

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

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

Veit Tettenborn

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. IMM-1021-MFH

für das mit einem Mehrfamilienhaus mit Moschee und mehreren Garagen bebaute Grundstück

Devensstraße 99, 45899 Gelsenkirchen

im Auftrag des Amtsgerichts Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 122/20**

zum Stichtag 21.06.2021

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert

136.000 €

Marl, den 30.09.2021

Inhaltsverzeichnis

	Seite
ÜBERSICHTSBLATT	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	7
2.2 Mikrolage Devensstraße	9
2.3 Grundstück	10
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
2.6 Bauliche Anlagen	17
2.7 Flächen und Massenangaben	21
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	24
3 WERTERMITTLUNG	25
3.1 Bewertungsmodell	26
3.2 Bodenwertermittlung	27
3.3 Vergleichspreise	31
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	34
4 VERKEHRSWERT	35
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	36
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	37
5 ANLAGEN	38
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Fluchtlinienplan	
5.7. Amtsblatt	
5.8. Fotos der Ortsbesichtigung	

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt	Mehrfamilienhaus mit Moschee als Abbruchobjekt	
Ortstermin		21.06.2021
Wertermittlungsstichtag		21.06.2021
Objektadresse	Devensstraße 99 45899 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Horst	
Flur/Flurstück	8 / 362	
Objektinformationen	Ursprungsbaujahr	1902
	wesentliche Umbauten/Erweiterungen	1958,1971,1984
	Alter	119 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	429 m ²
	bebaute Fläche (nur Mehrfamilienhaus mit Moschee)	253 m ²
	Geschossfläche (GFZ)	743 m ²
	Bruttogrundfläche	1.241 m ²
	Wohnfläche	352 m ²
	Nutzfläche	193 m ²
Bodenrichtwert	zum Wertermittlungsstichtag	180 €/m ²
1. Verfahren	Wert nach angepassten Vergleichspreisen	136.000 €
2. Verfahren	Liquidationswert (nach ImmoWertV)	3.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	Wert nach angepassten Vergleichspreisen	
	lagetypischer marktange. unbebauter Gesamtbodenwert	230.000 €
	marktangepasste Abbruchkosten	- 94.267 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	136.000 €
Ermittelter Verkehrswert		136.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber: Amtsgericht Gelsenkirchen
 Frau Mayer
 Bochumer Straße 79
 45886 Gelsenkirchen

Aktenzeichen: 005 K 122/20
 Auftrag vom: 16.04.2021

Auftrag: Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus mit Moschee und mehreren Garagen bebauten Grundstücks.
 Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.

Objekt: Mehrfamilienhaus mit Moschee und mehrere Garagen
 Devensstraße 99
 45899 Gelsenkirchen

Grundbuch: Amtsgericht Gelsenkirchen
 Grundbuch von Horst
 Blatt Nr. 4240

Kataster: Gemarkung Horst
 Flur 8
 Flurstück 362

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

Ortstermin: Der Ortstermin hat stattgefunden am: 21.06.2021
 Teilnehmer:
 - der Sachverständige Tettenborn
 Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Er hat, trotz schriftlicher Aufforderung, auch keinerlei Objektunterlagen oder Objektinformationen zur Verfügung gestellt. Diese mussten daher von hier beschafft werden.
 Nach einem Schreiben des Gerichts erfolgt nun die Bewertung aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme und nach Aktenlage.
 Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung ist das Mehrfamilienhaus und die Nebengebäude nicht bewohnbar bzw. nicht nutzbar.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 21.06.2021
 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 16.04.2021
- Grundbuchauszug vom 16.04.2021

eingeholte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.05.2021
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 24.09.2021
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 25.05.2021
- Auskunft zu den Baulasten vom 07.05.2021
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 19.07.2021
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.05.2021
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 07.06.2021
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 20.05.2021
- telefonische Auskunft des Grundbuchamt am 28.09.2021

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Bauschein vom 18.07.1901
- Gebrauchsabnahmeschein (nicht leserlich) vom 18.11.190?
- Anbau an der Poststraße
- Bauschein vom 15.05.1902
- Gebrauchsabnahmeschein (nicht leserlich) vom 18.11.190?
- Wiederaufbau nach starken Kriegseinwirkungen
- Bauschein vom 28.07.1952
- Gebrauchsabnahmeschein vom 04.05.1953
- Errichtung von Garagen im Hof und als Anbau an die Gaststätte
- Bauschein vom 12.05.1971
- Schlussabnahme vom 16.06.1971
- Nutzungsänderung einer Gaststätte zu einer Moschee
- Baugenehmigung vom 15.08.1984
- Abschließende Fertigstellung am 02.12.1986

Hinweis zu den Unterlagen

Vom Eigentümer wurden trotz schriftlicher Aufforderung keinerlei Objektunterlagen oder Objektdaten zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Recherche wurde die Bauakte des örtlichen Bauordnungsamtes eingesehen und mit von hier eingeholten Daten sowie Daten aus öffentlichen Quellen ergänzt. Insbesondere privatrechtliche Informationen wie beispielsweise Mietverträge, Nachbarschaftsvereinbarung lagen nicht vor.

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen (Installationen Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft. Das Objekt wurde nicht auf versteckte Schäden, tierische Schädlinge oder gesundheitsschädigende Baumaterialien untersucht. In diesem Gutachten wurden solche Schäden nur insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich erkennbar und zugänglich waren.

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

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

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

Wenn auftragsgemäß vereinbart wurde, zu bestimmten Themen nur mündliche Auskünfte einzuholen, wird in der Wertermittlung darauf hingewiesen. Mündliche Auskünfte der Behörden haben jedoch keinen rechtsverbindlichen Charakter. Sofern daher bewertungsrelevante Auskünfte auftragsgemäß nicht schriftlich eingeholt wurden, übernimmt der Sachverständige für einen evtl. hierdurch resultierenden Schaden keine Haftung.

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB:** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794).
- WertR:** Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798).
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 05. September 2012 (BAnz AT 18. Oktober 2012).
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04. Dezember 2015).
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11. April 2014).

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 53 Seiten, inklusive 8 Anlagen und 8 Fotos und wurde in 4-facher Ausfertigung des Gutachteroriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Gelsenkirchen war bis Mitte des 19. Jahrhunderts vor allem landwirtschaftlich geprägt. Dann begann, wie im übrigen Ruhrgebiet mit dem Abbau der Steinkohle, der Umschwung auf die Schwerindustrie. Seit den 1960er Jahren verlor die Schwerindustrie an Bedeutung und die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung der neuen Technologien (Solarenergie) und zur Dienstleistungsgesellschaft. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Aktuell stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten widerspiegelt.

Arbeitslosenquote: Bund: 5,7%; NRW: 7,4%; Stadt Gelsenkirchen: 14,8% (6/2021)

Kaufkraft: Kaufkraft 2020 = 78,6 gefallen von 96,1 im Jahr 2007

Räumliche Einordnung: Gelsenkirchen ist mit ca. 260.000 Einwohnern eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa. Laut Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt somit eine Versorgungsfunktion für Waren, Dienstleistungen und Infrastruktur, die durch die umgebenden Unterzentren nicht geleistet werden können. Umliegende Oberzentren in der Region bilden die Städte Bochum, Dortmund, Essen und Duisburg.

Verkehrsanbindung: Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes. Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen. Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund. Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt. Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.

Demografie Gelsenkirchen: Nach Prognosen des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) gehört Gelsenkirchen zu den Kommunen mit dem stärksten Einwohnerrückgang bis zum Jahr 2029. In mehreren, jedoch älteren, Studien wird für Gelsenkirchen ein Rückgang der Einwohnerzahl prognostiziert. Nach der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW-Bank 2020 sinkt die Einwohnerzahl. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung durch Flüchtlinge) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird auch bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18- bis 25-jährige) und die Familiengründer (25- bis 44-jährige) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).

