



TASCHE & VON SCHAMANN
IMMOBILIEN · SACHVERSTÄNDIGE

Amtsgericht Gelsenkirchen
05 K 18/25
Bochumer Straße 79

45886 Gelsenkirchen

verantwortlich:
Dennis von Schamann,
Immobilien-Sachverständiger

Datum: 15.03.2026
Az.: GA 302/25

Einsichtnahme für Bietinteressenten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

im Wohnungsgrundbuch von Hüllen, Blatt 1093 eingetragen
54.264/1.000.000 Miteigentumsanteils an dem mit
drei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in
45888 Gelsenkirchen, Gotenstraße 22,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG samt
Spitzboden und Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet



- ohne Innenbesichtigung -

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
09.12.2025 ermittelt mit rd.

Verkehrswert:	36.000 €
Sicherheitsabschlag:	- 4.000 €
vorläufiger Verkehrswert:	32.000 €

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist nur ein unvollständiger und anonymisierter Teil des Gutachtens.

Dennis von Schamann

DIN EN ISO/IEC 17024:2012 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
(Sprengnetter Akademie)

Verbandssachverständiger BDGS

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen,
in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen



Werner Tasche

Freier Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglieder im Netzwerk

Dipl.-Ing. Udo Beckmann
Architekt BDB

Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel
und in der Stadt Herten

Roland Müller

Sachverständiger und Versteigerer für bewegliches Anlage-
vermögen, Maschinen und industrielle Anlagen

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Büro Recklinghausen

Königswall 6

45657 Recklinghausen

☎ 02361 92 62 0

☎ 02361 92 62 62

Büro Münster

Heideggerstraße 21

48165 Münster

☎ 02501 92 11 648

☎ 02501 92 98 210

✉ info@tasche-vonschamann.de

🌐 www.tasche-vonschamann.de

Sparkasse Vest Recklinghausen
IBAN DE78 4265 0150 0090 2231 99
BIC WELADED1REK

Handelsregister: HRA 4656
Amtsgericht Recklinghausen
Steuer-Nr.: DE815285461

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis.....	2
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
2.9	Drittverwendungsmöglichkeit	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus Nr. 22	15
3.3	Nebengebäude	18
3.4	Außenanlagen.....	19
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15	19
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	21
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	22
4	Ermittlung des Verkehrswerts	24
4.1	Grundstücksdaten	24
4.2	Vorbemerkungen	24
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.4	Bodenwertermittlung.....	26
4.5	Vergleichswertermittlung.....	30
4.6	Ertragswertermittlung.....	36
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	44

5	Verkehrswert	46
5.1	Wertermittlungsergebnisse	49
5.2	Plausibilitätskontrolle	50
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	51
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	51
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	52
6.3	Verwendete fachspezifische Software	52
7	Verzeichnis der Anlagen	53

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit drei Mehrfamilienhäusern; hier die Bewertung des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 15 im Dachgeschoss und Spitzboden des Hauses Nr. 22 und dem Kellerraum Nr. 15
Objektadresse:	Gotenstraße 22 45888 Gelsenkirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hüllen, Blatt 1093, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hüllen, Flur 1, Flurstück 2069, Fläche 1.337 m ²
Miteigentumsanteil:	54.264/1.000.000 stel Miteigentumsanteil an dem Grund- stück

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 07.07.2025 soll ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des <u>fiktiv unbelasteten</u> Versteigerungs- objektes erstellt werden.
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
Wertermittlungsstichtag:	09.12.2025 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	09.12.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu den Ortsterminen am 03.11.2025 und 09.12.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Rahmen der Ortstermine erfolgte lediglich eine ausführliche Außenbesichtigung und eine Innen- besichtigung der Allgemeinflächen des Mehrfamilien- hauses Nr. 22 (Keller und Treppenhaus). Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 15 konnte nicht von innen besichtigt werden, die aktuelle tatsächliche Nutzung, Raumaufteilung und der bauliche Zustand sind daher nicht bekannt. Die im Gutachten verwendeten Angaben beruhen somit

mangels Innenbesichtigung auf Erkenntnissen aus den Ortsterminen, eingesehenen Unterlagen und insbesondere auf eine Innenbesichtigung vom 10.12.2021 in einem früheren Zwangsversteigerungsverfahren. Sie werden bei den nachfolgenden Berechnungen als richtig unterstellt.

Die Auswertung der vorliegenden Teilungserklärung ergab seinerzeit, dass die Raumaufteilung bzw. der Ausbau des Dachgeschosses nicht mit den im Aufteilungsplan vorhandenen Grundrisszeichnungen, sondern mit den alten städtischen Bauunterlagen übereinstimmte. Gemäß Aufteilungsplan soll das vollständige Dachgeschoss samt Spitzboden als Wohnung ausgebaut sein.

