

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

Nr.: W 3727-07-2022

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug, etc.) enthält.

Das Gutachten kann vormittags zwischen 8.30 Uhr und 12.30 Uhr auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gelsenkirchen eingesehen werden.

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen
Geschäftszeichen:	005 K 002 / 22
Objekt:	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilien- wohnhaus mit 8 Wohneinheiten, einem Teil- eigentum sowie 9 Garagen und einem Abstellraum Bismarckstraße 103 45881 Gelsenkirchen hier: Eigentumswohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss links (ETW Nr. 2)
Grundbuch:	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1412 – ETW Nr. 2: 9.035 / 100.000 (neuntausendfünfunddreißig Hundert- tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Bulmke
Flur 1	Flurstück 44
Gebäude- und Freifläche	Bismarckstraße 103
Grundstücksgröße	782 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
25.08.2022:

38.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 2
Achtunddreißigtausend Euro

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine eingehende und ausreichende Besichtigung der ETW Nr. 2 bedingt durch die in der Wohnung gelagerten Gegenstände nicht erfolgen konnte.

Die Angaben zu Bauschäden, Bau- und Funktionsmängeln und zum Reparaturstau können daher möglicherweise nicht vollständig sein.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich die ETW Nr. 2 in einem mäßigen Zustand befindet.

Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren separat in Abzug gebracht.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 4.1 zur nicht ermöglichten Besichtigung einzelner Kellerräume und zu deren Zuordnung in Abweichung von der Teilungserklärung
- Punkt 4.2 zu den Erschließungskosten
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag:

25.08.2022

Waltrop, den 23.11.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		7
3.	GRUNDSTÜCK		10
3.1	Grundstücksdaten		10
3.2	Lasten und Beschränkungen		11
3.3	Grundstücksbeschreibung		11
3.4	Beurteilung		19
4.	BEBAUUNG		20
4.1	Allgemeines		20
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		21
4.3	Baubeschreibung		23
4.4	Zustand		27
4.5	Beurteilung		28
5.	AUSSENANLAGEN		29
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		30
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	31
7.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	31
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	33
7.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	39
7.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	41
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	45
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	46
8.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	46
8.2	Wert der baulichen Anlagen		46
8.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	46
8.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	48
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	51
9.1	Vergleichsverkaufspreise		51
9.2	Vergleichsdaten		51
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	53
11.	BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN		54
12.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag: 25.08.2022

Ortsbesichtigung	Besichtigung:	25.08.2022												
Bewertungsobjekt	<p>Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten, einem Teileigentum sowie 9 Garagen und einem Abstellraum Bismarckstraße 103 45881 Gelsenkirchen</p> <p>Hier: ETW Nr. 2 im 1. OG von der Straße aus betrachtet links</p>													
Miteigentumsanteil	<p>Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1412 9.035 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <table> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Gelsenkirchen</td> </tr> <tr> <td>Flur 001</td> <td>Flurstück 44</td> </tr> <tr> <td>Gebäude- und Freifläche</td> <td>Bismarckstraße 103</td> </tr> <tr> <td>Grundstücksgröße</td> <td>782 qm</td> </tr> </table> <p>verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.</p>		Gemarkung	Gelsenkirchen	Flur 001	Flurstück 44	Gebäude- und Freifläche	Bismarckstraße 103	Grundstücksgröße	782 qm				
Gemarkung	Gelsenkirchen													
Flur 001	Flurstück 44													
Gebäude- und Freifläche	Bismarckstraße 103													
Grundstücksgröße	782 qm													
Informationen zum Objekt	<table> <tr> <td>Baujahr</td> <td>1952</td> </tr> <tr> <td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>fiktives Baujahr</td> <td>1968</td> </tr> <tr> <td>fiktives Alter</td> <td>54 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td> <td>26 Jahre</td> </tr> </table>		Baujahr	1952	Abgeschlossenheitsbescheinigung		fiktives Baujahr	1968	fiktives Alter	54 Jahre	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	26 Jahre
Baujahr	1952													
Abgeschlossenheitsbescheinigung														
fiktives Baujahr	1968													
fiktives Alter	54 Jahre													
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre													
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	26 Jahre													
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs - Blatt 1412	Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk													
bergbauliche Einwirkungen	<p>Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Consolidation“ der RAG-Aktiengesellschaft. Bei geplanten Neu- und Umbaumaßnahmen seien weder Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde laut Angabe 1987 eingestellt. Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>													
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens													
Denkmalschutz	<p>nicht registriert. Allerdings befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft inventarisierte Gebäude unter der Adresse Walpurgishof 2, 4, 6 sowie Bismarckstr. 98, welche nach Abschluss der Denkmalwertuntersuchung, in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmal eingetragen werden könnten. Damit kann bei Veränderungen auf dem o.g. Grundstück der sog. Umgebungsschutz wirksam werden. Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW bedarf der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Denn nicht nur Maßnahmen an einem Denkmal selbst, sondern auch Maßnahmen innerhalb seiner engeren Umgebung können erlaubnispflichtig sein, wenn diese sich auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmal auswirken können. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>													

Baurecht	<p>Darstellung im FNP als gemischte Baufläche</p> <p>Das o.g. Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 ist zu beachten. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>									
Altlasten	<p>Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>									
Wohnungsbindung	<p>nicht betroffen – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>									
baubehördliche Beschränkungen	<p>Zu dem Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>									
abgabenrechtlicher Zustand	<p>Erschließungsbeiträge fallen nicht an. Die „Bismarckstraße“ befindet sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) eventuell anfallen können. Höhe der Kosten und Zeitpunkt des Anfallens sind diesseits nicht bekannt. Diese Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens</p>									
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>362 m² (incl. Garagen)</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td></td> <td>917 m² Wohnhaus</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche gemäß Teilungserklärung</td> <td></td> <td>48 m² ETW Nr. 2</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	362 m ² (incl. Garagen)	Bruttogrundfläche		917 m ² Wohnhaus	Wohnfläche gemäß Teilungserklärung		48 m ² ETW Nr. 2
bebaute Fläche	ca.	362 m ² (incl. Garagen)								
Bruttogrundfläche		917 m ² Wohnhaus								
Wohnfläche gemäß Teilungserklärung		48 m ² ETW Nr. 2								
Aufteilung	<p>ETW Nr. 2 im 1. OG links: Diele, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)</p>									
Wohnlage	<p>mäßige bis mittlere Wohnlage</p>									
WEG-Verwaltung	<p>Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt der: ...</p> <p>Von der Hausverwaltung wurden folgenden Angaben zum Objekt gemacht:</p> <p>Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2021: 1.823,09 EUR</p> <p>Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.</p> <p>Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.</p> <p>Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.</p> <p>Es bestehen Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 2 bei der Gemeinschaft in Höhe von 5.715,62 EUR</p> <p>Es besteht ein monatliches Hausgeld für die ETW Nr. 2 in Höhe von 182,-- EUR.</p>									

Besonderheiten

Es wird darauf hingewiesen, dass eine eingehende und ausreichende Besichtigung der ETW Nr. 2 bedingt durch die in der Wohnung gelagerten Gegenstände nicht erfolgen konnte.

Die Angaben zu Bauschäden, Bau- und Funktionsmängeln und zum Reparaturstau können daher möglicherweise nicht vollständig sein.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich die ETW Nr. 2 in einem mäßigen Zustand befindet.

Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren separat in Abzug gebracht.

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzte Eigentumswohnung handelt, bei der jedoch eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert und die Vergleichsverkaufspreise wurden nur hilfsweise betrachtet.

ETW Nr. 2:

Bodenwertanteil	13.777,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>36.725,--</u>	EUR	
Vorläufiger Ertragswert	50.502,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	50.502,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 13.000,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	37.502,--	EUR	

Verkehrswert

rd. 38.000, -- EUR

3. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung des
Wohnungseigentums

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den oben angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen sowie die Vielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen zulässig.

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 06.07.2022

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 13.07.2022

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

25.08.2022

der Wohnungseigentümer

Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

S t i c h t a g
der Bewertung

25.08.2022

U m f a n g
des Gutachtens

- 57 Seiten
- Katasterauszug
- Stadtplanausschnitt
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Fotos
- Grundbuchauszug
- Stellungnahmen zum Planungsrecht, zu Baulasten und Altlasten

B e w e r t u n g s u m f a n g

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
- Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwicklungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage
- künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

Nach den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes vom 08.08.2020 (GEG), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Verkäufer des Grundstücks dem potentiellen Käufer einen Energieausweis vorzulegen. Dies gilt auch für den Eigentümer bei der Vermietung von Wohnungen.

Diesseits ist nicht bekannt, ob für das in Rede stehende Objekt ein Energieausweis vorliegt.