Immobilienmarkt:

Das Jahr 2020 war insbesondere von der Corona-Krise geprägt, die sich ab März 2020 bis weit in das Jahr 2021 hineinzieht. Entgegen erster Erwartungen hat sich der Immobilienmarkt weiter steigend entwickelt, wenn auch mit einer abnehmenden Dynamik. Trotz Wirtschaftseinbruch (BIP: -5,4%) stieg der Bulwiengesa-Immobilienindex um 3,6% (Vorjahr 4,7%). Hierbei nahm das Segment der Wohnimmobilien gegenüber den Vorjahren leicht abgeschwächt um 5% zu, wohingegen die Gewerbeimmobilien nur moderat mit 0,7% zulegten. Bezüglich der gewerblichen Immobilien gibt es keine klaren Tendenzen. Hier ist eine branchenspezifische Betrachtung notwendig.

Preistreiber für die Wohnimmobilien waren die anhaltenden niedrigen Finanzierungszinsen und der Nachfrageüberhang in den Ballungsräumen. Nach wie vor ist der Wachstumsanstieg in den auch zuvor gefragten Städten am stärksten und in den ohnehin schon schwächeren Städten eher moderat bis stagnierend. Die Tendenzen bundesweiter Entwicklungen werden auch von lokalen Marktberichten und Marktteilnehmern gestützt, wobei es hier von Stadt zu Stadt Unterschiede gibt.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2021 wurden dem Gutachterausschuss 2.494 Grundstückskaufverträge übersandt. Dies ist geringfügig weniger als im Geschäftsjahr 2019, markiert jedoch den zweitgrößten Wert seit 1990. Hierbei waren ca. 41% Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser und rund 45% Wohnungseigentum die ausschlaggebenden Marktsegmente. Die anderen Immobiliensegmente machten nur einen kleinen Teil (maximal 5%) aus. Geld und Flächenumsatz gingen gegenüber 2019 ebenfalls leicht zurück, sodass insgesamt über alle Segmente ein stabiles Wertniveau erkennbar war. Die sprunghaften Preisunterschiede der letzten Jahre flachten im Jahr 2020 ab, halten sich jedoch für Gelsenkirchen auf einem hohen Niveau.

Die Mietentwicklung wird in vielen Quellen ebenfalls kritisch gesehen. So wird erwartet, dass die Mieten im unteren Bereich stagnieren. Die Neubaugebiete (Median) liegen gemäß Auswertungen der NRW Bank² bei 8,50 €/m² und somit unterhalb der übrigen Städte im Ruhrgebiet. Aufgrund des verhältnismäßig hohen Angebots von Mietwohnungen für eine Großstadt, wird hier auch kein signifikantes Mietsteigerungspotenzial gesehen.

Gelsenkirchen rangiert bezüglich der prognostizierten Zukunftsaussichten insgesamt auf Rang 371 von 401 und liegt somit im unteren Bereich aller Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland.³ Dies hat auch Auswirkungen auf den lokalen Immobilienmarkt. So gehört Gelsenkirchen zu den schwächeren Immobilienmärkten mit einem verhältnismäßig geringen Preisniveau.

² Wohnungsmarktbericht NRW 2020; NRW Bank; Download [www.nrwbank.de/wohnungsmarktbeobachtung]

³ Quelle: [<https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/zukunftsatlas-2019/>]; aktualisiert am 18.05.2021

2.2 Mikrolage Devensstraße

Stadtteil Horst:	Horst liegt im Westen Gelsenkirchens und wird im Norden von dem Gelsenkirchener Stadtteil Beckhausen und nach Osten und Süden von den Stadtteilen Schalke-Nord und Heßler begrenzt. Im Westen grenzt Horst an die Stadt Essen. Zusammen mit dem Stadtteil Beckhausen bildet Horst den Stadtbezirk Gelsenkirchen-West. Horst ist vor allem durch Schloss Horst sowie nach der im Stadtteil gelegenen Zeche Nordstern bekannt. Die Zeche wurde 1993 stillgelegt. 1997 wurde die Bundesgartenschau an Gelsenkirchen vergeben und das Zechengelände in den Nordsternpark umgewandelt. In dem Stadtteil leben rd. 20.500 Einwohner. Das Stadtzentrum (Alt-Stadt) ist in ca. 6 km erreichbar und das Stadtzentrum Buer in ca. 5 km.
Erreichbarkeit:	<p>Devensstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen, teils bereits nachgebesserten Zustand.</p> <p>Poststraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, einseitigen Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen, teils bereits nachgebesserten Zustand mit vereinzelt alten Baumbestand.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 3 km (B224) - Autobahn ca. 3 km (A42) - Bus fußläufig erreichbar - U-Bahn 1,1 km - Bahnanschluss ca. 7 km (Gelsenkirchen (Altstadt)) <p>Das Grundstück liegt direkt an der Devensstraße und der Poststraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine Zone 30.</p> <p>Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p>
Umfeld:	Straßenrandbebauung an der Devensstraße und an der Poststraße bestehend aus weiteren kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren, von der Gründerzeit bis ca. 1960er / 1970er Jahre. Die Gebäude befinden sich überwiegend in einem normalen bauzeitypischen Zustand. Die unterschiedlichen Fassaden und Baustile prägen ein typisches städtisches Straßenbild. Im Bereich der Poststraße Ausweitungen des Straßenraums mit vereinzelt alten Baubestand.
Infrastruktureinrichtungen:	Aufgrund der zentralen Lage sind die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen gut zu erreichen.
Bodenrichtwertniveau:	<p>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V</p> <p>gute Lage: 270 €/m²</p> <p>mittlere Lage: 185 €/m²</p> <p>mäßige Lage: 155 €/m²</p> <p>(unverändert zu den Werten 2020)</p> <p>Bodenrichtwert hier 180 €/m²</p>
Beurteilung:	Insgesamt wird das Wohnumfeld als mittlere Wohnlage bewertet.

2.3 Grundstück

Flurstück:	362
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Moschee und mehreren Garagen bebaut. Es ist augenscheinlich ungenutzt.
Größe:	429 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt <u>nicht</u> vor.
Straßenanbindung:	zur Nord- und Westseite an zwei öffentliche Straßen normal angebunden
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück; die nördliche und westliche Grundstücksgrenze folgen den Straßenverläufen Breite Straßenfront Devensstraße ca. 13 m, Breite Straßenfront Poststraße ca. 24 m, Max. Tiefe ca. 25 m
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Besonnung:	keine Gartenflächen vorhanden
Bewuchs:	kein Bewuchs vorhanden, Innenhof wird als KFZ-Abstellfläche genutzt
Hinweis zu dem Innenhof:	Die Zugänglichkeit ist nur von dem benachbarten Grundstück Poststraße 22 gegeben. Dies ist historisch bedingt, da sich die Grundstücke Devensstraße 99 und 101 und Poststraße 22 ursprünglich im Eigentum einer Person befanden. Bei einer späteren Teilung der Eigentumsverhältnisse wurden gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen bezüglich der Nutzung der Durchfahrt in dem Gebäude Poststraße 22 weder dinglich gesicherte Eintragungen im Grundbuch noch bauordnungsrechtlich gesicherte Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgeschrieben. Nach einer telefonischen Auskunft des Grundbuchsamts Gelsenkirchen vom 28.09.2021 sind auch in dem benachbarten Grundbuch des Grundstücks Poststraße 22 keine Belastungen zugunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen. Möglicherweise gibt es hierzu privatrechtliche Vereinbarungen, die für die Gutachtenerstellung jedoch nicht vorliegen. Bei einem Verkauf an einen Dritten, kann es sich ergeben, dass die Zufahrt zu dem hinteren Grundstücksteil über das Grundstück Poststraße 22, nicht mehr gestattet wird. Somit wäre der Innenhof mit der bestehenden Bebauung dann nicht mehr von der Poststraße erreichbar. Ob zivilrechtlich eine Gestattung der Durchfahrt erwirkt werden kann, ist eine juristische Frage und fällt nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen. (siehe hierzu auch Punkt 2.4 und Punkt 2.5).
Parken:	auf der Straße möglich
Mikroumfeld:	weiterer Geschosswohnungsbau und Schulen, insgesamt urbanes Stadtbild
Störeinflüsse:	Lärm oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. ⁴

