

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. ROE-1123-W36

für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 36** im 2. Obergeschoss links mit Kellerraum

Darler Heide 33, 35, 37, **39**, 41 und Wilhelmstraße 16, 18, 45891 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 126/22**

zum Stichtag 19.07.2023



Ermittelter Verkehrswert

54.000 €

Marl, den 08.11.2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	7
2.2 Mikrolage Darler Heide	9
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	16
2.6 Bauliche Anlagen	19
2.7 Flächen- und Massenangaben	24
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	27
3 WERTERMITTLUNG	28
3.1 Bewertungsmodell	29
3.2 Bodenwertermittlung	31
3.3 Ertragswertermittlung	33
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	40
4 VERKEHRSWERT	42
4.1 Verfahrenswahl	42
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	43
5 ANLAGEN	44
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Energieausweis	
5.7. Auszug Teilungserklärung	
5.8. Änderung zur Teilungserklärung	
5.9. Baulastunterlagen	
5.10. Auskunft Erschließungskosten	
5.11. Auskunft Altlasten	
5.12. Fluchtlinienplan	
5.13. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Sondereigentum Wohnung Nr. 36 im 2. Obergeschoss links mit Keller- raum	
Ortstermin		19.07.2023
Wertermittlungsstichtag		19.07.2023
Objektadresse	Darler Heide 33,35,37,39,41 und Wilhelmstr. 16,18 45891 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstücke	79 / 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497	
Objektinformationen	Baujahr	1953
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1968
	Alter	70 Jahre
	fiktives Alter	55 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	25 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	1.822 m ²
	bebaute Fläche Gebäude	838 m ²
	Geschossfläche	2.615 m ²
	Bruttogrundfläche	4.291 m ²
	Wohnfläche	57 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	205 €/m ²
	angepasster Bodenwert	244 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	445.000 €
	Bodenwert (anteilig)	13.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	62.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 15,7)	62.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 7.700 €
	Rundung	- 300 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 13,68)	54.000 €
Ermittelter Verkehrswert		54.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Wobbe Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 126/22	
Auftrag vom:	28.04.2023	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 28,78/1000stel Mit- eigentumsanteils an dem Grundstück Darler Heide 33, 35, 37, 39 , 41 und Wilhelmstraße 16, 18, 45891 Gelsenkirchen, verbunden mit dem Sonderei- gentum an der Wohnung Nr. 36 im 2. Obergeschoss links mit Kellerraum. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Wohnung Nr. 36 im 2. Obergeschoss links mit Kellerraum Darler Heide 39 45891 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 16202
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstücke	Buer 79 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - die Mieter - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten das Sondereigentum (Wohnung) und die allge- meinen Räumlichkeiten, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Nicht zu besichtigen waren die Technikräume, da zu diesen Räumen kein Zutritt möglich war. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos der Wohnräume werden dem Gut- achten nicht beigefügt, da aufgrund von Sprachbarrieren keine Zustimmung über die Veröffentlichung der Innenaufnahmen eingeholt werden konnte.	19.07.2023
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	19.07.2023

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 28.04.2023
- Grundbuchauszug vom 28.04.2023

eingeholte Unterlagen

- Teilungserklärung vom 26.04.1985
- Änderung zu der Teilungserklärung vom 22.06.1985
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.06.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31.05.2023
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 23.05.2023
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 13.06.2023
- Auskunft zu den Baulasten vom 17.05.2023
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 13.06.2023
- Energieausweis vom 14.09.2015
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 23.05.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 31.05.2023
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 24.05.2023
- Auskunft der Wohnungsverwaltung vom 13.06.2023
- Bauakte am 24.10.2023

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 16.04.1953
- Rohbauabnahme vom 08.07.1953
- Gebrauchsabnahme vom 04.11.1953
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.04.1985

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

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

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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

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

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 Schadensauflistung sind Spezialkenntnisse und -untersuchungen erforderlich, die im Rahmen einer üblichen Wertermittlung nicht erbracht werden können. Hierfür ist i. d. R. ein Bauschadensgutachter einzubeziehen.

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

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

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

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 92 Seiten, inklusive 13 Anlagen und 15 Fotos und wurde in 5-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	<p>Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p> <p>In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.</p> <p>Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 5,7%; NRW: 7,4%; Stadt Gelsenkirchen: 14,9% (7/2023)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2022 = 78,2 (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007)
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Gelsenkirchen:	<p>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist von dem Jahr 2018 von 260.305 auf 260.126 (31.12.2022) zurückgegangen. Dies entspricht einer geringen Veränderung von -0,07%. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18- bis 25-Jährige) und die Familiengründer (25- bis 44-Jährige) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen). Nach Berechnungen des statistischen Landesamtes wird die Einwohnerzahl in Gelsenkirchen kontinuierlich abnehmen und bis zum Jahr 2050 um insgesamt rd. 4,8% schrumpfen².</p>

² Quelle: [IT.NRW, Düsseldorf, 2023. Version 2.0. | Stand: 25.10.2023

Immobilienmarkt:

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

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

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

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

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

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

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

Die Mietentwicklung wird in vielen Quellen kritisch gesehen. So wird erwartet, dass die Mieten im unteren Bereich stagnieren. Die Neumieten (Median) liegen gemäß Auswertungen der NRW Bank³ bei 9,20 €/m² (fallend) und für Bestandsimmobilien in der Weitervermietung bei 6,00 €/m² (steigend) und somit unterhalb der übrigen Städte im Ruhrgebiet. Aufgrund des für eine Großstadt verhältnismäßig hohen Angebots von Mietwohnungen wird hier kein signifikantes Mietsteigerungspotenzial gesehen.