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
 - Anschrift Bismarckstraße 103
45881 Gelsenkirchen
 - Aktenzeichen 005 K 002 / 22
 - Objekttyp Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten, einem Teileigentum sowie 9 Garagen und einem Abstellraum
Bismarckstraße 103
45881 Gelsenkirchen
- hier:
- ETW Nr. 2 im 1. Obergeschoss von der Straße aus betrachtet links
- Nutzer Die ETW Nr. 2 im 1. Obergeschoss links wird zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.
 - Grundbuch Wohnungsgrundbuch von Bulmke
Amtsgericht Gelsenkirchen
Band -----
Blatt 1412 – ETW Nr. 2
- 9.035 / 100.000 (neuntausendfünfunddreißig Hunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Bulmke
Flur 1	Flurstück 44
Gebäude- und Freifläche	Bismarckstraße 103
Grundstücksgröße	782 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 1411 bis 1429): der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 24. Dezember 1993 und 08. August 1994 des Notars de Nocker in Essen (UR-Nr.: 604 / 93 und 345 / 94; übertragen aus Blatt 0137 eingetragen am 3. Januar 1995.

Geschäftszeichen: AG Gelsenkirchen, 005 K 002 / 22
Gutachten-Nr.: W 3727-07-2022

ETW Nr. 2, Bismarckstraße 103, 45881 Gelsenkirchen

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten: Amtsgericht Gelsenkirchen,
Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1412:
- 3. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 2 / 22). Eingetragen am 09.02.2022.

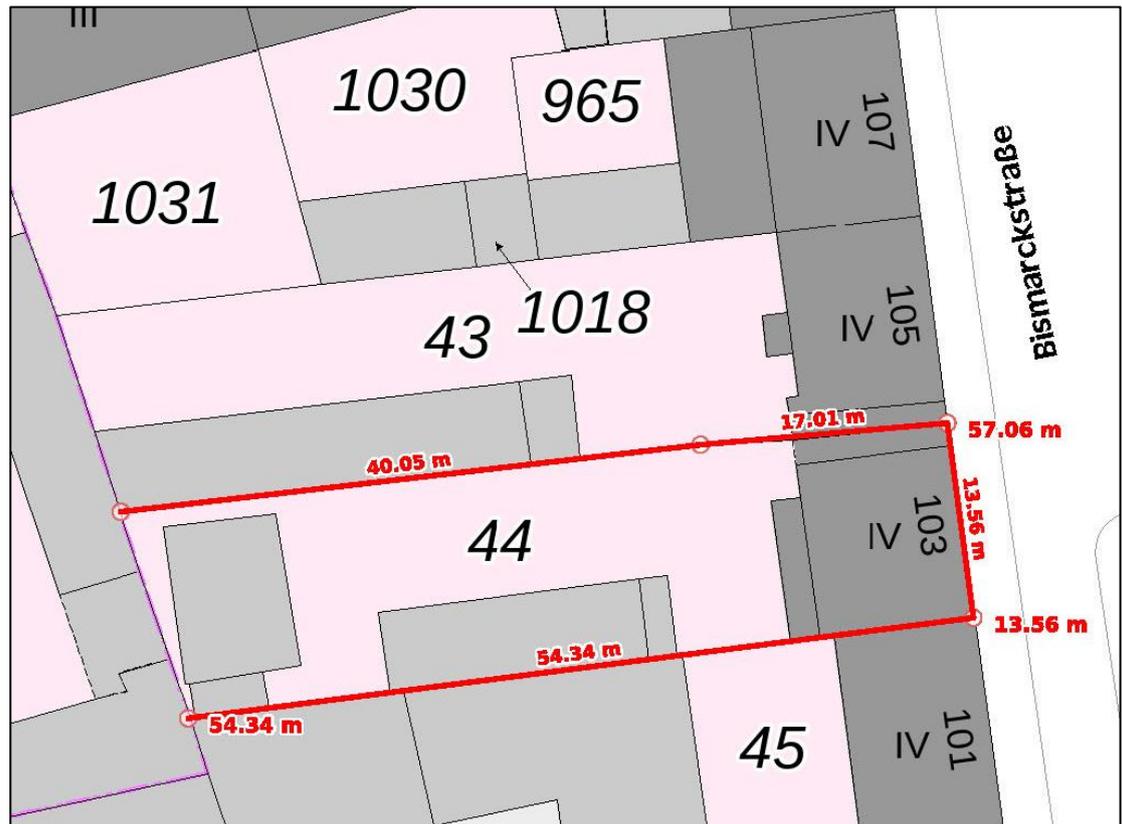
3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 260.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil Schalke
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut
Die Stadt Gelsenkirchen ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesautobahn A 42 verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Stadtgebiet und verbindet Gelsenkirchen mit weiteren im Ruhrgebiet gelegenen Städten wie z.B. Duisburg und Dortmund. Im Norden des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A 2 in Richtung Oberhausen sowie Hannover und Berlin. Mit den Bundesautobahnen A 40 in Fahrtrichtung Essen und Kassel im Süden und der Bundesautobahn A 43 Richtung Münster und Wuppertal östlich des Stadtgebietes besteht insgesamt eine gute Verkehrsanbindung an das nationale Straßennetz. Auch die Anbindung an das Schienennetz ist als gut zu bezeichnen. Im Stadtgebiet befinden sich mehrere Bahnhöfe. Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund–Wickede sind jeweils in einer Entfernung von rd. 40 km gelegen. Mit dem Rhein-Herne-Kanal verfügt Gelsenkirchen über einen Anschluss an das europäische Wasserstraßennetz.
- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen nicht gemacht.

Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 55,5 m, Breite des Grundstücks ca. 14 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar, teilweise mit Gewerbe im Erdgeschoss
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "RAG-Aktiengesellschaft" vom 12.07.2022 liegt das Grundstück

Gelsenkirchen, Bismarckstraße 103

Gemarkung: Bulmke

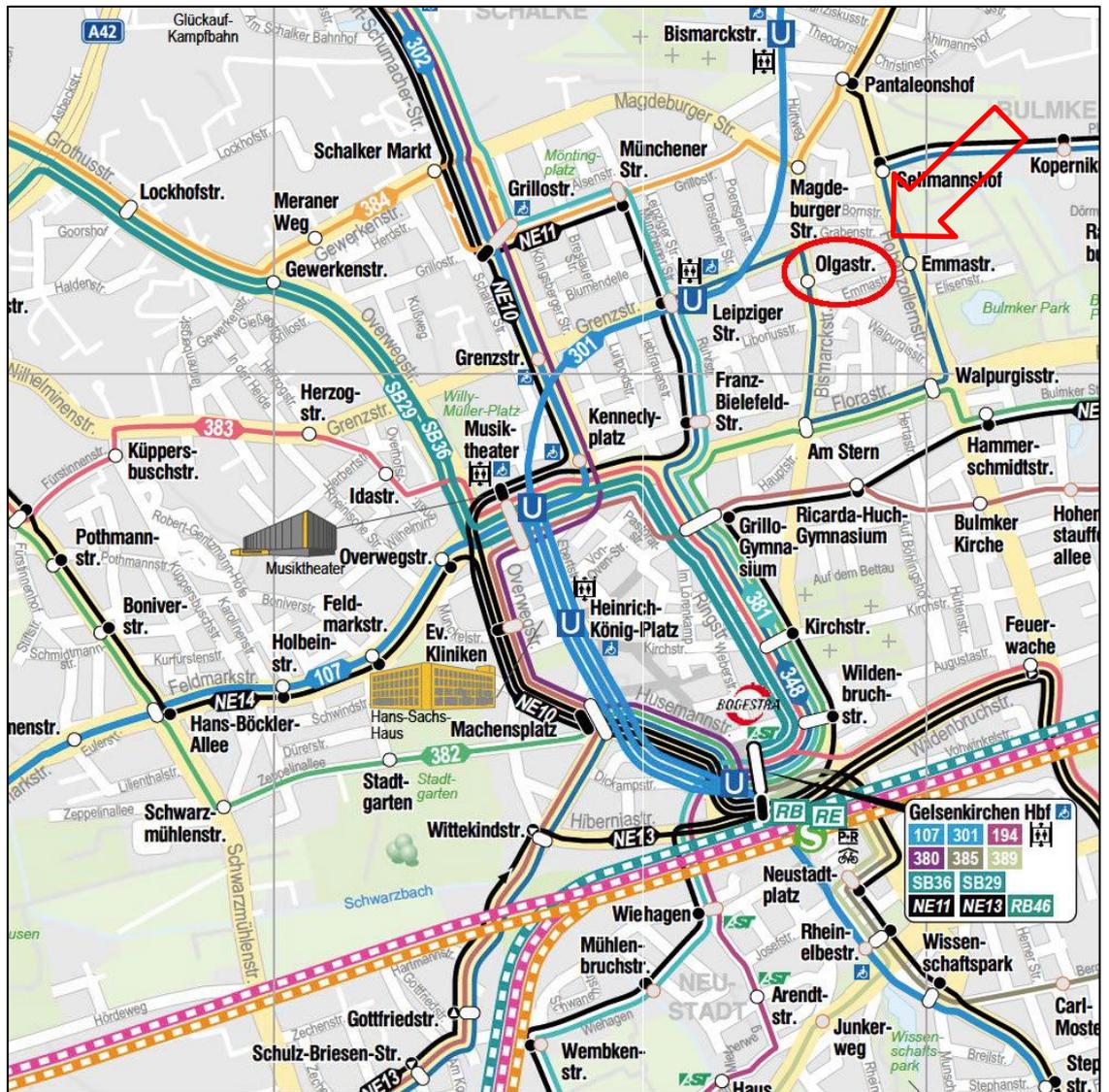
Flur: 1

Flurstück: 44

- Bodenverhältnisse: in der Berechtsame „Consolidation“ der RAG-Aktiengesellschaft. Die bergbauliche Überprüfung habe nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass bei geplanten Neu- bzw. Umbaumaßnahmen weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau gemäß der §§ 110, 111 BBergG erforderlich seien. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1987 eingestellt worden. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Die erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens RAG sei auszuschließen.
- Bodenverhältnisse: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