In der Praxis verhielt es sich jedoch so, dass lediglich die „rechte Hälfte“ des Dachgeschosses als Wohnung ausgebaut war. Die „linke Hälfte“ wurde als Trockenboden genutzt und war nicht ausgebaut. Der Spitzboden, welcher über den Trockenboden zu erreichen ist, war ebenfalls nicht ausgebaut.

Zum damaligen Ortstermin konnte lediglich die eigentlich als Wohnung ausgebaute „rechte Hälfte“ des Dachgeschosses von innen besichtigt werden. Der Trockenboden sowie der Spitzboden waren nicht zugänglich.

Es wird der seinerzeitige bauliche Zustand und die ermittelten Flächen zugrunde gelegt. Es können daher geringe Abweichungen gegeben sein, so dass diese nur im Rahmen dieser Wertermittlung gültig sind. Für die Flächenangaben kann daher keine Haftung übernommen werden.

Mangels Innenbesichtigung kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.

Teilnehmer an den Ortsterminen:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

Eigentümer lt. Grundbuch:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

betreibende Gläubigerin:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

Prozessbevollmächtigter der Gläubigerin:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

Schuldner:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.
WEG Verwalterin:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Unterlagen zum Bewertungsobjekt wurden vom Amtsgericht und von der Gläubigerin überreicht. Zusätzlich wurde versucht, noch fehlende Unterlagen durch Akteneinsicht und Anfragen bei den städtischen Behörden zu beschaffen. Das Gutachten stützt sich daher auf folgende Unterlagen: • Grundbuchauszug • Katasterkarte / Lageübersichtsplan • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Bauunterlagen (Baupläne, Baubeschreibung) • aktuelle Bodenrichtwertkarte 2025 • aktueller Grundstücksmarktbericht 2025 • aktueller Mietspiegel 2024 • Teilungserklärung / Aufteilungsplan • Unterlagen der WEG-Verwaltung • GA 415/21 vom 19.01.2022 zum AZ 005 K 053/21 • Örtliche Feststellungen / Fotos Vom Sachverständigen wurden zu folgenden Themenbereichen Auskünfte eingeholt: • Altlasten • Bergbauliche Verhältnisse • Belegungs- und Mietpreisbindung • Baulasten • Denkmalschutz • Wohnraumstärkungsgesetz • Bauplanungsrecht • Beitrags- und Abgabensituation
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Mitarbeiterin XXX wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Einsichtnahme und Auswertung der städtischen Bauakte • Unterstützung des Sachverständigen im Ortstermin und Protokollierung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Stadt und rd. 268.000 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 139.337 Haushalte (2025), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,92 Personen beträgt. Gelsenkirchen ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Ruhr. Das BBSR teilt Gelsenkirchen räumlich der Wohnungsmarktregion Essen zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als Region mit keiner eindeutigen Entwicklungsrichtung identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der kreisfreien Stadt Gelsenkirchen auf 1.603 Personen. Damit weist Gelsenkirchen im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Im Jahr 2023 fallen insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.033 bzw. 969 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -77 bzw. 167 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 25,3% der ansässigen Haushalte im Jahr 2025 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,4%), 36,3% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,9%) und 38,4% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,7%). Der größte Anteil mit rund 25,1% (Deutschland: 23,5%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 20,2% (Deutschland: 21,2%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 12,1% (Deutschland: 16,4%).

Gelsenkirchen weist per Ende 2024 einen Wohnungsbestand von 137.448 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 17.185 Einfamilienhäuser und 120.263 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 12,5% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,7%) stark unterdurchschnittlich. Mit 33,8% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 3 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (32,5%) und 2 Räumen (12,7%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen

2019 und 2024 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,11% tiefer aus als in Deutschland (0,59%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 957 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene kreisfreie Stadt mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um -2,9% oder -7.600 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von -2,8% bzw. einer Abnahme von 3.724 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPPE (Datenstand: 31. Dezember 2025) in Gelsenkirchen bei den EFH bei 4.030 EUR/m², bei den ETW bei 2.822 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 9,8 EUR/m² pro Monat bzw. 7,4 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPPE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren in der kreisfreien Stadt Gelsenkirchen um 52% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 46,3%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 25,8% verändert.