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

³ Gelsenkirchen Wohnungsmarktprofil 2022; NRW Bank; Download [www.nrwbank.de]; aktualisiert am 29.04.2023

2.2 Mikrolage Darler Heide

Stadtteil Erle:	<p>Gelsenkirchen-Erle liegt nördlich des Rhein-Herne-Kanals und der Em-scher.</p> <p>Der Stadtteil gliedert sich in Erle, Berger Feld und Middelich und gehört zu dem Stadtbezirk Gelsenkirchen-Ost.</p> <p>Erle mit rd. 25.000⁴ Einwohnern liegt zentral im Stadtgebiet von Gelsenkir-chen und ist demnach nur von anderen Gelsenkirchener Stadtteilen umge-ben. Die Haupteinkaufsstraße ist die Cranger Straße. Die überregional be-kannte Veltins Arena befindet sich am westlichen Rand von Erle.</p>												
Zentralität:	<p>Die Darler Heide ist eine Seitenstraße der Cranger Straße (B226), die eine Hauptverkehrsstraße in Gelsenkirchen ist und mit gewerblich genutzten Erd-geschossen Nahversorgungsfunktionen übernimmt. Von der Darler Heide gehen die Wilhelmstraße und die Angelnstraße ab. Bis zum Stadtzentrum Buer sind es ca. 3,7 km und die Altstadt Gelsenkirchen ist in 7 km erreichbar.</p>												
Erreichbarkeit:	<p>Darler Heide: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Park-buchten, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie vereinzelt Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem instandsetzungswürdigen Zustand.</p> <p>Wilhelmstraße und Angelnstraße: Vollausgebaute Straßen mit einer As-phaltoberfläche, beidseitigen Parkmöglichkeiten, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie vereinzelt Baumbestand. Die Straßen befinden sich in einem normalen Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td> <td>ca. 0,3 km (B226)</td> </tr> <tr> <td>- Autobahn</td> <td>ca. 2 km (A2)</td> </tr> <tr> <td>- Bus</td> <td>direkt angrenzend</td> </tr> <tr> <td>- Straßenbahn</td> <td>0,5 km</td> </tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td> <td>ca. 5 km (Gelsenkirchen-Buer)</td> </tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td> <td>ca. 7,5 km (Gelsenkirchen HBF)</td> </tr> </table> <p>Das Eckgrundstück liegt direkt an den Straßen Darler Heide, Wilhelmstraße und Angelnstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in be-grenzter Anzahl vorhanden. Die Stellplatzsituation kann zeitweise als ange-spannt bezeichnet werden.</p> <p>Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p>	- Bundesstraße	ca. 0,3 km (B226)	- Autobahn	ca. 2 km (A2)	- Bus	direkt angrenzend	- Straßenbahn	0,5 km	- Bahnanschluss	ca. 5 km (Gelsenkirchen-Buer)	- Bahnanschluss	ca. 7,5 km (Gelsenkirchen HBF)
- Bundesstraße	ca. 0,3 km (B226)												
- Autobahn	ca. 2 km (A2)												
- Bus	direkt angrenzend												
- Straßenbahn	0,5 km												
- Bahnanschluss	ca. 5 km (Gelsenkirchen-Buer)												
- Bahnanschluss	ca. 7,5 km (Gelsenkirchen HBF)												
Umfeld:	<p>Straßenrandbebauung bestehend aus weiteren Mehrfamilienhäusern, von denen das Erdgeschoss vereinzelt gewerblich genutzt wird. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren, von der Gründerzeit bis über-wiegend 1950/1960 Jahre. Gegenüber entsteht zum Wertermittlungstich-tag ein Wohnungsneubau. Die Gebäude befinden sich überwiegend in ei-nem normalen und gepflegten Zustand, vereinzelt teilweise vernachlässigter Zustand. Die unterschiedlichen Fassaden und Baustile prägen ein typisches innerstädtisches Straßenbild.</p>												
Infrastruktureinrichtungen:	<p>Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schulen, Kin-dergärten, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind in ausreichendem Umfang in der Nachbarschaft (insbesondere Cranger Straße) vorhanden. Die angrenzenden Stadtzentren Gelsenkirchen Buer und Gelsenkirchen Alt-stadt sind gut zu erreichen.</p>												

⁴ zum 31.12.2018, aktualisiert am 18.05.2021

2.3 Grundstück

Flurstücke:	490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497
Bauliche Nutzung:	Das Eckgrundstück ist mit 7 Mehrfamilienhäusern bebaut und nach dem WEG in 41 Sondereigentume (38 Eigentumswohnungen, 3 Teileigentume) aufgeteilt worden.
Größe:	1.822 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück; die nordwestliche und nordöstliche Grundstücksgrenze folgen dem jeweiligen Straßenverlauf. Die Hoffläche wird von der Angelnstraße erschlossen. Breite Straßenfront Darler Heide ca. 67 m, Breite Wilhelmstraße ca. 39 m, Breite Angelnstraße ca. 22 m.
Grundstücksausrichtung:	Eckgrundstück ohne eindeutige Grundstücksausrichtung. Die Bebauung an der Darler Heide ist in einer Südwest-Nordostachse ausgerichtet.
Bewuchs:	spärlicher Bewuchs in einem abgetrennten Bereich; überwiegend versiegelte Fläche
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	In der Lärmkarte des Internetportals der Stadt Gelsenkirchen ist das Eckgrundstück teilweise mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >60, <= 70 dB (mittlere Belastung) ausgewiesen. ⁶ Die Wohnungen sind teilweise bei geöffnetem Fenster unmittelbar von der Lärmimmission betroffen. Überdurchschnittliche Lärmimmissionen waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 23.05.2023 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Eckgrundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Graf Bismarck III / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

⁶ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&title=L%C3%A4rmkartierung%20Stra%C3%9Fenverkehr%20DEN%20\(Day,%20Evening,%20Night\)&l=Umweltplanung%20Claerm_strassenverkehr\(-322000\)#/](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&title=L%C3%A4rmkartierung%20Stra%C3%9Fenverkehr%20DEN%20(Day,%20Evening,%20Night)&l=Umweltplanung%20Claerm_strassenverkehr(-322000)#/)]; abgerufen am 04.11.2023

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 2000er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Emscher-Mulde-Süd-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen.