Entfernungen

- Entfernungen:
- Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 39 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 44 km Entfernung
- Autobahn: A 40 Dortmund – Essen AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 5,6 km Entfernung
A 42 Duisburg / Dortmund AS Gelsenkirchen-Schalke in ca. 2,1 km Entfernung
- Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 2 km Entfernung
- Bus: Haltestelle „Olgastraße“ mit Anschluss an die Linie 348 in unmittelbarer Nähe



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 10,5 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 1,3 km Entfernung

- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1,3 km Entfernung, sowie in der Nähe auf der Bismarckstraße
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Fachhochschule Gelsenkirchen, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 11 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 17 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 27 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2,4 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 2,8 km, zum Stadtgarten ca. 2,3 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,6 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

E r s c h l i e ß u n g

- Straße: Die Bismarckstraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege, diese sind teilweise asphaltiert, teilweise in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung ausgeführt. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand, einseitig der Straße befindet sich ein asphaltierter Radweg.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

B a u l a s t e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 13.07.2022 wird mitgeteilt, dass für das Grundstück

Gelsenkirchen, Bismarckstraße 103

Gemarkung: Bulmke

Flur: 1

Flurstück: 44

derzeit keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.

D e n k m a l s c h u t z

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Untere Denkmalbehörde -, vom 29.07.2022 ist das zu bewertende Objekt / Grundstück nicht als Bau- / Bodendenkmal bei der Stadt Gelsenkirchen registriert ist.

Allerdings befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft inventarisierte Gebäude unter der Adresse Walpurgishof 2, 4, 6 sowie Bismarckstr. 98, welche nach Abschluss der Denkmalwertuntersuchung, in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmal eingetragen werden könnten.

Damit kann bei Veränderungen auf dem oben genannten Grundstück der sogenannte Umgebungsschutz wirksam werden. Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW bedarf der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Denn nicht nur Maßnahmen an einem Denkmal selbst, sondern auch Maßnahmen innerhalb seiner engeren Umgebung können erlaubnispflichtig sein, wenn diese sich auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmal auswirken können.

B a u r e c h t

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 12.07.2022 wurden folgende Angaben zum zu bewertenden Objekt gemacht:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

- 1.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, wirksam seit dem 03.05.2010, nach Bekanntmachung durch das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und der Städte der Planungsgemeinschaft

Das Flurstück ist im Regionalen Flächennutzungsplan als **Gemischte Baufläche** dargestellt.

1.2 Hochwasserrisiko

Das Flurstück liegt gemäß den Karten des NRW-Umweltministeriums in **keinem** Hochwasserrisiko- / Hochwassergefahrengebiet.

2. Verbindliche Bauleitplanung

- 2.1 Bebauungsplan

Das Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

- 2.2 Veränderungssperre

Eine Veränderungssperre für den oben genannten Bereich liegt zurzeit nicht vor

- 2.3 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/2/1, der am 20.03.1901 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

2.4 Durchführungsplan

Die ursprüngliche Rechtsgrundlage war der Durchführungsplan Nr. 21 vom 15.11.1954, der jedoch zu den vom Rat der Stadt Gelsenkirchen am 27.02.1981 für nicht anwendbar festgestellten Bebauungsplänen Nr. 1 – 75 gehört.

3. **Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit den beschlossenen, genehmigten / angezeigten und bekannt gemachten Änderungen und Ergänzungen**

- nicht betroffen -

4. **Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008**

- nicht betroffen -

5. **Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern vom 08.06.2019**

- nicht betroffen -

6. **Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen**

Auskunft erteilt das Referat Umwelt, Tel.: 0209 / 169 – 4037.

7. **Verzeichnis der Denkmalkarte**

Die Zuständigkeit der Belange, die den Denkmalschutz betreffen, liegt beim Referat 63 / UDB - Untere Denkmalbehörde, Tel.: 0209 / 169 – 4894 oder 4191.

8. **Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung**

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.

9. **Sanierungsgebiet**

Das oben genannte Flurstück liegt nicht im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.

10. **Entwicklungsbereich**

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB

11. **Stadterneuerung**

Das oben genannt Flurstück liegt im Bereich des Projektgebietes „Soziale Stadt Schalke“. Das Stadtteilprogramm besteht seit 2008. Weitere Informationen dazu sind auf der Internetseite der Stadtverwaltung Gelsenkirchen zu finden.

12. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

Das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungsrechtliche Auskunft geben. Ansprechpartner für die Bauberatung sind Frau Löcherbach, Tel.: 0209 / 169 – 4510 und Frau Trachte, Tel.: 0209 / 169 – 4591.

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 11.07.2022 ist das oben genannte Grundstück Bismarckstraße 103 in Gelsenkirchen im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Altlasten im weitesten Sinne bleiben bei der Erstellung dieses Gutachtens unberücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen von den im weiteren Gutachten unterstellten Gegebenheiten erhebliche Wertveränderungen zur Folge haben können, die auch zu negativen Verkehrswerten führen können. Zur Einschätzung bedarf es umfangreicher Untersuchungen, die zur Erstellung dieses Gutachtens nicht durchgeführt wurden.

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung - Wohnungswesen / Stadtreregionale Kooperation -, vom 26.07.2022 wurde mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

Es sei kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 12.07.2022 wird mitgeteilt, dass zu dem in Rede stehenden Objekt zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.

Alle beim Referat Bauordnung und Bauverwaltung Gelsenkirchen eingegangenen Anträge seien abschließend bearbeitet und geprüft und in der Hausaktenregistratur einsehbar.

Etwaige Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung seien nicht bekannt, könnten aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht überprüft wird, ob die tatsächlich ausgeübte Nutzung und die konkrete Ausführung der baulichen Anlagen mit der Genehmigungslage und den rechtlichen Rahmenbedingungen übereinstimmen. In diesem Zusammenhang wird daher empfohlen, in die Bauakte der Stadt Gelsenkirchen Einsicht zu nehmen und Kontakt mit den zuständigen Genehmigungsbehörden aufzunehmen.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

3.4 Beurteilung

- Lage mäßige bis mittlere Wohnlage
BRW 195,-- EUR / m²; Mischgebiet, IV geschossig

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2022

34

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 07.03.2022 folgende Übersicht über die gebietstypischen Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Die in der Übersicht genannten typischen Bodenrichtwerte beschreiben den Markt in generalisierter Form und sind deshalb für die Wertermittlung nicht geeignet. Die Verhältnisse des Einzelfalles können erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarktes abweichen.

Tab. 17: Gebietstypische Bodenrichtwerte

Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)	Gute Lage €/m ²	Mittlere Lage €/m ²	Mäßige Lage €/m ²
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser <i>Grundstücksfläche: 350-800 m²</i>	360	240	180
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser <i>Grundstücksfläche: 250-500 m²</i>	410	280	205
Reihenmittelhäuser <i>Grundstücksfläche: 150-300 m²</i>	410	290	220
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf.	Gute Lage €/m ²	Mittlere Lage €/m ²	Mäßige Lage €/m ²
 Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages <i>GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V</i>	310	215	180
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von 20% bis 80% des Rohertrages <i>GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V</i>	400	235	205

- Nutzbarkeit Die ETW Nr. 2 ist zum Wertermittlungstichtag nutzbar.

Es wird jedoch auf die folgende Baubeschreibung und die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau unter Punkt 4.4 des Gutachtens verwiesen.

Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren separat in Abzug gebracht.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten
Bismarckstraße 103
45881 Gelsenkirchen

hier:
ETW Nr. 2 im 1. Obergeschoss von der Straße aus betrachtet links
- Geschosse: voll unterkellert, viergeschossige Bauweise, teilweise ausgebautes Dachgeschoss, Walmdach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: ETW Nr. 2 im 1. OG:
Diele, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)

Gemeinschaftstreppe

Kellergeschoss:

Flur, Waschküche, Abstellräume zu den Wohneinheiten, Abstellraum zur ETW Nr. 2

Die Kellerraumnutzung ist anders zugeordnet als in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung dargestellt. Bei der weiteren Wertermittlung wird angenommen, dass für die ETW Nr. 2 ein Kellerabstellraum zur Verfügung steht.