⁴ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 16.09.2021

Sonstiges:	Innenhof nur über das Nachbargrundstück erreichbar, eigene Straßenanbindung des Innenhofes zur Poststraße besteht nicht.
Bergbauliche Einwirkungen:	<p>Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 24.09.2021 zur bergbaulichen Situation folgendes mit:</p> <p>Das zu bewertende Grundstück liegt über</p> <ul style="list-style-type: none">- Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Nordstern Horst / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen- einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld <p>und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.</p> <p>Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.</p>
Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 10.05.2021 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete ⁵ :	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.
Baugrund:	Hinweise auf etwaige vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁵ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de>];abgerufen am 16.09.2021

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen Zulässigkeit nach BauGB, § 34 (Umgebungsanpassung)</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 20.05.2021 nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.</p> <p>Das Grundstück liegt in dem Fluchtlinienplan 2/6/4 mit Rechtskraft vom 18.05.1899. Demnach müsste die jetzige straßenseitige Bebauungslinie eingehalten werden.</p> <p>Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 20.05.2021 liegt das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.</p> <p>Das Grundstück liegt im Bereich des Sanierungsgebiets D Horst-Süd, Heßler West mit Rechtskraft vom 26.11.1993. Die Sanierung erfolgt in einem vereinfachten Verfahren und die §§ 144 und 152 bis 156 BauGB werden ausgeschlossen. Verfahrensbedingte Ausgleichsbeträge oder Kosten sind hierbei nicht zu erwarten.</p> <p>Gemäß einer E-Mail vom 09.10.2018 der Stadt Gelsenkirchen sind die Maßnahmen in dem Sanierungsgebiet abgeschlossen und die Aufhebung der Sanierungssatzung wird zu gegebener Zeit erfolgen.</p>
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sonstiges	<p>Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das im Regionalen Flächennutzungsplan als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist. In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück mit einer maximalen Wasserstandshöhe von bis > 25 cm und als Fließweg gekennzeichnet⁶. Von hier erfolgt nur der Hinweis.</p>
-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Entwicklungszustand	<p>Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie nach tatsächlichen Eigenschaften baulich nutzbar. Somit besteht baureifes Land (§ 5 ImmoWertV).</p>
----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	<p>Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 25.05.2021 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.</p>
Straßenbaubeiträge:	<p>Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.</p>

⁶ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/] abgerufen am 27.09.2021

Bauordnungsrechtlich

- Baugenehmigungen:**
- Für die Bewertung wurde die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen.
 Bauschein vom 18.07.1901 (für mich nicht leserlich) Nr. 8444
 Gebrauchsabnahmeschein vom 18.11.190? (nicht leserlich)
- Anbau an der Poststraße
 Bauschein vom 15.05.1902 (für mich nicht leserlich) Nr. 6854
 Gebrauchsabnahmeschein vom 18.11.190? (nicht leserlich)
- Wiederaufbau nach starken Kriegseinwirkungen 1952
 Bauschein vom 28.07.1952 Nr. III/33/52
 Gebrauchsabnahmeschein vom 04.05.1953
- Errichtung von Garagen im Hof und als Anbau an die Gaststätte
 Bauschein vom 12.05.1971 AZ N III 446 / 66
 Schlussabnahme vom 16.06.1971
- Nutzungsänderung einer Gaststätte zu einer Moschee
 Baugenehmigung vom 15.08.1984 AZ 4201-83-n
 Abschließende Fertigstellung am 02.12.1986
- Sowie weitere Genehmigungen zum Anbringen von Reklamen und Einbau einer Gaszentralheizung.
 1958 wurde ein Bauantrag bezüglich des Ausbaus des Dachgeschosses gestellt. Baugenehmigung oder einen Bauabnahme lagen diesem Vorgang nicht bei.
- Baulasten:**
- Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 07.05.2021 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.
- Die im Hof liegenden Garagen sind nicht direkt von der Straße erreichbar. Diese werden über eine Durchfahrt im benachbarten Mehrfamilienhaus angefahren. Diesbezügliche Eintragungen im Baulastenkataster um eine bauordnungsrechtliche Absicherung zu gewährleisten sind nicht vorhanden.
- Behördliche Beanstandungen:**
- Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 19.07.2021 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
- Augenscheinlich ist mit einer Sanierung des Gebäudes begonnen worden, und das Gebäude ist im aktuellen Zustand nicht bewohnbar. Da eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wurde, konnten keine Erkenntnisse darüber gewonnen werden, ob weitere behördliche Beanstandungen vorhanden sind.
- Nach Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung war das Dachgeschoss ausgebaut worden. Genehmigungspläne hierzu konnten nicht recherchiert werden. Nachfolgend wird von einem ungenehmigten Dachgeschossausbau ausgegangen. Die möglicherweise vorhandenen Wohnungen bleiben unberücksichtigt.
- Das Gebäude ist vor längerer Zeit versiegelt worden. Grund und Zeitpunkt der Versiegelung sind nicht bekannt.

Beurteilung

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

In wieweit spätere Umbaumaßnahmen bzw. die begonnene Sanierung genehmigungspflichtig ist, konnte nicht geklärt werden.

Baunebenrechtlich

Energieausweis:

Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor.

Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich.

2.5 Privat-rechtliche Situation

Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Grundbuch von Horst Blatt Nr. 4240 letzte Änderung vom 18.03.2021, Ausdruck vom 16.04.2021										
Bestandsverzeichnis:	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Ifd. Nr.</th> <th style="text-align: center;">Flur</th> <th style="text-align: center;">Flurst.</th> <th style="text-align: center;">Wirtschaftsart und Lage</th> <th style="text-align: center;">Größe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">362</td> <td style="text-align: center;">Gebäude- und Freifläche</td> <td style="text-align: center;">429 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Ifd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe	2	8	362	Gebäude- und Freifläche	429 m ²
Ifd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe							
2	8	362	Gebäude- und Freifläche	429 m ²							
Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:	keine Eintragung										
Abteilung I - Eigentümer:	Ifd. Nr. 3 Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.										
Abt. II - Lasten und Beschränkungen:	Ifd. Nr. 1 bis Ifd. Nr. 5 Gelöscht Ifd. Nr. 6 Die Beschlagnahme der Grundstücke für das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den Leitenden Oberstaatsanwalt in Dortmund, ist gemäß §§ 111 b, 111 c Abs. 3, 111 d Abs.1 StPo angeordnet. Aufgrund des Ersuchens der Staatsanwaltschaft Dortmund vom 25.10.2019 eingetragen am 11.11.2019. Ifd. Nr. 7 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 122/20) Ifd. Nr. 8 betrifft nicht das zu bewertende Grundstück										
Hinweis:	Die Innenhoffläche ist nicht direkt von der Straße befahrbar. Die im Hof liegenden Garagen sind nicht über das Grundstück erreichbar. Diese werden über eine Durchfahrt im benachbarten Mehrfamilienhaus angefahren. Diesbezügliche Herrschervermerke im Grundbuch sind nicht eingetragen. Im Grundbuch des benachbarten Grundstücks Poststraße 22 sind nach telefonischer Auskunft des Grundbuchamts keine Eintragungen zugunsten des zu bewertenden Grundstücks vorhanden.										