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:	<p>Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 23.05.2023 ist das Eckgrundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.</p> <p>Es wird aber darauf hingewiesen, dass für die Darler Heide 35 und 37 Hinweise auf gewerbliche Vornutzungen (Wäscherei, Tiefbauunternehmen) in den 1960er Jahren vorliegen: Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.</p> <p>Für die zu bewertende Wohnung Nr. 36 kann kein Werteeinfluss erkannt werden.</p>
Schutzgebiete:	<p>Das zu bewertende Eckgrundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet⁷.</p>
Starkregen:	<p>Das Eckgrundstück liegt in einem Gebiet, das im Regionalen Flächennutzungsplan als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist⁸. In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Eckgrundstück nicht besonders gekennzeichnet⁹. Von hier erfolgt nur der Hinweis.</p>
Baugrund:	<p>Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.</p>
Beurteilung	<p>Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.</p>

⁷ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/>,<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>]; abgerufen am 04.11.2023

⁸ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/>\]](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/) abgerufen am 04.11.2023

⁹ Quelle: [<https://www.geoport.de/map.html>] abgerufen am 04.11.2023

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.05.2023 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>In diesem Fall gibt es auch noch Fluchtlinienpläne aus dem Jahr 1909 (27/3/2 und 27/11/5), der die Baulinie zu den Straßen Darler Heide, Wilhelmstraße und Angelnstraße darstellt, die weiterhin Rechtskraft besitzen. Gemäß dem angefügten Plan orientiert sich das vorhandene Gebäude an der vorgegebenen Fluchtlinie.</p>
Besonderes Städtebaurecht:	Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 24.05.2023 sind in dem Bereich des Eckgrundstücks keine bodenordnenden Maßnahmen oder Entwicklungsmaßnahmen beschlossen worden.
Informelle Planungen:	Laut Auskunft beim örtlichen Stadtplanungsamt bestehen für das zu bewertende Eckgrundstück bzw. den Einwirkungsbereich seiner Umgebung keine informellen Planabsichten (z. B. städtebauliche Konzepte) oder sonstige planerischen Umstände.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 13.06.2023 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	<p>Für die angrenzenden Straßen fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an. In dem Schreiben vom 13.06.2023 wird ergänzt, dass die Straße „Darler Heide“ sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand befindet. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) anfallen können.</p> <p>Die Landesregierung hat ein Förderprogramm für Kommunen aufgelegt, das eine 100%Förderung der Maßnahmen nach KAG ermöglicht. Die Kommunen sind angehalten die Förderung in Anspruch zu nehmen, sodass nach derzeitigem Kenntnisstand mit keinen besonderen Kosten zu rechnen ist. Des Weiteren sind keine konkreten Kosten bekannt.</p>

Bauordnungsrechtlich

- Baugenehmigungen: Am 24.10.2023 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt.
- Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:
- | | |
|--|----------------|
| Baugenehmigung Bauschein Nr. VIII 360/52 | vom 16.04.1953 |
| Rohbauabnahme | vom 08.07.1953 |
| Gebrauchsabnahme | vom 04.11.1953 |
- In der Baugenehmigung wurde festgelegt, dass das Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden darf.
- Abgeschlossenheitsbescheinigung AZ 0804-85n vom 03.04.1985
- Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich - soweit auf Basis des Umfangs der Ortsbesichtigung prüfbar - weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.
- Eine Prüfung, ob das Gebäude in allen Punkten den aktuellen normativen Anforderungen (Brandschutz u.a.) entspricht, erfolgte nicht, da dies eine juristische Frage ist und nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.
- Hinweis: Zu bewerten ist eine Eigentumswohnung. Änderungen oder Erweiterungen an den baulichen Anlagen können nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erfolgen, sodass die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Bewertung einen informativen Charakter haben.
- Baulasten: Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 17.05.2023 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:
- Blatt Nr. 11521 Ifd. Nr. 1 zu dem Flurstück 491**
- Das Flurstück 491 wird zu Gunsten des Grundstückes Heistraße 1, Gemarkung Buer, Flur 85, Flurstück 202, mit 2 Stellplätzen für Personenkraftwagen belastet. Die Zufahrt und der Zugang zu den Stellplätzen erfolgen von der Angelnstraße.
- Die Stellplätze sind im beigefügten Lageplan rot und der Zugang hierzu grün schraffiert. Die grün schraffierte Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und allen Benutzern stets zugänglich zu machen.
- Diese Eintragung **belastet** das zu bewertende Grundstück, ist jedoch für die zu bewertende Eigentumswohnung als wertneutral einzustufen.
- Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 13.06.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
- Hinweise auf behördliche Beanstandungen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.
- Beurteilung: Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Baunebenrechtlich

- Denkmalschutz: Nach einer Übersicht der Stadt Gelsenkirchen¹⁰ ist das Mehrfamilienhaus, in dem die zu bewertende Eigentumswohnung liegt, nicht als Denkmal eingetragen und in der näheren Umgebung sind auch keine Denkmäler vorhanden, die auf das zu bewertende Gebäude ausstrahlen könnten.
- Energieausweis: Zur Bewertung lag ein Energieausweis vom 14.09.2015 vor.
Demnach hat dieses Gebäude einen Endenergieverbrauchs-kennwert von 139,8 kWh/(m²*a), was hier mit **E** klassifiziert wird (Skala von A+ (A = Effizienzhaus 40) bis H (G = Einfamilienhaus energetisch nicht wesentlich modernisiert), Spanne A+ bis H). Das Gebäude wird mit Erdgas beheizt. Der Energieausweis wird nur beschrieben jedoch nicht qualitativ bewertet!
Nach dem Energieausweis stammt der Heizkessel aus dem Baujahr 1979, was nach der eingeholten Bauakte noch der ursprüngliche Heizkessel nach Umstellung auf Gas ist.
Bei der Ortsbesichtigung war ein weitestgehend ursprünglicher Gebäudezustand erkennbar und in dem Energieausweis sind mehrere Einzelmaßnahmen beschrieben, um die Energieeffizienz des Gebäudes zu verbessern.
Der Energieausweis ist für das Gesamtgebäude Darler Heide 39 erstellt worden und zu bewerten ist eine Eigentumswohnung. Somit ist der ausgewiesene durchschnittliche Wert nicht direkt auf die Wohnung übertragbar.