Es konnten nur die Waschküche, der zum Stichtag der ETW Nr. 2 zugeordnete Kellerraum und der Flur im Kellergeschoss besichtigt werden.

Für die übrigen Kellerräume wird angenommen, dass sie in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit den besichtigten Kellerflächen vergleichbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Ferner wird unterstellt, dass die Kellerräume nutzbar sind.

Abweichungen von diesen Annahmen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

Die Daten für die bebaute Fläche (Grundfläche), die Brutto-Grundfläche/BGF, den Brutto-Rauminhalt (umbauter Raum) und die Wohn- und Nutzfläche wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Prüfung übernommen oder in der Anlage selbst berechnet.

Bei einer Bebauung mit unterschiedlichen Baujahren und / oder Gesamtnutzungsdauern sind die gewichteten Mitteldaten unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Bewertungsbaujahr (oder mittleres Baujahr)		Wohnhaus		1952
-	mittleres Baujahr		1968 (fiktiv)		
-	mittleres Alter		54 Jahre		
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
-	Restnutzungsdauer		26 Jahre		
-	Grundstücksfläche	782	m ²		
-	bebaute Fläche <i>incl. Garagen</i>	rd. 362	m ²	Grundflächenzahl	GRZ 0,46
-	Geschossfläche <i>ohne DG</i>	rd. 606	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ 0,77
-	Brutto - Grundfläche	rd. 917	m ²	Mehrfamilienwohnhäuser	
		rd. 114	m ²	Garagen	
		rd. 84	m ²	Garagen	
-	Wohn/Nutzfläche	rd. 104	m ²	ETW Nr. 1	
		rd. 48	m ²	ETW Nr. 2	
		rd. 58	m ²	ETW Nr. 3	
		rd. 50	m ²	ETW Nr. 4	
		rd. 59	m ²	ETW Nr. 5	
		rd. 50	m ²	ETW Nr. 6	
		rd. 60	m ²	ETW Nr. 7	
		rd. 45	m ²	ETW Nr. 8	
		rd. 474	m ²	Gesamtwohnfläche	
		rd. 27	m ²	Nutzfläche, Teileigentum Nr. 9	
		rd. 501	m ²	Gesamtwohn- und Nutzfläche	

Es wird angenommen, dass das Teileigentum Nr. 9 nicht ausgebaut ist.

Infolge des fehlenden Innenausbaus wird es als angemessen erachtet, nur $\frac{1}{3}$ der Fläche des Teileigentums im Sachwertverfahren zur Ermittlung der anteiligen Herstellungskosten in Ansatz zu bringen.

rd.	104	m ²	ETW Nr. 1
rd.	48	m ²	ETW Nr. 2
rd.	58	m ²	ETW Nr. 3
rd.	50	m ²	ETW Nr. 4
rd.	59	m ²	ETW Nr. 5
rd.	50	m ²	ETW Nr. 6
rd.	60	m ²	ETW Nr. 7
rd.	45	m ²	ETW Nr. 8
rd.	474	m ²	Gesamtwohnfläche
rd.	9	m ²	Nutzfläche, Teileigentum Nr. 9
rd.	483	m ²	Gesamtwohn- und Nutzfläche

Der Anteil der ETW Nr. 2 an der gesamten Wohnfläche des Objektes beträgt rd. 9,94 %.

- abgabenrechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr -, vom 30.08.2022 wird bescheinigt, dass das Grundstück

Gelsenkirchen, Bismarckstraße 103

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 1, Flurstück 44

von der in diesem Abschnitt öffentlich vorhandenen Erschließungsanlage „Bismarckstraße“ erschlossen wird.

Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der zurzeit geltenden Fassung zu der Erschließungsanlage „Bismarckstraße“ nicht mehr an.

Die „Bismarckstraße“ befindet sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) eventuell anfallen können.

Höhe der Kosten und Zeitpunkt des Anfallens sind diesseits nicht bekannt. Diese Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

4.3

B a u b e s c h r e i b u n g

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind daher unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

R o h b a u

- | | | |
|---|-------------------|---|
| - | Konstruktion | massive Mauerwerksbauweise |
| - | Keller Wände | massives Mauerwerk |
| | Decke | Stahlsteinkappendecke |
| - | Geschosse Wände | Mauerwerk |
| | Decken | Stahlbetondecken |
| - | Dachkonstruktion | Walmdach mit alter Tondachsteineindeckung
Gauben zur Straßen- und Hofseite
Eingeschossiger Anbau im Erdgeschoss mit Flachdach |
| - | Regenentwässerung | Zinkdachrinnen und -fallrohre mit Anstrich |
| - | Besonderheiten | keine |

F a s s a d e

Außenfassade mit Putz und Anstrich, teilweise löst sich die Farbe vom Untergrund

H a u s t e c h n i k

- | | | |
|---|----------------------|--|
| - | Heizung Anlage | Gasetagenheizung der Firma Vaillant
Zustand und Funktion der Heiztechnik wurde nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht. |
| - | Energie | Gas |
| - | Warmwasserversorgung | über die Heizungsanlage |
| - | Elektroanlage | ETW Nr. 2:
einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen |

A u s b a u

Qualität: einfach

*Erdgeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus

Hauseingangstür als Holztür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Drahtglas, Kunststeinfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Briefkastenanlage im Erdgeschoss, Holzfenster mit Einfachverglasung auf den Treppenpodesten

Massive Treppe zu den Obergeschossen und zum Kellergeschoss jeweils mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf

1. Obergeschoss

Gemeinschaftstreppe

Kunststeinfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Holzfenster mit Einfachverglasung, die Einfachverglasung ist teilweise defekt

Treppe als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf

ETW Nr. 2 im
1. OG links

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich

Diele

PVC-Fußboden, Wand Putz gestrichen, in Teilbereichen Tapete, Styropordeckenverkleidung, diese ist teilweise entfernt

Badezimmer

Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Kunststeinfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,50 m Höhe, darüber Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Abwasserleitungsverlegung auf der Wand, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Rippenheizkörper, Stand-WC mit Druckspüler, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Unicar-Garnitur, Gasetagenheizung der Firma Vaillant, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte

Küche

Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, kein Türblatt, Betonfußboden, Wand Putz, Decke mit Styroporverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus April 1982, Rippenheizkörper, Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss

Wohnzimmer

Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Betonfußboden, Wand vorwiegend Tapete, in Teilbereichen im Bereich der Elektroleitungen ist die Tapete entfernt, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 1982, Rippenheizkörper

Schlafzimmer

durch das Wohnzimmer zugänglich
Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Betonfußboden, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rippenheizkörper

Kellergeschoss

Gemeinschafts- treppenhaus	Zinkaltür zum Kellerflur, Kunststeinfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Gaszähler
Flur	Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke mit Styroporverkleidung, Kabelanschluss
Abstellraum zur ETW Nr. 2	Holzlattentür <u>Die Kellerraumnutzung ist anders zugeordnet als in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung dargestellt, für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass der ETW Nr. 2 ein Kellerabstellraum zur Verfügung steht</u> Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern
Waschküche	Metalltür zum Außenbereich, Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Wand Putz, Feuchteschäden im Außenwandbereich, Styropordeckenverkleidung, Betonrog mit Kaltwasseranschluss
Kelleraußen- eingang	<u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Heizungsraum	Zinkaltür zum Heizungsraum, dieser ist verschlossen <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
- Verwaltung	Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt der: ... Von der Hausverwaltung wurden folgenden Angaben zum Objekt gemacht: Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2021: 1.823,09 EUR Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse. Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen. Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.

Es bestehen Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 2 bei der Gemeinschaft in Höhe von 5.715,62 EUR

Es besteht ein Hausgeld für die ETW Nr. 2 in Höhe von 182,-- EUR / Monat

Es können Vergleichsmieten im Objekt genannt werden:

257,-- EUR / monatlich netto kalt bei vergleichbarer Größe

4.4 Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

mäßiger Zustand

Gemeinschaftstreppehaus im 1. Obergeschoss:
Die Einfachverglasung im Fensterbereich ist teilweise defekt.

ETW Nr. 2:

Diele:

Tapete und Styropordeckenverkleidung sind teilweise entfernt.

Badezimmer:

Abwasserleitungsverlegung auf der Wand.

Die ETW Nr. 2 wird zum Wertermittlungsstichtag eingegenutzt und befindet sich in einem sehr mäßigen Zustand.

Der Stromversorgung ist zum Wertermittlungsstichtag abgeklemmt.

Das Badezimmer ist insgesamt zu sanieren.