Hinweis Gerichtsauftrag:	Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.
Abt. III – Hypotheken, Grund-, Rentenschulden:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III der Grundbücher verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.
Mietverhältnisse	Das Mehrfamilienhaus ist im aktuellen Zustand wirtschaftlich oder privat nicht nutzbar.
Wohnungsbindung	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 07.06.2021 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.
Sonstiges:	Sonstige privatrechtliche Beschränkungen sind nicht bekannt und werden im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit Moschee III-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und I-geschossigen Anbauten	
Größe:	ca. 352 m ² Wohnfläche <u>ca. 193 m² Nutzfläche</u> ca. 545 m ² Wohn- und Nutzfläche	
tatsächliche Nutzung:	ungenutzt	
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen; die dargestellten Wohnungen verfügen jedoch nicht über ein eigenes Badezimmer	
Baujahr:	Fertigstellung	um 1902
Umbauten/Erweiterungen:	Wiederaufbau 1958 Errichtung von Garagen 1991 Umbau Gaststätte zu Moschee 1984	
Modernisierungen:	zu einem nicht bekannten Zeitpunkt begonnen jedoch augenscheinlich nicht abgeschlossen	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben - gemäß Planunterlagen	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus, kein Aufzug	
Stellplätze:	5 Garagenstellplätze – keine gesicherte Anfahrtsmöglichkeit	
Konzeption/Stil:	schlichter Wiederaufbau aus den 1950er Jahren mit mehreren nachträglichen Anbauten im Hofbereich	
Aufteilung lt. Plan:	Kellergeschoss	Vollkeller
	Erdgeschoss	Moschee
	I. Obergeschoss	4 Wohnungen
	II. Obergeschoss	4 Wohnungen
	Dachgeschoss	keine Angabe möglich
	gem. Planunterlagen	

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	massiv - gemäß Planunterlagen
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	Holzbalkendecke - gemäß Planunterlagen; Gefahr der Balkenkopffäule gegeben
	Die Decken sind gemäß Zeichnung Holzbalkendecken, bei denen mit entsprechender Lärmübertragung zu rechnen ist.	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl	
Dämmung:	nicht gedämmt/ nachträgliche Dämmung, soweit erkennbar	
Dachabdichtung:	Pfannendeckung	
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre	
Fassade:	Putz	

2.6.2 Ausbau

Zu dem Ausbau und der Qualität des Ausbaus der Räumlichkeiten können hier keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. Auf Basis der äußeren Eindrücke bei der Ortsbesichtigung kann davon ausgegangen werden, dass in dem Gebäude mit einem Um- und Ausbau begonnen, dieser jedoch nicht fertiggestellt wurde. Diese Um- und Ausbaurbeiten sind augenscheinlich noch in der Anfangsphase und es ist davon auszugehen, dass mit Abbrucharbeiten begonnen wurde. Hier ist es wahrscheinlich, dass sämtliche Innenausbauten und die technische Ausstattung fehlen. Teilweise fehlen die Fenster und die Dachluken stehen offen, sodass bereits über einen längeren Zeitraum Regenwasser in das Gebäude eindringen konnte. Dies ist insbesondere wegen der gemäß Aktenlage vorhandenen Holzbalkendecke kritisch. Diese könnte bedingt durch Feuchtigkeitseinwirkung aufgequollen, verfault oder mit Pilzen durchsetzt sein. Soweit von außen erkennbar sind die Innendecken bereits durch Feuchtigkeitseinwirkungen heruntergefallen.

Des Weiteren war hofseitig im Bereich des Treppenhauses ein Brandschaden erkennbar. Umfang und Auswirkungen des Brandes sind nicht bekannt

Ein umfassendes Schadensbild in dem Gebäude ist sehr wahrscheinlich.

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.	
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation -
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss
	Die hier beschriebenen Anschlüsse werden als Mindestanschlüsse als Annahme unterstellt.	
Innenhof:	Schotterfläche	
Einfriedungen:	zu dem Nachbargrundstück Devensstraße 101 und Poststraße 22 fließende Übergänge.	

2.6.4 Nebengebäude

Insgesamt befinden sich 5 Garagen im Hofbereich, die nur über das Nachbargrundstück Poststraße 22 eine Straßenanbindung haben. Bei den Garagen handelt es sich um individuell errichtete Garagen aus den 1970er Jahren. Die Garagen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden. Augenscheinlich wurden diese massiv erstellt. Des Weiteren befindet sich noch ein kleines Nebengebäude neben den angebauten Garagen, dessen Funktion nicht bekannt ist.

Auf Basis des Katasterplans zum Bauantrag der Garagen kann nicht eindeutig erkannt werden, ob die Garagen analog der Grundstücksgrenze errichtet worden sind. Hier besteht die Möglichkeit, dass die mittlere Garage der Garagenzeile teilweise das benachbarte Flurstück des Grundstücks Postweg 22 überbaut. Zum Zeitpunkt der Errichtung befanden sich beide Grundstücke in der Hand eines Eigentümers, sodass es zum Zeitpunkt der Errichtung nicht relevant war. In Bezug auf eine zukünftige Bebauung sind die Grundstücksgrenzen einzuhalten und somit kann nicht gewährleistet werden, dass wieder 3 Garagen errichtet werden können.

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Beurteilung Architektur:	Es handelt sich um ein wie schlichten Wiederaufbau aus den 1950er Jahren ohne architektonische Besonderheiten. Die Innenhoffassade im Erdgeschossbereich ist kleinteilig und mit mehreren Anbauten verunklart. Insgesamt macht das Gebäude einen geringwertigen Eindruck.
Beurteilung Aufteilung:	<p>Die Moschee ist den funktionalen Abläufen folgend geplant worden. Ob die in den Plandarstellungen gezeichnete Raumfolge noch so erhalten ist, konnte bei der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden.</p> <p>Das Treppenhaus, welches die Wohnungen erschließt, ist vom Innenhof aus zugänglich. Auch hierzu gibt es keine eingetragenen Wege- oder Gehrechte, die die Nutzbarkeit der Durchfahrt auf dem benachbarten Grundstück Poststraße 22 sichern.</p> <p>Die Wohnungen im I. Obergeschoss und II. Obergeschoss sind gemäß den Plandarstellungen aus 1958 kleinteilig geschnitten und für heutige Verhältnisse marktuntauglich und nicht auf dem Immobilienmarkt platzierbar. Gemäß den Plandarstellung sind in den Wohnungen keine Badezimmer und teilweise keine WC`s. Gemeinschaftlich genutzte Badezimmer und WC`s befinden sich im Bereich der Flure.</p> <p>Inwieweit diese Aufteilung noch vorhanden ist, konnte nicht geprüft werden da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde.</p>
Beurteilung:	Insgesamt handelt es sich um unvorteilhafte Grundrisszuschnitte der Obergeschosswohnungen und um einen nutzungsspezifischen Grundrisszuschnitt im Erdgeschoss in einem vernachlässigtem und aufgegebenen Gebäude.
Zustand/Schäden:	Nach Äußeren Eindrücken kann aufgrund der fehlenden Fenster, der schadhafte Dachfläche und des im allgemein erkennbaren Zustandes von einem nicht bewohnbaren sehr schadhafte Gebäude ausgegangen werden. Insbesondere die gemäß Planunterlagen vorhandenen Holzbalkendecken können durch das eindringende Regenwasser sowie Frost stark in Mitleidenschaft gezogen worden sein. Dies war zumindest durch die Fenster bei der Ortsbesichtigung erkennbar. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass keine Innenausstattung (Boden-, Wand- und Deckenoberflächen), keine Technik sowie keine sanitären Anlagen vorhanden sind. Das Gebäude ist vergleichbar mit einem Rohbau, der längere Zeit der Witterung ausgesetzt wurde. Des Weiteren war bei der Ortsbesichtigung von außen ein Brandschaden im Bereich des Treppenhauses erkennbar, dessen Umfang und Auswirkungen nicht bekannt sind.

Ob eine Revitalisierung in diesem Zustand in technischer und ökonomischer Hinsicht noch möglich ist, kann nicht abschließend geklärt werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. Von außen ist ein deutlich **überdurchschnittlich schlechter Zustand** erkennbar. Dem Vorsichtsprinzip folgend wird hier eine Revitalisierung der baulichen Anlagen nicht mehr angenommen. Dies bedeutet, dass das Grundstück als **Abbruchgrundstück** bewertet wird. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Kosten einer in diesem Umfang notwendigen Revitalisierung sich mit den ortsüblichen Mieten in Gelsenkirchen unter ökonomischen Aspekten nicht darstellen lassen.