¹⁰ Quelle:[[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&activeTools=denkmal_CustomInfoTool&title=Denkmalkataster der Stadt Gelsenkirchen&l=%2Cdenkmal](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&activeTools=denkmal_CustomInfoTool&title=Denkmalkataster%20der%20Stadt%20Gelsenkirchen)];abgerufen am 04.11.2023

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	16202
	letzte Änderung	vom 17.01.2023, Ausdruck vom 28.04.2023

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte.
28,78/1000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	79	490	Gebäude- und Freifläche	1.822 m ²
	79	491	Gebäude- und Freifläche	
	79	492	Gebäude- und Freifläche	
	79	493	Gebäude- und Freifläche	
	79	494	Gebäude- und Freifläche	
	79	495	Gebäude- und Freifläche	
	79	496	Gebäude- und Freifläche	

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 36 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss links mit Kellerraum.

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 6.1 und lfd. Nr. 6.2:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.
- zu je ½ Anteil

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 5**
gelöscht

lfd. Nr. 6
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 126/22)

lfd. Nr. 7
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 L 21/22)

lfd. Nr. 8 zu 1 des Eigentümers lfd. Nr. 6.2

Über das Vermögen des xxx, geboren am xxx, ist durch Beschluss des Amtsgerichts Wuppertal vom xxx das Insolvenzverfahren eröffnet worden (xxx). Eingetragen am 17.01.2023.

lfd. Nr. 9 zu 1 des Eigentümers lfd. Nr. 6.1

Über das Vermögen der xxx, geboren am xxx, ist durch Beschluss des Amtsgerichts Wuppertal vom xxx das Insolvenzverfahren eröffnet worden (xxx). Eingetragen am 17.01.2023

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 verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

Teilungserklärung:

Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 26.04.1985 und die Änderung zu der Teilungserklärung vom 22.06.1985 eingeholt.

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

In der Teilungserklärung ist eine Wohnfläche von 56,72 m² angegeben. Die Wohnung besteht aus einem Schlafrum, einem Wohnraum, Küche, Flur und Bad/WC sowie einem Kellerraum.

In der Teilungserklärung hat sich der damalige Eigentümer das Recht vorbehalten, 25 Stellplätze auf Kosten des jeweiligen Sondereigentümers zu schaffen und Sondernutzungsrechte zu vergeben. Bis Dato ist dies augenscheinlich nicht geschehen.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:

Die Wohnung ist vermietet. Von dem Zwangsverwalter wurden Angaben zu dem Mietvertrag gemacht. Der Mietvertrag selbst lag nicht vor. Die Rahmendaten werden unter Punkt 3.3 detaillierter beschrieben.

Wohnungsbindung:

Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 31.05.2023 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 WEG-Verwaltung

Auskunft des Verwalters:	<p>Die Anfrage an den WEG-Verwalter wurde mit Schreiben vom 13.06.2023 teilw. beantwortet. In diesem Schreiben wurden zu dem Mehrfamilienhaus bzw. zu der Eigentümergemeinschaft folgende Angaben gemacht:</p> <p>Nach Angaben des Verwalters</p> <ul style="list-style-type: none"> - wurden 6 der 7 Dächer saniert - ist die Sanierung der Fassade angedacht (1. Angebot 250.000 €) - soll der Austausch der Fenster bei der kommenden Eigentümerversammlung besprochen werden - werden die Instandhaltungskosten gebildet - kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als geordnet angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist ausgeglichen und es bestünden keine Rechtsstreitigkeiten
Protokolle	<p>Nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.06.2022 sollen</p> <ul style="list-style-type: none"> - insgesamt Rücklagen von rd. 100.000 € vorhanden sein - weitere Angebote zu der Fassadensanierung eingeholt werden - 3 Bäume gefällt werden - 15 KFZ-Stellplätze vermietet werden und die Mieterträge (255 € monatlich) der Instandhaltungsrücklage zugeführt werden. - gibt es ein Regulierungsangebot der RAG für die Rissbildung von insgesamt 63.000 € - noch nicht final angenommen
Jahresabrechnung	<p>Gemäß zur Verfügung gestellten Unterlagen soll das Hausgeld für die Eigentumswohnung als Vorschlag der Hausverwaltung für das Wirtschaftsjahr 220 € monatlich betragen.</p>

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	7 Mehrfamilienhäuser, die insgesamt in 41 Sondereigentume (38 Wohnungseigentume und 3 Teileigentume) aufgeteilt wurden III bis IV-geschossig mit teilw. ausgebautem Dachgeschoss		
Größe:	rd. 57 m ² Wohnfläche Wohnung rd. 1.970 m ² Gesamtnutzfläche		
tatsächliche Nutzung:	vermietete Eigentumswohnung		
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen		
Baujahr:	Baujahr:	um 1953	
Umbauten/Erweiterungen:	Umbauten oder Erweiterungen konnten bei dem Ortstermin nicht erkannt werden.		
Modernisierungen:	Nach Angaben des Verwalters und Auswertung von Luftbildern: ca. 2018 Dachsanierung (2013 bis 2018) Weiter konnten bei der Ortsbesichtigung länger zurückliegende Modernisierungen (Austausch der Fenster in den 1980er/90er Jahren, Überarbeitung des Badezimmers) erkannt werden. Diese haben keine Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese schon wieder in die Jahre gekommen sind und im heutigen Marktumfeld als Standard angesehen werden.		
Instandhaltung:	Das Mehrfamilienhaus wurde - soweit erkennbar - im notwendigen Umfang gepflegt, jedoch wurden notwendige Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen teilweise nicht durchgeführt. Dies sind - Instandsetzung der Fassade - Reparaturarbeiten im Treppenhaus - innerhalb der Wohnung sichtbare Verfärbungen an Wand und Decke – möglicherweise Schimmelbildung		
Barrierefreiheit:	nicht gegeben		
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Zweispänner, kein Aufzug		
Stellplätze:	keine zugeordneten Stellplätze		
E-Ladesäulen:	keine Ladesäulen		
Aufteilung: (nur Darler Heide 39)	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Technik	Gemeinschaftsräume
	Erdgeschoss	2 Wohnungen	
	1. Obergeschoss	2 Wohnungen	
	2. Obergeschoss	2 Wohnungen	
	Dachgeschoss	nicht ausgebaut	