Es sind neue Wand- und Deckenbeläge einzubringen.

Heizungs- und Elektroinstallation sind zu überprüfen und falls nötig, fachgerecht instand zu setzen.

Kosten die mit diesbezüglichen Maßnahmen verbunden sind, bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Kellergeschoss:

Waschküche:

Feuchteschäden im Außenwandbereich.

Außen:

Im Bereich der Außenfassade zur Hofseite löst sich teilweise die Farbe vom Untergrund.

Nebengebäude – Garagen hinten:

Es fehlen die Dachrinnen und Fallrohre, die Dachanschlüsse und die Dacheindeckung sind provisorisch ausgeführt, die Scheiben im Bereich der Stahlflügel-tore sind teilweise defekt.

Garagen seitlich:

Die Fallrohre werden auf die Hoffläche entwässert.

Im Bereich der Mauereinfriedung ist der Putz großflächig schadhaf

- Instandhaltung

mäßiger Zustand

- wirtschaftliche Wertminderung keine
 - Nutzungseinschränkungen Eine Nutzung der ETW Nr. 2 ist zum Wertermittlungstichtag möglich.

Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die oben genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren separat in Abzug gebracht.
- werterhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: einfacher Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 2

ETW Nr. 2:
Das Schlafzimmer ist nur durch das Wohnzimmer zugänglich.
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 2 sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit möglich.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 2 sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit möglich.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Fernwärme -----
 - * Gas Anschluss
 - * Fernsehen Kabelanschluss

- Außenbauwerke

Das Objekt teilt sich mit der Bismarckstraße 105 eine Durchfahrt zum Hofbereich

Durchfahrt im Erdgeschoss, Betonfußboden, Wand- und Deckenflächen mit Putz und Anstrich.

Kelleraußeneingang

eingeschossiger Anbau zum Hofbereich:
Flachdach, Zinkdachrinnen und -fallrohre

Nebengebäude / Garage hinten
Drei Garagen mit flach geneigtem Pultdach, Metall-Flügeltore, keine Dachrinnen und Fallrohre, unfachmännische Dachabschlüsse, die Dacheindeckung ist provisorisch ausgeführt, über den Stahlflügeltoren befinden sich einfachverglaste Fensterelemente in Metallkonstruktion, die Scheiben sind teilweise defekt

Auf dem Grundstück befinden sich des Weiteren sechs massiv errichtete Reihengaragen mit Stahlschwingtoren, flach geneigtem Pultdach, teilweise Wellplatten-, teilweise Trapezblecheindeckung, Außenfassade mit Putz und Anstrich, Zinkdachrinnen und -fallrohre, die Fallrohre werden auf die Hoffläche entwässert, an die Garagen anschließend befindet sich ein Geräteraum

- befestigte Flächen

Zuwegungsfläche im Bereich des eingeschossigen Anbaus und des Gartenbereichs mit Betonsteinpflasterung

Hofbereich geschottert, Unebenheiten

- Grünanlagen

kleiner Gartenbereich mit Zierrasen, Ziersträuchern und Zierbäumen

- Besonderheiten

keine

Zustand / Beurteilung

einfacher Zustand

Geschäftszeichen: AG Gelsenkirchen, 005 K 002 / 22

Gutachten-Nr.: W 3727-07-2022

ETW Nr. 2, Bismarckstraße 103, 45881 Gelsenkirchen

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Nach den Grundätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ist der Verkehrswert (Marktwert) durch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder durch mehrere dieser Verfahren zu ermitteln.

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Absatz 3 Nummer 1 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Verfahren der Wertermittlung

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, da zeitnahe, aussagekräftige Kaufpreise vergleichbarer Objekte im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Wertermittlungstichtag eigengenutzte Eigentumswohnung handelt, bei der jedoch eher eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert und die Vergleichsverkaufspreise für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Gelsenkirchen aus dem Grundstücksmarktbericht wurden nur hilfsweise betrachtet.

Der Wert des Grund und Bodens wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens unter Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt (mittelbarer Preisvergleich).

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens.

WERTERMITTLUNG

7. ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung¹ zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks ergibt sich der Ertragswert.

*) Kapitalisierungsfaktor: Gemäß § 34 (2) ImmoWertV, unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlagen.

7.1 Bodenwert

§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken, § 19 ImmoWertV

Bodenrichtwert nach BauGB **Stand der Erfassung** 01.01.2022

- laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadtverwaltung Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2022 vom 01.01.2022

zonaler Richtwert / Bismarckstraße: rd. 195,-- EUR/m²

Lage und Wert:

<i>Gemeinde</i>	<i>Gelsenkirchen</i>
<i>Postleitzahl</i>	<i>45881</i>
<i>Ortsteil</i>	<i>Schalke</i>
<i>Bodenrichtwertnummer</i>	<i>2311200</i>
<i>Bodenrichtwert</i>	<i>195,-- EUR / qm</i>
<i>Stichtag des</i>	
<i>Bodenrichtwerts</i>	<i>01.01.2022</i>

¹ Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

beschreibende Merkmale:

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	sonstige
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (Anzahl der Vollgeschosse) ist der Bodenrichtwert gemäß der örtlichen Fachinformationen (Umrechnungstabelle "Geschäftslagen" - Schichtwertmethode nach Schirmer) umzurechnen.
Freies Feld	Bismarckstraße / Paulinenstraße

Das in Rede stehende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Geschossigkeit“ nicht von den Vergleichsgrundstücken ab. Entsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

angenommener Bodenwert rd. 195,-- EUR/m²
 - abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 30.08.2022 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.
 Möglicherweise in der Zukunft anfallende Kosten zur Erneuerung des hier maßgeblichen Straßenabschnittes nach § 8 KAG NRW bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 195,-- EUR/m²

* = Ausgenommen hiervon bleiben Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz NW für die Herstellung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 44	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	782	x	195,00	=	152.490,-- EUR
Bodenwert				=	152.490,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 2					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 2 des Aufteilungsplanes				=	13.777,-- EUR
9.035,000 / 100.000	stel von		152.490,-- EUR		

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 27 - 39 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

„Die hier festzustellende Miete wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (Art, Größe, Ausstattung), der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2022

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 40 m² bis 60 m²:

Mietwertspanne: 5,20 EUR / m² - 5,90 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 5,55 EUR / m²

5. Mietspiegeltabelle

		Wohnungsgrößen				
		A	B	C	D	E
		bis 40 m ²	> 40 m ² bis 60 m ²	> 60 m ² bis 90 m ²	> 90 m ² bis 100 m ²	> 100 m ²
		Mittelwert Spanne				
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I bis 1948	6,05 5,58 - 6,52	5,65 5,29 - 6,01	5,60 5,22 - 5,98	5,60 5,24 - 5,96	5,35 4,94 - 5,76
	II 1949 bis 1956	5,90 5,36 - 6,44	5,55 5,20 - 5,90	5,50 5,08 - 5,92	5,45 5,04 - 5,86	5,20 4,84 - 5,56
	III 1957 bis 1965	6,00 5,30 - 6,70	5,65 5,40 - 5,90	5,60 5,33 - 5,87	5,55 4,98 - 6,12	5,30 5,11 - 5,49
	IV 1966 bis 1981	6,15 5,45 - 6,85	5,80 5,51 - 6,09	5,75 5,37 - 6,13	5,70 5,25 - 6,15	5,45 5,15 - 5,75
	V 1982 bis 1995	6,35 5,65 - 7,05	5,95 5,25 - 6,65	5,90 5,45 - 6,35	5,85 5,50 - 6,20	5,65 4,95 - 6,35
	VI 1996 bis 2006	7,30 6,60 - 8,00	6,95 6,25 - 7,65	6,85 6,36 - 7,34	6,85 6,43 - 7,27	6,60 5,90 - 7,30
	VII 2007 bis 2016	8,15 7,45 - 8,85	7,80 7,45 - 8,15	7,75 7,49 - 8,01	7,70 7,41 - 7,99	7,45 6,75 - 8,15
	VIII ab 2017	8,35 7,65 - 9,05	7,95 7,52 - 8,38	7,90 7,50 - 8,30	7,85 7,74 - 7,96	7,65 6,95 - 8,35

Bei der Baujahresklasse VIII - ab 2017 handelt es sich im Regelfall um Wohnungen, die erstmalig nach baulicher Fertigstellung bezogen wurden.

Die angegebenen Mittelwerte und Spannungsgrenzen spiegeln gemäß Mietspiegel die Mieten des Normobjekts wider. Dabei handelt es sich um eine Wohnung, die folgende Merkmale aufweist:

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

Sofern die oben genannten Merkmale von dem Normobjekt abweichen, sind die im Mietspiegel ausgewiesenen Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Nicht vorhandene Merkmale konnten entweder aufgrund einer geringer Datenlage nicht untersucht werden oder erwiesen sich als nicht signifikant.