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 38,8 km entfernt)

Autobahnanschluss:
Gelsenkirchen-Bismarck (ca. 2,3 km entfernt)

Bahnhof:
Wanne-Eickel Hbf (ca. 2,4 km entfernt)

ICE-Bahnhof:
Gelsenkirchen Hbf (ca. 2,8 km entfernt)

Flughafen:
Düsseldorf (ca. 37,1 km entfernt)

2.1.1.1 Arbeitslosenstatistik

Die Kaufkraft einer Stadt und das Preisgefüge auf dem Immobilienmarkt werden auch von der jeweiligen Arbeitslosenzahl der Region geprägt. Zum Bewertungsstichtag betrug die zuletzt veröffentlichte Arbeitslosenquote nach Auskunft der Agentur für Arbeit für

- Land Nordrhein-Westfalen 7,6 %
- Stadt Gelsenkirchen 12,9 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4,2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 2- bis 3-geschossige Bauweise, Mehrfamilienhäuser, vereinzelt Ein-/Zweifamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	keine Immissionen erkennbar
Topografie:	eben; Garten mit Nordostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 27 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 54 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.337 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Mehrfamilienhäuser; eingefriedet durch Stabmattenzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Bergbauliche Verhältnisse:	Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld “Pluto”, über dem auf Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld “Pluto III” sowie über dem auf Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld “Pluto IV” und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Ein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist nicht dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Zudem liegt das Grundstück über den Bewilligungsfeldern “Joarin” und “Pluto Gas”. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende (wertbeeinflussende) Eintragungen: • lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) • lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerung
---------------------------------------	---

Auftragsgemäß ist der unbelastete Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Etwaige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Belegungs- und Mietpreisbindung:

Gemäß schriftlichem Bescheid der zuständigen Behörde wurden keine öffentlichen Mittel bewilligt. Es bestehen keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und/oder nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).

Dichtheitsprüfung:

Eine Zustands- und Funktionsprüfung (ehemals Dichtheitsprüfung) der privaten Abwasserleitungen gemäß Landeswassergesetz (LWG) erfolgte am Bewertungsgrundstück bis zum Bewertungsstichtag gemäß Angaben der WEG-Verwaltung bislang noch nicht.

2.4.1 Wohnraumstärkungsgesetz

Wohnraumstärkungsgesetz

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde ist kein Verfahren nach dem Wohnraumstärkungsgesetz WohnStG (ehemals WAG NRW) anhängig.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde enthält das Baulastenverzeichnis keine (wertbeeinflussenden) Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Flurstück liegt ebenfalls nicht im Geltungsbereich einer Satzung über eine Veränderungssperre.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. **Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.**

2.5.4 Bauordnungsrechtliche Verfügung

Laut Auskunft der zuständigen Behörde liegt derzeit ein laufendens bauordnungsrechtliches Verfahren vor. Gemäß Angaben des Schornsteinfegers ist die Abgasleitung über Dach abgerutscht, zudem fehlt der Mündungsabschluss. Dadurch gelangt Abgas und Kondensat in die Verbrennungsluft. Es kann zu Funktionsstörungen der Feuerstätte kommen und dadurch zu einem zu hohen Kohlenmonoxid-Gehalt im Abgas. Zusätzlich ist eine Durchfeuchtung des Schachtes nicht auszuschließen. Das obere Mündungsstück muss neu installiert und die Abgasleitung fachgerecht nach Herstellerangaben am Mündungsabschluss befestigt werden.

Bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren sind aktuell nicht anliegend. Etwaige Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung sind nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Eigentumswohnanlage bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Haus Nr. 22.

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- oder Garagenplätze.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 15 steht augenscheinlich leer.

2.9 Drittverwendungsmöglichkeit

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes und des Gebäudes ist nachhaltig gewährleistet. Eine andere Nutzung ist aufgrund des Grundrisszuschnittes, der Ausstattung, der Lage und insbesondere des Planungsrechtes lediglich eingeschränkt gegeben. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht erkennbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. **In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.**

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; daher wird im Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus Nr. 22

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (als Reihenendhaus), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1953 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Gemeinschaftseigentum: leicht modernisiert Sondereigentum: mangels Innenbesichtigung keine Angaben möglich
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und zu den Mieteinheiten ist

nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Haus Nr. 22:

Kellergeschoss:

Waschkeller, Heizungskeller, Mieterkeller

Erdgeschoss:

2 Wohnungen (ETW Nr. 11 und Nr. 12)

Obergeschoss:

2 Wohnungen (ETW Nr. 13 und Nr. 14)

Dachgeschoss:

1 Wohnung (ETW Nr. 15) und Trockenboden samt Spitzboden

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Schwemmsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Tragende Innenwände Schwemmsteinmauerwerk; nicht tragende Innenwände Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Keller- und Geschosstreppe:</u> Beton mit Kunststein; einfaches Eisengeländer, Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt; Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen vermutlich teilweise gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, tlw. technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingel-/Gegensprechanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2005
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	erheblicher Instandhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Erhaltungsrücklage
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend bis mäßig. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine vorhanden

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine vorhanden

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Stabmattenzaun)