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise
Keller:	Wände - massives Mauerwerk Decke - örtlich gegossene Betondecke
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk Decke - Betondecke
Treppe:	Betontreppe mit Kunststeinstufen, Stahlgeländer und Mipolamhandlauf
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl – bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich, Holz nicht auf Schädlingsbefall untersucht
Dachabdichtung:	Ziegeleindeckung
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Putz

2.6.2 Ausbau

Wohnung Nr. 36

Wohnungseingangstür:	geschlossenes Türblatt
Kellertür:	Holzrahmentür mit in einem bauzeittypischen/älteren aber zweckmäßigen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem älteren Zustand
Boden:	Fliesen, Laminat in einer einfachen Qualität und einem normalen Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich in einer einfachen Qualität und einem normalen Zustand
Decke:	tapeziert und Anstrich, Paneele in einer einfachen Qualität und einem normalen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen, teilw. mit Lichtausschnitt in einer einfachen Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Wanne, Stand-WC mit Druckspülung, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem zweckmäßigen Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herd in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen/älteren aber zweckmäßigen Zustand
Technik in der Wohnung	
Haustechnik	normaler auf eine Vermietung ausgelegter Standard

Heizung

Wärmeübertragung	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem bauzeittypischen zweckmäßigen Umfang
Warmwasser Heizung:	von der Zentralheizung – konnte nicht besichtigt werden
Warmwasser Bad/Küche:	Gastherme im Bad
Energieträger:	Gas

Elektro

Elektroanlagen	normaler auf eine Vermietung ausgelegter Standard
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen Unterputzinstallation in einem bauzeittypischen Umfang

Treppenhaus/Keller

Haustür:	Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung, geschlossenem Seitenteil in einem abgenutzten Zustand
Kellertür:	Holzrahmentür in einem bauzeittypischen Zustand
Fenster:	
Treppenhaus	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Keller	Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz in einem bauzeittypischen Zustand
Boden:	Kunststein, Estrich in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem bauzeittypischen/älteren aber zweckmäßigen Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich, Fugenglattstrich, mit Anstrich, in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem bauzeittypischen/älteren, aber zweckmäßigen Zustand
Decke:	geputzt/gespachtelt und Anstrich, Beton/schalrein und entgratet in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem bauzeittypischen/älteren, aber zweckmäßigen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem bauzeittypischen/älteren, aber zweckmäßigen Zustand

Der Kellerraum zu der Eigentumswohnung konnte nicht besichtigt werden.

Hinweis

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

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.	
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung – Anschluss an die Telekommunikation – Anschluss an das Kabelfernsehen
Freiflächen:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die geringen verbleibenden Flächen sind mit einer Rasenfläche und Gestaltungsgrün bepflanzt und augenscheinlich sind keine Sondernutzungsrechte gegründet worden. Die Hoffläche bietet keine Aufenthaltsqualität, die Grünfläche eine begrenzte Aufenthaltsqualität für die Nutzer der angrenzenden Erdgeschosswohnungen. Für die zu bewertende Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss kann kein besonderer Nutzungswert erkannt werden.	
Einfriedungen:	Mauern, Stahlzaun mit doppelflügeligem Tor.	

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	<p>Die Mehrfamilienhäuser befinden sich überwiegend in einem ursprünglichen Zustand. Nennenswerte Modernisierungen oder Veränderungen haben bis auf die Sanierung des Daches zum Wertermittlungsstichtag nicht stattgefunden. Das Sondereigentum Wohnung Nr. 36 im 2. Obergeschoss links mit Kellerraum ist zum Wertermittlungsstichtag 55 Jahre alt und zum Wertermittlungsstichtag stehen Modernisierungsarbeiten an, insbesondere im Bereich der Fassade und bei den Fenstern.</p> <p>Die Eigentumswohnung ist im Wesentlichen vom Standard her auf eine Vermietung ausgelegt und befindet sich überwiegend in einem normalen Zustand. Teilweise waren bei der Ortsbesichtigung Verfärbungen an der Wand und an der Decke zu erkennen, was auch eine Schimmelbelastung sein könnte. Ob dies bautechnisch oder nutzerbedingt ist, konnte nicht geklärt werden und fällt auch nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung waren folgende Schwächen erkennbar:</p> <p><u>Gemeinschaftseigentum</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - kleinere Schäden im Bereich der Fassade - Instandsetzungsbedarf im Bereich des Kellers und des Treppenhauses - mittelfristiger Austausch der Fenster und der Haustüren - Heizkessel und Warmwasserspeicher am Ende der üblichen Nutzungsdauer (gemäß Energieausweis) <p><u>Eigentumswohnung Nr. 36</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. kleinere Beschädigungen - Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt - Behebung der Schäden in der Wohnung wie erkennbare mikrobiologische Belastung im Bad und Schlafräum (möglicherweise Schimmelbildung) <p>Zusammenfassend ist ein weitestgehend ursprünglicher Zustand mit geringen Modernisierungsmaßnahmen (Dach) erkennbar gewesen.</p>
------------------	---

Bei der Wertableitung wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Pauschale berücksichtigt, um einen **schadensfreien, altersgerechten Zustand** herzustellen. Die notwendigen Modernisierungsmaßnahme, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und weitere Parameter der Wertermittlung hätten. Bewertet wird der vorhandene Zustand, auch wenn der nicht mehr zeitgemäß ist. Faktisch gesehen steht eine grundsätzliche Modernisierung im größeren Umfang an, die auch von der Eigentümergemeinschaft in Teilen angedacht sind.

Schadstoffe 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 bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden, weshalb hier nur ein Hinweis erfolgt.

Energetische Situation: Nennenswerte energetische Maßnahmen bis auf die Sanierung des Daches, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Der genaue Umfang und möglicherweise zeitgleich durchgeführte Wärmedämmung im Dachbereich konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden, da das Dachgeschoss bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war. Hier wird davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss auch gedämmt wurde.