- Altlasten in den Baustoffen: Bei Gebäuden bis in die 1990er Jahre hinein wurden teilweise Baumaterialien verwendet, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsschädlich eingestuft werden. Konkrete Hinweise auf diese Baustoffe konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht erkannt werden, weshalb nur ein Hinweis erfolgt. Bei einem möglichen Abbruch könnten hier erhöhte Entsorgungskosten entstehen.
- Energetische Situation: Nennenswerte energetische Maßnahmen, die an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.
- Drittverwendungsfähigkeit: Die Lage ist vorwiegend für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. In Bezug auf das Erdgeschoss ist prinzipiell eine gewerbliche Nutzung gegeben, wobei hier betont werden muss, dass es sich hierbei nicht um eine Geschäftslage handelt. Vorteilhaft für eine gewerbliche Nutzung ist die Ecklage des Grundstücks.

2.7 Flächen und Massenangaben

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

Grundstück 429 m²

2.7.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, welche mit dem Baubestand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung (nur außen) abgeglichen wurden. Zu den kleineren Anbauten im Erdgeschossbereich lagen keine Pläne vor. Diese Anbauten sind ebenfalls nicht in den öffentlich zugänglichen Katasterplänen eingezeichnet, sodass eine Erfassung dieser Bauteile nicht möglich ist. Hier kann die BGF nur überschlägig anhand der Bauzeichnungen von 1958 ermittelt werden.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus mit Moschee

Kellergeschoss	13,12 m	x	13,12 m	=	172 m ²
	1,80 m	x	- 0,90 m	=	- 2 m ²
	5,60 m	x	2,25 m	=	13 m ²
	6,60 m	x	10,64 m	=	70 m ²
Summe Kellergeschoss					253 m²
Erdgeschoss	13,12 m	x	13,12 m	=	172 m ²
	1,80 m	x	- 0,90 m	=	- 2 m ²
	5,60 m	x	2,25 m	=	13 m ²
	6,60 m	x	10,64 m	=	70 m ²
Summe Erdgeschoss					253 m²
I. Obergeschoss	13,12 m	x	13,12 m	=	172 m ²
	2,35 m	x	1,40 m	=	3 m ²
	6,60 m	x	10,64 m	=	70 m ²
Summe I. Obergeschoss					245 m²
II. Obergeschoss	13,12 m	x	13,12 m	=	172 m ²
	2,35 m	x	1,40 m	=	3 m ²
	6,60 m	x	10,64 m	=	70 m ²
Summe II. Obergeschoss					245 m²
Dachgeschoss	13,12 m	x	13,12 m	=	172 m ²
	2,35 m	x	1,40 m	=	3 m ²
	6,60 m	x	10,64 m	=	70 m ²
Summe: Dachgeschoss					245 m²
Summe BGF gesamt					1.241 m²

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Garage

Garagen Innenhof	8,80 m	x	5,49 m	=	48 m ²
Garagen am Gebäude	6,10 m	x	6,20 m	=	38 m ²
Summe Garage					86 m²
Summe BGF Garage gesamt					86 m²

2.7.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus und in Mischgebieten gelten die Bodenrichtwerte mit der ausgewiesenen Geschossflächenzahl (GFZ). Sie sind auf die tatsächliche Ausnutzung gemäß Anlage 11 der WertR 2006 (alte Fassung) umzurechnen.

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	253 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	253 m ² x	1,00 =	253 m ²
I. Obergeschoss	245 m ² x	1,00 =	245 m ²
II. Obergeschoss	245 m ² x	1,00 =	245 m ²
Dachgeschoss	245 m ² x	0,00 =	0 m ²
			743 m ² / 429 m ² = 1,7

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

Nach einer überschläglichen Berechnung handelt es sich bei dem obersten Geschoss nicht um ein Vollgeschoss im Sinne der BauNVO 90. In diesem Fall handelt es sich bei den Dachgeschoss **nicht** um ein Vollgeschoss und wird folglich nicht in der GFZ angerechnet!

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

2.7.3 Wohn-/Nutzfläche

Eine Ortsbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Wohnfläche nicht geprüft werden konnte. Die Wohnfläche wird anhand der Planungen zum Wiederaufbau von 1958 und des Umbaus 1984 errechnet.

Ermittlung der Wohnfläche

I. Obergeschoss Wohnung 1

Flur			2,60 m ²
WC			2,00 m ²
Küche			22,93 m ²
Schlafen			22,95 m ²
Summe I. Obergeschoss Wohnung 1			50,48 m ²

I. Obergeschoss Wohnung 2

Flur			5,76 m ²
Küche			16,99 m ²
Schlafen			20,09 m ²
Summe I. Obergeschoss Wohnung 2			42,84 m ²

I. Obergeschoss Wohnung 3

Flur			3,03 m ²
WC			1,90 m ²
Küche			16,04 m ²
Schlafen			16,49 m ²
Summe I. Obergeschoss Wohnung 3			37,46 m ²

I. Obergeschoss Wohnung 4			
Schlafen			17,20 m ²
Küche			18,00 m ²
Schlafen			10,12 m ²
Summe I. Obergeschoss Wohnung 4			45,32 m ²
II. Obergeschoss			
Wohnung 1 wie I. Obergeschoss			50,48 m ²
Wohnung 2 wie I. Obergeschoss			42,84 m ²
Wohnung 3 wie I. Obergeschoss			37,46 m ²
Wohnung 4 wie I. Obergeschoss			45,32 m ²
Summe II. Obergeschoss			176,10 m ²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)			352,00 m²

Ermittlung der Nutzfläche

Erdgeschoss			
Flur			8,30 m ²
Gebetsraum			35,82 m ²
Gebetsraum			78,60 m ²
Abstellen			2,70 m ²
Flur			3,20 m ²
Aufenthaltsraum			33,50 m ²
Büro			5,00 m ²
Flur			2,90 m ²
Abstellen			1,70 m ²
Waschraum			6,70 m ²
WC			9,50 m ²
WC- Damen			4,60 m ²
Summe Erdgeschoss			192,52 m ²
Summe Nutzfläche gesamt (gerundet)			193,00 m²

Hinweis

Eine Übernahme der angegebenen Wohnfläche für andere Zwecke wie in Kauf- oder Mietverträgen ist nicht zulässig. In diesen Fällen wird empfohlen, ein örtliches Aufmaß anfertigen zu lassen.

Wohnflächenfaktoren/Nutzflächenfaktoren

Mit dem Nutzflächenfaktor BGF/Wfl. kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche hinreichend plausibilisiert werden.

Nutzflächen-/Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl (Wfl. + NF) / BGF (545 m² / 1241 m²) 0,44

Nutzflächen-/Wohnflächenfaktor bezogen auf die oberirdische BGF

- Kennzahl (Wfl. + NF) / oberirdische BGF (545 m² / 988 m²) 0,55

Die Quotienten zeigen eine ineffiziente Bebauung. Begründet werden kann dies unter anderem damit, dass nicht genau bekannt ist, ob das Dachgeschoss ausgebaut ist.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Garage	5 Stk
---------------------------	-------

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine gute Nachfrage nach Immobilien, wobei dies aufgrund der Lage und Objektqualität für das zu bewertende Objekt nur eingeschränkt gilt.

Das Objekt befindet sich in einer normalen Wohnlage in Gelsenkirchen, im Stadtteil Horst. Gelsenkirchen partizipiert nicht so deutlich von den steigenden Immobilienpreisen wie die in den Fokus gerückten Städte Aachen, Bonn, Düsseldorf, Köln oder Münster.