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Unterlagen (Grundrisszeichnung aus der Bauakte) ca. 43,25 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung (Dachgeschoss rechts) hat folgende Räume:</u> 2 Zimmer, 1 Wohnküche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Kellerraum; <u>Die Wohnung ist gemäß Grundriss wie folgt aufgeteilt:</u> • Schlafzimmer rd. 11,78 m² • Kinderzimmer rd. 11,66 m² • Wohnküche rd. 13,09 m² • Flur rd. 2,94 m² • Bad rd. 3,78 m²
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

Nutzfläche Trockenboden (nicht ausgebauter Teil):	gemäß Grundrisszeichnung ca. 50,00 m ² Grundfläche
Nutzfläche Spitzboden (nicht ausgebauter Teil):	mangels Innenbesichtigung und Grundrisszeichnung keine Angaben möglich

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Mangels Innenbesichtigung ist keine aktuelle Innen- bzw. Ausstattungsbeschreibung möglich.

Die nachfolgenden Beschreibungen zur Ausstattung und zum Zustand basieren lediglich auf Erkenntnissen aus einer Innenbesichtigung im Jahr 2021. Für die Aktualität kann keine Gewähr übernommen werden.

3.5.2.2 ETW Nr. 15

Bodenbeläge:	Estrich mit Laminat, tlw. PVC; Badezimmer Fliesen
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten (Raufaser); Badezimmer: halbhoch Fliesen, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Farbanstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (ca. 2010)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz); einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Badewanne; farbige Sanitäröbekte
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
--------------------------	-----------------

besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	augenscheinlich keine vorhanden
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine vorhanden
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine vereinbart
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwalterin besteht aufgrund erheblicher Hausgeldrückstände sowie ausstehender Forderungen aktuell kein Guthaben aus der Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) zur Verfügung.
Hausgeld:	Die monatliche Hausgeldzahlung für die Eigentumswohnung Nr. 15 beträgt 225,00 €.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer einfachen Wohnlage im Ortsteil Bulmke-Hüllen.

Die Eigentumswohnanlage besteht aus drei aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern mit jeweils fünf Wohnungen. Der bauliche Zustand der Eigentumswohnanlage ist befriedigend bis mäßig. Es besteht umfangreicher Instandhaltungsstau, insbesondere am Gebäude Haus Nr. 22. Der Pflegezustand der Eigentumswohnanlage ist stellenweise als vernachlässigt zu bezeichnen. Die letzten bekannten Modernisierungen liegen mittlerweile ca. 20 Jahre zurück (u. a. Erneuerung der Heizungsanlage und vereinzelte Erneuerung von Fenstern). Einige Ausstattungsmerkmale entsprechen aufgrund der langen Standdauer daher nicht mehr dem aktuellen Zeitgeschmack, dem Stand der Technik und den Anforderungen an das GEG (Gebäudeenergiegesetz).

Das Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung Nr. 15) selbst umfasst gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplan eine im Dachgeschoss und Spitzboden befindliche Wohnung nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss. Die tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend jedoch nicht den vorliegenden Unterlagen.

Aus einer Innenbesichtigung im Jahr 2021 ist dem Sachverständigen bekannt, dass im Dachgeschoss rechts eine Wohnung mit rd. 43 m² Wohnfläche existiert. Diese Wohnung steht augenscheinlich leer. Im Jahr 2021 befand sich diese in einem „abgewohnten“ und renovierungsbedürftigen Zustand. Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau waren deutlich zu erkennen, größere Schäden oder Mängel nicht vorhanden. Es handelte sich um eine einfache Ausstattung, die teilweise nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack entspricht. Mangels Innenbesichtigung zum Wertermittlungsstichtag kann zur aktuellen Ausstattung und zum aktuellen Zustand keine Aussage getroffen werden.

Im Dachgeschoss links befand sich seinerzeit ein nicht ausgebauter Trockenboden mit Zugang zum Spitzboden. Mangels Innenbesichtigung zum Wertermittlungsstichtag kann zum aktuellen Zustand keine Aussage getroffen werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der Trockenboden bis dato nicht ausgebaut wurde.

Die altersbedingte Ausstattung, der bauliche Zustand und die Abnutzungserscheinungen werden im Rahmen der Wertermittlung bereits über die marktübliche Miete, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und über entsprechende Vergleichsfaktoren bestimmt und berücksichtigt.

Der zukünftige Umfang möglicher Investitionen obliegt dem jeweiligen Eigentümer, weshalb im Rahmen der Wertermittlung lediglich die zwingend notwendigen Maßnahmen für die Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden berücksichtigt werden.