Inwieweit die Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.

Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen in Teilen ertüchtigten Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

Aktueller Hinweis: Die Bundesregierung diskutiert zum Wertermittlungsstichtag die Novellierung des GEGs. In der Novellierung haben sich die Anforderungen an Heizungsanlagen deutlich verschärft und es kann unter Umständen in diesem Fall zu deutlich höheren Investitionskosten führen (u.a. auch in nachträgliche Wärmedämmung des Gebäudeensembles), wenn die Heizung nicht zeitnah ausgetauscht werden sollte. Von hier erfolgt nur der Hinweis, eine Bewertung kann wegen des Stichtagsprinzips nicht vorgenommen werden.

Drittverwendungsfähigkeit: Die Eigentumswohnung und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Vermietung an einen Dritten sind neben dem fehlenden Außenbezug keine Einschränkungen erkennbar gewesen.

Beurteilung Einfache Mehrfamilienbauweise aus den 1950er Jahren (Wiederaufbau) mit einem mittig betonten Treppenhaus und mit einer klassischen Fassadenteilung. Die Gartenfassade ist schlicht gestaltet.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine 2-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung. Die Wohnung ist mit einer Größe von 56,72 m² für einen 2-Personenhaushalt gut geeignet. Alle Räume werden von einem zentralen Flur erschlossen. Das Badezimmer ist in Bezug auf aktuelle Anforderungen klein geschnitten. Die Ausstattung ist überwiegend in einfacher Qualität und erfüllt teilw. nicht mehr die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum.

Insgesamt handelt es sich um ein zweckmäßiges bauzeittypisches Mehrfamilienhaus mit einem klassischen Grundriss.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück **1.822 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, welche mit dem Baubestand (soweit möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung abgeglichen wurden. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss	25,85 m x	8,91 m =	230 m ²
	68,20 m x	8,91 m =	608 m ²
Summe Kellergeschoss			<u>838 m²</u>
Erdgeschoss	25,85 m x	8,91 m =	230 m ²
	68,20 m x	8,91 m =	608 m ²
Summe Erdgeschoss			<u>838 m²</u>
1. Obergeschoss	25,85 m x	8,91 m =	230 m ²
	68,20 m x	8,91 m =	608 m ²
Summe 1. Obergeschoss			<u>838 m²</u>
2. Obergeschoss	25,85 m x	8,91 m =	230 m ²
	68,20 m x	8,91 m =	608 m ²
Summe 2. Obergeschoss			<u>838 m²</u>
3. Obergeschoss (nur Wilhelmstraße 18)	11,33 m x	8,91 m =	101 m ²
Summe 3. Obergeschoss			<u>101 m²</u>
Dachgeschoss	25,85 m x	8,91 m =	230 m ²
	68,20 m x	8,91 m =	608 m ²
Summe Dachgeschoss			<u>838 m²</u>
Summe BGF gesamt			<u>4.291 m²</u>

2.7.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	838 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	838 m ² x	1,00 =	838 m ²
1. Obergeschoss	838 m ² x	1,00 =	838 m ²
2. Obergeschoss	838 m ² x	1,00 =	838 m ²
3. Obergeschoss	101 m ² x	1,00 =	101 m ²
Dachgeschoss	838 m ² x	0,00 =	0 m ²
			2.615 m ² / 1.822 m ² = 1,4

Begründung

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

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

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

2.7.4 Wohnfläche

Ein örtliches Flächenmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen.

Die Wohnfläche wird auf Basis der Flächenangaben der Pläne der Teilungserklärung ermittelt. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden. Es ist jedoch aufgefallen, dass die Flächenangaben in den Plänen rechnerisch nicht plausibel sind. Tendenziell sind die Räume größer als in den Raumstempeln angegeben. In der Wertermittlung werden dennoch die Flächenangaben aus den Plänen herangezogen, da auf dieser Basis die Teilungserklärung und Abgeschlossenheitspläne erstellt wurden.

Ermittlung der Wohnfläche

Wohnung Nr. 36

Flur	2,90 m ²
Wohnraum	16,34 m ²
Schlafrum	16,15 m ²
Küche	16,56 m ²
Bad	4,77 m ²
Summe Wohnung Nr. 36	56,72 m ²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)	56,72 m²

Hinweis:

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

Wohnflächenfaktoren

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Als Gesamtwohnfläche werden in der Teilungserklärung 1.970 m² angegeben und kann für die Ermittlung des Wohnflächenfaktors als ausreichend genau bezeichnet werden.

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF = (1.970 m ² / 4.291 m ²)	0,46
--	------

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF = (1.970 m ² / 2.615 m ²)	0,75
---	------

Die Wohnflächenfaktoren liegen in einem plausiblen Bereich.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

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

Der Immobilienmarkt ist noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die nur zeitverzögert nachgeben.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Eigentumswohnungen zum Kauf
- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- vorwiegend Vermietungsobjekt, nachrangig für Eigennutzer geeignet
- gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger

Schwächen:

- abnehmende Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag
- steigende Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden eine Alternative zu Immobilien
- bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug
- zur Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten bietet die Möglichkeit, die Eigentumswohnung nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten – dies bedeutet, dass keine Substanzwerte von kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden

Bedrohungen:

- anstehende gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht
- beginnende Befürchtungen vor einer Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten - Sonderumlagen werden erwartet
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungsstichtag hohes Baupreisniveau und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln
- die Eigentumswohnung erfüllt nur einfachste Anforderungen an Wohnraum und richtet sich an ein nicht anspruchsvolles Mieterklientel
- in Gelsenkirchen gibt es ein ausreichendes Angebot an Wohnraum

Beurteilung

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹¹

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

¹¹ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Nach § 6 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung ein oder mehrere Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heranzuziehen. Bei Eigentumswohnungen wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Sie können auch nach dem Ertragswertverfahren beurteilt werden, wenn aufgrund der Ausstattung und der Größe neben der Eigennutzung auch eine Vermietung marktüblich ist. Somit spielen Renditeaspekte eine wertbildende Rolle. Des Weiteren müssen die für die Ertragswertermittlung erforderlichen Daten von dem Gutachterausschuss ermittelt worden sein.