Stärken:

- gute Nachfrage nach Immobilien zum Wertermittlungsstichtag
- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien als Alternative
- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- normale Lage für ein Neubauprojekt im Stadtgebiet

Schwächen:

- nicht markige Grundrisse gemäß Planunterlagen und fehlende Außenbezüge
- überdurchschnittlich schlechter Gebäudezustand mit einem vermutlich hohen Schadenspotenzial
- unvorteilhaft geschnittenes Grundstück

Chancen:

- Erwerb eines Abbruchgrundstücks für den Neubau eines Mehrfamilienhauses in einer innerstädtischen Lage; hier besteht ein stark begrenztes Angebot

Bedrohungen:

- gute wirtschaftliche Konjunktur bis zur Corona-Krise, infolge der Corona-Krise gestiegene Arbeitslosenquoten und gestiegene Unsicherheiten – insbesondere in Gelsenkirchen ist die Arbeitslosenquote deutlich gestiegen
- unbekanntes Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich der vorhandenen Baumaterialien
- bei einem Abbruch erhöhte Schwierigkeiten aufgrund der innerstädtischen Situation und des kleinen Baugrundstücks
- zum Wertermittlungsstichtag stark steigende Baupreise und eingeschränktes Angebot an Baufirmen

Beurteilung:

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine eingeschränkte Marktgängigkeit erwartet.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.⁷

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

Nach § 8 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16)
- das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20)
- das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichskauffällen für vergleichbare Objekte vorliegt. Es ist vornehmlich für Eigentumswohnungen geeignet und bildet das Standardverfahren für die Bodenwertermittlung. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle von oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Weitere Regelungen enthalten die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) und die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL), die die Bundesregierung zur ImmoWertV erlassen hat.

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

Das Sachwertverfahren ist dagegen bei bebauten Grundstücken anzuwenden, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Weitere Aspekte sind die Möglichkeiten, eigene Wohnvorstellungen umsetzen zu können, der Aufbau einer Kapitalanlage (Alterssicherung) und die Sicherheit vor Mietkündigungen und Mieterhöhungen. Dies gilt vorwiegend für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Weitere Regelungen finden sich in der zur ImmoWertV erlassenen Sachwertrichtlinie (SW-RL).

Der jeweils ermittelte Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert (vorläufiger Wert) ist an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu sind verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, welche aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind (§ 14 ImmoWertV).

Die Einzelrichtlinien stellen für die jeweilige Ermittlung des Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertes den Grundsatz der Modellkonformität heraus (§ 2 Abs. VW-RL, § 2 EW-RL, § 1 SW-RL). Nur ein identischer Weg zur Ableitung des jeweils vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertes führt zur richtigen Anwendung des Marktanpassungsfaktors.

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

⁷ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Hier wird aufgrund der Eindrücke bei der Ortsbesichtigung (eingeschränkter Umfang) der Abbruch der baulichen Anlagen als wirtschaftlichste Lösung angesehen.

Nach § 16 (3) ImmoWertV werden die Abbruchkosten (Freilegungskosten) bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Um zu prüfen inwieweit die Abbruchkosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden, wurden vom Gutachterausschuss in der Stadt Gelsenkirchen Kaufpreise für Abbruchgrundstücke abgefragt.

3.2 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenwert zunächst auf Basis der Vorgehensweise der ImmoWertV (Liquidationswertverfahren) ermittelt und anschließend auf Plausibilität und Marktgerechtigkeit überprüft.

Vereinfacht ist das Liquidationswertverfahren der unbelastete Bodenwert abzüglich der Abbruchkosten.

3.2.1 Basis Bodenrichtwert

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

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	8	362	Gebäude- und Freifläche	429 m ²
Gesamtgröße				429 m²
davon rentierlicher Anteil				429 m ²

Bodenrichtwert

180 €/m²

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	253 m ²	x 0,00	= 0 m ²
Erdgeschoss	253 m ²	x 1,00	= 253 m ²
I. Obergeschoss	245 m ²	x 1,00	= 245 m ²
II. Obergeschoss	245 m ²	x 1,00	= 245 m ²
Dachgeschoss	245 m ²	x 0,00	= 0 m ²
			743 m ² / 429 m ² = 1,7

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

Koeffizient Richtwertgrundstück	1,0 = 1,00
Koeffizient Bewertungsgrundstück	1,7 = 1,32
Bodenwert (€/m ²)	180 €/m ² x 1,32 / 1,00 = 238 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet	238 €/m²

Prozentuale Anpassung auf den angepassten Bodenrichtwert in Höhe von - 5% (Grundstückszuschnitt)

Korrektur (€/m ²)	- 5% von 238 €/m ² = - 12 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet	226 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	429 m ²
Bodenwertansatz	226 €/m ²
	226 €/m ² x 429 m ² = 96.954 €
Rundung	46 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	97.000 €

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2021 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Gemarkungsname	Horst
Ortsteil	Horst
Bodenrichtwertnummer	1907200
Bodenrichtwert	180 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Zum Bauverein

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

Das Grundstück ist unvorteilhaft geschnitten und liegt an zwei öffentlichen Straßen, sodass gegebenenfalls erhöhte Erschließungskosten anfallen könnten. Dies wird sachverständig mit einem Abschlag von -5% gewürdigt.

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

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

3.2.2 Abbruchkosten

Basis für die Ermittlung der Abbruchkosten ist regelmäßig der Bruttorauminhalt:

Kellergeschoss	253 m ²	x	2,30 m	=	582 m ³
Erdgeschoss	253 m ²	x	4,30 m	=	1.088 m ³
I. Obergeschoss	245 m ²	x	3,60 m	=	882 m ³
II. Obergeschoss	245 m ²	x	2,90 m	=	711 m ³
Dachgeschoss (*)	245 m ²	x	2,10 m	=	515 m ³

Summe BRI gesamt

3.777 m³

(*) Das Dachgeschoss hat unterschiedliche Grundflächen und Höhen. Nach einer überschläglichen Berechnung ergibt sich ein Gesamtvolumen von rd. 515 m³, was einer durchschnittlichen Höhe von ca. 2,10 m entspricht.

Abbruchkosten

In der Literatur sind Abbruchkosten in Höhe von 28 €/m³ für maschinengestützte Arbeit, bis 58 €/m³ für Handarbeit angegeben, wobei hier die Entsorgungskosten für schadstoffbelastete Bauteile noch besonders zu berücksichtigen sind.

Nach Gewichtung der Kosten von Maschineneinsatz ca. (3/4) und Handarbeit ca. (1/4) wird hier ein Kostenansatz von 35,50 €/m³ angesetzt. Hierbei handelt es sich um eine grobe Schätzung, die eine größere Streuung aufweisen kann. Bei dem zu bewertenden Grundstück ist ein erhöhter Schwierigkeitsgrad vorhanden, da sich das Grundstück innerhalb der Stadt befindet und das Gebäude beidseitig angebaut wurde. Nachfolgend werden noch Risikozuschläge eingepreist, da nicht bekannt ist

- ob Sicherungsmaßnahmen an den benachbarten Gebäuden notwendig sind
- ob Schadstoffe in dem Gebäude vorhanden sind
- inwieweit Abbruchmaßnahmen bereits erfolgt sind
- ob sich Vögel in das Gebäude eingemischt haben (entscheidend für den Zeitpunkt des Abbruchs)

In Bezug auf diese Argumente wird hier insgesamt ein Zuschlag von 8% als sachgerecht angesehen.

35,50 €/m³ zzgl. 8% rd.

38 €/m³

Hierbei ist berücksichtigt, dass das Grundstück sehr beengt ist und somit für einen möglichen Abbruch der Straßenraum in Anspruch genommen werden muss, Maschinen nur bedingt zum Einsatz gebracht werden können. Des Weiteren stehen auf dem Grundstück noch 5 Garagen, die in der BGF nicht enthalten sind. Die Mehrkosten im Rahmen des Gesamtabbruchs werden auf 1.500 € geschätzt.