Die Verantwortung für die Durchführung aktueller und zukünftiger erforderlicher Reparaturen im Bereich des Gemeinschaftseigentums trägt die WEG-Verwaltung, wenngleich die Kosten hierfür von der Eigentümergemeinschaft aufzubringen sind. Laut WEG-Verwaltung existiert keine Erhaltungsrücklage. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass notwendige Kosten für die Schadensbeseitigungen im Gemeinschaftseigentum einer Rücklage nicht entnommen werden können und zukünftig umfangreiche Sonderumlagen notwendig sind. Der Sachverständige schätzt die Wertminderung im Gemeinschaftseigentum für vorhandene Schäden und Instandsetzungsstau (Außenanlagen, Dächer, Balkone, Fassade, Hauseingangstüren, Klingelanlagen, Briefkastenanlagen, Beleuchtungskörper, Treppenhaus, Abgasleitung) auf pauschal rd. 100.000,00 €, auf das Bewertungsobjekt erfolgt anteilig nach Miteigentumsanteilen eine Beteiligung.

Notwendige Investitionen im Sondereigentum sind mangels Innenbesichtigung nicht bekannt aber

nicht auszuschließen.

Neben der Teilungserklärung können aber für einen Bietinteressenten noch die rechtskräftigen Beschlüsse der vergangenen Eigentümerversammlungen und die Auswirkungen der Abrechnung bzw. des Wirtschaftsplanes von beträchtlicher Tragweite sein. Bereits im Jahre 1994 hat der Bundesgerichtshof festgestellt, dass der Erwerber eines Sondereigentums “nicht allein auf die im Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung vertrauen kann” und “er sich auch vergewissern muss, ob sie durch bestandskräftige Beschlüsse abgeändert worden ist”. Dieser Auffassung hat sich seither die herrschende Rechtsprechung, wenn auch mit verschiedenen Varianten, angeschlossen. Eine Beschluss-Sammlung gemäß § 24 (7) WEG lag dem Sachverständigen nicht vor.

Unterlagen über den Einheitswert und den Versicherungswert lagen nicht vor.

Meine Ermittlungen habe ich mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zum Bewertungsstichtag ausgewertet.

Nachträglich eingetretene Änderungen konnten daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für den **54.264/1.000.000 Miteigentumsanteil** an dem mit **drei Mehrfamilienhäusern** bebauten Grundstück in

45888 Gelsenkirchen

Gotenstraße 22

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG samt Spitzboden und Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet

zum Wertermittlungstichtag 09.12.2025 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hüllen	1093	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hüllen	1	2069	1.337 m ²

4.2 Vorbemerkungen

Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden regelmäßig im Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss veröffentlicht. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Marktwert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes (Wohnungseigentum) vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln, weil dies den üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen auf dem regionalen Immobilienmarkt entspricht. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Da die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist, wird zusätzlich, insbesondere aufgrund der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), das **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) angewandt.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.4 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 i.V. mit § 16 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 9 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.4.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **beitrags-/abgabefreie Bodenrichtwert** wurde aus der Bodenrichtwertkarte (siehe Anlage) und dem Grundstücksmarktbericht entnommen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) **185,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	09.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,93
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	1.337 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	185,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	09.12.2025	× 1,050	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 194,25 €/m ²	
GFZ	1,00	0,93	× 0,970	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.337	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	E5
Vollgeschosse	III	III	× 1,000	E6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 188,42 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	188,42 €/m²	
Fläche	×	1.337 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	251.917,54 € rd. 252.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **252.000,00 €**.

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung und der geplanten Erhöhung zum 01.01.2026.

E2

Die Lage des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E3

Die Nutzungsart des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E4

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen ausgewiesen. Für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Mietwohnhäuser) ist der Bodenrichtwert gemäß Anlage 11 der WertR 2006 auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen. Die Geschossfläche des Bewertungsgrundstückes beträgt ca. 1.246 m². Bei einer Grundstücksfläche von 1.337 m² beträgt die GFZ somit 0,93 (1.246 / 1.337). Gemäß Umrechnungstabelle ist demnach ein Umrechnungskoeffizient von 0,97 anzusetzen.

E5

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich wie beim Richtwertgrundstück um baureifes Land. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E6

Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem Mittel der durchschnittlichen Grundstücke und der Bebauung in der Richtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 54.264/1.000.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	252.000,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sonder- nutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	252.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	$\times$ 54.264/1.000.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	13.674,53 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sonder- nutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 13.674,53 € <u>rd. 13.700,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag **13.700,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors (Immobilienrichtwert) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()	=	1.300,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.300,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	09.12.2025	× 1,000	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	E02
Balkon/Terrasse	vorhanden	nicht vorhanden	× 0,882	E02
Ausstattung	mittel	einfach	× 0,857	E02
Wohnfläche [m ²]	70,00	43,00	× 0,993	E02
Anzahl Wohneinheiten	7 - 12	5	× 1,097	E02
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	E02
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,000	E02
Baujahr	1982	1953	× 0,890	E02
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 950,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt – 0,00 €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 950,00 €/m²	

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E01 - Stichtag

Eine Anpassung / Indexierung des Richtwertes zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da es sich um einen aktuellen Immobilienrichtwert aus dem Jahr 2025 handelt.