Die Zu- und Abschläge stellen sich gemäß Mietspiegel wie folgt dar:

Gebäudezustand

Das Normobjekt liegt in Gebäuden, an denen einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich sind. Für Gebäude, die durchgehend renoviert und gut erhalten sind sowie für Gebäude, die sich in einem weitgehend erneuerungsbedürftigen Zustand befinden, ergeben sich folgende Zu- und Abschläge:

Gebäudezustand innen und außen	Ab-, Zuschlag
einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00€/m ²
weitgehend erneuerungsbedürftig	- 0,31€/m ²
durchgehend renoviert / gut erhalten	+ 0,20€/m ²

Aufzug

Das Normobjekt befindet sich in einem Gebäude ohne Aufzug. Für eine Wohnung in einem Gebäude mit Aufzug gilt folgender Zuschlag:

Aufzug	Ab-, Zuschlag
nicht vorhanden	0,00€/m ²
vorhanden	+ 0,11€/m ²

Balkon/Loggia/Terrasse

Das Normobjekt verfügt über einen Balkon, eine Loggia, eine Terrasse oder eine Dachterrasse. Bei Nichtvorhandensein gilt folgender Abschlag:

Balkon/Terrasse	Ab-, Zuschlag
vorhanden	0,00 €/m ²
nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²

Geschosslage

Das Normobjekt befindet sich im ersten oder zweiten Obergeschoss des Gebäudes. Bei einer abweichenden Geschosslage gelten folgende Zu- oder Abschläge:

Geschosslage	Ab-, Zuschlag
Erdgeschoss	+0,04 €/m ²
1-2. Obergeschoss	0,00 €/m ²
3-4. Obergeschoss	- 0,12 €/m ²
ab dem 5. Obergeschoss	- 0,15 €/m ²
Dachgeschoss	- 0,06 €/m ²
Maisonettewohnung	+ 0,35 €/m ²

Tageslichtbad

In dem Normobjekt befindet sich ein Tageslichtbad (Bad mit Fenster). Für eine Wohnung mit einem innenliegenden Badezimmer ohne Fenster gilt folgender Abschlag:

Badezimmerfenster	Ab-, Zuschlag
Tageslichtbad	0,00 €/m ²
Innenliegendes Bad ohne Fenster	- 0,17 €/m ²

Bodenbeläge

Das Normobjekt wird ohne Bodenbeläge vermietet. Für eine Wohnung, die inklusive eines Bodenbelags vermietet wird, gilt folgender Zu- oder Abschlag:

Bodenbeläge	Ab-, Zuschlag
ohne Bodenbeläge	0,00 €/m ²
Bodenbeläge in überwiegend einfacher Qualität	- 0,15 €/m ²
Bodenbeläge in überwiegend hochwertiger Qualität	+ 0,42 €/m ²

Barrierearme Dusche

Das Normobjekt ist nicht mit einem barrierearmen Zugang zur Dusche oder Badewanne ausgestattet. Für eine Wohnung, bei der ein barrierearmer Zugang zur Dusche oder Badewanne gewährleistet ist, gilt folgender Zuschlag:

Barrierearme Dusche	Ab-, Zuschlag
Nein	0,00 €/m ²
Ja	+ 0,14 €/m ²

Stufenfreier Zugang zur Wohnung

Das Normobjekt ist nur über eine oder mehrere Stufen erreichbar. Für eine Wohnung, zu der ein stufenfreier Zugang besteht, gilt folgender Zuschlag:

Stufenfreier Zugang zur Wohnung	Ab-, Zuschlag
Nein	0,00 €/m ²
Ja	+ 0,27 €/m ²

Modernisierung der Fenster

In dem Normobjekt wurden die Fenster in den vergangenen 20 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Fenster in den vergangenen 10 bzw. 20 Jahren modernisiert wurden, gelten folgende Zuschläge:

Modernisierung der Fenster	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+ 0,18 €/m ²
in den letzten 20 Jahren modernisiert	+ 0,10 €/m ²

Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes

Die Wärmedämmung des Gebäudes, in der das Normobjekt liegt, wurde in den vergangenen 20 Jahren nicht umfassend modernisiert. Unter einer umfassenden Wärmedämmung des Gebäudes ist hier eine Wärmedämmung aller Außenwände, der Dachflächen oder der obersten Geschossdecke, sowie der Kellerdecke zu verstehen. Im Falle einer nur teilweise erfolgten Wärmedämmung des Gebäudes kann ein geminderter Zuschlag erfolgen. Für eine Wohnung in einem Gebäude, an welchem in den vergangenen 10 bzw. 20 Jahren eine umfassende Modernisierung der Wärmedämmung vorgenommen wurde, gelten folgende Zuschläge:

Wärmedämmung	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren	Annahme: 0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+ 0,36 €/m ²
in den letzten 20 Jahren modernisiert	+ 0,20 €/m ²

Modernisierung Bad und Innenausbau

In dem Normobjekt wurden das Bad und der Innenausbau in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der das Bad und der Innenausbau in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

Modernisierung Bad und Innenausbau	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	Annahme: lt. BWA + 0,20 €/m ²

Modernisierung der Heizungsanlage

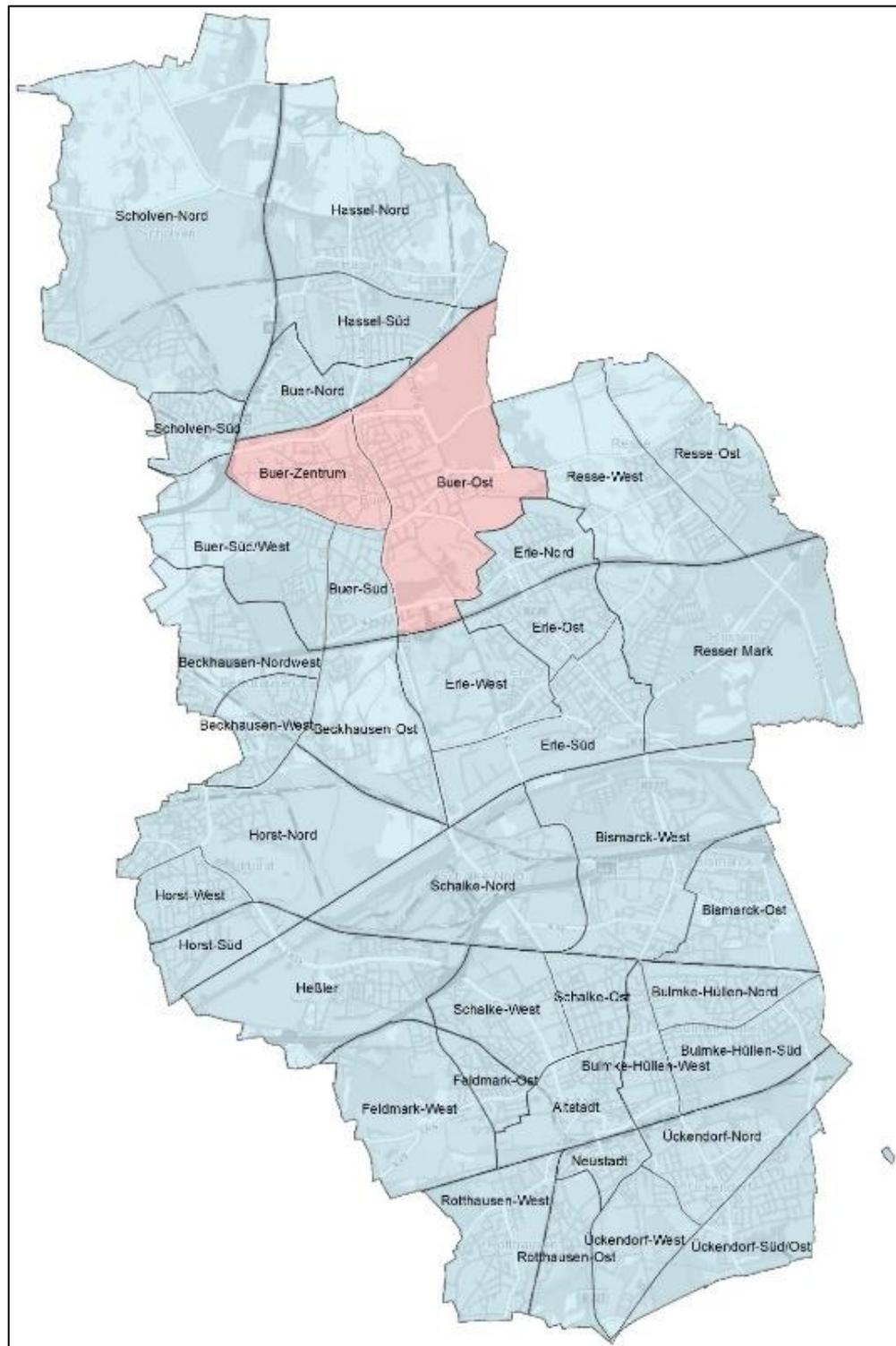
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