Abbruchkosten (geschätzt/m ³)			38 €/m ³
	3.777 m ³	38 €/m ³	143.526 €
Garagen (geschätzt)			1.500 €
Abbruchkosten (geschätzt)			<u>145.026 €</u>

Bauschäden und analog dazu Abbruchkosten werden im heutigen Marktumfeld nicht mehr vollumfänglich abgezogen. Im Gegensatz zu der Situation von vor einigen Jahren ist der Markt wesentlich enger geworden und das Angebot hat abgenommen. Potenzielle Käufer setzen diese Kosten nur noch reduziert an, um den Zuschlag bei den Verhandlungen zu erreichen.

Hierbei werden folgende Argumente berücksichtigt:

Lage in Gelsenkirchen

In der Analyse wurde das Wohnumfeld als mittlere Lage bewertet.

↔

Preisniveau

Das zu erwartende Preisniveau ist aufgrund der Grundstücksgröße gering, was den Interessentenkreis deutlich erweitert.

↓↓

Kostenrisiko

Der Abbruch ist mit mehreren Unwägbarkeiten behaftet (siehe oben). Dies beinhaltet ein Kostenrisiko.

↑

wirtschaftliches Entwicklungspotenzial

Das Grundstück ist mit einer baulichen Ausnutzung GFZ 1,7 berechnet, wobei das Dachgeschoss hierbei nicht berücksichtigt ist und möglicherweise bei einer Neubebauung ausgebaut werden könnte. Dies bietet das Potenzial einer überdurchschnittlichen Ausnutzung. Weiter ist das Grundstück mit einem ehemaligen Gründerzeithaus mit überhöhten Geschosshöhen bebaut. Bei einer aktuellen konventionellen Bauweise besteht möglicherweise das Potenzial ein weiteres Wohngeschoss zu bauen, ohne die Höhe signifikant zu ändern.

↓

Förderungen

Sollte ein Investor Sozialwohnungen errichten, stehen aktuell Förderprogramme mit verlorenen Zuschüssen zur Verfügung.

↓

Ein potenzieller Käufer würde aufgrund des Arguments

- ↑↑ - einen hohen Abzug vornehmen
- ↑ - eine überdurchschnittliche Anpassung vornehmen
- ↔ - eine durchschnittliche Anpassung vornehmen
- ↓ - eine unterdurchschnittliche Anpassung vornehmen
- ↓↓ - keinen Abzug vornehmen

Unter Berücksichtigung der Argumente wird hier eine Reduzierung von 35% der Abbruchkosten als sachgerecht angesehen um den Zuschlag bei den Verhandlungen zu erreichen.

Abbruchkosten (geschätzt)	145.026 €
Reduzierung/Marktanpassung (35%)	- 50.759 €
marktangepasste Abbruchkosten	94.267 €

3.2.3 Liquidationswert

Liquidationswert (nach ImmoWertV)

Bodenwert (rentierlicher Anteil)	97.000 €
Abbruchkosten	- 94.267 €
um die Abbruchkosten bereinigter Bodenwert	2.733 €
Rundung	267 €
um die Abbruchkosten bereinigter Bodenwert gerundet	3.000 €
Bodenwert/m ²	7 €/m ²
Bodenwert auf die Parameter des Bodenrichtwerts umgerechnet (GFZ 1,0)	5 €/m ²
Bodenwert/m ² in Relation zum Bodenrichtwert (Abschlag)	- 97%
Faktor	0,03

Der Liquidationswert aus Bodenwert abzüglich Abbruchkosten wäre in diesem Falle <10.000 €, was als unplausibel angesehen wird und auch nicht dem Marktverhalten entspricht. Da das ermittelte Ergebnis nicht dem Marktverhalten entspricht, scheidet das Liquidationswertverfahren aus.

3.3 Vergleichspreise

Vom Gutachterausschuss konnten für den Zeitraum 2017-2021 23 Kauffälle von Grundstücken genannt werden, bei denen nach dem Kauf die baulichen Anlagen abgebrochen wurden, um das Grundstück neu bebauen zu können. In der Auswertung waren auch Abbruchkosten enthalten, die nach Aktenlage (Bauordnungsamt) und Angaben in dem Kaufvertrag geschätzt wurden.

Die Grundstücksgrößen betragen hierbei 256 m² bis 19.158 m². Um die Kaufpreise in Relation zu den Bodenrichtwerten (unbebautes Grundstück) zu setzen, wurden vom Gutachterausschuss geschätzte Abbruchkosten kalkuliert. Unter Berücksichtigung der Abbruchkosten ergibt sich eine Spanne (Abweichung zum Bodenrichtwert) von -98% bis +479%, im Mittel bei +46%.

Um eine Vergleichbarkeit mit dem zu bewertenden Grundstück herzustellen werden die Grundstücke mit einer Fläche von über 600 m² aussortiert. In der Stichprobe verbleiben 6 Kauffälle, die gemäß Auswertung von Luftbildern für eine kleinere Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus geeignet sind.

Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, wird wie folgt vorgegangen:

1. Der Kaufpreis wird um die Abbruchkosten erhöht (bereinigter Kaufpreis) und durch die Grundstücksfläche geteilt, um einen durchschnittlichen **marktangepassten bebauten (*)⁸ Bodenwert** zu ermitteln.
2. Der **marktangepasste bebaute (*) Bodenwert** wird in Relation zu dem örtlichen Bodenrichtwert gesetzt. Hieraus ergeben sich einzelne Anpassungsfaktoren bzw. ergibt sich nach Eliminierung der Ausreißer ein durchschnittlicher Anpassungsfaktor.
3. Der Bodenrichtwert des zu bewertenden Grundstücks wird in Anlehnung und unter Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften um einen Anpassungsfaktor erhöht, umso einen **lagetypischen marktangepassten bebauten (*) Bodenwert /m²** zu errechnen.
4. Der **lagetypische marktangepasste bebaute (*) Bodenwert/m²** wird mit der Grundstücksfläche multipliziert und ergibt den **lagetypischen marktangepassten bebauten (*) Gesamtbodenwert**.
5. Um auf den Verkehrswert zu schließen, sind dann noch die Abbruchkosten zu berücksichtigen. Hierbei wird noch das aktuelle Marktverhalten berücksichtigt, da diese Kosten nicht im vollen Umfang abgezogen werden.

⁸ Unter der Bebauung wird hier das Abbruchobjekt verstanden.

3.3.1 Stichprobe

Stadtteil	Grundstücksfläche	Gesamtkaufpreis	Geschätzte Abbruchkosten	bereinigter Kaufpreis	marktangepasster bebauter (*) Bodenwert	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor
Horst	332 m ²	31.000 €	22.000 €	53.000 €	160 €/m ²	155 €/m ²	3%
Horst	472 m ²	125.000 €	27.000 €	152.000 €	322 €/m ²	150 €/m ²	115%
Bismarck	256 m ²	200.000 €	31.200 €	231.200 €	903 €/m ²	160 €/m ²	464%
Beckhausen	591 m ²	105.000 €	21.000 €	126.000 €	213 €/m ²	180 €/m ²	18%
Schalke-Nord	392 m²	295.000 €	61.000 €	356.000 €	908 €/m²	130 €/m²	598%
Buer	350 m ²	180.000 €	16.200 €	196.200 €	561 €/m ²	215 €/m ²	161%
Mittelwert ohne Kauffall 5 (Ausreißer)							152%

Die Streuung bezüglich der Abweichung zum Bodenrichtwert liegt dann in einer Spanne von 3% bis +598%, im Mittel bei +227%. Daraus ergibt sich, dass für Abbruchgrundstücke Kaufpreise deutlich oberhalb des Bodenrichtwerts gezahlt wurden. Werden die Ausreißer nach den Regeln der Statistik (in der Stichprobe rot gekennzeichnet) eliminiert ergibt sich eine mittlere Abweichung von +152%, wobei 5 Kauffälle in der Stichprobe verbleiben. Die empirische Aussagekraft dieser statistischen Auswertung ist aufgrund des Umfangs so gering, dass diese als nicht gesichert angesehen werden kann. Was jedoch erkennbar ist, ist das in Gelsenkirchen für Abbruchgrundstücke höhere Preise gezahlt werden als der Bodenrichtwert.