E02

Die Anpassung der jeweiligen Zustandsmerkmale erfolgt auf Basis der Immobilienrichtwertauskunft für Eigentumswohnungen in der entsprechenden Richtwertzone des zuständigen Gutachterausschusses (siehe hierzu Anlage 11 des Gutachtens).

4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	950,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	- 0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 950,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 43,00 m ²	
Zwischenwert	= 41.00,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 41.000,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 41.000,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 426,40 €	
Vergleichswert	= 40.573,60 € rd. <u>40.600,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **40.600,00 €** ermittelt.

4.5.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Vergleichsfaktors ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-5.426,40 €
• notwendige Sonderumlage zur Aufstockung der Erhaltungsrücklage für die Beseitigung von Schäden im Gemeinschaftseigentum (Außenanlagen, Dächer, Balkone, Fassade, Hauseingangstüren, Klingelanlagen, Briefkastenanlagen, Beleuchtungskörper, Treppenhaus, Abgasleitung), pauschal	-100.000,00 €	
Summe		-5.426,40 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		5.000,00 €
• Nutzungsmöglichkeit und Ausbaufähigkeit eines separaten Trockenbodens (ca. 50 m²) samt Spitzboden, p	5.000,00 €	
Summe		5.000,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	SE Nr. 15, DG rechts	43,00		5,25	225,75	2.709,00
Summe			43,00	-		225,75	2.709,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht wegen Leerstand von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um **-2.709,00 €** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		2.709,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.102,38 €
jährlicher Reinertrag	=	1.606,62 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 13.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	342,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.264,12 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer	×	13,712
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	17.343,73 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	13.700,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	31.043,73 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	31.043,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	426,40 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	30.617,33 €
	rd.	30.600,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Das Ertragswertverfahren wird nach dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen kann dem aktuell gültigen Grundstücksmarktbericht des entsprechenden Gutachterausschusses entnommen werden

Wohnfläche

Die Flächenangaben in der Grundrisszeichnung wurden von mir anhand der vorliegenden Bauzeichnungen auf Plausibilität überprüft. Die (Berechnungen der) Wohnfläche kann demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen, gültig ab dem 01.01.2024 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Für Wohnungen in Gebäuden von 1949 bis 1956 und einer Größe von 40 m² bis 60 m² liegt der mittlere Mietwert bei 6,00 €, die Spanne beträgt 5,61 € bis 6,36 €.

Die wesentlichen Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften werden durch entsprechende Anpassungen wie folgt berücksichtigt:

Gebäude weitgehend erneuerungsbedürftig:	-0,31 €
Balkon/Terrasse nicht vorhanden:	-0,22 €
Dachgeschoss:	-0,06 €
Bodenbeläge in einfacher Qualität:	<u>-0,15 €</u>
Zu-/Abschläge gesamt:	-0,74 €

Es ergibt sich somit ein Mittelwert in Höhe von 5,26 €, bei einer Spanne von 4,87 € bis 5,62 €.

Aufgrund von Art, Umfang und Qualität der Ausstattung der Wohnung und der Lage innerhalb des Stadtgebietes hält der Sachverständige einen Mietwert in Höhe von 5,25 € für marktüblich und nachhaltig erzielbar.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der zuständige Gutachterausschuss bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt hat.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 43,00 m ² × 14,40 €/m ²	619,20 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	54,18 €
Summe		1.102,38 €

Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss hat für selbstgenutztes Wohnungseigentum im Stadtgebiet Gelsenkirchen einen durchschnittlichen Liegenschaftszins von 2,40 % ermittelt und ausgewiesen, die Standardabweichung beträgt 1,40.

Es ergeben sich folgende Einflussgrößen:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Je größer der Rohertrag, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz

Unter Beachtung der wesentlichen Einflussfaktoren, der Gebädefaktoren und der örtlichen Marktsituation hält der Sachverständige einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,50 % für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ist wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses entnommen. Die GND beträgt für das Mehrfamilienhaus in Anlehnung an die ImmoWertV pauschal 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1953 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen nach „Anlage 2, Punkt 2 ImmoWertV auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung ermittelt.