Modernisierung der Heizungsanlage	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	Annahme: 0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+ 0,21 €/m ²

Lageeinfluss

Gelsenkirchen ist unterhalb der Stadtteile in 40 kleinräumigere Bereiche (REGE-Bezirke) unterteilt. Die Grenzen der REGE-Bezirke orientieren sich weitestgehend an großen Verkehrsachsen. Ein Stadtteil besteht aus einem bis fünf REGE-Bezirken. Für zwei diese REGE-Bezirke konnte ein Lageeinfluss ermittelt werden. Für eine Wohnung, die sich im REGE-Bezirk Buer- Zentrum oder Buer-Ost befindet, gilt folgender Zuschlag:

Stadtbezirk	Ab-, Zuschlag
Buer-Zentrum / Buer-Ost	+ 0,58 €/m ²
übriges Stadtgebiet	0,00 €/m ²



tatsächliche Mieten:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
ETW Nr. 2	1. OG	Wohnen	48		keine Angaben, Eigennutzung	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und des Reparaturstaus getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 sowie 4 bis 6 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

ETW Nr. 2

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	1. Obergeschoss	0,00 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	ohne Bodenbelag	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: gemäß Bewertungsansatz, modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,20 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke - Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,02 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 2 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,55 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,20 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,90 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	5,53 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,55 EUR/qm -0,02 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,18 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,20 EUR/qm -0,02 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,88 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm -0,02 EUR/qm

Für die hier zu bewertende ETW Nr. 2 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der geringen Größe, des Wohnungszuschnitts und auf Grundlage der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsmaßnahmen eine monatliche Miete im oberen Bereich der oben genannten Spanne in Höhe von rd. 5,80 EUR / m² als angemessen erachtet.

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung eines Grundstücks bzw. des zu bewertenden Objektes erforderlichen Arbeitsleistungen und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht. Zu den Verwaltungskosten zählen auch die Kosten für die gesetzlich erforderlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses.

Die Verwaltungskosten für ein Objekt werden in der Regel nach den örtlichen Verhältnissen mit 2 % bis 5 % seines Rohertrages in Ansatz gebracht. Sie stehen in direkter Abhängigkeit zur Nutzung und Kleinteilung eines Objektes. Das Alter einer baulichen Anlage und die Einwohnerzahl des Gebietes, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass sich z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich, bei rund 2 % des Rohertrages bewegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß, etc. liegen die Verwaltungskosten dagegen bei rd. 3 % bis 5 % des Rohertrages. Bei Objekten mit einer gewerblichen Nutzung spielt auch die Einwohnerzahl des Belegenheitsgebietes eine größere Rolle. Die Verwaltungskosten können sich bei Gemeinden mit > 50.000 Einwohner um rund 2 % des Rohertrages erhöhen.

Die Verwaltungskosten werden für die ETW Nr. 2 unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 373,- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer eines Objektes, insbesondere während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen, zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung, etc. entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung einer baulichen Anlage ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht auch zum Alter eines Objektes. Je älter ein Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten. Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 2 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 12,20 EUR / m² jährlich angenommen.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehendem, fluktuaturbedingtem Leerstand von Flächen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Es umfasst auch das Risiko uneinbringlicher Kosten einer Rechtsverfolgung von Ansprüchen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung, etc..

Für das Mietausfallwagnis ist in der Regel die Solvenz der Mieter von übergeordneter Bedeutung. Ferner müssen die sonstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Größe und auch die Lage des Objektes Berücksichtigung finden. Die Prozentzahlen bewegen sich je nach Nutzung und Lage in der Regel zwischen 2 % und 4 % des Rohertrages. Ausnahmsweise können sich bei Gewerbegrundstücken infolge eines z.B. aktuell bestehenden Angebotsüberhangs einhergehend mit einer schlechten Gewerbelage Werte von bis zu 8 % ergeben. Daraus ergibt sich, dass bei Gewerbeobjekten eher Werte im oberen Bereich der Spanne in Ansatz zu bringen sind, wohingegen bei Mietwohngrundstücken das Mietausfallwagnis in der Regel spürbar geringer ist und sich die Werte im unteren Bereich der genannten Spanne bewegen.

Bei der hier zu bewertenden ETW Nr. 2 wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der dargestellten Beschaffenheit in Höhe von 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt. Sofern eine Restsumme der Betriebskosten nicht umlegbar ist, wird diese vom Eigentümer getragen. Sie beläuft sich erfahrungsgemäß auf ungefähr 1 % der Roherträge.

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes (Rentierlichkeit) soll sich generell die am Wertermittlungstichtag bestehende Lage auf dem Grundstücksmarkt niederschlagen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden folgende Liegenschaftszinssätze für Objekte mit vergleichbaren Nutzungen ermittelt und empfohlen:

- | | | |
|------------------------------|-----------------------|----------|
| vermietetes Wohnungseigentum | Liegenschaftszinssatz | Ø 2,54 % |
| | Standardabweichung | 1,36 % |

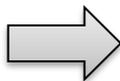
6.3 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind im Kapitel 8.1 und 8.3 beschrieben.

Tab. 50: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche - ber. Kaufpreis - Miete - Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum															
	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl		Ø Miete € je m ² Wfl		Ø Bew. Kos- ten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	194	2,54		74		1.155		5,41		28,70		17,60		33	
		0,50	6,60	26	216	362	2.793	4,77	8,00	20,00	44,00	6,21	29,59	12	80
Konfidenz-Intervall	-	2,34 - 2,73		70 - 77		1.096 - 1.213		5,33 - 5,49		28 - 29		17 - 18		31 - 35	
Standardabweichung		1,36		26		411		0,56		4,20		5,13		13	
Vermietetes Wohnungseigentum	108	3,30		65		1.024		5,41		29,75		15,45		32	
		0,62	6,82	26	118	439	3.012	4,32	8,00	19,00	42,00	7,32	35,31	14	80
Konfidenz-Intervall	-	2,99 - 3,61		61 - 69		939 - 1.108		5,29 - 5,53		29 - 31		14 - 16		30 - 35	
Standardabweichung		1,63		19		443		0,63		4,69		5,13		14	



		<i>Abweichung zur ETW Nr. 2:</i>
Wohnfläche:	Ø 74 qm	48 qm
Miete:	Ø 5,41 EUR / m ²	5,80 EUR / m ²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 28,70 %	31,70 %
Restnutzungsdauer:	Ø 33 Jahre	26 Jahre

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Je schlechter die Rentierlichkeit eines Objektes, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz anzusetzen.

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

- Marktsituation, Angebot / Nachfrage
- Grundstückslage
- Grundstücksausnutzung
- Grundstücksnutzung
- Ertragsentwicklung
- Gebäudestruktur

So ist zum Beispiel der Liegenschaftszinssatz um 0,5 – 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist, wie zum Beispiel in den folgenden Fällen:

- Gute Lage (ruhige Grünlage, unverbaubare Lage, Nähe zum Zentrum, gute Geschäftslage)
- Gute Anbindung
- Entwicklungspotential
- nachhaltiger, risikofreier Ertrag

Unter Berücksichtigung der Lage, der dargestellten und in Teilen gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit, des Zuschnitts und der Größe des zu bewertenden Objektes wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 2 auf Grundlage des Bewertungsansatzes sowie der bestehenden Marktlage in Höhe von 2,5 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Bismarckstraße 103 45881 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 2	rd. 48 m ²	x	5,80 EUR	x	12	=	3.341,-- EUR
Gesamtfläche		48,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	3.341,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
31,70 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.			=	373,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.			=	67,-- EUR
	Instandhaltungskosten	12,20 €/m ²	./.			=	586,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.			=	33,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	2.282,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	2.282,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 2,50 % von 13.777,-- EUR	./.	344,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	1.938,-- EUR

Gebäudereinertrag : 1.938,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 26 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 2,50 % q = 1,025
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 18,95 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
1.938,-- EUR	x	18,95	=	36.725,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	36.725,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 36.725,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 2 13.777,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 50.502,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasstvorläufiger marktangepasster Ertragswert 50.502,-- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 50.502,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens -13.000,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 37.502,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 2	rd.	38.000,-- EUR
--------------------	------------------	-----	----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungsstichtag eine Anzahl von Jahren an, in welchen die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Unterhaltung, Instandhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich und technisch genutzt werden können.

Im Regelfall ist bei einer durchschnittlichen Unterhaltung und Instandhaltung baulicher Anlagen die technische Restnutzungsdauer höher anzusetzen als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da diese durch ständig wechselnde wirtschaftliche Anforderungen geprägt wird. Es ist daher sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Alters, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dem entgegen andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Dadurch kann sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer zum einen, durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder aber zum anderen, durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in Anlage 3 der Sachwertrichtlinie eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Mehrfamilienwohnhauses unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie fiktiv auf das Jahr 1968 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Objektes.