Um das aktuelle Marktverhalten gerecht wiederzugeben wird der in Bezug auf die Grundstücksausnutzung angepasste Bodenwert um den Marktanpassungsfaktor von 125% erhöht. Diese Erhöhung berücksichtigt den unvorteilhaften Zuschnitt und das erhöhte Kostenrisiko bezüglich der Erschließungskosten aufgrund der Ecklage.

3.3.2 Ermittlung lagetypischer marktangepasster bebauter Gesamtbodenwert

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	8	362	Gebäude- und Freifläche	429 m ²

Gesamtgröße	429 m²
davon rentierlicher Anteil	429 m ²

Bodenrichtwert	180 €/m²
-----------------------	----------------------------

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	253 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	253 m ² x	1,00 =	253 m ²
I. Obergeschoss	245 m ² x	1,00 =	245 m ²
II. Obergeschoss	245 m ² x	1,00 =	245 m ²
Dachgeschoss	245 m ² x	0,00 =	0 m ²
			743 m ² / 429 m ² = 1,7

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

Koeffizient Richtwertgrundstück	1,0 =	1,00	
Koeffizient Bewertungsgrundstück	1,7 =	1,32	
	1,3		
Bodenwert (€/m ²)	180 €/m ² x	2 / 1,00 =	238 €/m ²

Bodenwertansatz (€/m²) gerundet	238 €/m²
---------------------------------------------------	----------------------------

Prozentuale Anpassung auf den angepassten Bodenrichtwert in Höhe von 125% (Marktanpassung)

Korrektur (€/m ²)	125% von	238 €/m ² =	298 €/m ²
-------------------------------	----------	------------------------	----------------------

Bodenwertansatz (€/m²) gerundet	536 €/m²
---------------------------------------------------	----------------------------

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	429 m ²		
Bodenwertansatz	536 €/m ²		
	536 €/m ² x	429 m ² =	229.944 €
Rundung			56 €
lagetypischer marktangepasster bebauter (*) Gesamtbodenwert			230.000 €

3.3.3 Marktangepasste Abbruchkosten

Unter Punkt 3.2.2 wurde bereits ein Markt Anpassungsfaktor für die Wertermittlung nach dem Bodenrichtwert beschrieben. Diese Argumentation kann hier übernommen werden.

Unter Berücksichtigung der Argumente wird eine Reduzierung von 35% der Abbruchkosten als sachgerecht angesehen um den Zuschlag bei den Verhandlungen zu erreichen.

Abbruchkosten (geschätzt)	145.026 €
Reduzierung/Markt Anpassung (35%)	- 50.759 €
marktangepasste Abbruchkosten	94.267 €

Wert nach angepassten Vergleichspreisen

lagetypischer marktangepasster unbebauter (*) Gesamtbodenwert	230.000 €
marktangepasste Abbruchkosten	- 94.267 €
lagetypischer marktangepasster unbebauter Gesamtbodenwert	135.733 €
Rundung	267 €
lagetypischer marktangepasster unbebauter Gesamtbodenwert gerundet	136.000 €

Bodenwert/m ²	317 €/m ³
Bodenwert auf die Parameter des Bodenrichtwerts umgerechnet (GFZ 1,0)	240 €/m ³
Bodenwert/m ² in Relation zum Bodenrichtwert (Zuschlag)	33%
Faktor	1,33

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

In der Wertermittlung sind bereits alle objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigt worden, sodass hier keine weitere Anpassung erforderlich ist.

4 VERKEHRSWERT

4.1.1 Verfahrenswahl

Wie unter Punkt 3.2.3 bereits beschrieben, ist das System der ImmoWertV hier nicht marktgerecht. Die eingeholten Vergleichspreise liegen ohne Berücksichtigung von Abbruchkosten deutlich über den Bodenrichtwerten. Auch aus Erfahrungen mit anderen Gutachtern und anderen Gutachterausschüssen ist es sachgerecht einen Wert oberhalb des Bodenwerts auf Basis von Bodenrichtwerten als Verkehrswert auf Basis der Vergleichspreise festzusetzen. Dies entspricht dem aktuellen Marktverhalten zum Wertermittlungsstichtag.

lagetypischer marktangepasster unbebauter Gesamtbodenwert rd.	136.000 €
Rundung	0 €
Ermittelter Verkehrswert	136.000 €

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus mit Moschee und mehreren Garagen bebauten Grundstücks Devensstraße 99 in 45899 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 21.06.2021 gerundet	136.000 €
---------------------	----------------------------------	------------------

AKTUELLE HINWEISE

Der Wertermittlungsstichtag liegt im Zeitraum der weltweiten Corona-Pandemie. Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Maßnahmen um den Ausbruch einzudämmen bzw. zu strecken, haben zu starken wirtschaftlichen Einschnitten in Deutschland und der Welt geführt. Die endgültigen Auswirkungen sind noch nicht absehbar, jedoch sind in Bezug auf Wohnimmobilien entgegen ersten Befürchtungen keine negativen Auswirkungen bemerkbar. In vielen Bereichen haben die Wohnimmobilien in dem Zeitraum der Corona-Krise einen Wertzuwachs erfahren. In wieweit diese nachhaltig sind, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.

Hier besteht also durchaus die Möglichkeit, dass, bedingt durch die aktuellen Ereignisse, die Daten und Fakten des Immobilienmarktes aus den vergangenen Jahren von den derzeitigen Gegebenheiten überholt werden und der Immobilienmarkt sich verändert. Dies könnte sich auch schon bei dem Versteigerungstermin zeigen. Aktuell ist kein Nachfragerückgang wegen der Corona-Krise auf dem Immobilienmarkt erkennbar, im Gegenteil: Wohnimmobilien erfahren eine ungebrochene bzw. ansteigende Nachfrage. Bei gewerblichen Immobilien hingegen ist eine verhaltene Nachfrage bemerkbar. Abschließende Daten dieser Entwicklung für die Stadt Gelsenkirchen sind nicht greifbar. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Corona-Krise bis weit in das Jahr 2021 hineinziehen wird und noch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben könnte.

Für das Jahr 2021 wurden bisher erhöhte Inflationsraten veröffentlicht. Dies kann zu einer verstärkten Investitionsflucht in Sachwerte (Immobilien) führen und somit weiterhin steigende Immobilienpreise zur Folge haben. Des Weiteren haben sich die Preise für Rohstoffe im Jahr 2021 deutlich verteuert, was ebenfalls Auswirkungen auf die Baupreise hat. Erhöhte Baukosten wiederum haben einen Einfluss auf die Preise von Bestandsimmobilien, die infolge dieser Entwicklung ebenfalls einen weiteren Preisschub erfahren könnten.

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Horst, Blatt 4240/ Abt. II

lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 5

Gelöscht

lfd. Nr. 6

Die Beschlagnahme der Grundstücke für das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den Leitenden Oberstaatsanwalt in Dortmund, ist gemäß §§ 111 b, 111 c Abs. 3, 111 d Abs.1 StPo angeordnet. Aufgrund des Ersuchens der Staatsanwaltschaft Dortmund vom 25.10.2019 eingetragen am 11.11.2019.

lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 122/20)

lfd. Nr. 8

betrifft nicht das zu bewertende Grundstück

Die Eintragung der Zwangsversteigerung geht im Verfahren unter und ist in dieser Wertermittlung somit wertneutral. Gleiches gilt auch für den Beschlagnahmeeintrag, der Auslöser der Zwangsversteigerung Verfahrens ist.

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Immobilie ist in dem festgestellten Zustand nicht bewohnbar.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 19.07.2021 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Devensstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 25.05.2021 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 10.05.2021 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 07.05.2021 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbe-
merkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 30.09.2021