Das Sachwertverfahren ist wegen der fehlenden Marktanpassung nicht zielführend. Aus diesem Grund scheidet das Sachwertverfahren hier als Wertermittlungsverfahren aus.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Ertragswertmodell

Der Gutachterausschuss in Gelsenkirchen orientiert sich an dem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes der AGVGA-NRW (Stand 21.06.2016).

Für die Auswertung der Liegenschaftszinssätze wurden Verkaufsfälle aus den Jahren 2020 bis 2022 herangezogen. Als Grundlage dienten die tatsächlichen Mieten und die Bewirtschaftungskosten der Anlage 3 der ImmoWertV. Größere Abweichungen vom Mietspiegel (<> 20% wurden angeglichen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Es wurden nur Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von >12 Jahren berücksichtigt.¹²

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Ertragswertmodell¹³ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 1¹⁴ ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben.

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

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

¹² Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 64

¹³ Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

¹⁴ Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

Das Gebäude wurde um 1953 fertiggestellt. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 70 Jahren.

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

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein Zustand mit kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2 - 5 Punkte) (3 von 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 70 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 1 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 55 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1968, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Hinweis

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

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2023
Baujahr	1953
tatsächliches Alter	70 Jahre
fiktives Baujahr	1968
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	55 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	79	490	Gebäude- und Freifläche	1.822 m ²
	79	491	Gebäude- und Freifläche	
	79	492	Gebäude- und Freifläche	
	79	493	Gebäude- und Freifläche	
	79	494	Gebäude- und Freifläche	
	79	495	Gebäude- und Freifläche	
	79	496	Gebäude- und Freifläche	
	79	497	Gebäude- und Freifläche	
Gesamtgröße				1.822 m²

Bodenrichtwert

205 €/m²

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	838 m ²	x 0,00	= 0 m ²
Erdgeschoss	838 m ²	x 1,00	= 838 m ²
1. Obergeschoss	838 m ²	x 1,00	= 838 m ²
2. Obergeschoss	838 m ²	x 1,00	= 838 m ²
3. Obergeschoss	101 m ²	x 1,00	= 101 m ²
Dachgeschoss	838 m ²	x 0,00	= 0 m ²
			2.615 m ² / 1.822 m ² = 1,4

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

Koeffizient Richtwertgrundstück	1,0	=	1,00
Koeffizient Bewertungsgrundstück	1,4	=	1,19
Bodenwert (€/m ²)	205 €/m ²	x	1,19 / 1,00 = 244 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet	244 €/m²		

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	1.822 m ²		
Bodenwertansatz	244 €/m ²		
	244 €/m ²	x	1.822 m ² = 444.568 €
Miteigentumsanteil	28,78 / 1.000stel	=	12.795 €
Rundung			205 €
Bodenwert (anteilig)	13.000 €		

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45891
Ortsteil	Erle
Bodenrichtwertnummer	1704200
Bodenrichtwert	205 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Darler Heide

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

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

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

3.3 Ertragswertermittlung

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

Flächenmieten						
Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten		
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Wohnung Nr. 36	W	56,72 m ²	4,94 €/m ²	280,00 €	5,80 €/m ²	328,98 €
		56,72 m²	ø 4,94 €/m²	280,00 €	ø 5,80 €/m²	328,98 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	328,98 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	328,98 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 328,98 € x 12	rd. 3.948 €

BEGRÜNDUNGEN

Rohrertrag

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

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

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

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

Tatsächliche Mieten

Vom Zwangsverwalter wurden Rahmendaten zu dem Mietvertrag zur Verfügung gestellt. Der Mietvertrag selbst lag nicht vor.

Vertragsabschluss	25.08.2020
Mietbeginn	01.11.2019
Mietdauer	unbestimmte Zeit
vereinbarte Miete	280 € - Nettokaltmiete zzgl. 180 € Nebenkosten
Kautions	480 €

Hinweis:

Das Hausgeld beträgt nach den Angaben, die von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt wurden, monatlich 180 €, das in dem Wirtschaftsplan 2022/2023 auf 220 € angehoben werden soll.

Tabellenmietpiegel Stadt Gelsenkirchen

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen Stand 01.01.2022.

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

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

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

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

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

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

Gruppe II Baujahresklasse 1949 bis 1956 Wohnungsgröße B >40 m² bis 60 m²

Spanne / Mittelwert	5,20 €/m ² - 5,90 €/m ² / 5,55 €/m ²
Basiswert Mittelwert	5,55 €/m ²
6. 3 Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²
6.10 Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes in den letzten 10 Jahren modernisiert (reduzierter Ansatz, da nur Dach)	0,12 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete	5,45 €/m²

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 53 m² bis 68 m² und die Mietspanne beträgt nach Eliminierung der Ausreißer 5,40 €/m² bis 7,02 €/m² im Mittel 6,11 €/m².

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

Mittlere Angebotsmiete **6,11 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Die vereinbarte Miete liegt unterhalb der ortsüblichen Miete und unterhalb der mittleren Angebotsmiete. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird eine gewichtete Miete aus der ortsüblichen Vergleichsmiete und den Angebotsmieten angesetzt. Diese liegt rd. 17% über der vereinbarten Miete und kann im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens umgesetzt werden.