Dem Sachverständigen ist bekannt, dass die Heizungsanlage im Jahr 2005 und Fenster im Treppenhaus und in der zu bewertenden Eigentumswohnung im Jahr 2010 erneuert wurden. Es ist davon auszugehen, dass in den übrigen Wohnungen des Gebäudes ebenfalls kleinere Modernisierungen vorgenommen wurden. Der Sachverständige hält daher eine Gesamtpunktzahl von 2 für angemessen.

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1953 = 72$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 72 \text{ Jahre} = 8$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1962.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-5.426,40 €
notwendige Sonderumlage zur Aufstockung der Erhaltungsrücklage für die Beseitigung von Schäden im Gemeinschaftseigentum (Außenanlagen, Dächer, Balkone, Fassade, Hauseingangstüren, Klingelanlagen, Briefkastenanlagen, Beleuchtungskörper, Treppenhaus, Abgasleitung), pauschal	-100.000,00 €	
Summe		-5.426,40 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		5.000,00 €
Nutzungsmöglichkeit und Ausbaufähigkeit eines separaten Trockenbodens (ca. 50 m²) samt Spitzboden, p	5.000,00 €	
Summe		5.000,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **40.600,00 €** und der **Ertragswert** mit rd. **30.600,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Vergleichsfaktoren** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $= 1,00$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[30.600,00 \text{ €} \times 1,00 + 40.600,00 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } 36.000,00 \text{ €}$.

5 Verkehrswert

Hinweise zum Verkehrswert

Die im Textteil dieses Gutachtens erwähnte juristische Definition des Paragraphen § 194 BauGB besagt in aller Klarheit, dass es sich bei dem **Verkehrswert** um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; **einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde**. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren (Petersen). Im vorliegenden Bewertungsfall entsprechen einige Ausstattungsmerkmale nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack. Ein Erwerber wird daher Umbaukosten in sein Gebot einfließen lassen, die über die notwendigen Reparaturkosten hinausgehen.

Die Verkehrswertsachverständigen sind nicht dazu da, dem Markt vorzurechnen, was eine Immobilie kosten dürfe, sondern dazu, den Markt zu beobachten und zu ermitteln, was für eine Immobilie üblicherweise gezahlt wird (so zutreffend Vogels).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Unterlagen und unter Einbeziehung der Finanzierbarkeit derartiger Immobilienobjekte bei der augenblicklichen Lage auf dem Hypothekenmarkt (**derzeitige Einschränkungen gemäß „Basel III“**) ergibt sich der nachstehend geschätzte Verkehrswert. Dieses auch vor dem Hintergrund, dass gem. § 13 Abs. 2 der Beleihungswertverordnung bei Objekten mit einer **Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren vor Durchführung einer Sanierung** grundsätzlich der Liquidationswert durch das Finanzinstitut zu berücksichtigen ist. Auch wenn es sich im vorliegenden Fall nicht um eine Beleihungswertermittlung handelt, muss ein Erwerber im Regelfall eine höhere Eigenkapitalquote erbringen. Der Verkehrswert ist daher am Immobilienmarkt nur bei einer angemessenen langen Vermarktungsdauer mit professioneller Vorgehensweise zu erzielen.

Der Verkehrswert für den **54.264/1.000.000 Miteigentumsanteil** an dem mit **drei Mehrfamilienhäusern** bebauten Grundstück in

45888 Gelsenkirchen

Gotenstraße 22

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG samt Spitzboden und Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hüllen	1093	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hüllen	1	2069

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 mit rd.

36.000 €

(in Worten: sechsunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

Mangels Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes und mangels Auskunft des Schuldners muss jedoch praxisgerecht ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 10% des Verkehrswertes vorgenommen werden. Der vorläufige Verkehrswert beträgt daher unter Würdigung aller bisher bekannten Umstände zum 09.12.2025

32.000 €

(in Worten: zweiunddreißigtausend Euro)

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Recklinghausen, den 15.03.2026



Dennis von Schamann

**DIN EN ISO / IEC 17024:2012 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (S)**

Verbandssachverständiger BDGS

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. **Das Gutachten ist auf den Wertermittlungstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhäusergrundstück**
Flur **1** Flurstücksnummer **2069**

in **Gelsenkirchen, Gotenstraße 22**
Wertermittlungstichtag: **09.12.2025**

Bodenwert						
	Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitragsrechtli- cher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
	ETW Nr. 15	baureifes Land	frei	188,48	1.337,00	13.700,00
	Summe:				1.337,00	13.700,00

Objektdaten								
	Bewertungs- teilbereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	ETW Nr. 15	Mehrfamilienhaus	----	----	43,00	1953	80	17

Wesentliche Daten					
	Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwert- faktor
	ETW Nr. 15	2.709,00	1.102,38 € (40,69 %)	2,50	----

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	318,60 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-9,92 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	837,21 €/m² WF/NF
bereinigter relativer Verkehrswert:	13,45
Verkehrswert/Rohertrag:	13,29
bereinigter relativer Verkehrswert/Rohertrag:	13,45
Verkehrswert/Reinertrag:	22,41

Ergebnisse	
Ertragswert:	30.600,00 €
Vergleichswert:	40.600,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	36.000,00 €
Wertermittlungstichtag	09.12.2025

Bemerkungen: Der vorläufige Verkehrswert beträgt unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags **32.000,00 €**.