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 2 100,00 %	2.282,-- EUR	fiktiv 1968	54	80	26
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	2.282,-- EUR	1968	54	80	26

- mittleres Baujahr : 1968
- mittleres Alter : 54 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 26 Jahre

8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert bzw. dem Bodenwertanteil (§ 40 - 45 ImmoWertV) des Bewertungsgrundstücks und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Zu den Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

Des Weiteren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 (2) ImmoWertV) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) zu berücksichtigen.

8.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

8.2 W e r t d e r b a u l i c h e n A n l a g e n

8.2.1 H e r s t e l l u n g s k o s t e n

§ 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die Ansätze für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung sowie die Baunebenkosten.

Kellertreppe

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)

6.000,00 EUR / Stück

1 Stck. x	6.000,00	=	6.000,00 EUR
-----------	----------	---	--------------

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	25.08.2022	163,40

Herstellungskosten zum Stichtag, den

25.08.2022	6.000,- EUR	x	163,40%	=	9.804,00 EUR
-------------------	-------------	---	---------	---	---------------------

8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

Der auf Basis der oben genannten Grundsätze ermittelte Normalherstellungswert der baulichen Anlage entspricht dem Substanzwert einer neuen, am Wertermittlungsstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) zur Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Nutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Mehrfamilienwohnhaus		Stichtag:	25.08.2022
BGF:	917 qm Mehrfamilienwohnhaus Bismarckstraße 103 45881 Gelsenkirchen		
917	qm BGF	x	1.111,- EUR = 1.018.787,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Satteldachgauben			29.098,- EUR
Kelleraußeneingang			9.804,- EUR
Herstellungskosten gesamt			1.057.689,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
26	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
68	%	von 1.057.689,- EUR	= -719.229,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			338.460,- EUR
Hausanschlüsse:			= 8.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	2%	von 338.460,- EUR	= 6.769,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 353.729,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus		= 353.729,- EUR

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 2:

Anteil für die ETW Nr. 2 am Gebäudesachwert 9,94% von 353.729,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 2 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	35.161,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 2 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	13.777,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 2	=	48.938,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Infolge der dargestellten Beschaffenheit des Objektes gemäß
Bewertungsansatz, der Lage des Objektes und auch unter Berücksichtigung
der bestehenden Marktlage wird ein Marktanpassungszuschlag in Höhe von
5 % als angemessen erachtet.

$$5,00\% \quad \text{von} \quad 48.938,- \text{ EUR} \quad = \quad 2.447,- \text{ EUR}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 2	=	51.385,- EUR
---	---	--------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-13.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 2	=	38.385,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 2	rd.	38.000,- EUR
-----------------	------------------	------------	---------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Es können aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen des Jahres 2022 durchschnittliche Kaufpreise für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1946 bis 1960 entnommen werden. Die Vergleichskaufpreise für entsprechende Eigentumswohnungen wurden nach Auswertung von 179 Verkaufsfällen wie folgt angegeben.

Min.- Wert:	591,-- EUR / m ²
Mittelwert:	1.035,-- EUR / m ²
Max.- Wert:	1.479,-- EUR / m ²

Danach ergeben sich für die hier zu bewertenden ETW Nr. 2 folgende Werte:

48	m ²	x	591,-- EUR / m ²	=	28.368,-- EUR
48	m ²	x	1.035,-- EUR / m ²	=	49.680,-- EUR
48	m ²	x	1.479,-- EUR / m ²	=	70.992,-- EUR

Infolge der dargestellten und gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit der ETW Nr. 2 sowie in Hinblick auf den Wohnungszuschnitt und die Geschosslage scheint hier ein Wert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vorläufiger marktangepasster Ertragswert: 50.502,-- EUR) im mittleren Bereich der Spanne als angemessen. Die Vergleichswerte stützen nach diesseitiger Einschätzung den hier ermittelten Ertragswert.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 48,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	287,-- EUR / m ² 800,-- EUR / m ² 781,-- EUR / m ² EUR / m ²
ETW Nr. 2	Verkehrswert	792,-- EUR / m ²
Verkehrswert		38.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		11,37

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 2, Bismarckstraße 103, 45881 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	13.777,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	36.725,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-13.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>37.502,-- EUR</u>
	rd.	38.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	13.777,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	35.161,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	2.447,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-13.000,-- EUR
	SACHWERT	<u>38.385,-- EUR</u>
	rd.	38.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

"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 der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

ETW Nr. 2

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 2 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzte Eigentumswohnung, die nach Lage sowie Ausstattung und Beschaffenheit jedoch eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist. Der Sachwert und die Vergleichskaufpreise wurden hier nur hilfsweise betrachtet.

ETW Nr. 2:

Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 38.000,-- EUR

VERKEHRSWERT des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 25.08.2022, gerundet 38.000,-- EUR

11. BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN

1. Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Die ETW Nr. 2 im 1. Obergeschoss links wird zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

2. Wird ein Gewerbe betrieben?

In dem zu bewertenden Objekt wird kein Gewerbe betrieben.

3. Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.

4. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 13.07.2022 wird mitgeteilt, dass für das Grundstück

Gelsenkirchen, Bismarckstraße 103

Gemarkung: Bulmke

Flur: 1

Flurstück: 44

derzeit keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 12.07.2022 wurde mitgeteilt, dass zu dem oben genannten Objekt zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.

Alle beim Referat Bauordnung und Bauverwaltung Gelsenkirchen eingegangenen Anträge seien anschließend bearbeitet und geprüft worden und in der Hausaktenregistratur einsehbar.

Etwaige Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung seien nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat Stadtplanung, wurde mit Schreiben vom 12.07.2022 folgende **planungsrechtliche Auskunft** zum Objekt erteilt:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

- 1.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, wirksam seit dem 03.05.2010, nach Bekanntmachung durch das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und der Städte der Planungsgemeinschaft

Das Flurstück ist im Regionalen Flächennutzungsplan als **Gemischte Baufläche** dargestellt.

1.2 Hochwasserrisiko

Das Flurstück liegt gemäß den Karten des NRW-Umweltministeriums in **keinem** Hochwasserrisiko- / Hochwassergefahrengebiet.

2. Verbindliche Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan

Das Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

2.2 Veränderungssperre

Eine Veränderungssperre für den oben genannten Bereich liegt zurzeit nicht vor.

2.3 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/2/1, der am 20.03.1901 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

2.4 Durchführungsplan

Die ursprüngliche Rechtsgrundlage war der Durchführungsplan Nr. 21 vom 15.11.1954, der jedoch zu den vom Rat der Stadt Gelsenkirchen am 27.02.1981 für nicht anwendbar festgestellten Bebauungsplänen Nr. 1 – 75 gehört.

3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit den beschlossenen, genehmigten / angezeigten und bekannt gemachten Änderungen und Ergänzungen

- nicht betroffen -

4. Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008

- nicht betroffen -

5. Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern und Verordnung über geschützte Landschaftsbestandteile vom 30.08.2001

- nicht betroffen -

6. Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen

Auskunft erteilt das Referat Umwelt, Tel.: 0209 / 169 – 4037.

7. Verzeichnis der Denkmalkarte

Die Zuständigkeit der Belange, die den Denkmalschutz betreffen, liegt beim Referat 63 / UDB - Untere Denkmalbehörde, Tel.: 0209 / 169 – 4894 oder 4191.

8. Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung

Das oben genannte Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.

9. Sanierungsgebiet

Das oben genannte Flurstück liegt nicht im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.

10. Entwicklungsbereich

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB

11. Stadterneuerung

Das oben genannte Flurstück liegt im Bereich des Projektgebietes „Soziale Stadt Schalke“. Das Stadtteilprogramm besteht seit 2008. Weitere Informationen hierzu sind auf der Internetseite der Stadtverwaltung Gelsenkirchen einzusehen.

12. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

Das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungsrechtliche Auskunft geben. Ansprechpartner für die Bauberatung sind Frau Löcherbach, Tel.: 0209 / 169 – 4510 und Frau Trachte, Tel.: 0209 / 169 – 4591.

5. Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten gegeben?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 11.07.2022 ist das oben genannte Grundstück Bismarckstraße 103 in Gelsenkirchen im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

6. Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Das Versteigerungsobjekt ist an öffentlichen Verkehrsflächen gelegen.

7. Unterliegt das Objekt der Wohnungsbindung?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung - Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation -, vom 26.07.2022 wurde mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

Es sei kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

8. Angaben zur Hausverwaltung:

Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt der:

...

Von der Hausverwaltung wurden folgenden Angaben zum Objekt gemacht:

Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2021:
1.823,09 EUR

Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.

Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.

Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.

Es bestehen Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 2 bei der Gemeinschaft in Höhe von 5.715,62 EUR

Es besteht ein monatliches Hausgeld für die ETW Nr. 2 in Höhe von 182,-- EUR.

Waltrop, den 23.11.2022