Ansatz Wohnungsmiete **5,80 €/m²**

Hinweis

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

3.3.1 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				3.948 €
<hr/>				
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	57 m ² x	13,50 €/m ² =		770 €
Verwaltung				
Wohnflächen	1 WE x	411 €/WE =		411 €
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von	3.948 € =		79 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 1.260 €
entspricht ca. 32% des jährlichen Rohertrages				
<hr/>				
jährlicher Reinertrag				2.688 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	1,75% von	13.000 €	=	- 228 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				2.460 €
<hr/>				
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,75%			=	20,11
Ertrag der baulichen Anlagen		2.460 € x 20,11	=	49.471 €
Bodenwert (anteilig)				13.000 €
Zwischensumme				62.471 €
Rundung				- 471 €
vorläufiger Ertragswert				62.000 €
<hr/>				
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von	62.000 €	=	0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				62.000 €
<hr/>				

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

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

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **32%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 25 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **25 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2020-2022 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht ¹⁵:

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

¹⁵ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 60

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

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

Allgemein

Auswertungszeitraum: Die Auswertung bezieht sich auf zwei Geschäftsjahre; in 2021 bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau vorhanden, die ab 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf einem Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt haben.	wird bei der Ableitung des Verkehrswerts besonders berücksichtigt
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist größer als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↓
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist vergleichbar mit der geschätzten Objektmiete.	↔
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓
Objektgröße: Es handelt sich um eine Eigentümergemeinschaft mit 41 Sondereigentumen. Hierbei gilt je größer die Anzahl der Wohnungen desto eher handelt es sich um ein Vermietungsobjekt.	↑

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein zweckmäßiges bauzeittypisches Mehrfamilienhaus mit einem klassischen Grundriss.	↔
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend ursprünglicher Zustand mit geringen Modernisierungsmaßnahmen (Dach) erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↓
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.	↓

Sonstiges

Fehlender Außenbezug: Die Wohnung verfügt über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Markthindernis herausstellen.	↑
Stellplatz: Zu der Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz. Dies hat einen mindernden Einfluss auf die Marktgängigkeit.	↑
Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 1,75% und einer Restnutzungsdauer von $n = 25$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	1,75%

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

Zusätzliche Marktanpassung

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

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	62.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	15,70
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.093 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus Kaufverträgen folgende Vergleichszahlen abgeleitet:

Altersklasse 1950 bis 1974 1.440 €/m² über alle Lagen¹⁶

In dem Grundstücksmarktbericht 2023 wird auf den Immobilienpreiskalkulator unter [Boris.Nrw.de](https://www.boris.nrw.de)¹⁷ verwiesen. Dieser weist einen Wert von 970 €/m² bei einer fiktiv unterstellten einfachen bis mittleren Ausstattung aus.

¹⁶ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 57

¹⁷ Quelle: [<https://www.boris.nrw.de/>]; abgerufen am 01.05.2023

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Altmerkmale und Schäden	- 1.500 €
weitere Marktanpassung	- 6.200 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 7.700 €

Altmerkmale und Schäden

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

Gemeinschaftseigentum

- kleinere Schäden im Bereich der Fassade
- Instandsetzungsbedarf im Bereich des Kellers und des Treppenhauses
- mittelfristiger Austausch der Fenster und der Haustüren
- Heizkessel und Warmwasserspeicher am Ende der üblichen Nutzungsdauer (gemäß Energieausweis)

Eigentumswohnung Nr. 36

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. kleinere Beschädigungen
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt
- Behebung der Schäden in der Wohnung wie erkennbare mikrobiologische Belastung im Bad und Schlafraum (möglicherweise Schimmelbildung)

Viele von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in der gewählten Restnutzungsdauer berücksichtigt und als baujahrestypisch zu beurteilen. Des Weiteren obliegt die Instandsetzung am Gemeinschaftseigentum der Eigentümergemeinschaft und die Kosten können den Rücklagen entnommen werden. Darüber hinaus werden nun nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über das Übliche hinausgehen. Dies ist im Wesentlichen die Beseitigung der erkennbaren Verfärbungen im Wand- und Deckenbereich bzw. der mikrobiologischen Belastung.

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

Ansatz (Abschlag):

- 1.500 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Die zu bewertende Wohnung ist vorwiegend für eine Vermietung geeignet. Des Weiteren wurden die für die Wertermittlung erforderlichen Parameter für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet. Somit wird hier der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	62.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 7.700 €
Ertragswert	54.300 €
Rundung	-300 €
Ermittelter Verkehrswert	54.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	952 €/m ²
Bodenwertanteil	24%
jährlicher Rohertrag	3.948 €
jährlicher Reinertrag	2.688 €
Rohertragsfaktor	13,68
Anfangsrendite	4,05%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 36 im 2. Obergeschoss links mit Kellerraum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks **Darler Heide 33, 35, 37, 39, 41** und Wilhelmstraße 16, 18 in 45891 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 19.07.2023 gerundet	54.000 €
---------------------	----------------------------------	-----------------

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Eigentumswohnung ist vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Das Mietverhältnis besteht seit 01.11.2019 und die Nettokaltmiete beträgt 280 € zzgl. 180 € Nebenkosten monatlich.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 13.06.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Straße Darler Heide aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 13.06.2023 nicht mehr an.
In dem Schreiben vom 13.06.2023 wird ergänzt, dass die Straße „Darler Heide“ sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand befindet. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) anfallen können. Die Landesregierung hat ein Förderprogramm für Kommunen aufgelegt, das eine 100% Förderung der Maßnahmen nach KAG ermöglicht. Die Kommunen sind angehalten die Förderung in Anspruch zu nehmen, sodass nach derzeitigem Kenntnisstand mit keinen besonderen Kosten zu rechnen ist. Des Weiteren sind keine konkreten Kosten bekannt.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 23.05.2023 ist das Eckgrundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Es wird aber darauf hingewiesen, dass für die Darler Heide 35 und 37 Hinweise auf gewerbliche Vornutzungen (Wäscherei, Tiefbauunternehmen) in den 1960er Jahren vorliegen: Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Für die zu bewertende Wohnung Nr. 36 kann kein Werteinfluss erkannt werden.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 31.05.2023 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.
8. Verwalter: Bücking Immobilienmanagement – Kornhappener Straße 139 – 44791 Bochum
Nach Angaben des Verwalters
 - wurden 6 der 7 Dächer saniert
 - ist die Sanierung der Fassade angedacht (1. Angebot 250.000 €)
 - soll der Austausch der Fenster bei der kommenden Eigentümerversammlung besprochen werden
 - werden die Instandhaltungskosten gebildet
 - kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als geordnet angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist ausgeglichen und es bestünden keine Rechtsstreitigkeiten.

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

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

Marl, den 08.11.2023

5 ANLAGEN
