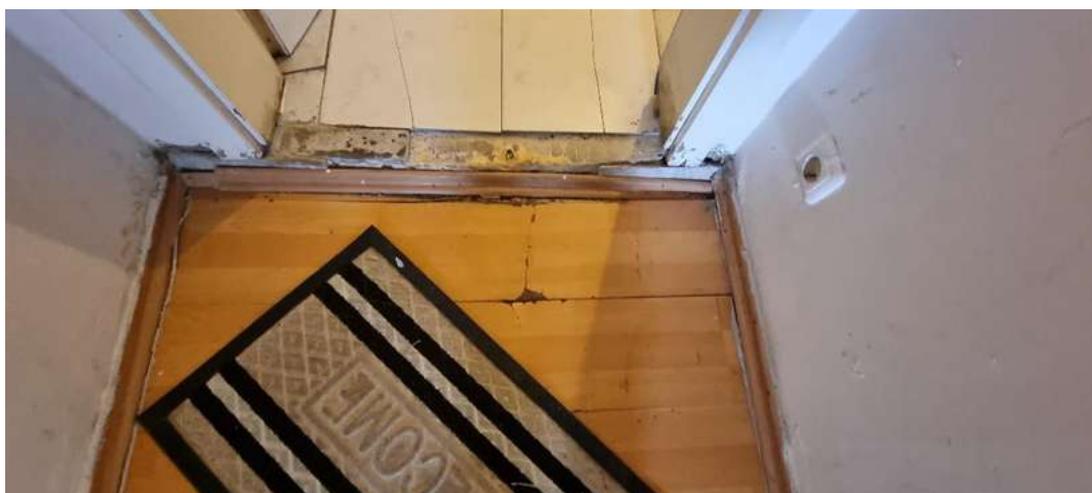


SE 5; Blick auf die beschädigte Wohnungsabschlusstür zu WE 5.2 und die beschädigten Schalterabdeckungen.

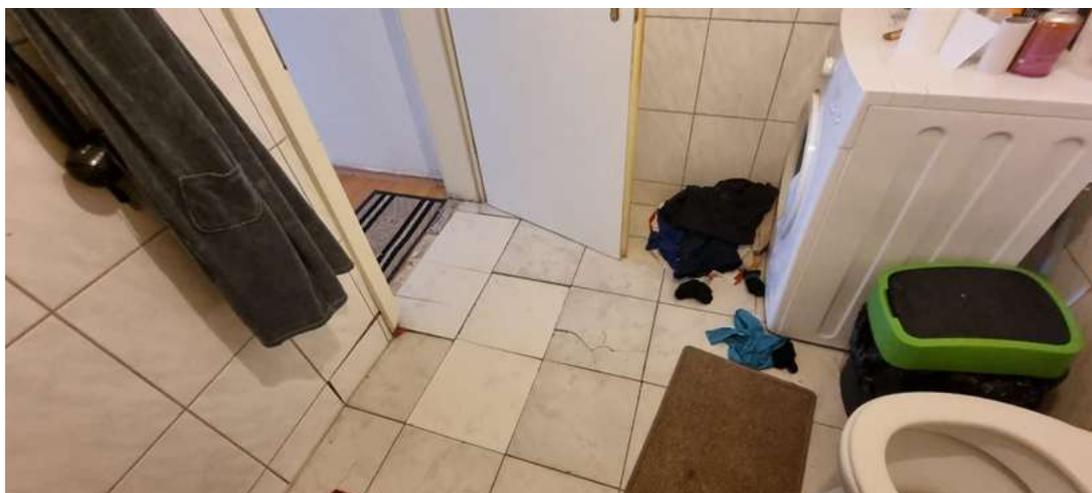
Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75



WE 5.2; Flur mit Blick auf die Wohnungsabschlusstür.



WE 5.2; durchgebogene / gebrochene Bodendielen nebst Oberboden im Flur.



WE 5.2; abgelöste Bodenfliesen im Zugangsbereich des Bad/WC.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75



WE 5.2; Bad/WC.



WE 5.2; Küche mit Feuchteschäden im Bereich der Dachschrägen.



WE 5.2; Küche mit Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Decke.

Objekt: 1.259,03 / 10.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 5
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 352
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Blumendelle 36 / Münchener Str. 75



WE 5.2; straßenseitiges Eckzimmer mit Gaube.



WE 5.2; hofseitiges Zimmer mit Gaube.



Treppenhaus im EG mit Blick auf die hofseitige Nebeneingangstür und die Abteilung zum Kellerabgang.