5.2 Plausibilitätskontrolle

Zusätzlich zu meinen eigenen Beobachtungen wurden aber auch die Marktberichte des zuständigen Gutachterausschusses herangezogen. Die dort durchgeführten statistisch-mathematischen Berechnungen haben gezeigt, dass weitere Verkäufe von vergleichbaren Objekten beträchtliche Schwankungsbreiten aufwiesen. Diese Schwankungsbreiten resultieren nicht nur aus Lage und Ausstattungsfaktoren, sondern auch aus den Faktoren Eigennutzung oder Weitervermietbarkeit. Die Qualität des ausgewerteten Datenmaterials ist nicht vollständig überprüfbar und der Berichtszeitraum bereits ca. 2 Jahre alt, so dass diese Daten lediglich eingeschränkt vergleichbar sind. So sind beispielsweise auf den Seiten 62, 64 und 77 des letzten Grundstücksmarktberichts nachfolgende Kennzahlen genannt:

Kennzahlen Mittelwerte und Standardabweichungen

Wertrelevante Position	Mittelwert Marktbericht	Standard- Abweichung +/-	Ergebnis im Gutachten
Liegenschaftszins	2,40	1,40	2,50
Rohertragsfaktor	18,60	5,30	13,45
Wohnfläche m ²	78	23	43
Miete	6,45	0,73	5,25
RND (Jahre)	34	12	17
Kaufpreis €/m ² WF/NF	1.460	./.	837

Vom Gutachterausschuss wird gem. ImmoWertV der Vergleichswert im Wesentlichen aus schadensfreien Objekten abgeleitet. Deshalb beziehen sich die vorstehenden Daten auf ein fiktiv schadensfreies Objekt ohne Berücksichtigung besonderer Grundstücksmerkmale. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Vergleichbarkeit beachtet.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

ImmoWertA:

Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV-Anwendungshinweise

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, Stand 2023
- [6] Oswald / Abel: Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden – Typische Erscheinungsbilder, Beurteilungskriterien, Grenzwerte; Vieweg Verlag, 3. Auflage, Stand 2005
- [7] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Stand 2024
- [8] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung; Reguvis, 2. Auflage, Stand 2024

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand März 2026) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1a: Außenfotos
- Anlage 1b: Innenfotos
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Regionalkarte
- Anlage 4: Wohnlagenkarte
- Anlage 5: Liegenschaftskarte
- Anlage 6: Luftbild
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 8: behördliche Auskünfte
- Anlage 9: Auszug aus der Bauakte
- Anlage 10: Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Anlage 11: Immobilienrichtwertauskunft

Die Anlagen 2 – 11 sind aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Umgebung



Bild 2: Umgebung

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Zuwegung zum Haus Nr. 22



Bild 4: Vorderansicht

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Rückansicht



Bild 6: Giebelansicht

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Außenanlage / Gartenbereich



Bild 8: Kellerabgang

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Standplatz für Mülltonnen



Bild 10: Hauseingang

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Hauseingangsbereich



Bild 2: Briefkastenanlage



Bild 3: Kellerflur



Bild 4: Mieterkeller

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 2 von 3



Bild 5: Heizungsanlage



Bild 6: Warmwasserspeicher

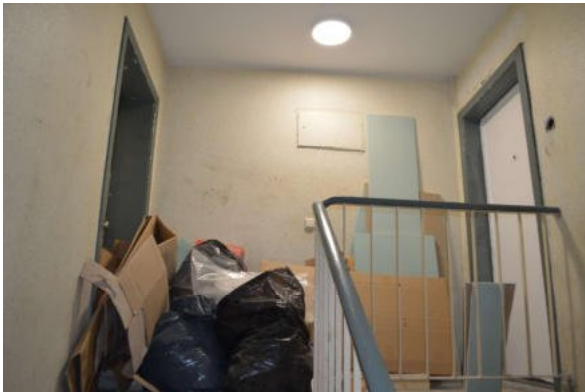


Bild 7: Dachgeschossetage



Bild 8: Eingangstür Wohnung
ETW Nr. 15

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 3 von 3



Bild 9: Eingangstür Trockenboden
ETW Nr. 15



Bild 10: Bsp. Putzschäden Treppenhaus



Bild 11: Bsp. Schäden Balkon



Bild 12: Bsp. Elektro im Treppenhaus